

Helsinki

# Kiinteistöpoliittisen ohjelman ja sisäilmaohjelman toteutusohjelma

11.6.2019

# Sisällys

<b>1. Johdanto</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Kiinteistöpoliittisen ohjelman toteutus</b> .....	<b>6</b>
2.1 Toimenpiteiden suunnittelu ja toteuttamisen organisointi.....	6
2.2 Toimenpiteiden toteutumisen seuranta .....	6
2.3 Kiinteistöpoliittisen ohjelmaan ja sen toteutumiseen liittyvä riskienhallinta .....	6
2.4 Tärkeimmät toteutettavat toimenpiteet 2019 .....	7
<b>3. Toimitilojen hallinnan kehittämishojelman toteuttaminen</b> .....	<b>8</b>
<b>3.1 Ennakoiva ja joustava tilaprosessi</b> .....	<b>8</b>
3.1.1 Varautuminen muuttuviin ja nopeutuviin tilatarpeisiin .....	8
3.1.1.a Palvelutilaverkkotarkastelut priorisoidaan ja tehdään ajoissa .....	8
3.1.1.b Palvelutilaverkkotarkasteluja varten kehitetään digitaalinen työväline .....	9
3.1.1.c Tarvekuvausten tiedonsiirron kehittäminen .....	9
3.1.1.d Kehitetään väline tilojen toimivuuden arviointiin .....	9
3.1.1.e Kartoitetaan pysyvien väistötilojen tarve ja sijainti .....	10
3.1.1.f Kaupunki ostaa lisää omia paviljonkeja .....	10
3.1.1.g Uudistetaan tilahankkeiden käsittelyohjeet .....	11
3.1.1.h Väistötilaprosessi akuuteissa tilanteissa (sisäilmaohjelma) .....	11
3.1.2 Asukaskäytön edistäminen .....	11
3.1.2.a Tilojen ilta- ja viikonloppukäyttö sekä loma-aikainen asukaskäyttö .....	12
3.1.2.b Edistetään kaupungin tilojen omavalvontaista käyttöä .....	12
3.1.2.c Tilojen käyttäjien osallistaminen suunnitteluprosessiin .....	13
3.1.3 Toimintaprosesseja tukevat tietojärjestelmät.....	13
3.1.3.a Tietotekniikkahankkeiden luettelo ja toteutus .....	14
<b>3.2. Terveelliset ja turvalliset toimitilat</b> .....	<b>14</b>
3.2.1 Rakennusten kulumisen ja investointien tasapaino.....	14
3.2.1.a Kulumismalli ja tilojen kuntoluokitus .....	14
3.2.2 Rakennusten ylläpidon kehittäminen.....	15
3.2.2.a Rakennusten kunto, korjaustarve ja priorisointi.....	15
3.2.2.b Kehitetään rakennusten kunnan arvioinnin työkaluja .....	16
3.2.2.c Henkilöresurssien ja osaamisen tarve ylläpidossa .....	16
3.2.2.d Rakennusten ylläpidon hankinta ja valvonta .....	16
3.2.2.e Kunnossapidon, korjausinvestointien ja perusparannusten rajat .....	17
3.2.2.f Käyttäjien rooli ylläpidossa (sisäilmaohjelma) .....	18
3.2.3 Rakentamisen laatu .....	18

3.2.3.a Rakentamisprosessin sekä suunnittelun ja rakentamisen hankintakäytäntöjen kehittäminen .....	18
3.2.3.b Suunnitelmien laadun varmistaminen ja sen todentaminen .....	19
3.2.3.c Sisäiset ja ulkoiset auditoinnit .....	20
3.2.3.d Projektipankin mallirakenteet ja työohjeet .....	20
3.2.3.e Loppuraportti ja rakennushankkeen palautekeskustelu .....	20
3.2.3.f Rakennusajalta ja takuuajalta saadut palautteet .....	21
3.2.3.g Urakoitsijat noudattavat urakka-asiakirjoja .....	21
3.2.3.h Toimivuuden varmistamisen malli .....	21
3.2.3.i Suunnittelun ohjaus (sisäilmaohjelma) .....	22
3.2.4 Sisäilmaongelmien ratkaisuprosessi .....	23
3.2.4.a Sisäilmaongelmien ratkaisuprosessin kehittäminen .....	23
3.2.4.b Tutkimusvaiheen jälkeisen korjausprosessin selkeyttäminen .....	23
3.2.4.c Korjausten onnistumisen seuranta .....	24
3.2.4.d Terveysthuoltopalvelujen kytkeminen tiiviimmin mukaan sisäilmaongelmien selvitysprosessiin (sisäilmaohjelma) .....	24
3.2.4.e Yksilölliset ratkaisut sisäilmasta oireilevien auttamiseksi (sisäilmaohjelma) .....	25
3.2.4.f Sisäilmaviestintä (sisäilmaohjelma) .....	25
<b>3.3. Energiatehokkuuden parantaminen ja ilmastomuutoksen hillintä .....</b>	<b>26</b>
3.3.1 Energiatehokkuus uudis- ja korjausrakentamisessa .....	26
3.3.1.a Kansallista määräystasoa energiatehokkaampaa rakentamista .....	26
3.3.1.b Toimivuuden varmistamisen malli .....	27
3.3.1.c Uusiutuvan energian hyödyntämistä kaupungin rakennuksissa .....	27
3.3.2 Olemassa olevan kiinteistökannan energiatehokkuuden parantaminen .....	27
3.3.2.a Rakennusten olosuhdeseurantajärjestelmä .....	28
3.3.2.b Energiatehokkuuden parantaminen ja uusiutuvan energian lisääminen .....	28
3.3.2.c Rakennusten tavoitekulutusten seuranta .....	28
3.3.2.d Energiatehokkuuden seurannan indikaattorit .....	29
3.3.3 Rakentamisen ja rakennusten käytön aikaisten ilmastopäästöjen ja haitallisten ympäristövaikutusten vähentäminen .....	29
3.3.3.a Rakennushankkeiden elinkaaritavoitteet .....	29
3.3.3.b Rakennusten elinkaaren hiilijalanjälkilaskenta .....	30
3.3.3.c Puun käytön lisääminen rakennusmateriaalina .....	30
3.3.3.d Purku- ja kierrätysmateriaalien käytön lisääminen .....	30
<b>3.4. Läpinäkyvät tilakustannukset .....</b>	<b>31</b>
3.4.1 Sisäisen vuokran malli .....	31
3.4.1.a Uudistetaan kaupungin toimitilojen sisäinen vuokramalli .....	31
3.4.1.b Kehitetään tilakustannusten hallintaa .....	32
3.4.2 Tilankäytön tehostaminen .....	32
3.4.2.a Toimistotilojen käytön tehokkuus .....	32

3.4.2.b Tietojärjestelmä, jonka avulla käyttäjät voivat seurata tilankäyttöään .....	32
3.4.2.c Palvelutilojen käytön tehokkuus.....	33
3.4.2.d Monitilaympäristöt toimistotiloihin .....	33
3.4.2.e Tilojen monikäyttöisyys, muuntojoustavuus ja modulaarisuus .....	33
3.4.3 Tilojen väliaikaiskäytön kehittäminen .....	34
3.4.3.a Väliaikaiskäytön periaatteet, prosessi ja siinä tarvittavat selvitykset.....	34
3.4.3.b Kehitetään tilaoperaattorimarkkinoita .....	35
<b>4. Omistajapoliittiset linjaukset.....</b>	<b>36</b>
4.1 Aktiivinen omistajapolitiikka .....	36
4.1.a Käyttötarkoitukseen perustuva kiinteistötyyppiin perustuva ohjeistus omassa käytössä olevien kiinteistöjen omistamisesta, vuokraamisesta ja ylläpitämisestä .....	36
4.1.b Päivitetään kiinteistökannan salkutus sekä omistukseen ja käyttöön liittyvät prosessit ja vastualueet .....	36
4.1.c Omistajaohjauksen mittarit ja niiden seuranta sekä malli strategisten hankkeiden arviointiin.....	37
4.1.d Tiedon läpinäkyvyyttä lisätään uusien tietojärjestelmien avulla. ....	37
4.1.e Toimitilojen hallinnan organisointia koskeva selvitys sisältäen liikelaitos- ja yhtiöittämissivaihtoehtojen tarkastelun .....	38
4.1.f Tilojen vuokrauksen periaatteet.....	38
4.2. Palvelutilojen hankinnan periaatteet.....	38
4.2.a Pitkän aikavälin tavoitteet kohdekohtaisissa investoinneissa.....	39
4.2.b Palvelutilaverkkoselvitykset ja tilatarpeiden ennakointi .....	39
4.2.c Toimialojen yhteistyö tilaprosessin eri vaiheissa .....	39
4.2.d Osaketilojen ja vuokratilojen sisäilmaongelmien hallinnan kehittäminen .....	40
4.2.e Uudet hankintatavat ja hankintaprosessit.....	40
4.3. Tiloista luopumisen ja kehittämisen periaatteet.....	41
4.3.a Kehittämissivryhmä laatimaan linjauksia luopumisesta .....	41
4.3.b Selkeät ja läpinäkyvät myyntiprosessit .....	42
4.3.c Kohteiden luokittelu.....	42
4.4. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset.....	42
4.4.a Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä edistävien menettelytapojen kehittäminen .....	42
4.4.b Arvottomuusprosessin kytkeminen työprosessiin .....	43
4.5. Laadukas kaupunkiympäristö .....	43
4.5.a Suunnittelijavalintamenettelyt ja kilpailut .....	44
4.5.b Suunnittelijoiden valintoihin ja kilpailuihin liittyvät hankintakäytäntöjä .....	44
4.5.c Taidehankinnat uudisrakennus- ja korjaushankkeissa .....	44
4.6. Kivijalkaliiketiloiden hallinta ja vuokraaminen .....	44
4.6.a Liiketiloiden käyttästä, vuokramarkkinat sekä liiketiloiden sijoittelu .....	45
4.6.b Selvitys vaihtoehtoisista tavoista organisoida Hekan ja Hason liiketiloiden vuokrauksen hallinta .....	45

<b>5. Henkilöstön koulutus ja toiminnan kehittäminen .....</b>	<b>45</b>
<b>Käsitteiden määrittely.....</b>	<b>46</b>
<b>Lyhenteet .....</b>	<b>47</b>

# 1. Johdanto

Tässä kiinteistöpoliittisen ohjelman toteuttamisohjelmassa kuvataan ja tarkennetaan kiinteistöpoliittisen ohjelman ja sisäilmaohjelman toteutus- ja seurantatapa sekä vastuutahot toteutuksesta. Kaupunginhallitus päättää kiinteistöpoliittisesta ohjelmasta ja sisäilmaohjelmasta kesäkuussa 2019. Kokonaisuuden toteutuksen seuranta ja raportointi ovat kaupunkiympäristön toimialan vastuulla.

Kiinteistöpoliittisen ohjelman toteutussuunnitelma kuvaa tarkemmin, miten kiinteistöpoliittisessa ohjelmassa ja sisäilmaohjelmassa esitetyt tavoitteet ja toimenpiteet edistetään konkreettisesti.

Toteutusohjelmassa esitetyt toimenpiteet vastuutetaan, tarkennetaan ja aikataulutetaan. Lisäksi esitetyistä toimenpiteistä voidaan tehdä tarkempi projektisuunnitelma, mikäli asian laajuus sitä edellyttää. Toteutusohjelmaa tarkennetaan, kun varsinainen kiinteistöstrategia valmistuu.

Toteutusohjelman toteutusta seurataan kaksi kertaa vuodessa. Tilanne tarkistetaan talousarvion seurannan yhteydessä.

## **2. Kiinteistöpoliittisen ohjelman toteutus**

### **2.1 Toimenpiteiden suunnittelu ja toteuttamisen organisointi**

Kiinteistöpoliittisen ohjelman toteutusohjelmaa on valmisteltu siten, että kaupunginhallitus voi hyväksyä sen ohjeellisesti päätettäessä kiinteistöpoliittisesta ohjelmasta ja sisäilmaohjelmasta. Toteutusohjelma toteuttaa ja täsmentää kiinteistöpoliittista ohjelmaa ja sisäilmaohjelmaa.

Toteutusohjelmassa kuvataan kiinteistöpoliittisessa ohjelmassa esitettyjen toimenpiteiden toteutuksen kuvaus, aikataulut ja vastuuttaminen. Esitettyjä toimenpiteitä on yhteensä 74 kappaletta.

Tavoitteiden ja toimenpiteiden numerointi vastaa kiinteistöpoliittisen ohjelman sisällysluettelo, jotta toimenpiteiden yhteys kiinteistöpoliittiseen ohjelmaan pysyy selkeänä.

### **2.2 Toimenpiteiden toteutumisen seuranta**

Toimenpiteiden toteutumisen seuranta tehdään talousarvion seurannan yhteydessä. Toimenpiteellä on toteuttaja ja sen toteutuksen edistymisen seuraaja.

- hankkeiden vastuuhenkilöt (projektipäälliköt) päivittävät toteutusohjelman seurantataulukkoa.
- toimenpiteistä muodostetaan hankesalkkuja, joita nimetyt toimenpiteiden omistajat seuraavat
- raportointi tehdään kaksi kertaa vuodessa. Hankkeet luokitetaan kolmeen luokkaan, joista tärkeintä eli I luokkaa seurataan talousarvion seurannan yhteydessä. II ja III-tason hankkeiden seurannasta vastaavat projektien omistajat.

### **2.3 Kiinteistöpoliittisen ohjelmaan ja sen toteutumiseen liittyvä riskienhallinta**

Toimenpiteiden toteutumisen seuranta toteutetaan talousarvion seurannan yhteydessä. Toimenpiteellä on toteuttaja (projektipäällikkö) ja seuraaja (omistaja). Toteuttaja ja toteutuksen seuraaja raportoivat toteutumisen edistymisestä ja toteutukseen liittyvistä riskeistä ja ongelmista.

## 2.4 Tärkeimmät toteutettavat toimenpiteet 2019

Kiinteistöpoliittiseen ohjelmaan ja sisäilmaohjelman toteutusohjelmaa päivitetään vuosittain. Tässä kappaleessa on luetteloitu vuoden 2019 tärkeimmät hankkeet. Keskustelu hankkeiden priorisoinnista ja toteutuksesta käydään yhdessä toimialojen kanssa.

Tärkeimpiä toimenpiteitä vuonna 2019 ovat

3.1.1.b Palvelutilaverkkotarkasteluja varten kehitetään digitaalinen työväline

3.1.1.g Uudistetaan tilahankkeiden käsittelyohjeet, jotka määrittelevät tilanhankintaprosessiin liittyviä toimintatapoja. Selvitetään keinoja lyhentää tilanhankintaprosessia.

3.2.1.a Selvitetään kaupungin toimitilojen kulumismallin muutostarve uuden sisäisen vuokramallin määrityksen yhteydessä. Samassa yhteydessä uudistetaan kaupungin toimitilojen kuntoluokitus ja kunnan arviointiprosessi ylläpidossa.

3.2.2.e Talousarvioprosessia varten määritetään kunnossapidon, korjausinvestointien ja perusparannusten rajat sekä arvioidaan kunnossapidon määrärahan tarve. Rajojen määrittely toteutetaan talousarviossa vuokranmäärityksen uudistamisen yhteydessä.

3.2.4.a Uudistetaan kaupungin toimintamalli sisäilmaongelmien ratkaisemiseksi sekä siihen liittyvä viestintäohje.

3.4.1.a Uudistetaan kaupungin toimitilojen sisäinen vuokramalli (tontti, pääoman korko/riskit, poistot/kuluminen, ylläpito, yleiskustannukset, käyttäjäpalvelut, käyttökustannukset) siten, että määrittely olisi yksinkertaisempi ja vertailukelpoisempi suhteessa muiden suurten kaupunkien tilakustannuksiin.

4.1.b Päivitetään kiinteistökannan salkutus sekä omistukseen ja käyttöön liittyvät prosessit ja vastuualueet. Salkutuksessa tunnistetaan omistukseen liittyvät riskit.

Energiätehokkuuden parantamiseen ja ilmastonmuutoksen hillintään (kappale 3.2) liittyvien toimenpiteiden toteutuksen seuranta tapahtuu lisäksi Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman (HNH) ja kaupunkiympäristön ympäristöohjelman kautta.

