



10.08.2020

Asia/14

## § 419

### Valtuutettu Mika Ebelingin toivomusponsi selvittää mahdollisuutta parantaa tilahankkeiden prosessien etenemistä kaupunkikonsernissa

HEL 2019-009101 T 00 00 03

#### Esitys

Kaupunginhallitus merkitsi tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 28.8.2019 hyväksymän toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimitti selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Jutta Peura, ts. hankepäällikkö, puhelin: 310 27866  
jutta.peura(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Hyväksyessään 28.8.2019 Botby grundskolan perusparannuksen kaupunginvaltuusto hyväksyi samalla seuraavan toivomusponnen: ”Selvitetään mahdollisuudet parantaa prosessien etenemistä kaupunkikonsernissa.” (Mika Ebeling).

Kaupunkiympäristön toimialalla on päävastuu tilahankkeiden prosessin parantamisesta. Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankesuunnittelusta, tarvittavien tutkimusten ja suunnitelmien tekemisestä, kustannusarvioista ja niihin sisältyvistä varauksista. Kaupunkiympäristön toimiala ja käyttäjätoimialat valmistelevat hankkeet aktiivisessa yhteistyössä. Toiminnallisen sisällön kehittämisessä yhteistyö jatkuu hankesuunnittelun jälkeen myös toteutussuunnitteluvaiheessa.

Nykyinen tilahankkeiden päätöksentekomenettely perustuu kaupunginhallituksen 14.12.2015 hyväksymiin tilahankkeiden käsittelyohjeisiin, joiden mukaan hankkeesta tehdään hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvion perusteella enimmäishintapäätös. Kiinteähintaiseen kokonai-



surakkaan perustuva päätöksentekomenettely ei ohjaa perusparannushankkeita parhaalla mahdollisella tavalla. Nykyinen päätöksentekomenettely ei myöskään tue kaikkia toteutusmuotoja. Jotta hankkeet voisivat edetä kaupunkikonsernissa sujuvasti, päätöksentekoprosessia tulee kehittää toteutusmuotovapaammaksi.

Kaupunkiympäristön toimiala on tehnyt selvityksen vuosina 2017-2019 urakkakilpailutuksessa olleista tai toteutuneista joko kiinteähintaisella tai jaetulla urakkamuodolla toteutetuista yli miljoonan euron (alv. 0 %) perusparannushankkeista, joihin myös Botby grundskolanin perusparannushanke sisältyy. Tällaisia keskimäärin noin 15 miljoonan euron (alv. 0 %) hankkeita oli tarkastelujaksolla yhteensä 27 kappaletta. Näistä hankesuunnitelman indeksikorjattu enimmäishinta ylittyi yhdessä kolmasosassa eli kahdeksassa (8) hankkeessa. Vastaavasti kahdessa kolmasosassa eli 19 perusparannushankkeessa kustannukset alittivat hankesuunnitelman indeksikorjatun enimmäishinnan. Em. perusparannushankkeiden kustannusmuutosten kokonaisvaikutus tarkastelujaksolla oli 7 miljoonaa euroa vähemmän verrattuna hankesuunnitelmien indeksikorjattuihin enimmäishintoihin.

Kaupunkiympäristön toimialalla on meneillään kehittämistoimia, jotka tähtäävät prosessin parantamiseen sekä hankkeiden kustannushallinnan ja laadun parantamiseen. Toimet pohjautuvat kaupunkistrategiaan sekä valmisteilla olevan toimitilastrategian linjauksiin. Tärkeimpiä toimenpiteitä ovat kevään ja kesän 2020 aikana laadittava palvelutilaprosessin kehittämissuunnitelma, tilahankkeiden käsittelyohjeen uusiminen ja siihen liittyvä sisäisen vuokramallin uudistaminen. Näitä toimenpiteitä valmistellaan kaupunkiyhteisesti kaikkien toimialojen kesken.

Toivomusponnen johdosta on saatu lausunto kaupunkiympäristölautakunnalta. Asiasta on saatu lausunnot myös kasvatus- ja koulutuslautakunnalta, sosiaali- ja terveyslautakunnalta sekä kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta.

