

# Ylläpidon henkilöstöressitasapainolla kohti parempaa laatua ja tehokkaampaa toimintaa

Topi Korpela, Granlund Oy

Ville-Veikko Lallukka, Granlund Oy



Granlund

# Agenda

- Kuntien ja kaupunkien arkipäivä
- Ylläpitotoiminnan haasteet
- Miten haasteisiin voidaan vastata?
- Mitoitus perustana toimintatapojen kehittämiseksi
- Mitoituksen kustannusvaikutukset

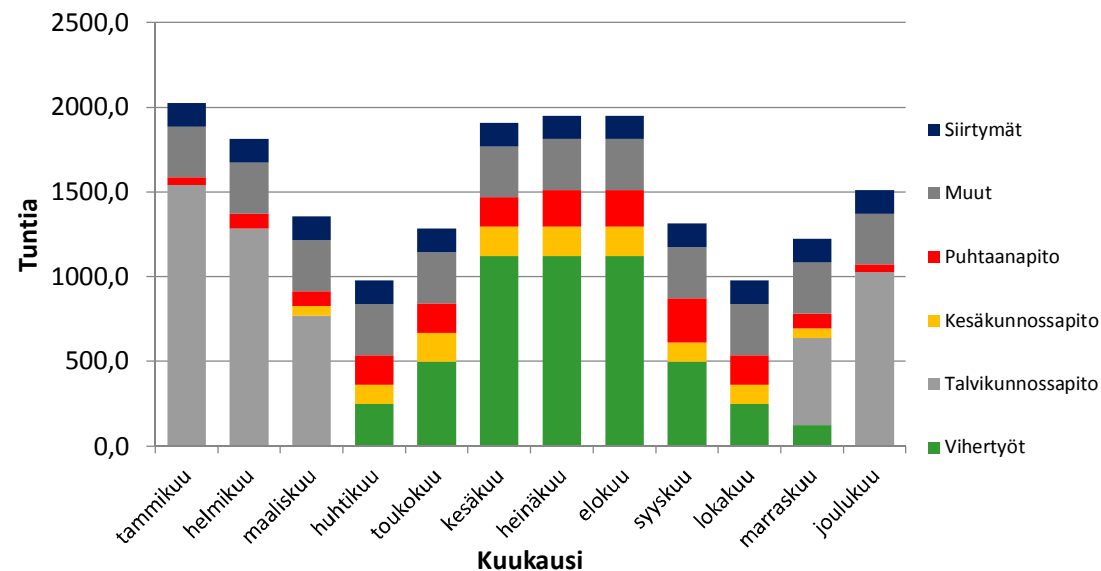


# Kuntien ja kaupunkien arkipäivä

- Kuntien kiristynvä taloudellinen tilanne ja kasvavat tehokkuusvaatimukset
- Resurssien niukkuus
- Ulkoistamispaive
- Väestörakenteen muutokset
- Rakennusten ikääntyminen ja korjausvelan kerääntyminen
- Sisäilma-asiat

# Ylläpitotoiminnan haasteet

- Ylläpitotoiminnan laadukkaalle ja tehokkaalle järjestämiselle luovat haasteita:
  - Tietämättömyys todellisista työmääristä
  - Henkilöstöressurssien epätasapaino
  - Työtehtävien kausivaihtelut ja resurssien ristiinkäyttö
  - Epäoptimaaliset työalueet
  - Vanhakantainen työnohjaus yhdistettynä pitkiin siirtymiin
  - Kausityöntekijöiden tehoton hyödyntäminen



# Miten haasteisiin voidaan vastata?

## Todellisten työmäärien selvitys

- Todellisten kokonaistyömäärien selvitys
- Työmäärien ja resurssien tarkastelu työalueittain
- Työmäärien kausivaihtelujen näkyväksi tekeminen

## Resurssien tasapainotus ja työalueiden optimointi

### **Työmäärien läpinäkyvyys luo pohjan:**

- Työalueiden resurssien tasapainotukselle
- Työalueiden uudelleen määrittelylle analyysin pohjalta
- Kausivaihteluihin vastaamiselle
- Siirtymien minimoimiselle

## Nykyaikaiset työnohjausmenetelmät ja mobiilitoimintamalli

- Työnjohdon merkittävä tehostuminen
- Kaikille selkeät työtehtävät
- Laatuso voidaan määrittää tarpeenmukaiseksi
- Vasteajat lyhenevät

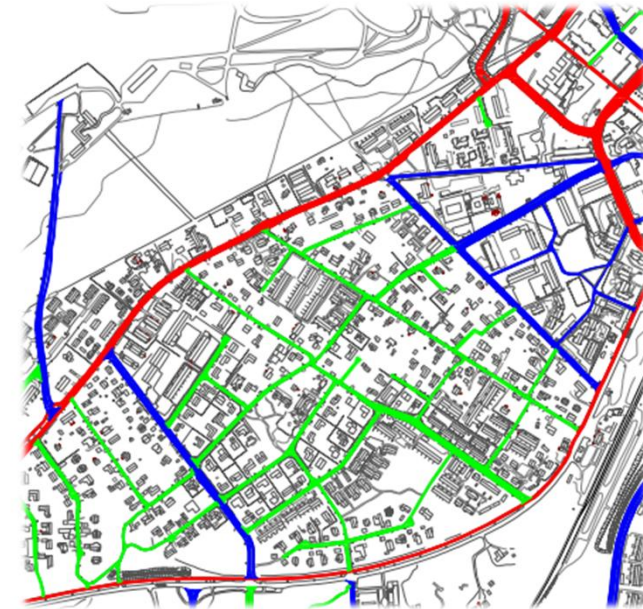
# Mitoitus perustana toimintatapojen kehittämiseksi

