

**KERAVA**

**ERVO**

**YKERVVO**

**FRAMA**

**KERAVAN  
KAUPUNKI**

TOIMINTAKERTOMUS  
2025

KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

## KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

### PALVELUJEN TUOTTAMINEN 2025, TOTEUMA 31.12.2025

Toimialan tehtävänä on tuottaa arjen toimivuuden kannalta välttämättömyyspalveluita kuntalaisille ja yrityksille, palveluja kaupungin muille hallintokunnille sekä kaupungin maankäytön suunnittelun. Hyvin toimiva infra, toimitilat ja viihtyisä ympäristö tukevat kuntalaisten hyvinvointia ja houkuttelevat Keravalle lisää asukkaita ja yrityksiä.

Julkisen talouden tasapainottaminen on välttämättömyys, joten infran ja toimitilojen omistuksen tulee olla taloudellista. Infraa ja toimitiloja tulee myös ylläpitää siten, että niiden arvo säilyy. Taloudellisesti kannattavinta on huolehtia infrasta ja toimitiloista riittävästi ja oikea-aikaisesti. Elinkaariajattelun tuominen prosesseihin on tärkeää.

Maankäytön ratkaisut ovat hyvin pitkäikäisiä ja suunnittelu tehdään kokonaisvaltaisesti.

Infran ja toimitilojen määrä ja kustannukset ovat seurausta maankäytön valinnoista, minkä takia kaupunkiympäristön toimiala tekee tiivistä yhteistyötä kaupunkikehityksen kanssa.

Infran ja toimitilojen tulee palvella myös tulevien käyttäjien tarpeita. Rakenteet sekä valitut ratkaisut ovat pitkäikäisiä ja niiden tulee olla hyvässä kunnossa vielä vuosikymmenien päästä. Väestön ikääntyminen lisää esteettömyyden ja monikulttuurisuuden tarpeiden huomioiminen kasvaa niin infrassa kuin toimitiloissa.

Kamppailu ammattitaitoisesta ja osaavasta henkilöstöstä yksityisten ja muiden kaupunkien kanssa on osin helpottunut julkisen sektorin suhteellisen houkuttelevuuden parannuttua, mutta valtakunnallisesti toimialalla tekijöistä on pulaa.

Asiakkaat ovat yhä tietoisempia palveluiden laatutasosta ja osaavat vaatia hyvää laatua. Tämä tarkoittaa kaupunkiympäristön toimialalle nopeampaa reagointitarvetta, tarkempaa töiden seurantaa sekä laajempaa viestintää. Toimiala kasvatti vuoden 2025 aikana asiakaskyselyiden merkitystä työssä onnistumisessa.

Kaupunkiympäristön toimialan toimintaa, tehtäviä ja tehtävänkuvia arvioidaan ja kehitetään Uusi Kerava -organisaation mukaisesti. Talousarviovuodesta 2025 alkaen toimialan organisaatio koki suuria muutoksia kaupungin organisaatiomuutoksen takia. Tämän vuoksi vuodet 2023–2025 eivät ole sellaisenaan vertailukelpoisia.

**KAUPUNGIN STRATEGIASTA JOHDETUT TOIMIALAN TAVOITTEET 2025, TOTEUMA  
31.12.2025**

Tavoite	Tahtotila	Mittari	Tot. 31.12.2025
Tehostetaan toimintaa hyödyntämällä digitalisaation luomia mahdollisuuksia	Digitalisaation avulla tehostetaan suunnittelua, rakentamista ja kunnossapitoa sekä sujuvoitetaan vastuualueiden välisiä prosesseja	Käytettävät järjestelmät mahdollistavat sujuvamman työskentelyn, parantavat tiedonhallintaa ja tuottavat kustannussäästöjä	Maankäytön suunnittelua ja seurantaa helpottavan tietojärjestelmän kilpailutus on valmisteilla. Operatiivisissa toiminnoissa on jo sähköiset työkalut käytössä ja niiden käytön osaaminen parantaa tuottavuutta.
Varmistetaan sujuvat lupakäsittelyt	Kaupungilla on sujuvat lupaprosessit sekä tapahtumien järjestämiseen sopivia alueita ja erilaisia monitoiminnallisia muuntojoustavia tiloja	Lupahakemusten käsittelyaika	Lupahakemuksien käsittely on valtakunnallisesti nopeaa. Torimyynnin luvitusta on kehitetty sekä katutarkastajan toimi perustettu.
Rakennamme ja ylläpidämme kiinteistöjä ja viherympäristöä laadukkaasti elinkaariajattelulla	Tuodaan elinkaariajattelun mittarit näkyväksi osaksi suunnittelu- ja rakennusprosesseja	Hankkeet, joissa päätöksenteko perustuu elinkaariselvityksiin.	Tavoite vaatii lisää huomiota ja osaamisen kehittämistä. Kiertotalous on tuotu osaksi rakentamisvaihetta; hankkeita, joissa päätöksenteko pohjautuu elinkaariselvityksiin ei vielä ole.