Hallintosäännön 30 luvun 14 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava ponnien ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua ponnien hyväksymisestä.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Jutta Peura, ts. hankepäällikkö, puhelin: 310 27866  
jutta.peura(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

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

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F10680001200062637

### Alv.nro

F102012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Ponnen ehdottaja

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 22.06.2020 § 398

HEL 2019-009101 T 00 00 03

### Esitys

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

### Käsittely

22.06.2020 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Anna Vuorjoen ehdotuksesta.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

Jutta Peura, ts. hankepäällikkö, puhelin: 310 27866  
jutta.peura(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 14.05.2020 § 63

HEL 2019-009101 T 00 00 03

## Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuus on käyttänyt vuosina 2017 - 2019 talonrakentamisen uudis- ja perusparannushankkeisiin investointirahaa arvonlisäverottomana yhteensä 667 miljoonaa euroa eli keskimäärin noin 220 miljoonaa euroa vuodessa. Perusparannusten osuus tästä on ollut 403 miljoonaa euroa eli noin 60 %. Vuosina 2017 - 2019 rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuudella oli investointi-, osake- ja vuokahankkeita tarkastelu-, valmistelu-, hanke- ja toteutusvaiheissa yh-



teensä meneillään yli 700 kpl. Pääosa on osakorjauksia ja pienempiä peruskorjaushankkeita, joita on koko kappalemäärästä noin puolet.

Perusparannus on peruskorjausta laajempi käsite, jolla tarkoitetaan kiinteistön laatutason muuttamista olennaisesti alkuperäistä tasoa paremmaksi. Laajoihin perusparannushankkeisiin sisältyy usein myös osittainen laajennushanke. Nykyinen tilahankkeiden päätöksentekomenettely perustuu kaupunginhallituksen 14.12.2015 hyväksymiin tilahankkeiden käsittelyohjeisiin, joiden mukaan hankkeesta tehdään hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvion perusteella enimmäishintapäätös. Kiinteähintaiseen kokonaisurakkaan perustuva päätöksentekomenettely ei ohjaa perusparannushankkeita parhaalla mahdollisella tavalla. Ongelmana on myös, että nykyinen päätöksentekomenettely ei tue kaikkia toteutusmuotoja. Jotta hankkeet voisivat edetä kaupunkikonsernissa sujuvasti, päätöksentekoprosessia tulee kehittää toteutusmuotovapaammaksi.

Kaupunkiympäristön toimiala on tehnyt selvityksen vuosina 2017 - 2019 urakkakilpailutuksessa olleista tai toteutuneista joko kiinteähintaisella tai jaetulla urakkamuodolla toteutetuista yli miljoonan euron (alv. 0 %) perusparannushankkeista, joihin myös Botby grundskolanin perusparannushanke sisältyy. Tällaisia keskimäärin noin 15 miljoonan euron (alv. 0 %) hankkeita oli tarkastelujaksolla yhteensä 27 kpl. Näistä hankesuunnitelman indeksikorjattu enimmäishinta ylittyi yhdeksä kolmasosassa eli kahdeksassa hankkeessa. Vastaavasti kahdessa kolmasosassa eli 19 perusparannushankkeessa kustannukset alittivat hankesuunnitelman indeksikorjatun enimmäishinnan. Verrattuna hankesuunnitelman indeksikorjattuun enimmäishintaan em. perusparannushankkeiden kustannusmuutosten kokonaisvaikutus tarkastelujaksolla oli investointitalouteen yhteensä 7 miljoonan euron alitus.

Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus on analysoinut kustannusnousun syitä ja keinoja kustannusten hallintaan. Merkittävimpiä syitä kustannusten nousuun ovat talonrakennushankkeiden laatu- ja vaatimustason nousu, prosesseihin ja projektihenkilöstön rekrytointiin liittyvät ongelmat, rakennus- ja talotekniset yllätykset työmaan aikana, koska riittävien avausten ja tutkimusten tekeminen rakennuksen käytön aikana on hankalaa, sekä viestinnälliset ongelmat, jotka erityisesti sisäilmaongelmissa eskaloituessaan voivat johtaa epätarkoituksenmukaisiin toimenpiteisiin.