# 3. Toimitilojen hallinnan kehittämishojelman toteuttaminen

## 3.1 Ennakoiva ja joustava tilaprosessi

### 3.1.1 Varautuminen muuttuviin ja nopeutuviin tilatarpeisiin

#### Tavoite

*Toimialojen palvelutarpeen oikea-aikainen ennakointi ja palvelutilojen tilanhankintaprosessin nopeuttaminen.*

Mittari: Läpimenoaika hankesuunnitelman käynnistymisestä luovutukseen (kk)

Mittari: tarvittavat päiväkotipaikat/olemassa oleva päiväkotipaikat.

Mittari: Väistötilan hankinta-aika (viikko)

Mittari: Väistötilojen määrä (m2), omien väistötilojen määrä (m2)

#### Toimenpiteet

##### 3.1.1.a Palvelutilaverkkotarkastelut priorisoidaan ja tehdään ajoissa

*Palvelutilaverkkotarkasteluja tehdään ajoissa, yhteistyössä niin täydentyvillä kuin uusilla alueilla. Joukkoliikenteen verkko otetaan huomioon palvelutilaverkkoa suunniteltaessa.*

Määritetään yhdessä palveluja tuottavien toimialojen kanssa palvelutilaverkkoselvitystarpeet sekä priorisoidaan ja aikataulutetaan ne. Samalla arvioidaan tarvittava resurssitarve.

Tilojen saavutettavuus ja joukkoliikenneyhteydet otetaan huomioon Y-tonttien tarjonnassa ja uusien Y-tonttien suunnittelussa.

Vastuuyksikkö: Palvelutilaverkko

Muut osapuolet: sisäilmatiimi, Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, Sosiaali- ja terveystoimiala, Maankäyttö ja kaavoitus, Kanslian aluerakentaminen.

Aikataulu 2019-2020

### **3.1.1.b Palvelutilaverkkotarkasteluja varten kehitetään digitaalinen työväline**

*Palvelutilaverkkotarkasteluja varten kehitetään digitaalinen työväline. Palveluja tuottavien toimialojen ja kaupunkiympäristön toimialan välille luodaan yhteinen palvelutilaprosessi ja tiedonhallintavälineet.*

Digitaalisen työvälineen kehittämisen tavoitteena on pystyä paremmin ennakoimaan väestökasvusta aiheutunutta muutostarvetta. Karttapohjaisella välineellä havainnollistetaan eri alueiden väestön muutosta, johon vaikuttaa muun muassa täydennysrakentaminen.

Digitaaliseen karttapohjaan tuotetaan myös rakennusten kuntotiedot. Asiaan liittyvät kohdat 3.1.1.d "Kehitetään väline tilojen toimivuuden arviointiin" ja 3.2.2.a "Rakennusten kunto, korjaustarve ja priorisointi".

Vastuuyksikkö: Palvelutilaverkko

Muut osapuolet: Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, Maankäyttö ja kaavoitus, Kanslian aluerakentaminen. Pilottivaiheen jälkeen myös muut palveluja tuottavat toimialat kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala sekä sosiaali- ja terveystoimiala.

Aikataulu 2019-2020

### **3.1.1.c Tarvekuvausten tiedonsiirron kehittäminen**

*Tehdään alueellisia tilatarkasteluja ja palvelutilaverkkoselvityksiä yhdessä toimialojen kanssa tarpeen mukaan. Tarvekuvaukset viedään kehitettävään sähköiseen järjestelmään.*

Perustetaan työryhmä Kaskon tilapalveluiden kanssa tavoitteena yhdenmukaistaa tiedonvälitystä toimialojen välillä. Tavoitteena on luoda yhteinen tiedonhallinnan väline korvaamaan sähköpostin käyttöä.

Vastuuyksikkö: Palvelutilaverkko, Toimitilavuokraus

Muut osapuolet: ylläpito, rakennuttaminen, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, sosiaali- ja terveystoimiala, kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala

Aikataulu: Tiedonsiirron kehittäminen 2019-2021

### **3.1.1.d Kehitetään väline tilojen toimivuuden arviointiin**

*Kehitetään väline tilojen toimivuuden arviointiin.*

Tilojen toimivuuden tarkastelussa tulee ottaa huomioon toimintojen tilatarpeet ja laatu- ja talotekniset vaatimukset.

Laaditaan tarkistuslistat, joiden avulla arvioidaan olemassa olevien kiinteistöjen soveltuvuus koulu- tai päiväkotikäyttöön.

Laaditaan tarkistuslistat tai laatuvaatimukset sosiaali- ja terveydenhuollon tilojen arviointiin.

Vastuuhenkilöt: Tarve- ja hankesuunnittelu, Toimitilavuokraus

Muut osapuolet: Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, sosiaali- ja terveystoimiala, kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala

Aikataulu 31.12.2019 Kasvatuksen ja koulutuksen osalta

### **3.1.1.e Kartoitetaan pysyvien väistötilojen tarve ja sijainti**

*Kartoitetaan pysyvien väistötilojen tarve ja sijainti.*

Tavoitteena on hallita pysyvien väistötilojen käyttöä ketjuttamalla hankkeiden väistötilatarve kustannustehokkaasti. ”Pysyvällä väistötilalla” tarkoitetaan tilaa, joka palvelee useampaa hanketta. Pysyvä väistötila voi olla rakennus tai paviljonki, joka sijaitsee tontilla. Paviljongit, jotka eivät ole tontilla, eivät ole pysyviä väistötiloja. Tarkastelussa kartoitetaan pysyvien väistötilojen tarve ja sijainnit tulevien hankkeiden ja väestönkasvun kannalta. Väistötilojen hankintatavan määrittelee 1) onko tarjolla pysyviä rakennuksia ja 2) väistötilan oletettu käyttöaika.

Omia väistötilaelementtirakennuksia kannattaa hankkia silloin, kun käyttöaika on samassa paikassa yli viisi vuotta ja jos sillä on todennäköisesti jatkokäyttöä. Kaupungin kirjanpidossa väistötila poistetaan 10 vuodessa ja sen käyttöaika on vähintään 20 vuotta. Edullisin ratkaisu on omat kiinteät tilat, joita ei kuitenkaan ole aina saatavilta järkevän etäisyyden päässä (vrt. lähipalvelut).

Kartoitustyön yhteydessä määritetään väistötilaprosessi. Akuuttien tilatarpeiden kannalta tavoitteena on myös muodostaa tilannekuva vajaakäytössä olevista tiloista tai sopivista tyhjästä tiloista.

Lisäksi kehitetään väistötilojen tiedonhallintatyökalu, joilla voidaan seurata ja suunnitella olemassa olevien väistötilojen käyttöä.

Vastuuyksiköt: Palvelutilaverkko, Toimitilavuokraus

Muut osapuolet: Tilaomaisuus, Asemakaavoitus, muut toimialat

Aikataulu 2019-2020

### **3.1.1.f Kaupunki ostaa lisää omia paviljonkeja**

*Kaupunki ostaa lisää omia paviljonkeja.*

Omia väistötilaelementtirakennuksia kannattaa hankkia silloin, kun käyttöaika on samassa paikassa yli viisi vuotta ja jos sillä on todennäköisesti jatkokäyttöä. Kaupungin kirjanpidossa väistötila poistetaan 10 vuodessa ja sen käyttöaika on vähintään 20 vuotta. Asiaan liittyy myös kohta 3.1.1.e ”Kartoitetaan pysyvien väistötilojen tarve ja sijainti”.

Vastuuyksiköt: Palvelutilaverkko

Muut osapuolet: Tilaomaisuus

Aikataulu 2019-2020

### **3.1.1.g Uudistetaan tilahankkeiden käsittelyohjeet**

*Uudistetaan tilahankkeiden käsittelyohjeet, jotka määrittelevät tilanhankintaprosessiin liittyviä toimintatapoja. Selvitetään keinoja lyhentää tilanhankintaprosessia.*

Perustetaan työryhmä valmistelemaan tilahankkeiden käsittelyohjeet. Kaupunginhallitus hyväksyi edelliset tilahankkeiden käsittelyohjeet 14.12.2015. Käsittelyohjeiden tavoitteena on kuvata kaupungin palvelutilaverkon arviointia ja ohjausta, hallintokuntien toiminnallisten tarpeiden analysointia, tarpeelliseksi todettujen tilahankkeiden hanke- ja kustannusohjausta ja tilahankkeiden vaikutusta kaupungin investointiohjelmaan sekä käyttöalouteen.

Käsittelyohjeet määrittelevät toiminnan tarpeen analyysin, tilahankkeiden suunnitteluvaiheet, suunnitteluvaiheiden pääsisällön, tilakustannusten kohdistamisen, suunnitelmien käsittelytavan sekä vastuusuhteet ja päätöksenteon Helsingin kaupungin organisaatiossa.

Tilahankkeiden käsittelyohjeissa otetaan huomioon uudet hankintatavat ja -muodot sekä uusi tapa laskea sisäinen vuokra.

Tilahankeohjeet linkittyvät kohtaan 3.4.1 "vuokranlaskentamallin uudistaminen".

Vastuuyksiköt: Rakennukset ja yleiset alueet, kaupunginkanslia

Muut osapuolet: Muut toimialat

Aikataulu: Valmis 12/2019 mennessä

### **3.1.1.h Väistötilaprosessi akuuteissa tilanteissa (sisäilmaohjelma)**

*Kuvataan väistötiloihin siirtymisen päätösprosessi ja etsitään keinoja, joiden avulla väistötiloihin voitaisiin akuuteissa tilanteissa siirtyä nykyistä nopeammin.*

Väistötilaprosessi jaetaan kolmeen näkökulmaan ratkaisujen suhteen: kaupungin omassa hallinnassa olevat tilat, ulkopuoliset tilat ja uudet hankittavat tilat eli paviljongit.

Vastuuhenkilöt: Palvelutilaverkko, Sisäilmatiimi

Muut osapuolet: Kaskon, Kuvan ja Soten tilapalvelut

Aikataulu: Valmis 10/2019 mennessä

## **3.1.2 Asukaskäytön edistäminen**

### **Tavoite**

*Kaupungin tiloja on helppoa ja turvallista käyttää koulutus-, kansalais- ja kulttuuritoimintaan.*

Kaupungin tiloja pyritään saamaan omavalvontaisen käytön piiriin. Omavalvontaisella käytöllä tarkoitetaan palvelua, jossa tilat avataan käyttäjille varausjärjestelmän kautta, jolloin paikallinen valvonnan tarve vähenee

Mittari: Omavalvontaisten tilojen määrä (kpl)

### **3.1.2.a Tilojen ilta- ja viikonloppukäyttö sekä loma-aikainen asukaskäyttö**

*Hankesuunnittelussa otetaan huomioon tilojen ilta-, viikonloppu- ja loma-aikainen asukaskäyttö ja kulkuvyöhykkeiden määrittelyn tarve.*

Investointi- ja vuokrahankkeiden suunnittelussa otetaan huomioon tilojen ilta- ja viikonloppukäyttö sekä loma-aikainen asukaskäyttö ja käyttövyöhykkeiden määrittelyn tarve.

Kaupungin tilojen asukaskäytön periaatteet on linjattu 20.8.2018 kaupunginhallituksen päätöksessä. Päätöksessä kaupunginhallitus kehotti kaupunkiympäristön toimialaa ottamaan huomioon asukaskäytön mahdollistaminen soveltuvin osin kaikissa uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeissa sekä muita toimialoja huolehtimaan hallinnoimiensa asukaskäyttöön soveltuvien tilojen lisäämisestä sähköiseen varausjärjestelmään. Kaupunginhallituksen hyväksymissä tilojen asukaskäytön periaatteissa todetaan, että tilojen varaaminen, käyttöön liittyvien varausvahvistusten ja sopimusten tekeminen keskitetään tarkoitusta varten kehitettyyn varaamo.hel.fi -palveluun.

Laaditaan ohje eri suunnitteluvaiheissa huomioon otettavista asioista. Suunnitteluohjeistuksessa otetaan huomioon seuraavia asioita, joita ovat mm: kulunvalvonta, turvajärjestelmät, käyttövyöhykkeiden sulkeminen ja ilmanvaihto. Suunnitteluohjeistuksessa täsmennetään, mitä hankesuunnittelu- ja toteutussuunnitteluvaiheessa on määriteltävä suunnitelma-asiakirjoissa.

Varattavat tilat on merkitty Varaamo-palvelun karttanäkymään ja palvelukarttaan. Varausohjelmien välisessä tiedonsiirrossa hyödynnetään Respa -rajapintaa.

Uudisrakennuskohteissa selvitetään alueellinen tarve omavalvontaisille tiloille. Perusparannuskohteissa arvioidaan lisäksi rakennuksen ominaisuudet ja tilojen käyttökelpoisuus omavalvontaiseen käyttöön. Omavalvontakäyttöön soveltuvat käyttövyöhykkeet määritellään hankesuunnitteluvaiheen viitesuunnitelmissa.

Vastuuyksiköt: Tarve- ja hankesuunnittelu, Tilaturvallisuus, Talotekniikka

Muut osapuolet: Toimitilavuokraus, Palvelutoimialat, resurssivarausrajapinnan eli Respan tuotemistaja

Aikataulu: Ohje on valmis 9/2020 mennessä.

### **3.1.2.b Edistetään kaupungin tilojen omavalvontaista käyttöä**

*Edistetään kaupungin tilojen omavalvontaista käyttöä sähköisellä lukituksella ja kehittämällä kulunvalvontaa. Tilojen avaamiseen ja omavalvontaisen käytön edistämiseen varataan vuosittainen määräraha käytettäväksi muutoksiin. Määrärahan käytöstä raportoidaan talousarvioprosessin yhteydessä.*

Tässä kohdassa tarkastellaan olemassa olevien tilojen muuttamista omavalvontaiseen käyttöön sopivaksi. Toimenpiteen toteuttamisessa hyödynnetään koulujen liikuntatilojen siirrosta liikunta-toimen varattaviksi saatuja kokemuksia.

Omavalvontaisen käytön edistäminen tehdään kolmessa vaiheessa: 1) kartoitetaan koulujen liikuntatilojen omavalvontaiseen käyttöön liittyvät opetukset tekniikan, turvallisuuden ja käytettä-

vyiden osalta, 2) kartoitetaan toimialoilta sopivat tilat, jotka voidaan ottaa omavalvontaisen käytön piiriin ja 3) toteutetaan tarvittavat muutostyöt tilojen lukituksiin, kulunvalvontaan ja talotekniikan ohjaukseen

Toimialojen omavalvontakohteiden avaamista ja ylläpitoa tukevassa turvallisuusohjeessa kehitetään omavalvontaisen käytön prosesseja yhteistyössä käyttäjien, toimialojen turvallisuushenkilöstön ja palvelualustaa tarjoavan Varaamon kanssa. Tavoitteena on tukea omavalvontaisen käytön edistämistä kehittämällä selkeitä ja toimivia turvallisuuden toimintamalleja.

Vastuuyksiköt: Yhteiskuntavastuu

Muut osapuolet: käyttäjätoimialojen tilapalvelut, Ylläpito, Talotekniikka, Tilapalvelut

Aikataulu 2019-2021

### **3.1.2.c Tilojen käyttäjien osallistaminen suunnitteluprosessiin**

*Suunniteltaessa kaupungin toimitiloja varmistetaan tilojen käyttäjien, mukaan lukien työntekijät ja asukkaat, osallistaminen suunnitteluprosessiin.*

Työntekijöiden ja asukkaiden osallistaminen suunnitteluun sovitaan yhdessä tiloja käyttävän toimialan kanssa ennen prosessin käynnistymistä. Osallistaminen voi koskea palvelutilaverkkotarkasteluja tai yksittäisen hankkeen suunnittelua. Osallistamisen laajuus suunnittelussa yksittäisessä hankkeessa vaihtelee rakennustyyppin mukaan.

Suunnittelussa pyritään mahdollistamaan asukkaille ilta- ja viikonloppukäyttö palvelurakennuksissa, niin että muodostuu eri kaupunginosille tasa-arvoinen ja kysyntään perustuva asukkaiden käytössä olevien tilojen verkosto.

Määritellään osallistamismenettely palvelutilaverkkoselvityksissä yhdessä toimialojen kanssa.

Määritellään minkälaisissa hankkeissa ja miten asukkaita osallistetaan. Tilahankkeissa työntekijöiden ja asiakkaiden osallistaminen tapahtuu käyttäjätoimialan toimesta. Määritellään käyttäjätoimialan kanssa vakioitu osallistamismenettely palvelutilahankkeissa.