**TALOUSTAVOITTEIDEN TOTEUMA**

<b>TOIMIALAN TALOUS YHTEENSÄ</b>	<b>Alkuperäinen talousarvio</b>	<b>Talousarvio- muutokset</b>	<b>TA-muutokset tilinpäätös- vaiheessa</b>	<b>Muutettu talousarvio</b>	<b>Toteuma</b>	<b>Poikkeama menot yli- /ali+ tulot yli+/ali-</b>
<b>Toimintatuotot</b>	32 952 921	-600 000	-	32 352 921	32 482 604	129 683
<b>Toimintakulut</b>	35 256 811	-1 317 422	-	33 939 389	33 043 777	895 612
<b>Toimintakate</b>	<b>-2 303 890</b>	<b>717 422</b>	-	<b>-1 586 468</b>	<b>-561 173</b>	<b>1 025 295</b>

Uusi Kerava -organisaatiouudistuksen vuoksi toimintavuoden 2025 aikana tehtiin talousarviomuutoksia kaupunkiympäristön ja yhteisten palveluiden toimialojen välillä liittyen hallintopalveluiden keskittämiseen, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukseen sekä luottamustoimielimiin. Kaupunkiympäristön toimialaan kohdistuva määrärahavähennys organisaatiouudistukseen liittyen oli yhteensä 717 422 euroa.

Toimialan toimintatuottojen toteutumisaste oli 100,4 % eli 129 683 euroa talousarviota enemmän. Tuottoja kertyi talousarviota enemmän erityisesti vesihuollossa, mutta myös infrapalveluiden kunnossapitopalveluissa. Talousarviota vähemmän tuottoja kertyi mm. kaupunkisuunnittelupalveluiden yksiköissä, mikä liittyy rakennusalan yleiseen suhdannetilanteeseen ja näin ollen uusien rakennushankkeiden vähäisyyteen. Tuottojen kertymää avataan tarkemmin vastuualueiden osioissa.

Toimialan kulujen toteutumisaste oli 97,4 % eli jopa 895 612 euroa talousarviota vähemmän. Kulujen alitusta tapahtui kaikilla vastuualueilla kaupunkisuunnittelupalveluita lukuun ottamatta. Myös kuluja avataan tarkemmin vastuualueittain myöhemmissä osioissa.

Toimintakatteen tulos oli siten 1 025 295 euroa ylijäämäinen eli talousarviota parempi. Infrapalveluiden ja kiinteistöpalveluiden vastuualueiden tulokset olivat 843 048 ja 668 492 euroa talousarviota paremmat, kun taas kaupunkisuunnittelupalveluiden vastuualueen tulos oli 399 561 euroa alijäämäinen eli talousarviota heikompi.

**HENKILÖSTÖTAVOITTEIDEN TOTEUMA**

<b>HENKILÖSTÖ</b>	<b>Tavoite 2025</b>	<b>Toteuma 31.12.2025</b>	<b>Toteuma 2024</b>	<b>Toteuma 2023</b>
Henkilöstömenot	12 810 593	12 556 740	11 760 178	11 269 234

Henkilöstökulut alittivat talousarvion 253 853 eurolla eli 2,0 %. Alitusta tapahtui etenkin infrapalveluissa ja kiinteistöpalveluissa, kun taas kaupunkisuunnittelupalveluiden henkilöstökulumäärärahat ylittyivät. Täyttämättä jääneiden tehtävien aiheuttaman kustannussäästön

**Keravan kaupunki**

lisäksi on talousarviota laadittaessa tapahtunut myös organisaatiouudistuksesta johtuvia virhearviointeja. Näitä on pyritty korjaamaan vuoden 2026 talousarvioon.

### **SUUNNITELMAKAUDEN KESKEISIMMÄT RISKIT, TOTEUMA 31.12.2025**

Viime vuosina kehkeytyneen, poikkeuksellisen suuren riskin muodostaa edelleen kiristynyt maailmapoliittinen tilanne, joka voi vaikuttaa edelleen useiden raaka-aineiden ja energian hintoihin. Riskiä pyrittiin minimoimaan ottamalla käyttöön optioita hankintasopimuksista. Sähkön osalta toimiala kilpailutti kaupunkitasoisen sopimuksen loppuvuonna 2025, ja hintatason säilyi maltillisena. Kaukolämmön osalta hinnan korotusten riski on pienentynyt.

Perusmateriaalien ja tavaroiden kuten elintarvikkeiden hintataso on pysynyt korkeana, mutta on stabiloitunut. Kiertotalouden parempi huomioiminen voi aiheuttaa jatkossa lievää kustannusriskiä laajasti toimialan toiminnoissa.

Rakennustarvikkeiden hintataso on tasoittunut, mutta kiristynyt maailmapoliittinen tilanne voi aiheuttaa edelleen yksittäisiin tuotteisiin yllättäviä saatavuusongelmia tai hintapiikkejä, mikä vaikuttaa jatkossakin investointien ja huollon kustannustasoon.

Yleisesti rakentamisen määrän ennakointi on edelleen nykyisissä suhdanteissa vaikeaa, mikä on vaikuttanut kaupunkisuunnittelun vastuualueen tuottoihin ja toimialan investointitarpeisiin. Riittävällä tonttivarannolla valmistaudutaan mahdolliseen nousukauteen.

Kaupunkiympäristön toimialalla on paljon rakennuksia ja infrastruktuuria, joiden ikääntyminen nostaa korjausvelkaa ja voi aiheuttaa yllättäviä rikkoutumisia. Näihin toimialan on reagoitava ja pohdittava aina erikseen kunnostetaanko kohde vai korvataan uudella, jotta se voi toimia palveluiden alustana.

Henkilöstön saatavuuteen liittyvät haasteet jatkuvat edelleen samalla korkealla tasolla kuin aiempina vuosina. Pääsääntöisesti henkilöstöä saadaan hyvin, mutta suurimpia riskejä on yksittäisten kaupungin toimintojen kannalta kriittisten paikkojen täyttämiseen, joita on lakisääteisten pätevyysvaatimusten vuoksi vaikea korvata muilla ostopalvelulla tai kuntien välisellä yhteistyöllä.

