

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 15.02.2021 § 11

§ 11

## Rakennusten kunnossapidon vuosiohjelma 2021

Valmistelijat / lisätiedot:  
Wirtanen Rami  
Routto Elina  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### Päätösehdotus

Toimitusjohtaja Lehtinen Maija

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto (johtokunta) hyväksyy rakennusten kunnossapidon vuosiohjelman 2021 ohjeellisena noudatettavaksi.

### Käsittely

### Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Selostus

Rakennusten kunnossapidon vuosiohjelmassa vuonna 2021 panostetaan toimitilojen turvallisuuteen ja terveellisyyteen ja vastataan Koulut kuntoon - tavoitteeseen. Rakennusten kunnossapidossa ja kiinteistönhoidossa pyritään sisäilma-asioiden laadukkaaseen ja tehokkaaseen hoitamiseen, ongelmien ennaltaehkäisyyn ja nopeaan reagointiin. Koulut kuntoon - tavoitteen mukaisesti pyritään varmistamaan, että kouluilla ja päiväkodeilla on terveet ja toimivat tilat.

Tilapalvelut-liikelaitos pyrkii toiminnassaan hyvään palvelun laatuun ja yhteistyöhön asiakkaan kanssa sekä korjaustöiden sujuvuuteen ja viestinnän parantamiseen. Tiloihin liittyvän toiminnan tärkeimmät tavoitteet ovat sisäilmaongelmien ja hätäväistöjen poistaminen, korjausvelan pienentäminen, tilojen käytön tehostaminen ja toiminnan tuottavuuden parantaminen. Kunnossapitomäärärahoilla hoidetaan kaupungin rakennuksien vuosikorjaukset, pienet perusparannukset, palveluverkkotyöt ja elinkaarta jatkavat investoinnit.

Tilapalveluiden hallinnassa on noin 1 500 rakennusta. Näistä 884 rakennukselle on määritetty tekninen arvo, joka ulkoisen arvioinnin mukaan on 1,43 mrd. euroa. Tämän kiinteistökannan ylläpitäminen edellyttää noin 45 milj. euron keskimääräistä vuosittaista panostusta korjauksiin. Tilapalveluiden suorassa omistuksessa olevien rakennusten laskennallinen korjausvelka vuonna 2019 oli 115 milj. euroa ja perusparannustarve 179 milj. euroa. Tarkastelussa oli mukana 884 rakennusta.

Vuonna 2020 vuosikorjauksiin käytettiin 9,57 milj. euroa, pieniin perusparannuksiin 12,25 milj. euroa, palveluverkkotöihin 0,97 milj. euroa ja elinkaarta jatkaviin investointeihin 10,42 milj. euroa (tilanne 25.1.2021).

Tilapalveluiden toiminta- ja taloussuunnitelmassa on vuodelle 2021 varattu kaupungin toimitilojen vuosikorjauksiin 21,1 milj. euroa, josta 4,3 milj. euroa on kohdistettu yleiskuluun (14,4 milj. euroa v. 2019 ja 8,3 milj. euroa v. 2020). Pieniin perusparannuksiin on varattu 9,00 milj. euroa (9,00 milj. euroa v. 2020). Vuosikorjaus- ja perusparannustyöksi katsotaan työ, jonka kustannus jää alle 0,60 milj. euroa. Palveluverkkoa parantaviin toimitilojen muutoksiin on varattu 2,2 milj. euroa (2,0 milj. euroa v. 2020) ja elinkaarta jatkaviin investointeihin 10,00 milj. euroa (10,0 milj. euroa v. 2020).

Vuoden 2021 rakennusten kunnossapidon vuosiohjelma on valmisteltu yhteistyössä ohjelmointi- ja kunnossapitopalveluiden yksiköiden sekä rakennusten käyttäjätahojen kanssa. Kunnossapidon vuosiohjelman pääpaino on edelleen toimitilojen turvallisuutta ja terveellisyyttä parantavilla töillä. Ohjelmoituja töitä on 606 kappaletta (272 kpl v. 2020). Vuosikorjaustöiden määrärahoista 46% (7,77 milj. euroa) on ohjelmoitu ja 54% (9,03 milj. euroa) on jätetty kohdentamatta kesken talousarviovuotta ilmeneviin ennakoimattomiin käyttötarpeisiin. Investointimäärärahoista 99% (20,90 milj. euroa) on ohjelmoitu ja 1% (0,30 milj. euroa) on kohdentamatta.

Kunnossapidon vuosiohjelmassa sisäilmaa parantaville korjauksille on varattu 7,30 milj. euroa. Suurin osa 10,00 milj. euron elinkaarta jatkavien investointien määrärahasta liittyy koulujen ja päiväkotien sisäilmaolosuhteiden parantamiseen sekä rakennusten teknisen elinkaaren pidentämiseen.

Vuosikorjaustyöt (16,8 milj. euroa) jakautuvat seuraaviin osa-alueisiin:

- Vuosikorjausten suunnittelu, 0,30 milj. euroa
- Korjaukset, 5,50 milj. euroa
- Laitahuolto, 1,00 milj. euroa
- Sisäilmakorjaukset, 7,30 milj. euroa
- Vahinkokorjaukset, 0,50 milj. euroa
- Energiataloudelliset korjaukset 0,15 milj. euroa
- Toiminnalliset muutokset 0,10 milj. euroa
- Pihakorjaukset, 0,90 milj. euroa
- Korvattavat vahingot 0,10 milj. euroa
- Catering laitteiden korjaukset, 0,55 milj. euroa
- Korjauspalvelut, kohdistamaton, 0,40 milj. euroa.

Perusparannustyöt (9,00 milj. euroa) jakautuvat seuraaviin osa-alueisiin:

- Perusparannukset, 2,80 milj. euroa
- Sisäilmaperusparannukset, 3,80 milj. euroa
- Pihojen perusparannukset, 1,40 milj. euroa
- Catering laitteiden perusparannukset, 0,80 milj. euroa
- Energiataloudelliset investoinnit, 0,20 milj. euroa.

Määrärahojen käyttösuunnitelma esitetään hyväksyttäväksi ohjeellisena noudatettavaksi työohjelmaksi. Käyttösuunnitelma voi muuttua vuoden kuluessa korjauskohteesta saatavien lisäselvitysten perusteella. Liitteissä on esitetty elinkaarta jatkavat investoinnit ja PAVE työt ja suurimmat vuosikorjaus- ja perusparannustyöt.

## Päätöshistoria