Laatu- ja vaatimustason nousuun vaikuttavista tekijöistä voidaan mainita esimerkkeinä talotekniikan ja rakennusautomaation vaatimusten ja määräysten kiristyminen, rakennussuojeluun liittyvät käyttötarkoituksen rajaukset, kaupungin energiatalous- ja hiilineutraaliustavoitteet, kaupunkikuvalliset erityistekijät, joustavan oppimisympäristön ja yhteiskäy-



tön vaatimukset, turvallisuusohjeet sekä työmaajärjestelyitä koskevat vaatimukset, joissa kaikissa tavoitteena on rakentamisen laadun parantaminen.

Palvelutiloihin liittyvien prosessien kehittämistarve ei kohdistu vain enimmäishintamenettelyyn, vaan laajemmin myös tilahankkeiden ohjaukseen, prosesseihin sekä resursointiin. Tilahankkeet ovat erillisiä projekteja, mutta hankkeiden suuren määrän vuoksi myös niiden kordinoinnin ja niitä tukevan muun toiminnan tulee olla sujuvaa ja ennakoivaa, jotta tilahankkeiden eteneminen kaupunkikonsernissa olisi mahdollisimman sujuvaa.

Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuudella on meneillään kehittämistoimia, jotka tähtäävät prosessin parantamiseen sekä hankkeiden kustannushallinnan ja laadun parantamiseen. Toimet pohjautuvat kaupunkistrategiaan sekä valmisteilla olevan toimitilastrategian linjauksiin. Tärkeimpiä toimenpiteitä ovat kevään ja kesän 2020 aikana laadittava palvelutilaprosessin kehittämissuunnitelma, tilahankkeiden käsittelyohjeen uusiminen ja siihen liittyvä sisäisen vuokramallin uudistaminen. Lisäksi kehittämistoimenpiteisiin sisältyvät palveluverkko-suunnittelun digitalisointi, meneillään olevat kaupunkiympäristön toimialan ydinprosessien määrittely sekä yhteistyöasiakirjojen laatiminen yhdessä käyttäjätoimialojen kanssa asiakaskokemuksen parantamiseksi. Tavoitteena on selkeämpi kaupungin yhteisten tavoitteiden asettaminen, toimivammat tiedonhallinta ja tätä tukeva ICT, selkeämpi toimintamalli ja vastuutus palvelutilahankeprosessissa.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 24.03.2020 § 65

HEL 2019-009101 T 00 00 03

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Mika Ebelingin toivomusponnosta mahdollisuuksista selvittää prosessien etene-  
misen parantamista kaupunkikonsernissa:

Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunkiympäristön toimialalla on päävastuu tilahankkeiden prosessin parantamisesta. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala osallistuu vuokranmaksajan ominaisuudessa prosessin kehittämiseen.

Lautakunta pitää tärkeänä, että kasvatus- ja koulutuslautakunta myös jatkossa lausuu hankesuunnitelmista, sillä rakennuskustannuksilla on suora vaikutus tiloista maksettavaan vuokraan.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa tilahankkeiden kustannuslaskennan ja seurannan tarkkuutta ja toivoo kustannusten selkeämpää avaamista kaikissa hankesuunnitelmissa. Kaupunkiympäristön toimialan tulee hankesuunnitelmissa esittää myös väistötilojen kustannukset nykyistä selkeämmin, jotta tilaratkaisujen kokonaiskustannukset ovat tiedossa hankesuunnitelmalausuntoa annettaessa.