## KAUPUNKIYMPÄRISTÖN JOHTO JA HALLINTO

### PALVELUJEN TUOTTAMINEN 2025, TOTEUMA 31.12.2025

Johdon ja hallinnon tehtävänä on tuottaa tukipalveluita toimialajohtajalle ja muille vastuualueille.

Johdon ja hallinnon roolissa korostuu yhteistyö kaupunkitasoisen hallinnon kanssa. Johdon ja hallinnon toimintaa, tehtäviä ja tehtävänkuvia arvioitiin ja kehitetään edelleen Uusi Kerava -organisaation mukaisesti. Erityisesti hallintopalveluiden keskittäminen yhteisten palvelujen toimialalle näkyy johdon ja hallinnon toiminnassa ja talousarviossa. Tämän vuoksi vuodet 2023–2025 eivät ole sellaisenaan vertailukelpoisia.

### TALOUSTAVOITTEIDEN TOTEUMA

VASTUUALUEEN TALOUS YHTEENSÄ	Alkuperäinen talousarvio	Talousarvio- muutokset	Muutettu TA 2025	Toteuma	Poikkeama menot yli- /ali+ tulot yli+/ali-
Toimintatuotot	1 006 854	-	1 006 854	773 700	-233 154
Toimintakulut	1 006 854	-74 054	932 800	786 330	-146 470
<b>Toimintakate</b>	<b>0</b>	<b>74 054</b>	<b>74 054</b>	<b>-12 630</b>	<b>-86 684</b>

Uusi Kerava -organisaatiouudistuksen vuoksi toimintavuoden 2025 aikana tehtiin talousarviomuutoksia toimialojen välillä. Talousarviomuutokset liittyen hallintopalveluiden keskittämiseen yhteisten palveluiden toimialalle vähensivät yksikön toimintakulujen määrärahoja yhteensä 74 054 eurolla.

Johdon ja hallinnon vastuualueen toimintatuottojen toteutumisaste oli 76,8 % eli 233 154 euroa talousarviota vähemmän. Tuottokertymä väheni talousarviota merkittävästi alhaisemmaksi, koska niitä tasattiin talousarvion alittaneita toimintakuluja vastaaviksi supistetuin toimialan sisäisin hallintopalveluostoin. Tämän vuoksi toimialan muilla vastuualueilla näkyy taas sisäisissä palvelujen ostoissa hienoista alitusta.

Toimialan kulujen toteutumisaste oli 84,3 % eli 146 470 euroa talousarviota vähemmän. Alitus muodostui käytännössä asiantuntija- ja toimistopalveluista (168 496 euroa) eli Numeran (Sarastia) palvelumaksuista. Alitus liittyy organisaatiomuutoksen aiheuttamaan kustannusjakomuutokseen toimialojen välillä.

Tilipäätöksessä pyrittiin johdon ja hallinnon toimintatuotot vastaamaan toimintakulujen tasolle muiden toimialojen tavoin, vaikka kaupunkiympäristön johdon ja hallinnon muutettu talousarvio oli 74 054 euroa ylijäämäinen. Toimintakatteen ylitys oli siten talousarvioon verrattuna 86 684 euroa. Vuoden 2026 talousarvio on laadittu siten, että vastuualueen toimintakate on 0 euroa.

#### Keravan kaupunki

**HENKILÖSTÖTAVOITTEIDEN TOTEUMA**

<b>HENKILÖSTÖ</b>	<b>Tavoite 2025</b>	<b>Toteuma 31.12.2025</b>	<b>Toteuma 2024</b>	<b>Toteuma 2023</b>
Henkilöstömenot	185 741	205 030	322 612	356 679

Henkilöstökulut ylittivät talousarvion 19 289 eurolla eli 10,4 %. Ylitys johtuu kaupunginhallituksen kaupunkikehitysjaoston yhdistymisestä kaupunkiympäristölautakuntaan kesken talousarviovuoden eli hieman riittämättömistä kokouspalkkiomäärärahoista talousarviossa. Henkilöstön määrä pysyi koko kauden ennakoituna.

## INFRAPALVELUT

### PALVELUJEN TUOTTAMINEN 2025, TOTEUMA 31.12.2025

Infrapalveluiden vastuualue tuottaa keravalaisille keskeisiä yhdyskuntateknisiä palveluja, jotka mahdollistavat arjen sujuvuuden. Näihin kuuluvat katujen, vesihuollon, puistojen ja yleisten alueiden rakentamis- ja ylläpitopalvelut. Vastuualue huolehtii niin infran rakentamisesta kuin kunnossapidosta, mukaan lukien viherinfrastruktuuri sekä vesihuoltoverkosto kokonaisuudessaan.

Kunnossapitopalvelut ovat pääosin lakisääteisiä. Kunnan hallinnassa olevien yleisten alueiden tulee olla turvallisia, terveellisiä ja käyttötarkoitukseensa sopivia kaikille kuntalaisille.

Toiminnassa korostetaan kuntalaislähtöisyyttä ja ennakoivaa työtettä. Ennakoivaa kunnossapitoa tuetaan nykyaikaisilla teknisillä järjestelmillä, joiden avulla saadaan entistä tarkempaa tietoa infrastruktuurin kunnosta ja tilasta. Keväällä 2025 otettiin käyttöön töiden suoritteiden mobiilikirjausjärjestelmä, joka parantaa tiedonkeruuta ja raportointia.

Tiedolla johtaminen on infrassa keskeistä, sillä kestävä kehitys ja kaupungin talouden näkökulmista oikea-aikainen uuden rakentaminen ja vanhan saneeraus ovat erittäin tärkeitä.