Vastuuhenkilöt: Tarve- ja hankesuunnittelu, Palvelutilaverkko

Muut osapuolet: viestintä, Rakennuttaminen, Asemakaavoitus, Sosiaali- ja terveystoimiala, Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Aikataulu: menettelytavat sovittu ja kirjattu 12/2020.

### **3.1.3 Toimintaprosesseja tukevat tietojärjestelmät**

#### **Tavoitteet**

*Tavoitteena on kehittää tiedonhallintaa ja tietojärjestelmiä tilatarpeen, rakennuksen elinkaaren, prosessien ja talouden hallinnan parantamiseksi.*

*Kiinteistötietoa avataan avoimien rajapintojen kautta.*

### **3.1.3.a Tietotekniikkahankkeiden luettelo ja toteutus**

*Tunnistetaan toimitilojen hallinnan kannalta tärkeimmät tietotekniikkahankkeet ja viedään ne kaupunkiympäristön toimialan ICT-kehittämishankesalkun tai digitalisaatio-ohjelman kautta toteutukseen.*

Tietotekniikkahankkeet voivat liittyä olemassa oleviin järjestelmiin, uusiin tarpeisiin tai vanhan järjestelmän korvaamiseen uudella. Luodaan hankkeiden hallintajärjestelmä ja toimintatavat, joilla tietojärjestelmiin liittyvät kehittämishankkeet luetteloidaan, kategorisoidaan ja priorisoidaan.

Vastuuyksikkö: Rakennetun omaisuuden hallinta/Tilaturvallisuus- ja laatutiimi

Muut osallistuvat tahot: Palvelutilaverkko, Sisäilmatiimi, Rakennusten tietomallinustiimi

Aikataulu 10/2019

## **3.2. Terveelliset ja turvalliset toimitilat**

### **3.2.1 Rakennusten kulumisen ja investointien tasapaino**

#### **Tavoite**

*Toimitilat ovat toimivat, terveelliset ja turvalliset.*

Mittari: Korjaus- ja korvausinvestoinnit/rakennusten vuotuinen kuluma

Mittari: Korjausvelan muutos

#### **3.2.1.a Kulumismalli ja tilojen kuntoluokitus**

*Selvitetään kaupungin toimitilojen kulumismallin muutostarve uuden sisäisen vuokramallin määrittämisen yhteydessä. Samassa yhteydessä uudistetaan kaupungin toimitilojen kuntoluokitus ja kunnan arviointiprosessi ylläpidossa.*

Selvitetään muiden kaupunkien käyttämien kulumismallien edut ja haitat. Arvioidaan toteutuneiden investointien mukaan, mikä kulumismalli vastaa parhaiten todellista tilannetta sekä vertailtava vuotta. Selvitetään tarve määrittää uudishankinta-arvot tarkemmalla tasolla, joka huomioi myös muita rakennuksen ominaisuuksia iän ja rakennustyyppin lisäksi.

Valmistellaan esitys kulumismallin muuttamiseksi ja päätetään siitä vuokramallin yhteydessä.

Toimenpide liittyy kohtiin 3.1.1.e "Uudistetaan tilahankkeiden käsittelyohje", 3.2.2.b "Kehitetään rakennusten kunnan arviointia" sekä kohtaan 3.4.1.a "Uudistetaan sisäisen vuokran malli".

Vastuuyksikkö: Tilaomaisuus

Muut osapuolet: Tilaturvallisuus- ja laatutiimi, Ylläpito

Aikataulu 10/2019

## 3.2.2 Rakennusten ylläpidon kehittäminen

### Tavoitteet

*Ajan tasalla oleva tieto rakennusten kunnosta ja tehdyistä toimenpiteistä.*

*Oikea-aikaiset huolto-, kunnossapito- ja korjaustoimenpiteet.*

Rakennukset, joiden käyttöikä ei ole jatkettavissa edes väliaikaisin toimin, pitäisi tunnistaa nykyistä paremmin. Asiaan vaikuttavat rakennuksen käytettävyys ja suojelunäkökulmat (sisäilma-ohjelma)

### 3.2.2.a Rakennusten kunto, korjaustarve ja priorisointi

*Rakennusten kunto selvitetään, määritellään korjaustarpeet ennakoivasti ja priorisoidaan korjaukset.*

Rakennuksen kunnonarvioinnin parantamiseksi isännöitsijäkierroksia tehdään kaksi kertaa vuodessa. Isännöitsijäkierroksen tukena käytetään sähköistä tarkastustyökalua, jolla isännöitsijäkierroksen tulokset saadaan vertailukelpoisiksi keskenään.

Rakennusten PTS:t (pitkän tähtäimen korjaustarpeet) määritellään rakennusosien teknisten käyttöikien ja kunnossapitokasojen perusteella.

Ennakoivaa tutkimustoimintaa lisätään muun muassa teettämällä vastedes riskinarviointeja kunnossapidon suunnittelun pohjaksi.

PTS:n mukaiset vuosikorjaukset toteutetaan ja dokumentoidaan BEM-huoltokirjaan. BEM-huoltokirjan kautta seurataan ja raportoidaan toteutuneita vuosikorjauksia.

Mikäli rakennuksessa todetaan laajoja korjaustarpeita, varmistetaan, että kohde otetaan huomioon seuraavaa investointiohjelmaa valmisteltaessa ja tarvittaessa käynnistetään palvelutilaverkkoselvitys.

Selkeytetään teknisen isännöitsijän roolia ja vastuita rakennusten kunnan arvioinnissa ja korjaustarpeiden priorisoinnissa sekä korjaushankkeissa. Laaditaan teknisen isännöitsijän käsikirja, jossa ohjataan rakennusten kunnan seurantaa ja PTS:n laadintaa.

Kehitetään rakennusten ylläpidon hankintaa ja valvontaa siten, että se ottaa paremmin huomioon rakennusten sisäilman laadun ja kunnonhallinnan.

Peruskorjaus- sekä uudisrakennushankkeiden PTS laaditaan osana rakennushanketta BEM-huoltokirjaan. Luodaan ohjeistus PTS:n laadintaan osana rakennushankkeita.

Vastuuyksiköt: Ylläpito, Sisäilmatiimi

Muut osapuolet: Tilaomaisuus, Toimitilavuokraus, toimialat

Aikataulu: PTS-työkalu kehitetty ja pilotoitu työkalun käyttö 6/2020. Isännöitsijän käsikirja on valmis 12/2020. Isännöitsijäkierron käyttöön 2019 aikana.

### **3.2.2.b Kehitetään rakennusten kunnan arvioinnin työkaluja**

*Kehitetään rakennusten kunnan arviointia ja hankitaan arviointiin sopiva järjestelmä tukemaan teknisen isännöinnin toimintaa.*

BEM-huoltokirjan kunnan arviointiin tarkoitettuja moduuleita kehitetään yhdessä järjestelmätoimittajan kanssa palvelemaan paremmin rakennusten kunnan arviointia.

Moduuleita ovat mm. tarkastusmoduuli, kunnossapitomoduuli, kunnossapitojaksot -moduuli (PTS) sekä tutkimukset ja katselmukset -moduuli.

Kiinteistöjen uudella olosuhde – ja energianseurantajärjestelmällä (NUUKA) seurataan tarkemmin kiinteistöjen sisäilmaolosuhteita ja energiankulutusta.

Vastuuyksiköt: Ylläpito, Sisäilmatiimi

Aikataulu: Tarkastusmoduuli käytössä 10/2019, tutkimukset ja katselmukset –moduuli käytössä 12/2019, PTS-moduuli käytössä 06/2020

### **3.2.2.c Henkilöressurssien ja osaamisen tarve ylläpidossa**

*Arvioidaan ylläpidossa henkilöressurssien ja osaamisen tarve.*

Arvioidaan tarvittava henkilöressurssi nykyisen kiinteistökannan mukaan, huomioidaan mahdollisuudet ulkopuolisen isännöinnin hankintaan, ja tarvittaessa ostetaan tai palkataan lisäresursseja. Omat resurssit suunnataan omassa käytössä olevien tilojen kunnossapitoon. Ulkopuolisia resursseja käytetään erityisesti niissä kohteissa, joista tullaan luopumaan.

Osaamiskartoituksen tekeminen ja tarvittavan lisäkoulutuksen suunnittelu sekä hankinta.

Vastuuyksikkö: Ylläpito

Muut osapuolet: Toiminnan ja talouden suunnittelu, Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala

Aikataulu: Teknisten isännöitsijöiden osaamiskartoitus tehdään syksyn 2019 aikana, koulutus-suunnitelma osaamiskartoitusten tulosten pohjalta tehdään 03/2020 mennessä.

### **3.2.2.d Rakennusten ylläpidon hankinta ja valvonta**

*Kehitetään rakennusten ylläpidon hankintaa ja valvontaa siten, että se ottaa paremmin huomioon rakennusten energiatehokkuuden parantamisen, sisäilman laadun, kunnonhallinnan ja asiakaspalvelunäkökulmat. Ylläpidon hankintoja kehitetään siten, että laatu otetaan niissä paremmin huomioon.*

Kehitetään ylläpidon hankintojen ohjeistusta, palvelukuvauksia ja puitesopimuskilpailutusta.

Otetaan käyttöön kuntien sisäilmaverkoston laatima ilmanvaihdon yleisohje ja huollon tarkastuslista ongelmatapauksissa. Kehitetään huollolle palvelupaketit ilmanvaihdon käyntiaikojen säätämisestä sekä sisäilmavalitusten johdosta tehtävistä huollon toimenpiteistä.

Selvitetään, miten valvontaa voidaan kehittää. Kehitetään huollosta johtuvien puutteiden dokumentointia ja reklamointia.

Käytetään kiinteistöhuollon hankintakriteerinä saavutettavaa laatua eli lopputulosta suoritteiden sijaan.

Kehitetään ylläpidon toteuttamien energiatehokkuustoimenpiteiden raportointi osaksi huoltokirjaa. Määritellään indikaattori ja kannustimia sekä tavoitteita toimenpiteiden toteuttamiseen ja raportoinnin seurantaan.

Suunnitellaan ja pilotoidaan kysely, jolla seurataan ylläpidon toiminnan onnistumista, tilojen käyttäjien tyytyväisyyttä tilojen kuntoon ja sisäympäristöön.

Vastuuyksikkö: Ylläpito

Muut osapuolet: Ympäristö ja energia, Sisäilma, Tilaturvallisuus- ja laatutiimi, Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala

Aikataulu 2019-2021

### **3.2.2.e Kunnossapidon, korjausinvestointien ja perusparannusten rajat**

*Talousarvioprosessia varten määritetään kunnossapidon, korjausinvestointien ja perusparannusten rajat sekä arvioidaan kunnossapidon määrärahan tarve. Rajojen määrittely toteutetaan talousarviossa vuokranmäärityksen uudistamisen yhteydessä.*

Rakennusten PTS ja salkutus ohjaavat kunnossapidon määrärahatarvetta. Kiinteistöjen kunnossapidon määrärahat nostetaan tasolle, jolla rakennukset voidaan pitää sellaisessa kunnossa, ettei ikääntyminen aiheuta kosteusteknisiä tai sisäilmaongelmia.

Talousarvion noudattamisohjeessa on määritelty, että rakennusten korjausten osalta on harkittava erikseen, onko korjaus vuosikorjauksen vai perusparannuksen luonteista. Vuosikorjaukset rahoitetaan käyttötalousosan määrärahoilla, eivätkä ne ole poistonalaista käyttöomaisuutta.

Yli 10 000 euroa maksavat kiinteistön ylläpitoon kuuluvat kunnossapitoluonteiset korjaukset on aikaisemmin rahoitettu TA-kohdasta 802. Tavoitteena on arvioida kyseisten vuosikorjausmäärärahojen osuus aikaisemman käytön perusteella.

Vastuuyksiköt: Toiminnan ja talouden suunnittelu, Toimitilakustannusten ja investointien suunnittelu ja seuranta, Ylläpito

Muut osapuolet: Projektitalous/Ostolaskut, Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala

Aikataulu: 2019 aikana tavoitteena vuoden 2021 talousarvio

### 3.2.2.f Käyttäjien rooli ylläpidossa (sisäilmaohjelma)

Tilojen käyttäjien tulee huolehtia siitä, että tiloja käytetään niiden käyttötarkoituksen mukaisesti eikä tilojen henkilömäärä ylitä suunniteltua. Lisäksi tilojen on oltava helposti siivottavat, ja käyttäjän on huolehdittava riittävästä siivouksesta. Käyttäjien materiaali- ja kalustevalinnoissa tulee ottaa huomioon niiden vähäpäästöisyys ja vaikutus sisäilmaan. Ylläpidon toiminnan onnistumista ja tilojen käyttäjien tyytyväisyyttä tilojen kuntoon ja sisäilmaan seurataan palautekyselyjen avulla.

Selvitetään keinoja ohjata ja avustaa tilojen käyttäjiä tilojen tarkoituksenmukaiseen, energiatehokkaaseen ja turvalliseen käyttöön huomioiden mm. suunnitelmien mukaiset käyttäjämäärät, siivottavuus, riittävä siivous sekä vähäpäästöiset materiaali- ja kalustevalinnat. Tämä koskee myös Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Hekan) sekä kaupungin ulkoa vuokraamien tilojen käyttäjiä.

Päivitetään sisäilman tarkistuslista käyttäjille ja huolehditaan siitä, että se tulee tilojen käyttäjien tietoon. Varmistetaan, että tilojen käyttäjät tietävät, miten ilmoitetaan sisäilmaongelmista. Selvitetään toimivat kanavat tiedon välittämiseen.

Selvitetään keinot, joiden avulla tilojen käyttäjien tietoon saadaan nykyistä paremmin tilojen käyttöohjeet sekä suunnitellut käyttäjämäärät. Kehitetään siivouksen ohjeistamista ja laadunvalvontaa.

Vastuuyksiköt: Ylläpito, Tilapalvelut

Muut osapuolet: Sisäilmatiimi, Ympäristö- ja energiatiimi, tilojen käyttäjät

Aikataulu 2019-2021

### 3.2.3 Rakentamisen laatu

#### Tavoitteet

*Tilat ovat käyttäjän toimintaa tukevia, terveellisiä ja turvallisia, muuntojoustavia sekä elinkaari-kustannuksiltaan optimaalisia. Prosessit ovat sujuvia ja selkeästi vastuutettuja sekä tukevat hyvää rakentamiskulttuuria. Tavoitteena on nollavirherakentaminen, pitkäaikaiskestävyys ja hyvä ylläpidettävyys.*

Tilat täyttävät uudisrakentamisessa tai perusparannuksessa asetetut vaatimukset vähintään 20 vuoden ajan. Kaupunki edistää suunnittelun ja rakennustyön laatua asettaen tavoitteeksi rakenteiden teknisen toiminnan virheettömyyden ja suunnitelmien ristiriidattomuuden.

#### 3.2.3.a Rakentamisprosessin sekä suunnittelun ja rakentamisen hankintakäytäntöjen kehittäminen

*Kehitetään rakentamisprosessia sekä suunnittelun ja rakentamisen hankintakäytäntöjä siten, että hankinnassa korostetaan hintatekijöiden lisäksi laatua.*

Suunnittelijoille ja urakoitsijoille asetetaan tarjouspyynnöissä vähimmäiskelpoisuusehdot, mm. osaaminen, tekninen ja taloudellinen suorituskyky. Suunnitteluhankinnoissa pääsääntöisesti tarjousten vertailuperusteena hinnan lisäksi on myös laatu. Urakkahankinnoissa laatu painotus ja toteutusmuoto määritellään tapauskohtaisesti hankkeen vaativuuden mukaan.

Määritellään periaatteet eri toteutusmuotojen (perinteiset urakkamuodot, elinkaari, ppp, allianssi) käytölle. Tavoitteena hankkeiden aiempaa parempi rakentamisen laadun, aikataulujen ja riskien hallinta.

Selvitetään takuuajojen pidentämistä normaalista kahdesta vuodesta urakkakilpailituksen yhteydessä.

Uudistetaan rakennuttamisen prosessiohje.

