



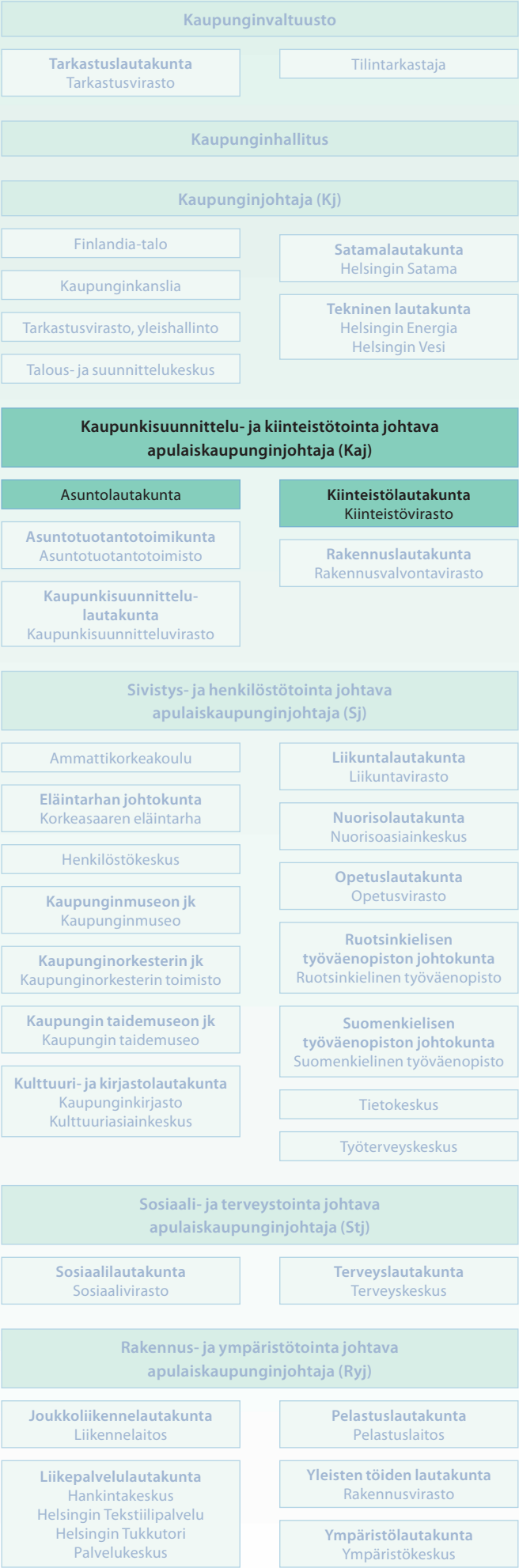
HELSINGIN KAUPUNKI
KIINTEISTÖVIRASTO
HELSINGFORS STAD
FASTIGHETSKONTOR



Toimintavuosi 2004

Årsberättelse 2004

Helsingin kaupungin hallinnon organisaatio



Sisälllys ■ Innehåll

Virastopäällikön katsaus.....	4
Verkfemens översikt	5
Kiinteistövirasto 2004	6
Fastighetskontoret 2004	8
Kiinteistöjen kehittäminen	10
Utveckling av fastigheter	11
Maaomaisuus	12
Markkinnehav	14
Toimitilat	16
Affärslokaler	18
Geotekniikka	19
Geoteknik.....	20
Kaupunkimittaus.....	22
Stadsmätning	24
Asumisen tukimuodot.....	26
Boendestöd	27
Keskitetty hallintopalvelut.....	28
Centralförvaltningstjänster	29
Kiinteistölautakunta	30
Fastighetsnämnden	30
Asuntolautakunta	31
Bostadsnämnden	31
Yhteystiedot	32
Kontaktinformation	32

Helsingin kaupungin kiinteistövirasto

Toiminta-ajatus

Kiinteistöviraston tehtävä on kiinteistö- ja asuntopolitiikan keinoin vastata siitä, että Helsingissä on edellytykset hyvälle ja monipuoliselle asumiselle, elinkeinotoiminnalle ja palveluille.

Arvot

- Asiakslähtöisyys
- Taloudellisuus
- Vastuuntunto ja luotettavuus
- Avoimuus ja yhteistyö
- Osaaminen

Visio

Kiinteistövirasto on osaavin ja arvostetuin kiinteistöjen ja rakennusten omistaja sekä niihin liittyvien palveluiden laadukas tuottaja ja aloitteellinen kehittäjä.