Infrapalveluiden tehtäviä ja organisaatiota kehitettiin Uusi Kerava -mallin mukaisesti. Muutoksia ovat olleet muun muassa: HSL:n joukkoliikennepalvelumaksujen siirto yhteisten palvelujen toimialalle sekä Infran suunnitteluyksikön siirtyminen kaupunkisuunnittelupalveluiden vastuualueelle. Näiden muutosten vuoksi vuodet 2023-2025 eivät ole keskenään vertailukelpoisia.

Vastuualueen toteuma ja tulevat haasteet:

- Rakennusurakoiden kilpailutuksissa kiristynyt markkinatilanne on näkynyt tarjousten hinnoissa ja laadussa. Materiaali- tai muissa kustannuksissa ei kuitenkaan ole enää niin suurta vaihtelua verrattuna edeltäviin vuosiin, vaan kustannustason nousu on tasaantunut. Tämän vuoksi hankintojen ja niihin liittyvien asiakirjojen laadunvarmistukseen täytyy kiinnittää erityistä huomiota.
- Hiilineutraali Kerava 2035 -tavoitetta on edistetty valtuustoaloitteen mukaisesti kehittämällä infratyömaiden fossiilivapaata ja kiertotaloutta tukevaa toteutustapaa. Ensimmäiseksi fossiilivapaaksi pilotiksi valittiin Salavapuiston rakentaminen. Suunnittelu on käynnissä ja tavoitteena on aloittaa rakentaminen kesällä 2026. Kiertotalousratkaisuja pyritään hyödyntämään infrastruktuurin rakennushankkeissa jatkossa entistä systemaattisemmin.
- Tekoälyä on hyödynnetty jo esimerkiksi kaupungin laskutuksessa sekä infrapalveluiden yksittäisissä projekteissa, ja sen käyttöä tullaan tulevaisuudessa laajentamaan.
- Osaavan henkilöstön rekrytointi on ollut edelleen haaste koko kaupunkiympäristön toimialalla. Talouden epävarmuus on kuitenkin lisännyt potentiaalisten hakijoiden määrää. Osaamisen turvaamisessa ja uusien työntekijöiden saamisessa korostuu muun muassa oppisopimuskoulutuksen hyödyntäminen tulevaisuuden työvoiman saatavuuden varmistamiseksi.
- Kaavoitushankkeiden ja yleisten alueiden suunnittelun aikataulut ja ennakoitavuus vaikuttavat suoraan infran rakentamisen työtilanteeseen. Suunnittelun pitkittyessä talousarviokaudelle ei jää riittävästi aikaa hankkeiden toteuttamiseen, ja monet hankkeet ovat siksi venyneet kahdelle vuodelle. Tämän vuoksi suunnitelmavarantoa tulee kasvattaa

### Keravan kaupunki

merkittävästi tuleville vuosille. Pääosa talousarviokaudella toteutettavien hankkeiden suunnitelmista tulisi olla valmiina jo edellisenä vuonna.

- Kasvavat vanhenevan infran korjaustarpeet koskevat vesihuoltoa, viheralueita, siltoja, katuja ja muita yleisiä alueita. Huomiota on jatkossa kiinnitettävä myös korjausvelan taittamiseen sekä kunnossapidon kaluston ikääntymiseen. Konekaluston hankinnoilla 2025 saatiin parannettua tulevien talvikausien huoltovarmuutta myös vaativissa poikkeustilanteissa. Uudistukset tulevat heijastumaan korjauskustannusten pienenemisenä.
- Sääolosuhteiden ääri-ilmiöt tuovat haasteita erityisesti vesihuollon ja katuinfran toimivuudelle sekä kunnossapidolle. Rankkasateet, lumimyrskyt sekä toistuvat lämpötilan vaihtelut pakkasen ja suojan välillä lisäävät hiekotustarvetta, kevätsiivouksen työmäärää sekä ojien ja hulevesiviemärien kunnossapitotarvetta.

## TALOUSTAVOITTEIDEN TOTEUMA

VASTUUALUEEN TALOUS YHTEENSÄ	Alkuperäinen talousarvio	Talousarvio- muutokset	Muutettu TA 2025	Toteuma	Poikkeama menot yli- /ali+ tulot yli+/ali-
Toimintatuotot	11 185 971	-	11 185 971	11 824 499	639 528
Toimintakulut	10 436 208	-	10 436 208	10 231 688	204 520
<b>Toimintakate</b>	<b>749 763</b>	-	<b>749 763</b>	<b>1 592 811</b>	<b>843 048</b>

Infrapalveluiden vastuualueen toimintatuottojen toteutumisaste oli 105,7 % eli 639 528 euroa talousarviota enemmän. Tuottoja kertyi suunniteltua enemmän erityisesti vesihuollosta (376 581 euroa), mutta myös kunnossapidosta (273 317 euroa). Jälkimmäisen yksikön suurehko tuottokertymä johtui maa- ja vesialueiden vuokrasta sekä satunnaisista, yksittäisistä korvauseristä.

Vastuualueen kulujen toteutumisaste oli 98,0 % eli 204 520 euroa talousarviota vähemmän. Alitus muodostui käytännössä henkilöstökuluista (200 657 euroa). Palvelujen ostojen (mm. rakentamispalvelut, vakuutukset) hienoinen ylitys kompensoitui aineiden, tarvikkeiden ja tavaroiden (mm. polttoaineet, sähkö) sekä muiden toimintakulujen (koneiden ja laitteiden vuokrat) samansuuruisella alituksella.

Infrapalveluiden vastuualueen toimintakatteen tulos oli siten 843 048 euroa ylijäämäinen eli talousarviota merkittävästi parempi.