Vastuuyksiköt: Tilaturvallisuus- ja laatutiimi, kilpailuttamisyksikkö

Muut osapuolet: Tarve- ja hankesuunnittelu, Rakennuttaminen, Ylläpito, Sisäilma, Ympäristö ja energia

Aikataulu: Prosessiohjeen uudistaminen valmis 12/2019

Toteutusmuotojen käytön periaatteet valmis 12/2020

### **3.2.3.b Suunnitelmien laadun varmistaminen ja sen todentaminen**

*Suunnittelijoilta edellytetään suunnitelmiensa laadun varmistamista ja sen todentamista tavoitteena nollavirhesuunnittelu.*

Suunnittelijat tarkastavat ja todentavat laatimiensa suunnitelmiensa laadun. Suunnitelmat hyväksytetään tilaajilla ja käyttäjillä. Ulkopuolista suunnitelmien tarkastusta käytetään mm. rakennusfysikaalisten tai sisäilmariskien hallitsemiseksi. Rakennuttaja tarkastaa suunnitelmien varmistusdokumentit ennen urakkalaskentaa.

Käyttäjän toimintaa tukevien muuntojoustavien tilojen tavoitteen toteuttamiseksi käyttäjät osallistetaan hankkeeseen alkuvaiheessa. Viite- ja yleissuunnitelmat hyväksytetään käyttäjätoimialalla ennen jatkosuunnittelun käynnistämistä. Muuntojoustavuus ja käyttötarkoituksen muutokset varmistetaan rakenteellisilla ja teknisillä suunnitteluratkaisuilla.

Hankkeen elinkaaritavoitteet määritellään hankesuunnitelmassa. Tavoitteet saavutetaan energiatehokkuuden huomioonottavalla arkkitehtisuunnitelmalla (mm. muoto, massoittelu, sijoittelu) sekä käyttämällä elinkaarikustannuksiltaan edullisia järjestelmäratkaisuja.

Hankesuunnitteluvaiheessa laaditaan hankkeen aikataulu, jossa varataan suunnittelulle ja rakentamiselle riittävät ajat laadun varmistamista varten. Samalla tehdään myös sisäilmariskit huomioon ottava riskitarkastelu. Riskitarkastelua päivitetään toteutussuunnittelun ja rakentamisen aikana.

Tavoitteiden toteutuminen rakentamisen aikana varmistetaan riittävällä työmaavalvonnalla.

Vastuuyksiköt: Tilaturvallisuus- ja laatutiimi, Tarve- ja hankesuunnittelu, Rakennuttaminen

Aikataulu: Prosessiohjeen uudistaminen valmis 12/2019

### **3.2.3.c Sisäiset ja ulkoiset auditoinnit**

*Kehitetään hankkeiden laadun ja prosessin arviointia sisäisillä ja ulkoisilla auditoinneilla.*

Sopimuksen mukaisen laadunvarmistuksen toteutumisen varmistetaan sisäisillä ja ulkopuolisen asiantuntijan tekemillä työmaiden laatuauditoinneilla. Auditoidtavat kohteet määritellään etukäteen, ulkoista auditointia käytetään erikseen määritellyissä kohteissa. Palaute annetaan projektihenkilöstölle ja yksiköiden päälliköille. Luodaan ohjeistus sisäistä ja ulkoista auditointia varten.

Vastuuyksiköt: Tilaturvallisuus- ja laatutiimi, Rakennuttaminen

Aikataulu: Ohjeistus auditoinnista valmis 12/2019.

### **3.2.3.d Projektipankin mallirakenteet ja työohjeet**

*Päivitetään projektipankissa olevat mallirakenteet ja työohjeet sekä muut suunnitteluohjeet ja varmistetaan, että suunnittelijat käyttävät niitä.*

Suunnitteluohjeita kehitetään rakenteiden toimivuus- ja sisäilmanäkökulmasta. Rakenteiden tulee olla yksinkertaisia ja vikasietoisia. Kaupunki kehittää tiedon keräystä toistuvista ongelmista ja laatii projektinjohdon tueksi yhtenäisiä linjauksia. Riskirakenteet on tunnistettava ja niiden korjaustavoista päätettävä järjestelmällisesti.

Luodaan hankeaineiston tallentamista varten projektipankin tarkennettu kansiorakenne, jota kaikkien tulee käyttää. Kehitetään ongelmien syiden ja ratkaisujen raportointia seuraavien hankkeiden hyödyksi.

Ajantasaiset mallit ja ohjeet ovat helposti kaikkien löydettävissä. Niitä päivitetään säännöllisesti yhteisesti sovitulla menettelyllä. Tieto, minne toimitetaan niitä koskeva palaute, on ilmoitettu.

Vastuuyksiköt: Rakennuttaminen, Tarve- ja hankesuunnittelu, Sisäilmatiimi

Aikataulu: 12/2020

### **3.2.3.e Loppuraportti ja rakennushankkeen palautekeskustelu**

*Laaditaan hankkeiden loppuraportti sekä käydään palautekeskustelu rakentamisajan päätyttyä.*

Hankkeista, joista on laadittu toiminnallinen hankesuunnitelma, laaditaan loppuraportti. Merkittävimmissä hankkeissa käydään erillinen palautekeskustelu loppuraportin laatimisen yhteydessä.

Palautekeskustelun perusteella oppi siirretään seuraaviin hankkeisiin.

Vastuuyksiköt: Rakennuttaminen, Tarve- ja hankesuunnittelu, Ylläpito

Muut: Toimitilavuokraus

Aikataulu: Loppuraportointi ja palautekeskustelut ovat jatkuvaa käytäntöä.

### **3.2.3.f Rakennusajalta ja takuuajalta saadut palautteet**

*Kerätään ja analysoidaan rakennusajalta ja takuuajalta saadut palautteet.*

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuteen on perustettu pysyvä Toimivuuden varmistamisen –työryhmä. Työryhmä kerää ja analysoi rakennusajalta ja takuuajalta saadut palautteet osana toimivuuden varmistamista. Palaute käydään läpi hankkeen henkilöstön kanssa hankkeissa oppimisen vuoksi ja kiinteistönhoidon kanssa kiinteistönhoidon toiminnan kehittämiseksi.

Vastuuyksiköt: Tilaturvallisuus- ja laatutiimi, Talotekniikka, Sisäilma, Ympäristö ja energia

Muut osapuolet: Ylläpito, Toimitilavuokraus

Aikataulu

- Jätkäsaaren peruskoulussa (vastaanotto 5/2019)
- Vesalan peruskoulussa (vastaanotto 10/2019)
- Kallion perhekeskus (vastaanotto 4/2019)

### **3.2.3.g Urakoitsijat noudattavat urakka-asiakirjoja**

*Varmistetaan rakennuttajan työmaavalvonnalla, että urakoitsijat noudattavat urakka-asiakirjoja ja varmistavat urakkasopimuksen mukaisen laatutason.*

Jokaisessa uudisrakennus- ja perusparannushankkeessa laaditaan kosteuden- ja puhtaudenhalinta-asiakirjat. Työnaikaisten laadunvarmistusmittauksien käyttöä lisätään.

Korostetaan valvontasuunnitelman ja urakka-asiakirjojen mukaista toimintaa.

Projektipäälliköille ja valvojille annetaan lisäkoulutusta laatutavoitteiden ja niiden todentamista varten.

Vastuuyksiköt: Rakennuttaminen, Tilaturvallisuus- ja laatutiimi

Aikataulu: Koulutus projektipäälliköille ja valvojille laatutavoitteiden asetannasta ja todentamisesta järjestetään 12/2019 mennessä

### **3.2.3.h Toimivuuden varmistamisen malli**

*Otetaan käyttöön toimivuuden varmistamisen malli, jolla vastaanottovaiheessa ja takuuvuoden aikana huolehditaan, että tavoitteeksi asetetut sisäilmaolosuhteet ja energiakulutustavoitteet toteutuvat.*

Malli sisältää rakennuttamisen talotekniikan vastaanottomenettelyn prosessiohjeen sekä takuuajan toimivuuden varmistamisen ohjeen.

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuteen on perustettu pysyvä Toimivuuden varmistamisen –työryhmä. Työryhmä laatii talotekniikan laadunvarmistus- ja vastaanottomenettelyn, jossa korostuu RAU-urakoitsijan ja RAU-rakennuttajan rooli toimintatarkastussuunnitelman laati-

misessa ja toimintatarkastuksen suorittamisessa. Prosessissa huolehditaan, että kaikki asianomaiset urakoitsijat suorittavat laitteiden toimintatarkastukset yhteistyössä keskenään. Kiinteistöhuolto perehdytetään sekä ennen että jälkeen vastaanoton taloteknisten järjestelmien käyttöön. Käyttäjille laaditaan tilojen käyttöohje sisäilmasto-olosuhteisiin ja energiankäyttöön vaikuttavien tekijöiden ymmärtämiseksi ja käyttäjät perehdytetään taloteknisten järjestelmien pääperiaatteisiin ja säätimien toimintaan.

Lisäksi työryhmä laatii takuuajan toimivuuden varmistamisen ohjeen, jossa kerrotaan, miten

- kerätään käyttäjäpalautetta (ks. 3.2.3.f "Rakennusajalta ja takuuajalta saadut palautteet")
- tarkastellaan talotekniikan tarkoituksenmukaista käyttöä ja varmistetaan talotekniikan hyvä käytettävyys ja huollettavuus
- seurataan etäyhteydellä automaatiojärjestelmän taloteknisten prosessien eri suureita ja trendejä
- verrataan käytön tietoja suunnittelutavoitteisiin
- verrataan Nuuka-järjestelmän mittaamaa energiankulutusta suunnitteluvaiheen laskennallisiin energiankulutuksiin
- verrataan Nuuka-järjestelmän mittaamia sisäilmasto-olosuhteita asetettuihin sisäilmastotavoitteisiin
- opastetaan käyttäjiä ja huoltohenkilökuntaa vaikuttamaan sisäilmaston laatuun ja energiatehokkaaseen käyttöön omalla toiminnallaan

Vastuuyksiköt: Tilaturvallisuus- ja laatutiimi, Talotekniikka

Muut osapuolet: Sisäilma, Ympäristö ja energia, Ylläpito, Toimitilavuokraus

Aikataulu: toimivuuden varmistamisen mallia pilotoidaan

- Jätkäsaaren peruskoulussa (vastaanotto 5/2019)
- Vesalan peruskoulussa (vastaanotto 10/2019)
- Pirkkolan korvaava jäähalli (hankesuunnittelussa 2019)
- Kalasataman korttelitalo (hankesuunnittelussa 2019)

### **3.2.3.i Suunnittelun ohjaus (sisäilmaohjelma)**

Rakentamisessa ja korjaamisessa on käytettävä kestäviä ja hyvää sisäilmaa edistäviä suunnitteluratkaisuja sisäilmaohjelman mukaisesti.

Suunnittelun ohjausta ja suunnittelun ohjauksen työkaluja kuten tarkastuslistoja kehitetään. Suunnitteluvaiheen tarkentavien tutkimusten teettämiseen periaatteet sisällytetään prosessiohjeeseen.

Uudisrakentamisen Terve talo -työkalun pilotointia BEM-projektipankissa jatketaan. Korjausrakentamisen Terve talo -työkalun pilotointi aloitetaan.

Vastuuyksiköt: Rakennuttaminen, Tilaturvallisuus- ja laatutiimi, Sisäilmatiimi, Tarve- ja hankesuunnittelu

Aikataulu: 2019-2020

## 3.2.4 Sisäilmaongelmien ratkaisuprosessi

### Tavoitteet

*Kaupungin omistamissa ja vuokraamissa tiloissa on hyvä sisäilma.*

*Sisäilmaongelmien ratkaisuprosessi on selkeä ja sujuva, ja siihen liittyvä viestintä on avointa, aktiivista ja luotettavaa. Ongelmia ratkotaan eri toimialojen moniammatillisella yhteistyöllä tilojen käyttäjien kanssa.*

### 3.2.4.a Sisäilmaongelmien ratkaisuprosessin kehittäminen

*Uudistetaan kaupungin toimintamalli sisäilmaongelmien ratkaisemiseksi sekä siihen liittyvä viestintäohje.*

Täydennetään jo olemassa olevaa toimintamallia. Päivitettyyn toimintamalliin sisällytetään muun muassa seuraavat asiat:

- toimintatavat sisäilmaongelmatilanteissa myös vuokra- ja osaketoiloissa,
- kuvaus sisäilmalähtöisestä väistöilaprosessista,
- kuvaukset rakennusten käyttöä pidentävien korjausten tarpeesta ja toteuttamisesta,
- ohjeistukset kunnossapitokorjausten suunnittelusta ja dokumentoinnista,
- keinot moniammatillisen yhteistyön parantamiseksi yksittäisissä sisäilmaongelmakohteissa,
- kuvaus siitä, miten kohteisiin liittyvä tieto kulkee sujuvasti ja oikeasisältöisenä eri osapuolten välillä.

Vastuuyksikkö: Sisäilmatiimi

Muut tahot: kaupunginkanslia, kaupunkiympäristön toimiala, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala, sosiaali- ja terveystoimi, Työterveys Helsinki

Aikataulu: valmis 12/2019

### 3.2.4.b Tutkimusvaiheen jälkeisen korjausprosessin selkeyttäminen

*Vastuuta korjausprosessin eteenpäin viemisestä tutkimusvaiheen jälkeen selkeytetään. Lisäksi laaditaan yhtenäinen menettelytapa sen varmistamiseksi, että kaikki tarvittavat toimet tulevat tehdyiksi, tehdään oikein ja dokumentoidaan asianmukaisesti.*

Kaupungin tavoitteena on aloittaa tilojen korjaukset nopeasti tutkimustulosten valmistumisen jälkeen. Ylläpito toteuttaa pääosin ilman hankesuunnittelua olevat hankkeet. Rakennuttaminen yleensä vastaa hankkeista, joihin laaditaan hankesuunnitelma.

Rakennusten ja yleisten alueiden palvelukokonaisuuden vastuunjakoa ja sisäisiä toimintamalleja korjausten toteuttamiseksi täsmennetään. Kehitetään teknisten tarveselvitysten laadinta- ja kustannuslaskentaprosessia.

Huoltokirjaa kehitetään sekä sisäilmatutkimusten että -korjausten osalta. Tutkimukset ja niissä suositellut toimenpiteet siirretään isännöitsijöiden käytössä olevaan BEM -huoltokirjaan, jossa

niitä hyödynnetään PTS:n laadinnassa. Samalla parannetaan toteutettujen toimenpiteiden dokumentointia. Tutkimuksissa esitettyjen toimenpide-ehdotusten tarpeellisuuden ja kiireellisyyden arviointia kehitetään.

Vastuuyksiköt: Sisäilmatiimi, Ylläpito, Rakennuttaminen

Aikataulu 2020–2021

### **3.2.4.c Korjausten onnistumisen seuranta**

*Korjausten onnistumisen seuranta kehitetään.*

Korjausten seuranta suunnitellaan jo hankkeen alkuvaiheessa. Seurannan toteuttamisesta laaditaan erillinen ohjeistus.

Kehitetään hankkeiden raportointia esimerkiksi huoltokirjassa. Raportista tulee ilmetä, mitä kohteessa on tehty ja miten sekä miten alkuperäisistä suunnitelmista on mahdollisesti poikettu.

Vastuuyksiköt: Ylläpito, Rakennuttaminen/Talotekniikka, sisäilmatiimi

Muut osapuolet: Toimitilavuokraus

Aikataulu 2020–2021

### **3.2.4.d Terveysthuoltopalvelujen kytkeminen tiiviimmin mukaan sisäilmaongelmien selvitysprosessiin (sisäilmaohjelma)**

Sisäilmaongelmakohteissa tiedon oireilutilanteesta pitää kulkea paremmin rakennusta ylläpitävälle taholle. Tällä hetkellä kerätään kootusti tietoa vain koululaisten ja kaupungin työntekijöiden oireilusta ja sairastavuudesta.

Kiinteistön omistaja ja tilojen käyttäjät tarvitsevat terveydenhuollon ammattilaisilta tiedon, mikäli epäillään sisäilmaolosuhteiden vaikuttavan tilojen käyttäjien terveyteen. Tiedonsaantia muiden asiakasryhmien oireilusta on parannettava. Tiedon tuottamiseksi ja tiedonkulun varmistamiseksi tarvitaan eri hoitotahojen (työterveyshuolto, kouluterveydenhuolto, opiskelijaterveydenhuolto, terveyskeskukset ym.) välistä yhteistyötä.

Sisäilmaongelmakohteessa tarvitaan luotettavaa tietoa siitä, mitä tutkimustulokset tarkoittavat terveyden kannalta. Oireilevia potilaita hoitavat lääkärit tarvitsevat tietoa tilojen kunnosta.

Kaupunki laatii selvityksen siitä, miten terveydenhuoltopalvelut kytketään tiiviimmin mukaan sisäilmaongelmien ratkaisuun. Selvitetään mahdollisen sisäilmapoliklinikan tarpeellisuutta.