Samalla lautakunta korostaa tilahankkeiden kustannusseurannan ja aikataulujen pitävyyden tärkeyttä ja esittää, että tilahankkeiden suunnitteluun, toteutukseen, kuntotutkimuksiin ja kustannuslaskentaan varataan riittävästi aikaa ja resursseja, jotta hankesuunnitelmiin saadaan riittävät tiedot sujuvan päätöksenteon tueksi.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Vera Schulman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 20777  
vera.schulman(a)hel.fi

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 10.03.2020 § 47

HEL 2019-009101 T 00 00 03

Lausunto

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antoi asiasta seuraavan lausunnon:

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta suhtautuu myönteisesti toivomusponteen parantaa prosessien etenemistä kaupunkikonsernissa. Botby grundskolan perusparannushankkeen enimmäishinnan määrittelyssä oli varauduttu tavanomaisiin peruskorjaushankkeissa esiintyviin muutostöihin. Hankkeen suunnittelun lähtötiedoiksi oli laadittu kuntotutkimus ja haitta-ainekartoitus. Selvitykset oli tehty kiinteistön ollessa käytössä, jolloin rakenneavausten tekeminen on vaikeaa. Urakan aikana oli ilmennyt suunniteltua laajempia muutostyötarpeita, joiden selvittäminen ennakkoon olisi vaatinut mittavia purkutöitä suunnitteluvaiheen ja koulun käytön aikana.



Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta katsoo, että hankkeiden riskien tunnistamista ja arviointia tulee kehittää ja systematisoida sekä tunnistettujen riskien osalta pyrkiä arvottamaan. Riskiarviossa on edelleen haasteena tunnistamatta jäävät tuntemattomat kustannustekijät, joten riskien arviointi tulee liittää osaksi suunnittelua koko prosessin ajan.

Esittelijä

hallintojohtaja  
Kirsti Laine-Hendolin

Lisätiedot

Matti Kuusela, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 87783  
matti.kuusela(a)hel.fi

Sosiaali- ja terveyslautakunta 10.03.2020 § 42

HEL 2019-009101 T 00 00 03

Lausunto

Sosiaali- ja terveyslautakunta antoi seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle Mika Ebelingin toivomusponnosta, jossa pyydetään selvittämään mahdollisuudet parantaa prosessien etenemistä kaupunkikonsernissa:

"Toivomusponsi liittyy Botby grundskolan perusparannuksen hankesuunnitelmaan, jonka kustannukset nousivat rakentamisen viivästymisen ja purkuvaiheessa ilmenneiden, ennakoitua suurempien vaurioiden ja muutostyötarpeiden takia. Hankesuunnitteluvaiheessa tehdyt tutkimukset olivat puutteellisia, sillä rakennus oli käytössä, eikä riittäviä rakenneavauksia ollut mahdollista tehdä. Muutokset lisäsivät kustannuksia, aikataulupaineita sekä ilta- ja viikonlopputöitä.

Vastaavat ongelmat ovat tyypillisiä myös sosiaali- ja terveystoimialan peruskorjaushankkeissa. Käytössä olevissa tiloissa ei ole mahdollista tehdä riittävän laajoja rakenneavauksia, jotta kaikki vauriot ja muutostyötarpeet olisivat ennakoitavissa. Tämä aiheuttaa rakentamisen aikaisia muutoksia, lisäkustannuksia ja aikataulun venymistä.

Kaupunkiympäristö vastaa hankesuunnitelmista, tarvittavien tutkimusten ja suunnitelmien tekemisestä, kustannusarvioista ja niihin sisältyvistä varauksista. Korjausrakentamisessa varausten tulee olla riittävän suuria, jotta hankesuunnitelman jälkeen purku- ja rakennusaikana ilmenevät vauriot on mahdollista korjata. Rakennusten kunnosta ei ole riittävästi tietoa.



10.08.2020

Kustannusarvioissa tulee myös varautua ilta- ja viikonlopputöihin, jotta hankkeet pysyvät aikataulussa ja häiritsevät mahdollisimman vähän rakennuksen muuta toimintaa.

Moni sosiaali- ja terveystoimialan hanke on viivästynyt myös muista syistä, kuten tonttien puuttumisen, hitaan suunnittelun käynnistymisen tai päätöksenteon hitauden takia.

Rakennushankkeiden sujuvan etenemisen kannalta on tärkeää, että rakennushankkeiden prosessia kehitetään sujuviksi kaikkien hankkeeseen osallistuvien kaupunkikonsernin eri osapuolten kanssa."

Esittelijä

sosiaali- ja terveystoimialan toimialajohtaja  
Juha Jolkkonen

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256  
pirjo.sipilainen(a)hel.fi