- Mitoituksen tehtävänä on löytää erilaisiin kohteisiin **tehokkaat ja taloudelliset menetelmät**, joilla kohteen **laatu- ja tarvevaatimukset** saadaan oikealle tasolle.
- Saadaan selville ylläpidon eri osa-alueiden ja kokonaisuuden **vuosityöaika**, jonka perusteella resursseja voidaan **kohdistaa oikein ja työtapoja kehittää**

**Oikea määrä** koneita, laitteita ja henkilöstöä on käytössä **oikeaan aikaan** mahdollisimman tehokkaasti.

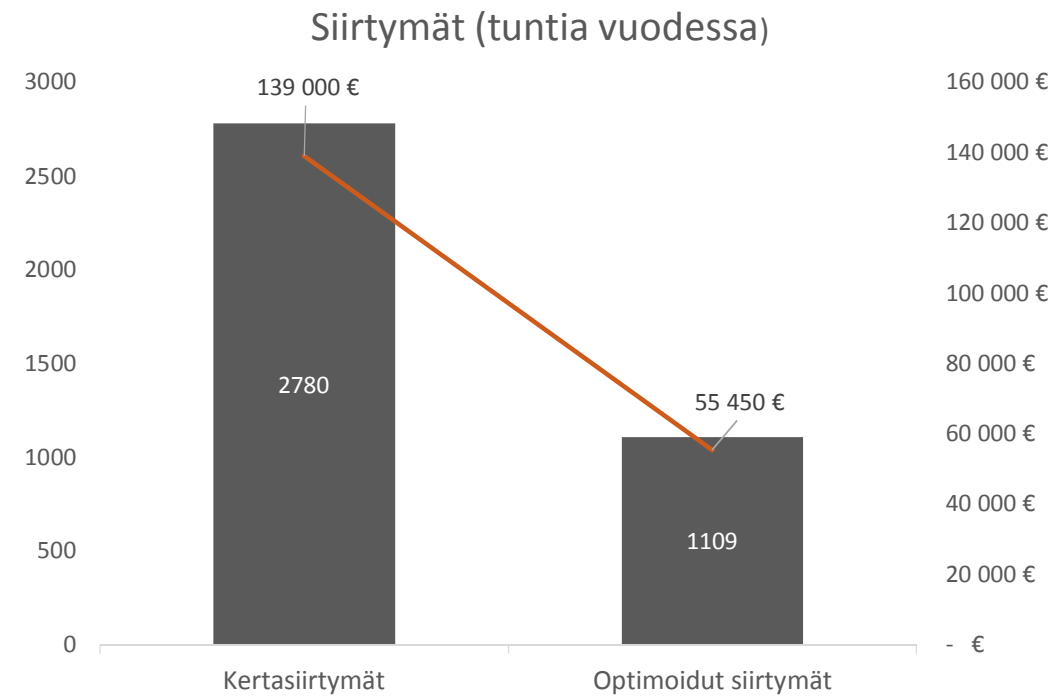
# Mitoitus perustana toimintatapojen kehittämiseksi

- Resurssien tarve (työmäärät) selkeästi esille erilaisista kokonaisuuksista:
  - Kiinteistöt (portfoliot ja yksittäiset kohteet)
  - Puistot ja viheralueet
  - Tie- ja katualueet
  - Urheilukentät ja virkistysalueet
  - Yms.
- Työtapojen optimointi ja mobiilitoimintamalli:
  - Selkeät tehtävä-/palvelukuvaukset kaikista työtehtävistä
  - Laatutaso mitoituksen yhteydessä halutulle tasolle (resurssit vs. laatu)
  - Ristiinkäyttö ja kausityöntekijät
  - Siirtymien optimointi



# Mobiilin toimintamallin kustannus- ja laatuvaikutukset

- Lähtökohdat:
  - Noin 25 000 asukkaan kaupunki
  - Noin 100 kohdetta ylläpidon piirissä
  - 100 000 htm2, ulkoalueet 310 000 m2
  - Noin 20 kiinteistöhoitajaa
- Siirtymät
  - Kertasiirtymät yli 10 % kokonaistyöajasta (2780 h/v), joka vastaa lähes kahden henkilön koko vuoden työaika
  - Siirtymällä mobiiliin toimintamalliin potentiaaliset säästöt pelkästään siirtymissä:
    - **Työajassa: > 1600 h/v**
    - **Kustannuksissa: > 83 000 €/v (h= 50€/h)**
    - Tai vaihtoehtoisesti laatutason merkittävä nosto





# Kiitokset!

**TOPI KORPELA**

*Johtava asiantuntija*

*topi.korpela@granlund.fi*



**VILLE-VEIKKO LALLUKKA**

*Asiakkuuspäällikkö (DI)*

*ville-veikko.lallukka@granlund.fi*