Vastuuyksiköt: Sisäilmatiimi, Työterveys Helsinki, sosiaali- ja terveystoimiala

Aikataulu: 2019–2020

### **3.2.4.e Yksilölliset ratkaisut sisäilmasta oireilevien auttamiseksi (sisäilmaohjelma)**

Kaupungin toimipisteissä tulee löytää nopeammin ratkaisuja sisäilmasta oireileville.

Luodaan prosessikuvaus siitä, miten sisäilmasta oireilevan työntekijän tilanteen selvittäminen etenee. Kaikkien käyttäjäryhmien oireselvitysprosessit kuvataan. Selvitetään mahdollisuuksia hyödyntää työkykyvalmennuksia ja työkykyvalmentajia sisäilmasta oireilevien auttamiseksi. Kytetään oppilashuoltoryhmä mukaan sisäilmasta oireilevien oppilaiden tukemiseen.

Selvitetään mahdollisuuksia tukea nykyistä paremmin sisäilmaongelmakohteiden esimiehiä esimerkiksi koulutusten ja vertaistukiryhmien sekä avulla.

Vastuuyksiköt: Sisäilmatiimi

Muut osapuolet: Työterveys Helsinki, sosiaali- ja terveystoimiala, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala

Aikataulu: 2019–2020

### **3.2.4.f Sisäilmaviestintä (sisäilmaohjelma)**

Kaupunki kehittää sisäilmaan liittyvää viestintää parantamalla vuorovaikutusta tilojen käyttäjien kanssa ja varmistamalla, että tieto rakennusten kunnosta ja kaupungin toiminnasta sisäilmaongelmien ratkaisemiseksi on helposti saatavilla. Sisäilmaongelmien ratkaisuprosessiin liittyvä viestintä on avointa, aktiivista ja luotettavaa. Kaupungin asiantuntijat välittävät ymmärrettävää tietoa kaupungin tilojen kunnosta, korjauksista ja tutkimuksista.

Kaupunki päivittää toimintamalliaan sisäilmaongelmien ratkaisemiseksi sekä siihen liittyvää sisäilmaviestinnän ohjetta, jossa on määritelty viestinnän keskeiset käytännöt ja vastuutahot. Työ tehdään kaupungin sisäilmaryhmän alatyöryhmissä.

Vuorovaikutusta tilojen käyttäjien kanssa parannetaan muun muassa siten, että sisäilma-asiantuntija pyrkii tapaamaan jo ensimmäisellä kohdekäynnillä kohteen esimiehen lisäksi myös muita tilojen käyttäjiä. Tilojen käyttäjille kerrotaan kaupungin toimintatavoista ongelmien ratkaisemiseksi sisäilmaongelmien ratkaisuprosessin alkuvaiheessa.

Tiedottamiseen painottuvien tilaisuuksien lisäksi tilojen käyttäjille pyritään järjestämään vapaa-muotoisempia tapaamisia. Esimerkiksi kouluissa ja päiväkodeissa on jo järjestetty tilaisuuksia, joihin vanhemmat ovat voineet poiketa keskustelemaan kaupungin sisäilma-asiantuntijan kanssa ja esittämään kysymyksiä kohteen sisäilmatilanteesta.

Kaupunki etsii myös uudenlaisia yhteistyön muotoja tilojen käyttäjien ja muiden tahojen kuten oppilaiden vanhempien kanssa. Kaupunki tapaa kasvatuksen ja koulutuksen toimialan johdolla säännöllisesti Helsingin vanhemmat ry:n Helvaryn sisäilmaryhmän edustajia.

Kaupunki on jo parantanut tilojen kuntoon liittyvän tiedon saatavuutta. Tiedonsaannin helpottamiseksi kaupunki alkoi vuonna 2018 julkaista verkossa sisäilmaan liittyviä asiakastiedotteita sekä vuonna 2019 tilojen tuoreimpia kuntotutkimusraportteja. Tiedotteet ja raportit löytyvät osoitteesta [www.hel.fi/talotiedot](http://www.hel.fi/talotiedot).

Sisäilma-asioista ja kaupungin toimintatavoista on koottu tietoa kaupungin verkkosivuille osoitteeseen [www.hel.fi/sisailma](http://www.hel.fi/sisailma) ja sivujen kehittämistä jatketaan. Kaupunki kehittää valmiuksiaan viestiä sisäilma-asioista myös medialle ja sosiaalisessa mediassa.

Mittarit: Sisäilmaviestinnän ohje hyväksytty kaupungin sisäilmaryhmässä (K/E), tyytyväisyys sisäilma-asioita koskevaan viestintään selvitetään osana muita tilojen käyttäjille suunnattuja kyselyitä.

Vastuuyksiköt: sisäilmatiimi, kaupunkiympäristön toimialan viestintä

Muut osapuolet: kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, sosiaali- ja terveystoimiala, kaupunginkanslia

Aikataulu: kaupungin toimintamalli sisäilmaongelmien ratkaisemiseksi ja siihen liittyvä sisäilma-viestinnän ohje päivitetään vuoden 2019 aikana.

### **3.3. Energiatehokkuuden parantaminen ja ilmastonmuutoksen hillintä**

*Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelmassa (HNH) ja kaupunkiympäristön ympäristöohjelmassa esitetään useita toimenpiteitä kaupungin oman rakennuskannan vähäpäästöisyyden edistämiseksi.*

HNH-toimenpideohjelman rakennusten energiatehokkuutta ja vähäpäästöisyyttä koskevia toimenpiteitä on enemmän ja ne ovat yksityiskohtaisempia kuin kiinteistöpoliittisen ohjelman toimenpiteet, eikä HNH-toimenpiteitä ole lueteltu kiinteistöpoliittisessa ohjelmassa tai tässä toteutusohjelmassa. Useat HNH-toimenpiteistä sisältyvät tässä luvussa esitettyihin toimenpiteisiin ja toimenpiteet ovat keskenään linjassa. HNH-toimenpiteiden toteutumista voi seurata jatkuvasti omalla internet-sivustollaan.

#### **3.3.1 Energiatehokkuus uudis- ja korjausrakentamisessa**

##### **Tavoitteet**

*Kaupunki toteuttaa omat toimitilahankkeensa vähintään 10 % energiatehokkaammin kuin kansallinen määräystaso edellyttää. Tätä tiukempia energiatehokkuuksia kokeillaan ja otetaan käyttöön, myös yhteistyössä pääkaupunkiseudun muiden kaupunkien kanssa.*

*Vähäpäästöisellä energialla tuotetaan aina vähintään 10 % uudisrakennusten energiantarpeesta, mutta kuitenkin aina mahdollisimman kunnianhimoisesti olosuhteet huomioon ottaen.*

*Mittarit:*

*Valmistuvien rakennusten E-luku vähintään 10 % kansallista määräystasoa pienempi.*

*Uusiutuvan energiantuotannon osuus uudisrakennusten energiantarpeesta (%).*

##### **3.3.1.a Kansallista määräystasoa energiatehokkaampaa rakentamista**

Ympäristöministeriön asetuksessa uuden rakennuksen energiatehokkuudesta on asetettu kansallisia vähimmäisvaatimuksia energiatehokkuudelle. Helsingin kaupungin omissa vuonna 2017 päivitettyissä suunnitteluohjeissa vähimmäisvaatimukset ovat tiukempia. Selvitetään mahdollisuudet rakentamisen energiatehokkuusvaatimuksen asettamisesta kansallista tasoa 20 % tiukemmaksi keräämällä kokemuksia käynnissä olevista pääkaupunkiseudun kaupunkien rakennushankkeista.

Vastuu: Ympäristö ja energia, Tarve- ja hankesuunnittelu, Rakennuttaminen

Aikataulu: 2019 - 2021

### 3.3.1.b Toimivuuden varmistamisen malli

Otetaan käyttöön toimivuuden varmistamisen malli, jolla vastaanottovaiheessa ja takuuvuoden aikana huolehditaan, että tavoitteeksi asetetut sisäilmaolosuhteet ja energiankulutustavoitteet sekä uusiutuvan energian tuotannon tavoite toteutuvat.

Katso luku 3.2.3.h

Vastuuyksiköt: Tilaturvallisuus- ja laatutiimi, Talotekniikka, Sisäilma, Ympäristö ja energia, Ylläpito

Aikataulu

- toimivuuden varmistamisen Helsingin malli esitellään päälliköille kevään 2019 aikana
- toimivuuden varmistamisen Helsingin mallia pilotoidaan
  - Jätkäsaaren peruskoulussa (vastaanotto toukokuu 2019)
  - Vesalan peruskoulussa (vastaanotto lokakuu 2019)
  - Pirkkolan korvaava jäähalli (hankesuunnittelussa 2019)
  - Kalasataman korttelitalo (hankesuunnittelussa 2019)

### 3.3.1.c Uusiutuvan energian hyödyntämistä kaupungin rakennuksissa

*Lisätään uusiutuvan energian hyödyntämistä kaupungin rakennuksissa.*

- *Asennetaan uudisrakennuksiin aurinkolämpökeräimiä aina kun se on kannattavaa.*
- *Rakennuskohtaista aurinkosähkön tuotantoa asennetaan pääsääntöisesti niihin uusiin ja peruskorjattaviin palvelurakennuksiin, jotka ovat käytössä ympäri vuoden.*
- *Pyritään nykyistä enemmän hyödyntämään maalämpöä joko erikseen tai osana kauko-  
lämpöjärjestelmää.*

Uudisrakennuksen energiantarpeesta tuotetaan Helsingin kaupungin suunnitteluohjeiden mukaisesti olosuhteet huomioiden mahdollisimman suuri osa uusiutuvalla energialla, kuitenkin vähintään 10 %. Hankesuunnittelun yhteydessä tarkastellaan monipuolisesti erilaisia uusiutuvan energian hyödyntämisvaihtoehtoja, kuten aurinkokeräimiä, aurinkosähköjärjestelmiä ja maalämpöä myös osana olemassa olevia energiajärjestelmiä.

Vastuuyksikkö: Ympäristö ja energia, Tarve- ja hankesuunnittelu, Rakennuttaminen

Aikataulu: 2019-2021

## 3.3.2 Olemassa olevan kiinteistökannan energiatehokkuuden parantaminen

**Tavoite**

*Parantaa edelleen energiatehokkuutta kaupungin toimitilakannassa.*

Mittari: Energiaseurannan kattavuus Rohan kiinteistökannassa

Mittari: Palvelurakennuksissa tuotetun uusiutuvan energian määrä.

Mittari: Palvelurakennusten ominaisenergiankulutus (suhteutettuna käyttöön)

### **3.3.2.a. Rakennusten olosuhdeseurantajärjestelmä**

*Kehitetään ja otetaan käyttöön uusi olosuhdeseurantajärjestelmä, joka mahdollistaa kiinteistöjen energiajohtamisen, kohdekohtaisen energiasäästöpotentiaalien tunnistamisen ja energiatehokkuusinvestointien kohdentamisen.*

Vuonna 2018 kilpailutettu uusi energia- ja olosuhdeseurantajärjestelmä, Nuuka, otetaan käyttöön vuoden 2019 aikana. Ensimmäisessä vaiheessa järjestelmään kytketään noin 1000 palvelurakennuksen energia- ja vesimittaukset sekä noin 20 kohteen rakennusautomaatiojärjestelmät ja erillisiä sisäilmamittauksia. Nuuka yhdistetään myös rakennusten sähköiseen huoltokirjaan, jolloin sitä pääsevät käyttämään kaikki kiinteistöhoitajat. Nuuka tarjoaa aikaisempaa monipuolisemman alustan kiinteistöjen energiatehokkuuden ohjaamiseen ja seuraamiseen. Tulevina vuosina järjestelmään liitetään yhä useamman rakennuksen rakennusautomaatiojärjestelmät, erillisiä sisäilmamittauksia sekä muita IoT-mittauksia.

Vastuuyksiköt: Roha/Yhteiskuntavastuu/Ympäristö ja energia, elinkaari- laatu ja riskienhallinta

Aikataulu 2019

### **3.3.2.b. Energiatehokkuuden parantaminen ja uusiutuvan energian lisääminen**

*Toteutetaan järjestelmällisesti teknistaloudellisesti kannattavat toimenpiteet, jotka parantavat energiatehokkuutta sekä vähentävät päästöjä kaupungin kiinteistöissä.*

Laaditaan suunnitelma ja linjaukset energiatehokkuutta ja uusiutuvan energian käyttöä edistävien hankkeiden toteutuslähtökohtien ja priorisoinnin tueksi sekä rahoituksen järjestämiseksi. Luodaan rahoitussuunnitelman ja linjausten pohjalta suunnitelma energiatehokkuusinvestoinneille vuosina 2019-2021.

Vastuuyksikkö: Tilaomaisuus, Ympäristö ja energia

Aikataulu 10/2019

### **3.3.2.c Rakennusten tavoitekulutusten seuranta**

Asetetaan kiinteistökohtaiset energian tavoitekulutukset olosuhdeseurantajärjestelmään. Seurataan säännöllisesti tavoitteiden toteutumista käytön aikana sekä kehitetään ylläpidon energiatehokkuusprosesseja kiinteistöjen optimaalisten sisäolosuhteiden ja energiankäytön varmistamiseksi.

Vastuuyksiköt: Ympäristö ja energia, Tilaturvallisuus ja laatu, Ylläpito

Aikataulu: 2021

### 3.3.2.d Energiatehokkuuden seurannan indikaattorit

*Kehitetään energiatehokkuuden seurantaan uusia indikaattoreita, jotka huomioivat myös tilatehokkuuden.*

Tilatehokkuuden kasvamisen myötä tilojen käyttäjien ja energiaa käyttävien laitteiden määrä pinta-alaa kohden kasvaa. Lisäksi tilojen käyttöaikojen pidentymisen myötä (esim. koulutilojen ilta- ja viikonloppukäyttö) energiaa käyttävien laitteiden ja taloteknisten järjestelmien käyttöajat kasvavat. Pitkään energiatehokkuuden tunnuslukuna käytetty energian ominaiskulutus (kWh/m<sup>2</sup>) kääntyy tilatehokkuuden ja käyttöaikojen kasvaessa myös kasvuun, eikä kerro enää luotettavasti energiankäytön tehostumisesta. Myös yksittäisen kohteen kokonaisenergiankulutus kasvaa, jos sen tilatehokkuus ja käyttöajat kasvavat. On tarpeen kehittää tilojen käyttöaikoihin, käyttäjämääriin, olosuhteisiin, käyttöasteeseen ja käyttötapoihin linkittyviä uusia indikaattoreita, joilla voidaan seurata muutoksia tilojen energiatehokkuudessa.

Vastuuyksiköt: Ympäristö ja energia

Aikataulu: 2021

### 3.3.3 Rakentamisen ja rakennusten käytön aikaisten ilmastopäästöjen ja haitallisten ympäristövaikutusten vähentäminen

#### Tavoitteet

*Huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa rakennuksen elinkaaren aikaiset vaikutukset liittyen muun muassa kiertotalouteen, resurssitehokkuuteen, ilmastonmuutokseen varautumiseen, ympäristövaikutuksiin ja kasvihuonepäästöihin.*

*Todentaa rakentamisen ja rakennusten elinkaarenaikaisia kasvihuonekaasupäästöjä.*

*Pienentää rakennusten elinkaarenaikaista hiilijalanjälkeä.*

Mittarit:

Ympäristöluokitusten ja elinkaaritavoitteiden pilottihankkeiden lukumäärä.

Hankkeiden lukumäärä, joissa on laskettu rakennuksen elinkaaren aikainen hiilijalanjälki.

Vireillä olevien ja valmistuneiden puurakennushankkeiden lukumäärän ja yhteenlasketun kokonaispinta-alan vuosittainen kasvu.

Raportti purkukartoituksen pilottihankkeen tuloksista ja kierrätysmateriaalien markkinakartoitus.

#### 3.3.3.a Rakennushankkeiden elinkaaritavoitteet

Pilotoidaan rakentamisessa Joutsenmerkkiä ja muita ympäristöluokituksia (esim. RTS, BREEAM) sekä omaa elinkaaritavoitemallia ja linjataan pilottien perusteella, mitä mallia elinkaaritavoitteiden asettamiselle käytetään eri tyyppisissä hankkeissa. Elinkaaritavoitteiden käyttöönotto toteutetaan vaiheittain siten, että ne ovat käytössä kaikissa vuonna 2021 alkavissa uudishankkeissa sekä isoissa peruskorjaushankkeissa.