### Keravan kaupunki

**HENKILÖSTÖTAVOITTEIDEN TOTEUMA**

<b>HENKILÖSTÖ</b>	<b>Tavoite 2025</b>	<b>Toteuma 31.12.2025</b>	<b>Toteuma 2024</b>	<b>Toteuma 2023</b>
Henkilöstömenot	3 520 401	3 319 744	3 914 902	3 735 235

Henkilöstökulut alittivat talousarvion 200 657 eurolla eli 5,7 %. Alituksen syinä olivat mm. täyttämättä jääneet tehtävät, mutta myös talousarvion laadinnassa tapahtuneet, organisaatiomuutoksesta johtuneet, virhearviot.

Infrapalveluissa henkilöstön vaihtuvuus on ollut keskimääräistä vähäisempää. Pitkään avoinna ollut vesihuollon verkostomestarin tehtävä saatiin onnistuneesti täytettyä.

Katujen kunnossapidossa haasteita ovat aiheuttaneet kunnossapidettävien alueiden kasvu, osaavan henkilöstön eläköityminen sekä pitkäaikaiset sairauspoissaolot. Yhtenä ratkaisuvaihtoehtona on tunnistettu oppisopimuskoulutuksen hyödyntäminen infrapalveluiden tarvitseman osaamisen varmistamiseksi. Pohjoisen alueurakan suhteen kaupungin ja urakoitsijan välistä kommunikaatiota suoraviivaistettiin pyrkimyksenä poikkeamien läpivientiaikojen nopeuttaminen. Turvallisuus ja sen parantaminen nostettiin yhdeksi kärkihankkeeksi yksikön sisällä ja sitä pyritään tukemaan mm. tuomalla esille poikkeamaraportointi mahdollisuutena vaikuttaa turvallisuuteen ja työhyvinvointiin.

Kunnossapitoyksikköön rekrytoitiin uusi kunnossapitopäällikkö, joka valittiin kunnossapidon omasta henkilökunnasta. Tämän takia kunnossapitoinsinöörin tehtävää ei täytetty. Lisäksi kunnossapidon sisällä tehtiin muita toiminnan kehittämistä muuttamalla osan henkilöstön työnkuvauksia. Näin saatiin prosesseja suoraviivaistettua mm. ajoneuvojen siirron ja katukalusteiden kunnossapidon osalta.

## KAUPUNKISUUNNITTELU

### PALVELUJEN TUOTTAMINEN 2025, TOTEUMA 31.12.2025

Vastuualueen tehtävänä on tuottaa kaupunkisuunnittelu sisältäen yleis- ja asemakaavoituksen sekä infran ja puistojen suunnittelun. Vastuualue vastaa myös kiinteistönmuodostuksesta, kiinteistörekisterin pidosta, maastomittauksesta sekä rakennusvalvonnasta. Vastuualue tekee tiivistä yhteistyötä strategisten palveluiden kanssa.

Kaupunkisuunnittelun kaikkien yksiköiden toimintaan on vaikuttanut maailmanpoliittisesta tilanteesta johtuva rakentamisen volyymin vähentyminen. Asemakaavoituksessa tämä on näkynyt hankkeiden varovaisena ja hitaana etenemisenä. Rakennusvalvonnassa myönnettyjen lupien ja valvottavien hankkeiden määrä on olennaisesti vähentynyt, mikä näkyy myös mittauspalveluissa ja kiinteistömuodostuksessa. Rakennusvalvonnassa ja paikkatiedossa rakennusalan tilanne näkyy ennakoitua heikompana tuottokertymänä. Infran suunnitteluun vaikutuksia ei ole, sillä sen työmäärä riippuu kaupungin omasta investointiohjelmasta. Lisäksi valtakunnallisten suurten infrahankkeiden suunnittelun vuoksi ostopalvelua on rajoitetummin saatavilla, mikä on hidastanut joidenkin hankkeiden suunnittelua. Ostopalvelun käyttöön vaikutti myös puitesopimuskauden vaihtuminen.

Vastuualueen isoimmat muutokset:

- Uusi vastuualue muodostui kolmesta aiemmasta vastuualueesta ja yhdestä yksiköstä, joiden prosessien yhteensovittaminen on käynnistynyt.
- 3D ja tietomallipohjaisten aineistojen käsittely ja käyttöönotto on käynnissä.
- Maankäytön suunnittelun ja paikkatietopalveluiden yhteistyön lisääminen tietomallipohjaisessa maankäytön suunnittelussa.
- 1.1.2025 voimaan tullut uusi rakentamislaki vähensi merkittävästi pienten hankkeiden määrää rakennusvalvonnassa, mutta on lisännyt jälkivalvontaa. Jälkivalvonnan menetelmiä kehitetään edelleen.
- Uusi rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2025. Lain ja rakennusjärjestyksen muutokset ovat lisänneet neuvonnan tarvetta.
- Kaupunginhallituksen linjauksen mukaisesti maankäytön työnohjauksen kokonaisjärjestelmän hankintaa ei tehdä in-house sidosryhmähankintana, mikä siirsi hankinnan ja järjestelmän käyttöönoton vuodelle 2026.
- Koko kaupungin yleiskaavan käynnistäminen on valmisteilla.

Kaupunkisuunnittelun toimintaa, tehtäviä ja tehtävänkuvia on arvioitu ja kehitetään edelleen Uusi Kerava -organisaation mukaisesti. Vuoden 2024 organisaatiosta paikkatiedon ja rakennustarkastuksen vastuualueet sekä infran suunnittelun yksikkö liitettiin vuodesta 2025 alkaen yhdeksi vastuualueeksi. Lisäksi yhteisten palveluiden toimialalta liittyi muodostettuun vastuualueeseen uusia kustannuspaikkoja. Tämän vuoksi vuodet 2023–2025 eivät ole sellaisenaan vertailukelpoisia.