Helsingfors stads fastighetskontor

Verksamhetsidé

Fastighetskontorets uppgift är att med de medel som på fastighets- och bostadspolitiken erbjuder sörja för att det i Helsingfors finns förutsättningar för ett bra och mångsidigt boende, näringsliv och serviceutbud.

Värde för fastighetskontor

- Kundenservice
- Ekonomi
- Ansvar
- Öppenhet och samarbete
- Kunnande

Vision

Fastighetskontoret är den kunnigaste och mest ansedda ägaren av fastigheter och byggnader och en högklassig producent och dynamisk utvecklare av tjänster med anknytning till detta.

Toimitus ■ Redaktion

Raili Varmo (RAV)

Käännökset ■ Översättningar

Good Service Ap Oy

Etukannen kuva ■ Omslagsbild

Kaupunkimittausosasto

Takakannen kuva ■ Bakre pärmen

Maija Hiilosvuo

Taitto ■ Layout

Olli Turunen | Tovia Design Oy

Kirjapaino ■ Tryckeri

Painotalo Suomen Printman Oy 2005

Painos ■ Upplaga

2 300 kpl

Paperi ■ Papper

Lumiart Silk 140 g/m² / Lumiart Silk 250 g/m²

Toimitila-asiat keskitettiin kiinteistövirastoon vuoden 2004 päätöksillä

Vuoden 2004 aikana kiinteistövirastoa on kehitetty yhä vahvemmaksi toimijaksi Helsingin kiinteistöhallinnon eri sektoreilla; maa-alueet ja toimitilat, kallioperäresurssit, asunnot, kiinteistönmuodostaminen, paikkatiedot ja kartat. Keskeistä on myös maaperään, kiinteistöihin ja tiloihin liittyvien tietojen kerääminen, käsittely ja tuottaminen, joissa varsinkin kaupunkimittaussosasto ja geotekninen osasto ovat valtakunnallisesti kärjessä ja kansainvälisesti hyvin esillä.

Kaupunkimittaussosasto sai keväällä kansainvälisen Bentley'n tunnustuspalkinnon kolmiolotteisen tietoaaineiston kehittämisestä.

Geoteknisellä osastolla valmistui täysin automatisoitu, asiakkaan itsensä ohjaama, päivästä ja kellonajasta riippumaton pohjatutkimustietojen haku kaupungin tietokannasta. Ainutlaatuista oli myös, että vuonna 2004 oli yhtä aikaa louhintavaiheessa neljä merkittävää geoteknisen osaston suunnittelemaa tunnelihanketta.

Tilakeskuksen kehittämistyössä saatiin merkittävä vaihe onnelliseen päätökseen. Kaupunginvaltuusto teki tilakeskuksen perustamispäätöksen kesäkuussa. Sen jälkeen valmisteltiin tilakeskuksen ja hallintokuntien välinen työnjako sekä määrärahojen ja henkilöstön siirrot. Työ sujui hyvässä yhteistyössä keskeisten asiakashallintokuntien kanssa. Kun vielä keskeiset henkilöstövalinnat onnistuivat hyvin ja aikataulussa, voi sanoa 1.1.2005 toimintansa aloittaneen kiinteistöviraston tilakeskuksen syntyneen onnellisten tähtien alla. Tilakeskus tulee kohtaamaan mielenkiintoisia, mutta samalla vaativia haasteita tulevissa taloudellisuus-, palvelukyky- ja tuottopaineissa. Kertomusvuonna talo-osaston korjaushankkeista valmistuivat mm. mittava Kallion virastotalon peruskorjaus ja Töölön virastotalon talotekninen korjaus ja Käpylän terveystalon korjaus Palmian pääkonttoriksi.

Kaupungin asuntoasioiden hoidossa on viime vuosina ollut vireillä useita kehittämishankkeita. Näistä Hitas-asuntojen enimmäismyyntihintojen määrittelyperusteiden muodostaminen saatiin pitkän

valmisteluprosessin jälkeen kaupunginvaltuuston päätettäväksi keväällä 2004. Vuokra-asuntojen välityksessä siirryttiin sähköiseen haku- ja käsittelyjärjestelmään. Sen kehittämisestä kiinteistölautakunta palkitsi työhön merkittävästi osallistuneita asuntoasiainosaston työntekijöitä kiinteistötoimen vuoden 2004 mainetekopalkinnolla.