Vastuuyksiköt: Ympäristö ja energia, Tarve- hankesuunnittelu, Rakennuttaminen

Aikataulu: 2019-2021

### **3.3.3.b Rakennusten elinkaaren hiilijalanjälkilaskenta**

Osallistutaan rakennusalalla käynnissä olevaan rakennusten elinkaaren hiilijalanjäljen laskentamenettelyiden kehitykseen ja otetaan keväällä 2019 julkaistava kansallinen laskentamenetelmä käyttöön kaikissa hankkeissa. Kehitetään rakennusten hiilijalanjäljen laskennan käyttöä kaupungin rakennushankkeissa niin, että hiilijalanjäljestä tulee yksi päätöksenteon kriteeri.

Vastuu: Ympäristö ja energia, Tarve- ja hankesuunnittelu, Rakennuttaminen

Aikataulu: 2019-2021

### **3.3.3.c Puun käytön lisääminen rakennusmateriaalina**

*Lisätään puun käyttöä rakennusmateriaalina.*

Kehitetään puurakentamishankkeiden kilpailuttamismenettelyitä, joiden avulla pyritään lisäämään toteuttajien kiinnostusta puurakentamishankkeita kohtaan sekä edistämään puurakentamisen kokonaistaloudellisuutta hyödyntämällä urakoitsijoiden osaamista.

Pilotoidaan puurakentamishankkeissa erilaisia toteutustapoja ja rakennusmateriaaleja siten, että pyritään monipuolistamaan ja lisäämään puun käyttöä. Kerätään kokemuksia myös muista kaupungeista.

Edistetään puurakentamista koskevien normien ja säännösten yhtenäisien ja vakiintuneiden ratkaisujen löytymistä käymällä aktiivisesti vuoropuhelua Helsingin rakennusvalvonnan, pelastuslaitoksen ja alan toimijoiden kanssa.

Vastuu: Tarve- hankesuunnittelu, Rakennuttaminen, Rakennusvalvonta, Pelastuslaitos

Aikataulu: 2019-2021

### **3.3.3.d Purku- ja kierrätysmateriaalien käytön lisääminen**

*Käytetään entistä laajemmin kierrätettyjä rakennusmateriaaleja.*

Pilotoidaan purkukartoitusta osana purkusuunnittelua. Kartoituksessa selvitetään purkumateriaalien uudelleenkäyttö- ja kierrätysmahdollisuuksia ja esteitä. Etsitään ratkaisuja esteiden poistamiseen ja kehitetään prosessi purku- ja kierrätysmateriaalien käytön hyödyntämiselle.

Selvitetään markkinoilla olevat kierrätysmateriaalista valmistetut tuotteet ja niiden kelpoisuus kaupungin rakennushankkeissa esimerkiksi materiaalipäästöjen ja kestävyden kannalta.

Vastuuyksiköt: Ympäristö ja energia, Tarve- ja hankesuunnittelu, Rakennuttaminen, Rakennusvalvonta, Infraomaisuus, Ylläpito, Kaupunginkanslia

Aikataulu: 2019-2021

## 3.4. Läpinäkyvät tilakustannukset

### 3.4.1 Sisäisen vuokran malli

#### Tavoitteet

*Kaupungin tilojen oman käytön sisäinen vuokramalli on ymmärrettävä, hyväksyttävä, läpinäkyvä ja vertailukelpoinen sekä sisältää tiloista aiheutuneet kustannukset ja edistää kustannustietoisuutta ja tilatehokkuutta. Vuokramallissa on määritelty selkeä vastuunjako vuokralaisen ja omistajan välillä.*

*Uusi sisäinen vuokramalli mahdollistaa, että kulttuurihistoriallisten rakennusten tai sisäilmakorjausten poikkeuksellisen suuria korjauskustannuksia ei kohdisteta yksittäisille kohteille ylisuurina vuokrina vaan niistä aiheutuneita kustannuksia voidaan tasata. Vuokramallin valmistelussa arvioidaan vuokran pääoman koron suuruus sekä elinkaaren aikaiset tekniset ja toiminnalliset riskit.*

*Uusi sisäinen vuokramalli kannustaa käyttäjää tilatehokkuuden parantamiseen sekä tilojen energiatehokkaaseen käyttöön ja jätteiden vähentämiseen.*

Mittari: Tilakustannusten osuus käyttömenoista

#### 3.4.1.a Uudistetaan kaupungin toimitilojen sisäinen vuokramalli

*Uudistetaan kaupungin toimitilojen sisäinen vuokramalli (tontti, pääoman korko/riskit, poistot/kuluminen, ylläpito, yleiskustannukset, käyttäjäpalvelut, käyttökustannukset) siten, että määrittely olisi yksinkertaisempi ja vertailukelpoisempi suhteessa muiden suurten kaupunkien tilakustannuksiin.*

Määritetään pääoma- ja ylläpitovuokran sisältö. Selvitetään millainen pääoma- ja ylläpitovuokra kattaa perusparannus- ja peruskorjausinvestointien aiheutuvat investointikulut. Tavoitteena on mahdollisimman kiinteä pääomavuokra rakennuksen koko elinkaaren aikana.

Selvitetään, mitkä tekijät vaikuttavat kiinteään pääomavuokraan, kuten toiminnalliset muutostyöt, lainsäädännöstä tai kaupungin omista päätöksistä aiheutuvat lisäkustannukset (kaupunkikuva, suojele) ja tiloista luopumiset.

Uuden vuokramallin toimivuuden varmistamiseksi joudutaan simuloimaan erilaisia korko- ja riskitasoja, jotta nettobudjetoidun toimitilaprosessin tulos pysyy positiivisena asetettavan tavoitteiden mukaisena. Uudistamisessa tarvitaan konsulttiresursseja työn toteuttamiseksi.

Vuokramallia uudistetaan sellaiseksi, että se kannustaa energiansäästöön.

Vastuuyksiköt: Tilaomaisuus, kaupunginkanslia

Muut osapuolet: Ylläpito, Tilapalvelut, muut toimialat

Aikataulu: vuoden 2019 aikana

### 3.4.1.b Kehitetään tilakustannusten hallintaa

*Kehitetään tilakustannusten hallintaa ja läpinäkyvyyttä siten, että tilatiedot olisivat reaaliaikaisesti käytettävissä tietojärjestelmien yhteisten rajapintojen kautta kaupunginkansliassa, käyttäjällä ja tiloista vastaavalla organisaatiolla.*

Kehityshankkeessa luodaan tietojärjestelmä, jossa sovitun sisäisen vuokramallin pohjalta lasketut kustannukset olisivat reaaliaikaisesti käytettävissä toimialoilla, kanslialla ja tiloista vastaavalla organisaatiolle.

Vastuuyksiköt: Hallinto- ja tukipalvelut/Toiminnan ja talouden suunnittelu, Tilaturvallisuus- ja laatu tiimi

Muut osapuolet: Kaupunginkanslia, käyttäjätoimialat

Aikataulu: 12/2021

### 3.4.2 Tilankäytön tehostaminen

#### Tavoite

*Kaupunki lisää tilatehokkuutta ja tilojen käyttöastetta sekä muuntojoustavuutta ja monikäyttöisyyttä.*

Mittari: kaupungin omassa käytössä olevien tilojen pinta-ala per asukas

Mittari: Tilojen käyttäjien määrä/htm2

Mittari: Tilojen käyttö mitattuna varausjärjestelmien kautta

#### 3.4.2.a Toimistotilojen käytön tehokkuus

*Kehitetään toimistotilojen käytön tehokkuutta aina tehtävän työn lähtökohdista. Tätä varten kehitetään menettelytapa, jolla voidaan inventoida ja seurata kaupungin toimistotilojen henkilöstömäärää.*

Laaditaan kriteeristö tilankäytön tehokkuuden arvioimiseksi, esim. htm2/työntekijä, käyttöaste (%).

Vastuu: Tarve- ja hankesuunnittelu, Tilapalvelut

Muut osapuolet: Hallinto- ja tukipalvelut, käyttäjätoimialat

Aikataulu 2019-2021

#### 3.4.2.b Tietojärjestelmä, jonka avulla käyttäjät voivat seurata tilankäyttöään

*Tilankäytön hallintaa varten otetaan käyttöön tietojärjestelmä, jonka avulla käyttäjät voivat seurata tilankäyttöään.*

Tavoitteena, että käyttäjät voivat seurata omaa tilankäyttöään ja tilankäytön tehokkuutta. Hankkeen ensimmäisessä vaiheessa kartoitetaan, millaisilla järjestelmillä tilojen käyttöä julkisella sektorilla hallitaan. Toisessa vaiheessa kilpailutetaan ja hankitaan järjestelmä tilankäytön seurantaan. Kolmannessa vaiheessa järjestelmä otetaan käyttöön toimialoilla, jolloin toimialat voivat keskitetysti hyödyntää syntynyttä tietoa.

Vastuu: Elinkaari- laatu- ja riskienhallintatiimi, omaisuustieto

Muut osapuolet: Kaupunginkanslia, muut toimialat

Aikataulu 2020-2021

### **3.4.2.c Palvelutilojen käytön tehokkuus**

*Palvelutiloissa kehitetään tehokkuutta muun muassa käyttötuntien määrää lisäämällä.*

Laaditaan kriteeristö tilankäytön tehokkuuden arvioimiseksi, esim. käyttöaika (h/vrk), htm2/tila- tai oppilaspaikka, työpistemäärä/henkilömäärä, käyttöaste (%). Kehittämisessä otetaan huomioon vertailukelpoisuus lähikuntiin.

Selvitetään mahdollisuus digitaalisen mittausmenetelmän käyttämiseen tilan käyttöasteen mittaamisessa.

Vastuuyksiköt: Tarve- ja hankesuunnittelu, käyttäjätoimialojen edustajat

Muut osapuolet: Tilapalvelut, Hallinto- ja tukipalvelut

Aikataulu 2019-2020

### **3.4.2.d Monitilaympäristöt toimistotiloihin**

*Toimistotiloissa siirrytään monitilaympäristöön. Tilankäyttöä arvioidaan tehtävän työn lähtökohdista henkilöstö osallistaen.*

Viime vuosina toimistotilojen käytössä on siirrytty monitilaympäristöihin. Muutoksessa on edetty vaiheittain eri muuttoprojektien muodostaman oppimisprosessin kautta. Vuonna 2020 valmistuvassa Kymp-talossa työpisteitä on vähemmän kuin työntekijöitä. Siirtyminen monitilaympäristöihin liittyy työn muutokseen. Muutos edellyttää monipaikkaisen työn edellytysten kuten työtapojen ja virtuaalisten työvälineiden kehittämistä, aktiivista muutosjohtamista sekä kertyneiden kokemusten seurantaan. Pilottien perusteella luodaan malli ja ohjeistus muutosprosessille.

Vastuuyksiköt: Tarve- ja hankesuunnittelu, Tilapalvelut, käyttäjätoimialat,

Muut osapuolet: Hallinto- ja tukipalvelut, Kaupunginkanslia

Aikataulu 2019-2021

### **3.4.2.e Tilojen monikäyttöisyys, muuntojoustavuus ja modulaarisuus**

*Kehitetään palvelutilojen monikäyttöisyyttä, muuntojoustavuutta ja modulaarisuutta.*

Täsmennetään käyttö- ja muuntojoustotavoitteet investointi- ja vuokrahankkeissa siten, että tilankäyttö on mahdollisimman tehokasta lyhyellä ja pitkällä aikavälillä.

Tavoitetta edistetään uudisrakentamisessa ja peruskorjaamisessa. Tavoitteet otetaan huomioon rakennusten hankesuunnittelussa.

Kaikissa investointi- ja vuokrahankkeissa määritellään tavoitetaso käyttö- ja muuntojoustolle yhteistyössä käyttäjätoimialan kanssa.

Vastuuyksiköt: Tarve- ja hankesuunnittelu, Toimitilavuokraus, Ympäristö- ja energia

Muut osapuolet: Palveluja tuottavat toimialat

Aikataulu 2019-2021

### 3.4.3 Tilojen väliaikaiskäytön kehittäminen

#### Tavoite

*Kaupunki lisää ja tehostaa tilojen väliaikaiskäyttöä huomioiden kokonaistaloudellisuuden.*

Mittari: väliaikaiskäytössä olevien tilojen määrä (vuokrasopimusten määrä, m2)

Mittari: väliaikaiskäytöstä saatavat vuokratulot yhteensä (€), vuokratulot vuokrattua pinta-alaa kohden (euroa/m2)

Mittari: lyhytaikaisten vuokrausten määrä ja niistä saatavat tulot (€)

Mittari: tilaoperaattoreille vuokratut tilat (m2, €/m2)

#### 3.4.3.a Väliaikaiskäytön periaatteet, prosessi ja siinä tarvittavat selvitykset

*Määritetään tilojen väliaikaiskäytön periaatteet, prosessi ja siinä tarvittavat selvitykset ja asiakirjat sekä seurantamenettely.*

Selvitetään vapautuvien väliaikaisesti vuokrattavien tilojen vuokrauksen edellytykset kuten käyttötarkoitus ja tilojen turvallisuus. Määritellään tehtävät ennen vuokrausta kuten kaavaan, rakennusmääräyksiin ja rakennuslupiin liittyvät ongelmat, riskien kartoitus, optimaalinen korjaustarpeen taso sekä tarvittavien korjausten ns. edellytysinvestointien kustannustaso ja niiden vaatima toteutusaika. Turvallisuuden ja terveellisuuden varmistamiseksi tutkimuksissa kartoitetaan mm. käyttötarkoituksen muutoksia, sisäilmakorjauksia, esteettömyysvaatimuksia ja paloturvallisuutta.

Väliaikaiskäytössä rakennuksen käytön ko. tarkoitukseen tiedetään päättyvän. Kohde voidaan purkaa, myydä tai siihen on tulossa käyttötarkoituksen muutos tai kaavaan muutos. Väliaikaisessa vuokrauksessa noudatetaan vuokrauksen sopimusprosessia.

Tilojen väliaikaiskäytön ja lyhytaikaisen käyttöä kehitettäessä hyödynnetään linjausta (klk 461 § 19.9.2013). Lisäksi täsmennetään ehtoja, otetaan kantaa väliaikaiskäytön kestoon sekä vuokratason määrittelyyn.

Vastuuyksiköt: Yritysvuokraus, Ylläpito, Tilaturvallisuus

Muut osapuolet: Tilaomaisuus, Sisäilmatiimi, rakennusvalvonta, kaavoitus, kaupunginkanslian aluerakentamisen yksikkö

Aikataulu 2019-2020

### **3.4.3.b Kehitetään tilaoperaattorimarkkinoita**

*Kartoitetaan ja kehitetään tilaoperaattorimarkkinoita.*

Tilojen väliaikaiskäyttöä tullaan toteuttamaan tilaoperaattoreiden kautta. Luodaan periaatteet ja toimintatavat tilaoperaattoreiden käytölle. Kartoitetaan tilaoperaattorimarkkinoiden toimijat, tilaoperaattorin tehtävät, toimintamallit ja sopimusmallit.

Vastuuyksikkö: Yritysvuokraus

Aikataulu: 10/2020

# 4. Omistajapoliittiset linjaukset

## 4.1 Aktiivinen omistajapolitiikka

### Tavoitteet:

*Kaupungilla on selkeät linjaukset, miten kiinteistöomaisuutta hallitaan.*

*Kaupungin omistuksessa olevia rakennuksia hoidetaan hyvin. Uusi sisäisen vuokran malli tukee aktiivisen omistajapolitiikan toteuttamista sekä kattaa omaan toimintaan kohdistuvien tilojen pääoma- ja ylläpitokustannukset, riskit sekä korjauskustannukset.*

*Kaupunki luopuu niistä tiloista, joita se ei tarvitse omassa palvelutuotannossaan ja joiden omistamiseen ei liity muita strategisia syitä tai pitkän tähtäimen palvelutilatarpeita.*

### Mittarit

Ulkoa vuokrattujen tilojen osuus omassa käytössä olevasta kokonaisneliömäärästä (%)

Vuokrien ja ylläpitokustannusten vertailu omistus- ja vuokrauskohteiden kesken (€/m<sup>2</sup>/kk)

### 4.1.a Käyttötarkoitukseen perustuva kiinteistötyyppikohtainen ohjeistus omassa käytössä olevien kiinteistöjen omistamisesta, vuokraamisesta ja ylläpitämisestä

*Kaupunki laatii selkeän yleisen sekä käyttötarkoitukseen perustuvan kiinteistötyyppikohtaisen ohjeistuksen omassa käytössä olevien kiinteistöjen omistamisesta, vuokraamisesta ja ylläpitämisestä. Tarvittaessa laaditaan kohdekohtainen tarkastelu.*

Laaditaan ohjeistus siitä, millä perusteella tilatarpeet toteutetaan omaan omistukseen, millä perusteilla ensisijaisena vaihtoehtona on vuokraus ja miten näissä molemmissa tapauksissa ylläpito järjestetään erilaisissa tiloissa. Ohjeistus on kiinteistötyyppikohtainen. Ohjeistuksen laadinnassa hyödynnetään toteutettuja kohteita.