#### Keravan kaupunki

## TALOUSTAVOITTEIDEN TOTEUMA

VASTUUALUEEN TALOUS YHTEENSÄ	Alkuperäinen talousarvio	Talousarvio- muutokset	Muutettu TA 2025	Toteuma	Poikkeama menot yli- /ali+ tulot yli+/ali-
Toimintatuotot	858 000	-	858 000	748 089	-109 911
Toimintakulut	3 972 143	-643 368	3 328 775	3 618 425	-289 650
<b>Toimintakate</b>	<b>-3 114 143</b>	<b>643 368</b>	<b>-2 470 775</b>	<b>-2 870 336</b>	<b>-399 561</b>

Uusi Kerava -organisaatiouudistuksen vuoksi toimintavuoden 2025 aikana tehtiin talousarviomuutoksia liittyen Keski-Uudenmaan ympäristökeskukseen. Kaupunkisuunnittelu- palveluihin kohdistuva määrärahavähennys organisaatiouudistukseen liittyen oli yhteensä 643 368 euroa.

Vastuualueen toimintatuottojen toteutumisaste oli 87,2 % eli 109 911 euroa muutettua talousarviota vähemmän. Tulotavoitteesta jäämiseen vaikutti rakentamisen vähydestä johtuvien tulojen alhainen kertymä.

Vastuualueen kulujen toteutumisaste oli 108,7 % eli 289 650 euroa muutettua talousarviota enemmän. Ylitys muodostui henkilöstökuluista (112 367 euroa) sekä eritoten palvelujen ostoista (ICT-kulut 115 251 euroa ja asiantuntijapalvelut 97 166 euroa). Osa ylityksestä johtuu toimialan sisäisen organisaatiomuutoksen aiheuttamista epävarmuuksista talousarvion laadinnassa ja kompensoituu näin infrapalvelujen vastuualueen alituksella, mutta ICT-kulujen ylitys oli yllättävä ja kasvoi etenkin loppuvuodesta.

Kaupunkisuunnittelupalveluiden vastuualueen toimintakatteen tulos oli siten 399 561 euroa alijäämäinen eli talousarviota heikompi.

**HENKILÖSTÖTAVOITTEIDEN TOTEUMA**

<b>HENKILÖSTÖ</b>	<b>Tavoite 2025</b>	<b>Toteuma 31.12.2025</b>	<b>Toteuma 2024</b>	<b>Toteuma 2023</b>
Henkilöstömenot	2 365 921	2 478 288	717 219	819 209

Henkilöstökulut ylittivät talousarvion 112 367 eurolla eli 4,7 %. Ylityksen syy oli pääosin organisaatiomuutos, jolloin infrapalveluiden vastuualueelta siirrettiin kaupunkisuunnittelupalveluiden vastuualueelle kustannuspaikka ja määrärahat eivät seuranneet riittävästi perässä. Toinen syy suureen ylitykseen olivat myös merkittävän kokoiset jaksotetut henkilöstökulut eli ns. lomapalkkavelat. Näiden suuruutta on haastava etukäteen ennustaa. Usein tilinpäätöksen yhteydessä yhteisten palveluiden toimiala kompensoi kyseisiä lomapalkkavelkoja toimialoille, mutta koska koko toimiala jäi jopa miljoona euroa ylijäämäiseksi, ei kompensatiota kaupunkiympäristön toimialalle ymmärrettävästi katsottu tällä erää tarpeelliseksi.

Vastuualueen kaikki tehtävät ovat olleet täytettynä vuoden 2025 aikana, kun myös pitkän aikaa vaikeasti täytettävä kiinteistöinsinöörin virka saatiin täytettyä.

## KIINTEISTÖPALVELUT

### PALVELUJEN TUOTTAMINEN 2025, TOTEUMA 31.12.2025

Vastuualueen tehtävänä on huolehtia koulujen ja päiväkotien ateriapalveluista sekä vastata kaupungin omistamien kiinteistöjen puhtaus- ja ylläpitopalveluista. Kaupunkiympäristössä on ympärivuorokautinen päivystys äkillisten vikatilanteiden varalta. Investointiyksikön tehtävänä on toteuttaa kaupunginvaltuuston hyväksymää talonrakennuksen investointiohjelmaa. Palvelut tuotetaan itse johdettuna palveluna ja omaa palvelutuotantoa kehittämällä. Vastuualue jakautuu kolmeen yksikköön: ateriapalveluihin, puhtauspalveluihin ja kiinteistöpalveluihin sekä toimitilojen rakennuttamispalveluihin.

Ateriapalveluiden tehtävänä on tuottaa asiakkailleen terveyttä edistäviä ja tukevia, ravitsemuksellisesti täysipainoisia ja ravitsemussuositusten mukaisia aterioita. Ateriapalvelut toimivat kuntastrategian mukaisesti terveyden ja hyvinvoinnin edistäjänä. Ateriakokonaisuudet tuotetaan kotimaisista- ja luomuraaka-aineista niiltä osin, kun se on mahdollista. Ateriakokonaisuuksia kehitetään yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Syötäväksi kelpaavan biojätteen määrää pyritään vähentämään digitaalisten biovaakojen avulla ja ateriakokonaisuuksien hiilijalanjälkilaskentaan valmistaudutaan. Vuonna 2025 ateriapalvelujen tuottamiseen vaikutti kaupungin lapsimäärän lasku sekä toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset. Palvelun tarve vaihteli sisäisten ja ulkoisten asiakkaiden tarpeiden mukaisesti.