Asuntomarkkinoilla kysyntä jatkui vilkkaana lähinnä alhaisen korkotason ansiosta. Luovutuskelpoisia asuntotontteja kaupungilla oli kysyntään nähden liian vähän eikä asunto-ohjelman tuotantotavoitteisiin päästy. Asuntotontteja luovutettiin Helsingin alueelta 160 000 kerrosneliometriä, josta kaksi kolmannesta vuokraamalla ja kolmannes myymällä. Tonttien myymiseksi järjestettiin kuusi tarjouskilpailua. Ulkoiset maanvuokratulot (108,1 milj. euroa) kasvoivat vuonna 2004 vielä 3 %, mutta reaalin kasvu on vähitellen hiipunut tonttien lisääntyneen myymisen johdosta.

Helsingin toimistomarkkinoilla laimea kysyntä jatkui kertomusvuonna ja vajaa käyttöaste oli loppuvuodesta noin 9 %. Vertailuna todettakoon, että kiinteistöviraston omistajahallinnossa olevien tilojen vajaakäyttöaste oli vuoden lopussa 2,1 %. Tässä ovat mukana myös säästösyistä vapautuvat tilat.

Helsingissä käynnissä olevasta toimitilarakentamisesta Kampin keskuksen osuus oli 22 %. Kampin keskuksen liittyy myös merkittävä aluevaihto, jossa kaupunki luovutti Kampin rakennusoikeutta ja sai maata Kirkkonummen Kantvikistä.

Viraston kiinteistöjen kehittämisyksikö on ollut ohjaamassa Kampin keskuksen rakentamista viihtyisäksi ja toimivaksi liike- ja joukkoliikennekeskukseksi.

Monessa mukana olevana toimijana kiinteistövirasto on näkyvästi esillä myös julkisuudessa, haluttiin sitä tai ei. Tällaisia esillä olleita asioita olivat kertomusvuonna Kampin keskuksen lisäksi mm. uudet Hitas-hinnanmäärittäysperusteet, sisäiset vuokraukset, Malmin lentokenttä ja Mustikkamaan tanssikeskushanke.

Viraston tulostulokseilla mitattuna vuoden 2004 tulokset olivat aivan poikkeuksellisen hyvät. Kokonaistuottavuus nousi jopa 11,3 %.

Haluan kiittää koko henkilökuntaa ja kaikkia merkittäviin suoriin venyneitä.

Vuoden 2004 lopussa päättivät nelivuotiskautensa vuoden 2001 alussa aloittaneet asuntolautakunta ja kiinteistölautakunta. Lautakunnat osallistuivat omalla panoksellaan viraston ja sen toimintojen kehittämiseen. Vuosittaisissa seminaareissa lautakuntien jäsenet yhdessä viraston edustajien kanssa valmistelivat viraston strategioita, toimintasuunnitelmia ja muita keskeisiä linjakysymyksiä. Kiinteistölautakunnan osuus esim. viraston riskianalyysin valmistelussa oli koko kaupungin puitteissakin poikkeuksellisen keskeinen. Viraston ja sen lautakuntien välinen yhteistyö on muutenkin ollut hyvä. Kiitän kiinteistö- ja asuntolautakuntien jäseniä kaudesta 2001–2004.

Matti Rytölä

Matti Rytölä
virastopäällikkö



PERTTI NISONEN

Beslut under år 2004 om sammanföring av lokalerna till fastighetskontoret

Under år 2004 har fastighetskontoret utvecklats till en allt starkare aktör på de olika sektorerna inom fastighetsförvaltningen i Helsingfors: markområden och lokaler, berggrundsresurser, bostäder, fastighetsbildning, geografiska data och kartor. Viktigt är också att samla in, handlägga och producera information om markbeskaffenheten, fastigheterna och lokalerna, och här har i synnerhet stadsmättningsavdelningen och geotekniska avdelningen en framträdande plats på riksnivå och också internationellt sett.

Stadsmättningsavdelningen tilldelades på våren internationellt Bentleys pris för utveckling av tredimensionellt informationsmaterial.