Vastuuyksiköt: Palvelutilaverkko, Tilaomaisuus, Tilapalvelu

Aikataulu: 12/2020

### 4.1.b Päivitetään kiinteistökannan salkutus sekä omistukseen ja käyttöön liittyvät prosessit ja vastualueet

*Päivitetään kiinteistökannan salkutus sekä omistukseen ja käyttöön liittyvät prosessit ja vastualueet. Salkutuksessa tunnistetaan omistukseen ja kohteeseen liittyvät riskit.*

Salkutuksella toteutetaan omistajapolitiikkaa ja sen linjauksia. Salkutuksen kehittäminen aloitetaan salkutusluokkien määrittelyllä. Salkutus on vaiheittain etenevä toiminta, joka aloitetaan jakamalla kohteet ensin kaupungin omassa palvelukäytössä oleviin ja muihin kohteisiin.

Salkutus on myös tulevaisuuteen peilaava iteratiivinen prosessi, jossa hyödynnetään muun muassa palvelutilaverkkotarkastelujen tuloksia.

Purku- ja tontinvarausprosessit kuvataan omistajaohjauksen tarpeista lähtien.

Vastuuyksiköt: Tilaomaisuus, Toimitilavuokraus, Yritysvuokraus

Aikataulu 2019-2021

#### **4.1.c Omistajaohjauksen mittarit ja niiden seuranta sekä malli strategisten hankkeiden arviointiin**

*Määritetään omistajaohjauksen mittarit ja niiden seuranta.*

Omistajaohjauksen mittarit laaditaan yhdessä kaupunginkanslian kanssa. Mittarit palvelevat toimitilaprosessin ohjausta. Ohjauksen mittareita tarkennetaan hallintomalliselvityksessä eri vaihtoehtojen suhteen. Nykyisin talousarviokohdassa "31002 Rakennukset" ohjataan toimitilaprosessia toimintakatetavoitteella, tyhjiin tilojen osuudella tilakannasta (%) ja sääkorjatulla energiankulutuksella. Jatkossa huomioidaan myös esimerkiksi strategisten tavoitteiden toteutuksen vaikutus toimintakatetavoitteeseen.

*Laaditaan malli strategisten hankkeiden vaikutusten arviointiin.*

Strategisilla hankkeilla tarkoitetaan hankkeita, joilla tavoitellaan muutosta ja jotka ovat poikkeavia. Tällaisesta hankkeesta hyvä esimerkki on keskustakirjasto Oodi. Nämä hankkeet poikkeavat toimialojen normaalista toiminnasta. Poikkeavien, strategisten hankkeiden hyötyjä arvioidaan kustannus-hyötyanalyysillä. Strategisten hankkeiden vaikutusten arviointia kehitetään yhdessä kanslian kanssa.

Vastuuyksiköt: Omaisuustieto, Kanslia

Aikataulu: Omistajaohjauksen mittarit valmiina 12/2019, malli strategisten hankkeiden arvioinnista valmis 8/2020.

#### **4.1.d Tiedon läpinäkyvyyttä lisätään uusien tietojärjestelmien avulla.**

*Tiedon läpinäkyvyyttä lisätään uusien tietojärjestelmien avulla.*

Toimialoille ja muillekin kaupungin sisäisille käyttäjille luodaan näkymä 10-vuotisirakentamisohjelman seuranta-aikatauluun.

Vuokrien osalta luodaan kohdekohtainen näkymä kohteiden tulevan vuoden vuokriin. Asia liittyy myös kohtaan 3.4.1.b "Kehitetään tilakustannusten hallintaa".

Vastuuyksiköt: Tilaomaisuus, Tilaturvallisuus- ja laatutiimi

Aikataulu: 10-vuotisrakentamishojelman seuranta-aikataulu valmis 6/2020, kohdekohtainen näkymä kohteiden tulevan vuoden vuokriin valmis 12/2020

#### **4.1.e Toimitilojen hallinnan organisointia koskeva selvitys sisältäen liikelaitos- ja yhtiöittämisvaihtoehtojen tarkastelun**

*Laaditaan toimitilojen hallinnan organisointia koskeva selvitys sisältäen liikelaitos- ja yhtiöittämisvaihtoehtojen tarkastelun. Samassa yhteydessä tarkastellaan tytäryhteisöjen roolia kiinteistöjen omistamisessa.*

Perustetaan työryhmä selvityksen tekemiseen ja tarvittavan konsulttiselvitykseen hankkimiseen.

Vastuuyksiköt: Kanslia, Rakennukset ja yleiset alueet

Aikataulu: Valmis 12/2019

#### **4.1.f Tilojen vuokrauksen periaatteet**

*Ulkopuolisille vuokrataan tiloja markkinahintaan. Tilat vuokrataan kaupungin toimijoille kustannusperusteisesti. Toimintaa lähinnä oleva toimiala arvioi avustettavan toiminnan tuen tarvetta ja tukee toimintaa harkintansa mukaan.*

Tilojen vuokrauksessa seurataan ulkopuolisille vuokrattavien tilojen tuottoja ja kuluja sekä arvioidaan tämän pohjalta tilakannan kehittämistarvetta. Ulkopuoliseen vuokraukseen liittyy aina omistajan riski sekä tilojen kunnon että markkinatilanteen suhteen.

Kaupunkiympäristön toimiala ei tue vuokrasubventioilla tiloissa harjoitettavaa toimintaa vaan tuen tulee olla läpinäkyvää ja näkyä kyseistä toimintaa lähinnä olevan toimialan päätöksissä.

Vastuuyksiköt: Tilaomaisuus, Tilapalvelut

Aikataulu 2019-2020

## **4.2. Palvelutilojen hankinnan periaatteet**

### **Tavoite**

*Toimivat, saavutettavuuden ja kokonaistaloudellisuuden kannalta sopivat sekä terveelliset ja turvalliset tilat. Tilojen hankkimisessa otetaan huomioon eri toteutusmuodot.*

Mittarit: Toteutettavat palvelutilaverkkoselvitykset, isot/pienet (kpl)

#### **4.2.a Pitkän aikavälin tavoitteet kohdekohtaisissa investoinneissa**

*Kohdekohtaisia investointeja suunniteltaessa arvioidaan myös kohteen pitkän aikavälin käyttötarpeet, muuntojoustavuus, monikäyttöisyys sekä myytävyyys kohteesta mahdollisesti luovutuksessa.*

Lähtökohtana on, että pitkäaikainen tilatarve toteutetaan pysyillä rakennuksilla. Väliaikaistiloja pyritään käyttämään vain tilatarvehuippuihin ja väistötiloina. Paviljonkien tilalle toteutettavien pysyvien tilojen investoinnit tulee suunnitella hyvissä ajoin palvelutilaverkkoselvityksiin pohjautuen.

Laaditaan kriteerit ja toimintamalli kohdekohtaiseen arvioimiseen. Toimenpide linkittyy myös toimenpiteisiin 3.1.1.d "Kehitetään väline tilojen toimivuuden arviointiin" ja 3.4.2.e "Tilojen monikäyttöisyys, muuntojoustavuus ja modulaarisuus" sekä 3.1.1.e "Kartoitetaan pysyvien väistötilojen tarve ja sijainti".

Siltämäki-Suutarila –alueella on käynnissä markkinavuoropuhelu tavoitteena kartoittaa mahdollisuuksia hankkia alueen koko palvelutilakokonaisuus perinteisten yksittäisten kohteiden sijasta elinkaariedullisella toteutusmallilla.

Vastuuyksiköt: Tilaomaisuus, Tarve- ja hankesuunnittelu, Palvelutilaverkko, Tilapalvelut, Yhteiskuntavastuu

Aikataulu 2019-2020

#### **4.2.b Palvelutilaverkkoselvitykset ja tilatarpeiden ennakointi**

*Laaditaan palvelutilaverkkoselvitykset, joissa ennakoidaan tulevaisuuden tilatarpeet ja niiden aikataulu, arvioidaan olemassa olevan palvelutilaverkon kehittämismahdollisuudet sekä otetaan huomioon, että lähipalveluiden tulisi sijaita lähellä asiakkaita. Muiden palveluiden kannalta hyvä saavutettavuus on tärkeää.*

Laaditaan suunnitelma vuosittain toteutettavista palvelutilaverkkoselvityksistä Kaskon ja Kuvan sekä asemakaavoituksen kanssa. Sosiaali- ja terveystoimialan palvelutilaverkkoa suunnitellaan toimialan linjausten mukaisesti kaupunkitasolla sisältäen muun muassa terveys- ja hyvinvointikeskukset, perhekeskukset ja monipuoliset palvelukeskukset.

Aiheeseen liittyy myös toimenpide 3.1.1.a "Palvelutilaverkkotarkastelut priorisoidaan ja tehdään ajoissa" ja 3.1.1.b "Palvelutilaverkkotarkasteluja varten kehitetään digitaalinen työväline".

Vastuuyksikkö: Palvelutilaverkko

Aikataulu: Laaditaan suunnitelma vuosittain toteutettavista palvelutilaverkkoselvityksistä (2020) osalta valmis 11/2019

#### **4.2.c Toimialojen yhteistyö tilaprosessin eri vaiheissa**

*Varmistetaan toimialojen yhteistyö, tiedonkulku ja vastuut tilaprosessin eri vaiheissa.*

Toimenpide koskee sekä palvelutilaverkkoselvityksiä että tilahankkeita.

Toimenpiteessä selvennetään toimitilaprosessin kulkua, roolitusta, vastuita ja aikataulun hallintaa sekä varmistetaan, että osapuolilla on helposti saatavilla hanketta koskeva tieto. Tavoitteena on, että selvitykset ja hankkeet etenevät yhteistyössä tehokkaasti.

Käyttäjätöimialojen kanssa laaditaan yhteensovitettua palvelutilaverkko- ja tilanhankintaprosessit, joissa on sovittu suunnitelmien hyväksymismenettelyt.

Aiheeseen liittyvät myös toimenpiteet 3.1.1.a "Palvelutilaverkkotarkastelut priorisoidaan ja tehdään ajoissa" ja 3.1.1.c "Tarvekuvausten tiedonsiirron kehittäminen".

Vastuuyksiköt: Rakennetun omaisuuden hallinta, Tilapalvelut, Rakennuttaminen, Ylläpito

Muut osapuolet: Käyttäjätöimialat

Aikataulu 6/2020

#### **4.2.d Osaketilöjen ja vuokratilöjen sisäilmaongelmien hallinnan kehittäminen**

*Kehitetään osaketilöjen ja vuokratilöjen sopimustekniikkaa sisäilmaongelmien hallinnan osalta.*

Kaupungilla on toimipisteitä myös vuokra- ja osaketilöissa, joissa vastuu tilöjen kunnosta ja korjaamisesta ei ole kaupungilla. Tästä aiheutuu ongelmia tiedonkulussa, korjausten toteuttamisessa ja toimijöiden vastuunjaossa. Vuokra- ja osaketilöjen sisäilmaongelmien ratkaisemiseksi laaditaan suunnitelma.

Kaupungin osaamista hyödynnetään osakehuoneissa tarvittavien korjaustoimien kartoittamisen suunnittelussa myös silloin, kun osakeyhtiö vastaa kustannuksista. Laaditaan ohjeet yhtiöiden hallinnassa olevien laitteiden huollon ja ylläpidon seurannasta sekä toiminnasta ongelmatilanteissa. Osallistutaan aktiivisesti ongelmakohteiden yhtiökokouksiin ja muodostetaan yhteys taloyhtiön hallitukseen.

Vastuuyksiköt: Tilaomaisuus, Sisäilmatiimi, Tilapalvelut

Aikataulu 12/2019

#### **4.2.e Uudet hankintatavat ja hankintaprosessit**

*Kehitetään uusien hankintatapöjen ja hankintaprosessin edellyttämää osaamista.*

Tilahankinnan toteutusmuoto sovitaan yhteisesti hankkeen alkuvaiheessa ottaen huomioon hankkeen erityispiirteet, markkinatilanne, aikataulu ja käytettävissä olevat resurssit.

Laaditaan periaatteet uusien toteutusmuotojen kuten elinkaari-, ppp- ja allianssihankkeiden käytölle.

Uusia toteutusmuotoja otetaan perustelluista syistä käyttöön ja hankkeiden edistymistä seurataan tiiviisti sekä kokemuksia käsitellään palautetilaisuuksissa.

Henkilöstöä koulutetaan uusien toteutusmuotojen käyttöön.

Aiheeseen liittyy myös toimenpide 4.2.a "Pitkän aikavälin tavoitteet kohdekohtaisissa investoinneissa".

Vastuuhenkilöt: Palvelutilaverkko, Yhteiskuntavastuu, Tarve- ja hankesuunnittelu,

Muut osapuolet: Tilapalvelut, Rakennuttaminen, Ylläpito, Tilaomaisuus

Aikataulu: Toteutusmuotojen käytön periaatteet: 2019-2020

## 4.3. Tiloista luopumisen ja kehittämisen periaatteet

### Tavoite

*Tavoitteena on vähentää korjausvelkaa. Kaupunki luopuu niistä tiloista, joita se ei tarvitse omaan käyttöönsä tai palvelutuotantonsa.*

Mittari: Korjausvelan määrä (€)

Mittari: Suoraan omistetun rakennuskannan tekninen arvo (%)

Mittari: Myydyt ja puretut tilat (m<sup>2</sup>)

### 4.3.a Kehittämisryhmä laatimaan linjauksia luopumisesta

*Nimetään kiinteistökehitysryhmä, jolla on valtuudet laatia kiinteistöistä luopumisen linjaukset ja toteuttamissuunnitelma.*

Sisäilmaohjelma: Rakennuksista tulee tunnistaa aikaisessa vaiheessa ne, joita ei kannata peruskorjata. Rakennukset, joiden käyttöikä ei ole perustellusti jatkettavissa (edes väliaikaisin toimin), tunnistetaan nykyistä paremmin.

Luopumispäätös on mahdollista tehdä, kun siitä on yhteisymmärrys kaupungin sisällä, jolloin rakennus voidaan joko purkaa tai myydä ja tontille ei ole kaupungin omaa käyttöä. Tätä varten muodostetaan kiinteistökehitysryhmän, jossa ovat edustettuina rakennetun omaisuuden hallinnan ja tilapalveluiden lisäksi asemakaavoitus, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit ja kaupunginmuseo.

Aiheeseen liittyy myös toimenpide 4.1.b "Päivitetään kiinteistökannan salkutus sekä omistukseen ja käyttöön liittyvät prosessit ja vastuualueet".

Vastuuyksiköt: Tilaomaisuus, Tilapalvelut

Muut osapuolet: Sisäilmatiimi, Asemakaavoitus, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, Kaupunginmuseo

Aikataulu: 8/2019

#### **4.3.b Selkeät ja läpinäkyvät myyntiprosessit**

*Luodaan selkeät ja läpinäkyvät myyntiprosessit tukemaan luopumista ja kehittämistä.*

Aiheeseen liittyy myös toimenpide 4.3.a "Kehittämisryhmä laatimaan linjauksia luopumisesta".

Vastuuyksiköt: Yritysvuokraus, Toimitilavuokraus, Kiinteistöjen kehittäminen

Muut osapuolet: Asemakaavoitus, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, Kaupunginmuseo, Kaupunkiympäristön toimialan viestintä

Aikataulu: 12/2019

#### **4.3.c Kohteiden luokittelu**

*Kohteet luokitellaan myytäviin ja kehitettäviin, minkä jälkeen suunnitellaan ja toteutetaan tarvittavat toimenpiteet. Samassa yhteydessä kartoitetaan myös väliaikaiskäyttöön sopivat tilat, ottaen huomioon kokonaistaloudellisuus ja kehittämisen näkökulmat.*

Kohteiden luokittelusta vastaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden sisäinen ryhmä. Samassa ryhmässä valmistellaan purkuhankkeet.