Puhtauspalvelut vastaa kaupungin kiinteistöjen siivouksesta. Puhtauspalvelut tuotetaan kustannustehokkaasti ammattitaitoisella omalla henkilöstöllä. Atopflow-laadun seurantaohjelmalla seurataan kohteiden siivouksen laatua säännöllisesti. Puhtauspalvelutarpeeseen vaikuttaa asiakkaiden tarvitsemat tilat. Siivottavien tilojen isot muutokset johtuivat pääasiassa uusista investoinneista. Peruskorjattu Keskuskoulu valmistui kesällä 2025. Keskuskoulu on kenkäkoulu ja siinä on opetustiloissa käytetty huoneakustiikan takia tekstiilimattopäällysteitä, joiden puhdistamiseen on hankittu osaamista ja laitteita. Robotti-imurit helpottavat päivittäistä työtä ja tekstiilimattojen puhdistamiseen käytetään höyrypuhdistuslaitteita.

Kiinteistöpalvelut vastaa kaupungin omistamien kiinteistöjen huolto- ja ylläpitopalveluista sekä hankkii kaupungin toiminnassaan tarvitsemat vuokratilat. Kiinteistöjen huolto- ja ylläpitopalvelujen tarkoituksena on tuottaa terveelliset ja turvalliset toimintaympäristöt kaupungin eri toimialoille. Sähköinen huoltokirja kokoaa kiinteistön tiedot keskitetyksi yhteen, jonka avulla huoltotehtävien hallinnointi on selkeää ja tehokasta. Kokoaikaisen olosuhdeseurannan avulla saadaan reaaliaikaista tietoa sisäolosuhteista ja voidaan nopeammin puuttuva epäkohtiin. Kulutusseurannan avulla saadaan tietoa järjestelmien toiminnasta ja vikaantumisista sekä voidaan ohjata korjauksia ja investointeja energiatehokkaampiin ratkaisuihin.

Vuonna 2025 kiinteistöjen huolto- ja ylläpitopalveluiden tarpeeseen vaikutti asiakkaiden tarvitsemien kiinteistöjen lukumäärällinen sijoittuminen, koko, ikä ja laatutaso sekä sisäympäristötilanne. Tiukentuvat sisäilma-, turvallisuus-, ympäristö- ja hygieniamääräykset sekä energiatehokkuustavoitteet ovat lisänneet huolto-, kunnossapito-, ylläpito- ja investointipalveluiden tarvetta. Eritasoiset sisäympäristöhaitat ja -ongelmat ovat lisänneet korjauskustannuksia ja vaikuttavat jatkossa myös investointiohjelmaan. Ilmastonmuutoksen vaikutukset ovat näkyneet erityisesti loppukevään ja alkusyksyn korkeina ulkolämpötiloina, joilla on suora vaikutus tilojen sisälämpötiloihin erityisesti vanhemmissa rakennuksissa, joissa ei ole tuloilman viilennystä tai jäähdytystä. Kesällä päivystäviksi päiväkodeiksi on pyritty valitsemaan uudemmat päiväkotirakennukset, joissa on tuloilman viilennys.

Investointiohjelma määrittelee rakennettavat ja peruskorjattavat kohteet, ja ne tulevat kaupungin kiinteistöpalveluiden huollon ja ylläpidon piiriin. Elinkaari- ja hiilijalanjälkilaskelmat ohjaavat uudis- ja peruskorjausrakentamista. Investointipalveluiden tarpeeseen vaikuttaa kaupungin väestönkasvuennuste, väestön ikärakenne sekä siitä aiheutuvat tarpeet palveluntuotannon tilojen määrälle, koolle ja sijainnille. Merkittävimpinä investointikohteina vuoden 2025 aikana olivat Keskuskoulun peruskorjaus valmistuminen kesällä ja koulun käyttöönotto elokuussa sekä uuden maauimalan rakennushankkeen käynnistyminen elokuussa 2025.

Vastuualueen osalta ennakoitujen isoimpien muutosten ja epävarmuustekijöiden toteutuminen:

- Uusien ravitsemussuositusten mukaisen reseptiikan kehittäminen ja maistuvien kasviperäisten proteiinilähteiden löytäminen on edennyt ja jatkuu edelleen. Lihan saatavuuden epävarmuuteen on varauduttu tuotekehityksen turvin lisäämällä eri proteiinilähteitä ruokiin. Puistoruokailun alaikäraja nostettiin 16 vuodesta 18 vuoteen.
- Hyvinvointialueelle siirtyneiden sote-tilojen puhtaus- ja ylläpitopalvelut: Hyvinvointialue on ilmoittanut luopuvansa kaupungin puhtauspalveluista vuodesta 2027 alkaen. Tilojen vuokrauksesta on neuvoteltu ja jatkotoimenpiteistä sovittu seuraavasti:
  - o Koulujen oppilashuollon tiloista tehdään toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset 1.1.2027 alkaen.
  - o Santaniitynkadun kiinteistöstä on tehty toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus.
  - o Sampolan palvelukeskuksen hyvinvointialueelle vuokratuista tiloista tehdään esitys pidempiaikaisen vuokrasopimuksen tekemiseksi.
  - o Terveyskeskuksen ja Hopeahovin palvelutalon osalta valmistuivat arviokirjat jatkoneuvottelujen pohjaksi pidempiaikaista vuokrausta tai myyntiä varten. Kiinteistöistä tehdään toistaiseksi voimassa olevat vuokrasopimukset jatkoneuvotteluiden ajaksi.
  - o Hyvinvointialueen käytössä olevia tiloja koskee yhtiöittäminen vuodesta 2027 alkaen, mikä tulee vaikuttamaan vastuualueen toimintaan ja talouteen.
- Hybridityömallin vaikutukset työympäristöön ja tilankäytön tehostaminen: Tilankäytön tehostamista ei ole juuri saatu edistettyä, vaikka osa tekee edelleen suurimman osan työajastaan etätöitä. Oman työpisteen säilyttämistä pidetään kaupungissa silti välttämättömänä.
- Elintarvikkeiden, energian ja polttoaineiden sekä rakennustarvikkeiden hintojen nousu on tasaantunut ja jäänyt korkealle tasolle. Vaikutukset on huomattu Keskuskoulun ja maauimalan rakennushankkeissa.