På geotekniska avdelningen färdigställdes ett helautomatiserat sök av grundundersökningsuppgifter i stadens databas som kunden själv styr och som är oberoende av dag och klockslag. Unikt år 2004 var också att fyra betydande tunnelprojekt som alla planerats av geotekniska avdelningen samtidigt var i brytningskedet.

I inrättandet av en lokalcentral avslutades en viktig fas under lyckliga tecken. Stadsfullmäktige fattade i juni beslut om att grunda lokalcentralen. Efter det bereddes arbetsfördelningen mellan lokalcentralen och förvaltningarna samt överflyttning av anslag och personal. Arbetet löpte bra tack vare samarbetet mellan de berörda kundförvaltningarna. När dessutom de centrala personvalen lyckades väl och enligt tidtabellen kan man säga att fastighetskontorets lokalcentral som inledde verksamheten 1.1.2005 föddes under lyckliga stjärnor. Lokalcentralen kommer att möta en intressant men utmanande framtid med krav på lönsamhet, serviceförmåga och avkastning. Av gårdsavdelningens projekt blev under redovisningsåret färdiga bl.a. den omfattande ombyggnaden av ämbetshuset i Berghäll och den hustekniska renoveringen av ämbetshuset i Tölö och omdisponeringen av Kottby hälsostation till Palmias huvudkontor.

Handläggningen av stadens bostadsärenden har utvecklats på flera sätt under de senaste åren. Av dessa projekt fick stadsfullmäktige äntligen våren 2004 besluta om definitionsgrunderna för Hitas bostädernas maximala försäljningspriser efter en lång beredningsprocess. I förmedlingen av hyresbostäder övergick man till ett elektroniskt ansöknings- och handläggningssystem. Fastighetsnämnden belönade bostadsavdelningens medarbetare som på betydande sätt deltagit i utvecklingsarbetet med fastighetsväsendets pris för årets bedrift 2004.

På bostadsmarknaden var efterfrågan fortsättningsvis livlig främst tack vare den låga räntenivån. Staden hade för få överlåtelsedugliga bostadstomter i förhållande till efterfrågan och bostadsprogrammets produktionsmål kunde inte uppnås. I Helsingfors överläts 160 000 vånings-m² bostadstomter varav ca 2/3 genom uthyrning och ca 1/3 genom försäljning. Sex anbudsstävlingar ordnades för försäljning av tomterna. Inkomsterna för externa arrenden (108,1 miljoner euro) ökade år 2004 ännu med 3 % men den reella ökningen har så småningom tynat till följd av ökad tomtförsäljning.

På kontorsmarknaden rådde fortfarande lam efterfrågan under verksamhetsåret och graden av outnyttjade lokaler var ca 9 % i slutet av året. Jämförelsevis kan konstateras att graden av outnyttjade lokaler som ägarstyrs av fastighetsverket var 2,1 % i slutet av året. Här ingår också de lokaler som blivit lediga till följd av sparskäl.

Av de pågående kontorsbyggena i Helsingfors ingår 22 % i Kampens centrum. I Kampens centrum ingår också ett betydande byte av mark. Staden överlät byggnadsrätt i Kampen och fick i stället ett område i Kantvik i Kyrkslätt.

Verkets fastighetsutvecklingsenhet har medverkat till att Kampens centrum byggs till ett trivsamt och fungerande affärs- och kollektivtrafikcentrum.

Fastighetskontoret verkar aktivt på många håll och framträder också i offentligheten vare sig man vill det eller inte. Som exempel på framträdanden under verksamhetsåret kan nämnas förutom Kampens centrum bl.a. grunderna för prissättning av Hitas, intern uthyrning, Malmes flygplats och dansbaneprojektet på Blåbärslandet.

Mätt med verkets resultatmätare var resultatet för år 2004 dessutom exceptionellt bra. Den totala lönsamheten steg upp till 11,3 %.

Jag vill tacka hela personalen och alla dem som tänjt sig till märkbara prestationer.

I slutet av år 2004 avslutade bostadsnämnden och fastighetsnämnden sina fyraårsperioder som startat i början av år 2001. Nämnderna deltog med sin insats i utvecklingen av verket och dess funktioner. Under årliga seminarier beredde nämndemedlemmarna tillsammans med representanter för verket strategier, verksamhetsplaner och andra centrala linjefrågor. Fastighetsnämndens andel t.ex. i beredningen av riskanalysen var exceptionellt central också inom hela staden. Samarbetet mellan verket och nämnderna har också i övrigt varit gott. Jag vill tacka medlemmarna i fastighets- och bostadsnämnderna för perioden 2001–2004.