Aiheeseen liittyy myös toimenpiteet 4.3.a "Kehittämisryhmä laatimaan linjauksia luopumisesta" ja 4.3.b "Selkeät ja läpinäkyvät myyntiprosessit".

Vastuuyksiköt: Tilaomaisuus, Tilapalvelut.

Aikataulu: 12/2019

### **4.4. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset**

#### **Tavoitteet**

*Rakennusten kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen turvaaminen.*

*Kaupungilla on selkeät läpinäkyvät yleiset ja kohdekohtaiset linjaukset ja ohjeistus siitä, miten arvokiinteistöjä käytetään, vuokrataan ja ylläpidetään sekä mitä omistetaan, mitä myydään ja miten mahdollinen myynti toteutetaan. Tavoitteena on vähentää korjausvelkaa. Kaupunki luopuu niistä tiloista, joita se ei tarvitse omaan käyttöönsä tai palvelutuotantoonsa.*

#### **4.4.a Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä edistävien menettelytapojen kehittäminen**

*Kehitetään rakennusten arvottamis- ja salkuttamisprosessin avulla kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä edistäviä menettelyitä, resursointia sekä arvottamista.*

Kehitetään arvottamismenettely niiden rakennusten osalta, joilla ei ole kaavan tai lain määrittämää statusta suojelun osalta. Tähän osallistuvat rakennetun omaisuuden hallinta sekä tarpeen mukaan kaupunginmuseo, rakennusvalvonta, kaavoitus sekä maankäytön kehittäminen ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit. Arvottaminen toimii yhtenä ohjaavana tekijänä mm. rakennuksia salkutettaessa, palvelutilaverkkoselvityksissä tai peruskorjaushankkeissa.

Linjataan rakennusten arvon säilymistä edistäviä keinoja. Pyritään muodostamaan kaupungin yhteinen näkemys rakennussuojelun tasosta suhteessa rakennuksen muihin arvoihin, kuten käytettävyyteen, ylläpidettävyyteen, investointi- ja elinkaarikustannuksiin sekä energiatehokkuuteen.

Ennen hankesuunnittelun aloitusta tehdään rakennuksen ominaislaadun arviointi ja käytettävyyden arviointi toimialojen yhteistyönä. Suunnittelijavalinnat tehdään niin, että saadaan käyttöön paras osaaminen vaativissa kohteissa.

Kaupungin omistukseen jäävien rakennusten korjaus-, huolto- ja ylläpitotyöt resursoidaan riittävästi huomioon ottaen rakennuksen käyttötarkoitus ja arvo.

Rakennusten säilymistä edistetään osaltaan sillä, että kaupunki luopuu niistä rakennuksista, joita ei tarvita omassa käytössä ja jotka säilyvät paremmin toisessa käyttötarkoituksessa ja omistuksessa.

Vastuuyksiköt: Tarve- ja hankesuunnittelu, Tilaomaisuus, Tilapalvelut,

Muut osapuolet: Asemakaavoitus, Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, Kaupunginmuseo, Rakennusvalvonta

Aikataulu: Arvottamismenettely valmis 6/2020

#### **4.4.b Arvottamisprosessin kytkeminen työprosessiin**

*Rakennusten arvottamista tehdään, kun kaupungille siirtyy maanhankinnan yhteydessä rakennuksia. Lisäksi arvottamista tehdään palvelutilaverkkotarkastelujen yhteydessä ja silloin, kun palveluja tuottava toimiala päättää luopua tiloista. Osapuolina arvottamisprosessissa ovat tilaproessin rakennetun omaisuuden hallinta, rakennusvalvonta, asemakaavoitus, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, kaupunginmuseo sekä kaupunginkanslia.*

Palvelutilaverkkoyksikön tavoitteena arvottamisessa on turvata kaupungin oma tila- ja Y-tontti-tarve tulevaisuudessa.

Vastuuyksiköt: Tilapalvelut, Tilaomaisuus, Maankäyttö ja kaupunkirakenne

Aikataulu 2019-2020

## **4.5. Laadukas kaupunkiympäristö**

### **Tavoite**

*Kehitetään menettelytapoja luoda kaupungille vahvaa identiteettiä ja imagoa arkkitehtuurin, maisemasuunnittelun, muotoilun ja taiteen keinoin.*

#### **4.5.a Suunnittelijavalintamenettelyt ja kilpailut**

*Kaupunki panostaa korkeatasoiseen suunnitteluun ja arkkitehtuuriin sekä rakennusten pitkäaikaiskestävyyteen suunnittelijavalintamenettelyillä ja kilpailuilla.*

Kehitetään suunnittelijoiden valintamenettelyä hankintalain puitteissa siten, että kuhunkin hankkeeseen saadaan tehtävän sisältö ja vaatavuustaso huomioiden sopivin ja kokonaistaloudellisesti paras suunnitteluryhmä. Suunnittelupalvelujen hankinta tapahtuu sujuvasti siten, että se ei sido liikaa henkilöresursseja. Konsulttikentän osaamista voidaan hyödyntää laajasti kaupungin etu huomioon ottaen.

Vastuuyksiköt: Tarve- ja hankesuunnittelu, Omaisuustieto/kilpailuttamisyksikkö, Rakennuttaminen

Aikataulu 2019-2021

#### **4.5.b Suunnittelijoiden valintoihin ja kilpailuihin liittyvät hankintakäytäntöjä**

*Kehitetään suunnittelijoiden valintoihin ja kilpailuihin liittyviä hankintakäytäntöjä.*

Kehitetään ja otetaan käyttöön suunnittelukilpailumuotoja, joissa otetaan huomioon myös elinkaariminaisuudet kuten pitkäaikaiskestävyys.

Vastuuyksiköt: Tarve- ja hankesuunnittelu, Omaisuustieto/kilpailuttamisyksikkö, Rakennuttaminen

Aikataulu 2019-2021

#### **4.5.c Taidehankinnat uudisrakennus- ja korjaushankkeissa**

*Kaupunki toteuttaa tavoitetta noudattamalla taidehankinnoissa prosenttiperiaatetta omissa uudisrakennus- ja kattavissa korjaushankkeissaan.*

Hankinnan periaatteista ja prosessista on laadittu ohjeistus kaupunkiympäristön toimialan ja kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan yhteistyönä. Kaupunkiympäristön toimialan ja taidemuseo huolehtivat, että hankehenkilöstö tuntee ohjeen sisällön. Ohjeistus tallennetaan projektipankkiin asianosaisten helposti löydettäväksi ja sitä päivitetään tarpeen mukaan.

Vastuuyksiköt: Tarve- ja hankesuunnittelu, Rakennuttaminen

Aikataulu 2019

## **4.6. Kivijalkaliiketilojen hallinta ja vuokraaminen**

### **Tavoitteet**

*Uusien liiketilojen suunnittelussa otetaan huomioon sijaintiin ja kohteeseen liittyen tilojen kysyntä.*

*Hekan ja Hason liiketiloista saatavat vuokratulot kattavat tiloista aiheutuvat kustannukset.*

Mittarit: vuokrauksen käyttöaste, keskimääräinen vuokra/m<sup>2</sup>, vuokratuotot/menot

#### **4.6.a Liiketiloiden käyttöaste, vuokramarkkinat sekä liiketiloiden sijoittelu**

*Selvitetään HEKAN ja HASOn liiketiloiden käyttöastetta alueittain ja markkinavuokria sekä kaavoitus- ja tontinluovutusprosessia liiketiloiden sijoittelun osalta. Lisäksi selvitetään keinoja muuttaa huonosti vuokralle käyvät liiketilat muuhun käyttöön kuten asumiseen.*

Samassa yhteydessä selvitetään myös kaupungin suoraan omistettujen, osakeomisteisten liiketiloiden tilanne.

Tavoitteena on tilojen mahdollisimman pieni vajaakäyttöaste. Kun kaupungin tiloja vuokrataan ulkopuolisille, käytetään hinnoittelussa neuvoteltua markkinavuokraa huomioiden KTI Kiinteistö-tieto Oy:n määrittelemä keskimääräinen hintataso.

Vastuuyksiköt: Yritysvuokraus, Tilaomaisuus

Muut osapuolet: Maankäyttö ja kaavoitus, Asuntotuotanto

Aikataulu: Selvitys tehdään 6/2020 mennessä

#### **4.6.b Selvitys vaihtoehtoisista tavoista organisoida Hekan ja Hason liiketiloiden vuokrauksen hallinta**

*Selvitetään vaihtoehtoiset tavat organisoida Hekan ja Hason liiketiloiden vuokrauksen hallinta.*

Nykyisen mallin lähtökohtana on Ara-lainsäädäntö, jonka mukaan Ara-talojen asukkaille ei voi säilyttää liiketiloiden vuokrauksesta syntyviä tappioita. Toimintamallissa on useita osapuolia kuten asemakaavoitus, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, Helsingin asuntotuotanto sekä Heka ja Haso sekä yritysvuokraus.

Vastuuyksiköt: Kaupunginkanslia, Rakennukset ja yleiset alueet

Aikataulu 12/2020

## **5. Henkilöstön koulutus ja toiminnan kehittäminen**

Kiinteistöjä rakennuttavan ja ylläpitävän henkilöstön sisäilmaan ja rakentamisen laatuun liittyvää osaamista kehitetään. Terveystieteiden sektorilla tarvitaan yhä enemmän sisäilmaan liittyvää osaamista. Kaupungin kaikkien työntekijöiden on hyvä tuntee kaupungin toimintatavat sisäilma-asioiden hoitamisessa.

Kaupunki selvittää henkilöstön osaamisen nykytilaa ja sitä, millaista osaamista eri työntekijät tarvitsevat, jotta kiinteistöpoliittisen ohjelman toimenpiteet saadaan toteutettua. Kaupungin sisäilmaryhmälle on jo perustettu koulutusosalatyöryhmä, joka on ryhtynyt osaltaan suunnittelemaan henkilöstön ja asiantuntijoiden osaamisen kehittämistä. Koulutusosalatyöryhmä suunnittelee henkilöstölle koulutuspaketin, ja koulutuksia aletaan toteuttaa vuoden 2019 aikana. Kaupunki tilaa sisäilmaan liittyviä koulutusvideoita, joiden avulla lisätään henkilöstön tietoisuutta sisäilma-asi- oissa.

Mittari:

Koulutuksissa käyneiden työntekijöiden määrä

Aikataulu: 2019–2020

Vastuuyksiköt: sisäilmatiimi, kaupungin sisäilmaryhmä, kaupunginkanslia

# Käsitteiden määrittely

arvokiinteistö	Rakennus, joka rakennustaiteellisesta ja kulttuurihistoriallisesta näkökulmasta arvioituna joko on, tai jonka arvioidaan tällä perusteella tarvitsevan rakennuksesta luopumisen yhteydessä asemakaavaan tai lakiin perustuvan suojelumääräyksen.
asukaskäyttö	Asukkaat ja asukasyhteisöt voivat vuokrata tai varata toimialoille vuokrattuja tiloja suoraan toimialoilta.
hankeohjausryhmä	Kaupunginkanslian vetämä koordinaatioryhmä, joka koordinoi investointirahan käyttöä eri toimialojen kesken. Hankeohjausryhmän puheenjohtajana toimii rahoitusjohtaja.
korjaustarve	Korjaustarve arvioidaan rakennusosittain rakennuksen iän ja tehtyjen tutkimusten perusteella.
korjausvelka	Korjausvelka lasketaan matemaattisella kaavalla, jossa rakennuksen tekninen arvo lasketaan rakennuksen iän ja tehtyjen korjausinvestointien perusteella. Korjausvelkaa syntyy, kun rakennuksen tekninen arvo on alle 75 % sen jälleenhankinta-arvosta.
korvausinvestointi	Korvausinvestoinnilla korvataan nykyisin käytössä oleva rakennus, jonka korjaaminen tulee uudisrakennusta kalliimmaksi tai jos uudisrakennuksella voidaan parantaa toimintaa merkittävästi paremmaksi.
käypä vuokra	Käyvällä vuokralla tarkoitetaan rakennuksen vuokraa, joka määräytyy markkinaehtoisesti. Kaupunki käyttää sisäisessä vuokrauksessa kustannusperusteista vuokraa ja vuokrattaessa ulkopuolisille markkinavuokraa eli käypää vuokraa.
omavalvontainen käyttö	Tilan varaaja tai vuokraaja vastaa tilan valvonnasta ja siisteydestä varsinaisen rakennuksen toimialan käyttöajan ulkopuolella, jolloin tarvitaan vähemmän vahtimestari- ja siivouspalveluja.
tilanhankintaprosessi	Tilanhankintaprosessi alkaa tarpeen määrittelystä ja päättyy rakennuksen luovuttamiseen käyttäjälle.
tilahanke	Tilahanke alkaa, kun käyttäjä on tehnyt tarvepäätöksen ja hanke on merkitty investointiohjelmaan ja hankesuunnittelu käynnistyy. Hanke päättyy rakennuksen luovutukseen käyttäjälle.
palvelutilaverkkoselvitys	Palvelutilaverkkoselvityksissä tarkastellaan alueellisesti rajattua palvelutarvetta, palvelutilatarjontaa ja rakennusten kuntoa sekä tehdään ehdotukset ratkaisuisista palvelutarpeen tyydyttämiseksi. Selvitykset tehdään yhdessä palveluja tarjoavan toimialan ja kaupunkiympäristön toimialan kesken. Palveluverkkoselvitykset on käsitteenä rajattu tarkoittamaan palveluja tuottavien toimialojen itsensä tekemiä tarkasteluja.

salkuttaminen	Toimitilat jaetaan salkuttamisen yhteydessä esimerkiksi luokkiin pidettävät, pidettävät ja kehitettävät, luovutettavat sekä kehitettävät ja luovutettavat. Luokitteluperusteena toimivat kaupungin tilatarve, tulevaisuuden tila- tai tonttitarve sekä rakennusten kunto.
sisäinen vuokra	Sisäisen vuokra määrittelee kustannusten kohdistumista kaupungin omassa käytössä oleville tiloille. Sisäisessä kustannusperusteisessa vuokrassa arvioidaan myös tilanhankinnan kustannukset ja riskit. Sisäinen vuokra koostuu pääomakustannuksista, ylläpitokustannuksista, käyttäjäpalveluista ja tilojen hallintakustannuksista. Sisäisen vuokran suuruus riippuu pääosin rakentamiskustannuksista.
suoraan omistettu rakennus tilan käyttöaste	Rakennus, joka on rakennettu talousarvion investointirahalla kaupungin suoraan omistukseen. Tarkoittaa kuinka monta tuntia tila on käytössä tai suhteellinen osuus laskettuna oletetusta enimmäiskäyttöajasta.
tilatehokkuus	Mitoitus, jolla arvioidaan tilan pysyvää käyttöä huoneistoala/käyttäjä (oppilas/lapsi/työntekijä).
toimitilakanta	Kaupungin hallinnassa oleva toimitilakanta koostuu suoraan omistetuista rakennuksista, yhtiömuotoisesti omistetuista tiloista ja ulkopuoliselta omistajalta vuokratuista tiloista.
vuokrattu huoneistoala	Osuus kaupungin hallinnoimasta toimitilakannasta, joka on vuokrattu kaupungin palveluille tai ulkopuoliseen käyttöön.
väistötila	Väistötila on tila, jonne toiminnot sijoitetaan väliaikaisesti korjausten tai tiloihin liittyvän ongelman kuten sisäilmaongelman ratkaisemisen ajaksi. Väistötilana voi toimia olemassa oleva rakennus tai väliaikainen paviljonkirakennus, joka rakennetaan tarvetta varten.
yhtiömuotoinen tila	Toimitila, jonka hallinta perustuu kaupungin osakeomistukseen yhtiössä.

## Lyhenteet

BEM	Buildercom Oy:n kehittämä Built environment management on rakennetun ympäristön tiedonhallintaohjelma rakennusten huoltokirjaksi ja rakennushankkeiden projektipan-kiksi.
E-luku	Laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku
Haso	Helsingin Asumisoikeus Oy eli HASO on Helsingin kaupungin omistama asumisoikeusyh-tiö
Heka	Helsingin kaupungin asunnot Oy
HNH	Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelma
Kasko	Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Kuva	Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
Kymp	Kaupunkiympäristön toimiala
PTS	Pitkän tähtäimen suunnitelma kiinteistön tulevista korjaushankkeista
RAU	Rakennusautomaatio
Sote	Sosiaali- terveystoimiala
TA	Talousarvio