## Keravan kaupunki

- Talouden epävarmuus ja suunniteltujen investointien siirtyminen: Korjaustarpeessa olevien kiinteistöjen korjausohjelman epävarmuus hankaloittaa pitkäjänteisen korjausohjelman laatimista. Killan ja vanhan Kanniston koulukiinteistöjen osalta ei saatu päätöksiä vuoden 2025 aikana.
- Ilmastonmuutoksen vaikutukset eli lämpötilan nousu, rankkasateet sekä isot lumimäärät: Päiväkoteihin on hankittu siirrettävät viilennyslaitteet nukkumatiloihin. Säiden ääri-ilmiöt vaikuttavat kiinteistöjen korjaustarpeeseen ja ylläpitoon sekä peruskorjaus- ja uudisrakennusten suunnitteluun.
- Kiertotaloustavoitteiden vaikutukset investointeihin, kun peruskorjaaminen tulee uudisrakentamista kalliimmaksi: Hankkeista on laadittu elinkaari- ja hiilijalanjälkitarkasteluja päätöksenteon pohjaksi, joiden perusteella kaupungin johto ja päättäjät tekevät päätökset kohdekohtaisesti: Maauimalan osalta tehtiin energiatarkestelu, jonka perusteella päädyttiin hyödyntämään kaukolämmön paluueden lämpöä allasveden lämmitykseen.
- Hiilineutraaliustavoitteet: Rakentamislain edellyttämiin hiililaskelmiin on varauduttu koulutuksin kesän ja syksyn aikana.

### TALOUSTAVOITTEIDEN TOTEUMA

VASTUUALUEEN TALOUS YHTEENSÄ	Alkuperäinen talousarvio	Talousarvio- muutokset	Muutettu TA 2024	Toteuma	Poikkeama menot yli- /ali+ tulot yli+/ali-
Toimintatuotot	19 902 096	-600 000	19 302 096	19 136 316	-165 780
Toimintakulut	19 841 606	-600 000	19 241 606	18 407 334	834 272
<b>Toimintakate</b>	<b>60 490</b>	<b>0</b>	<b>60 490</b>	<b>728 932</b>	<b>668 492</b>

Kiinteistöpalveluiden vastualueen sisällä tehtiin tekninen talousarviomuutos liittyen kiinteistöjen pihojen kustannuspaikkaan. Teknisen muutoksen netto on 0.

Kiinteistöpalveluiden vastualueen toimintatuottojen toteutumisaste oli 99,1 % eli 165 780 euroa muutettua talousarviota vähemmän. Puhtauspalveluiden toimintatuotot toteutuivat 25 069 euroa yli budjetoidun, kun taas ateriapalveluiden tuottokertymä jäi 200 368 euroa vajaaksi. Jälkimmäinen oli suunniteltua, koska myös kulut kyseisessä yksikössä alittuivat eli laskutusta lasten ja nuorten palveluiden toimialalta tasattiin loppuvuodesta. Kiinteistöpalveluyksikön tuotot toteutuivat talousarvion mukaisesti vain 9 789 talousarvion yli eli hyvin täsmällisesti talousarvion mukaan.

Vastualueen kulujen toteutumisaste oli 95,7 % eli jopa 834 272 euroa muutettua talousarviota vähemmän. Alitus muodostui tasaisesti kaikista tiliryhmistä. Palvelujen ostoissa näkyi erityisesti sisäisten hallintopalvelujen talousarviota pienempi toteuma. Aineiden, tarvikkeiden ja tavaroiden tiliryhmän alitus muodostui suunniteltua alhaisemmista kustannuksista lämmityksessä, sähkössä sekä erityisesti elintarvikkeissa. Ateriapalveluiden toimintakulut alittuivat 337 355 euroa, kun taas puhtauspalvelut ylitti talousarvion 21 655 euroa eli lähes täsmälleen tuottojen ylityksen verran. Kiinteistöpalveluyksikön kulut alittivat talousarvionsa 518 572 eurolla.

#### Keravan kaupunki

Kiinteistöpalveluiden vastualueen toimintakatteen tulos oli siten 668 492 euroa ylijäämäinen eli talousarviota merkittävästi parempi.

#### HENKILÖSTÖTAVOITTEIDEN TOTEUMA

HENKILÖSTÖ	Tavoite 2025	Toteuma 31.12.2025	Toteuma 2024	Toteuma 2023
Henkilöstömenot	6 738 530	6 553 678	6 185 946	5 782 573

Vastualueen henkilöstökulut alittivat talousarvion 184 852 eurolla eli 2,7 %. Alitus tapahtui pääosin kiinteistöpalveluyksikössä. Ateriapalveluiden ja puhtauspalveluiden henkilöstökulut olivat talousarvion mukaiset.