Matti Rytkölä
verkchef

Kiinteistövirasto 2004

OLLI TURUNEN

Kiinteistöviraston taloudellinen tulos oli hyvä. Käyttötulot olivat budjetoitua suuremmat ja käytömenoissa säästettiin tavoitetta enemmän. Viraston toimintakate oli 316,5 miljoonaa euroa, joka oli 4,1 miljoonaa euroa suurempi kuin budjetoitu. Tilikauden tulos oli 239,3 miljoonaa euroa. Ylijäämää tuottotavoitteiden vähentämisen jälkeen oli 13,4 miljoonaa euroa.

Viraston suoritelmäärät nousivat jonkin verran, ja tuottavuus nousi 11,3 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Sitovat toiminnalliset tavoitteet saavutettiin kautta linjan.

Kiinteistötoimen Maineteko 2004 -palkinnon saivat asuntoasiainosastolta apulaisosastopäällikkö Markku Leijo ja suunnittelija Laura Hassi-Nuorluoto kaupungin vuokra-asuntojen sähköisen haku- ja käsittelyjärjestelmän kehittämisestä.

Tonttiosaston maanvuokratulot olivat 155,9 miljoonaa euroa (154,2 miljoonaa euroa vuonna 2003). Ulkoisia maanvuokratuloja oli 108,1 miljoonaa euroa. Asuntorakennusoikeutta luovutettiin yhteensä 160 000 kerrosneliömetriä.

Tilakeskuksen omistajahallinnossa olevien tilojen vajaakäyttöaste oli ilman säästösyitä irtisanottujen tilojen määrää 0,5 prosenttia, mikä oli 0,4 prosenttiyksikköä parempi kuin talousarviossa esitetty. Tilakeskus vuokrasi erilaisille käyttäjille tiloja yhteensä 2 369 000 neliömetriä, mikä oli 9 000 neliötä enemmän kuin talousarviossa. Osaston ylläpidossa tiloja oli 491 000 neliömetriä. Halli- ja ulkomyynti teki yhteensä 140 783 vuokraus- ja lupapäätöstä.

Asuntoasiainosasto käsitteli laina-, avustus- ja asumisoikeushakemukset keskimäärin 3,0 päivässä, kun talousarvion ta-

voite oli 3,5 päivää. Asuntoasiainosastolla vuokra-asuntojen sähköisen haun kehittämisprojekti saatiin päätökseen ja sähköinen haku aloitettiin vuoden 2004 alusta. Aravavuokra-asuntoja koskevien sähköisten hakemusten määrä oli 85 %, asumisoikeusasuntoja koskevista hakemuksista sähköisiä oli 68 % ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja koskevat hakemukset kaikki tulivat sähköisen verkon välityksellä (5 000 kpl).

Kaupunkimittaustulososaston viiden keskeisen palvelun keskimääräinen toimitusaika oli 18,9 päivää, kun tavoite oli 23 päivää. Osastolle myönnettiin kansainvälinen palkinto kolmiulotteisen mallin kehittämisestä.

Geoteknisen osaston suunnittelu- ja pohjatutkimustoimeksiantojen määrä oli lähes yhtä suuri kuin edellisvuonna. Pohjavesihavainnoille asetetut tavoitteet saavutettiin. Helsingin alueen geoteknisten tietojen luovuttaminen internetin kautta aloitettiin. Koska osaston perustamisesta tulee vuonna 2005 kuluneeksi 50 vuotta, laadittiin vuoden 2004 aikana juhlaulkaisu.

Kehittäminen

Sähköisen viestinnän osalta saatiin kiinteistöviraston yhteinen Kivinet-intra kokonaan käyttöön vuoden 2004 aikana. Syksyllä 2004 aloitettiin kiinteistöviraston Internet-sivujen uusimisprojekti kaupungin yhteisen projektin kakkosvaiheen pilottina. Viraston uudistetut internet-sivut avataan vuoden 2005 aikana.

Käyttötalous ■ Driftsekonomi

	TP 2000 Bokslut	TP 2001 Bokslut	TP 2002 ¹ Bokslut	TP 2003 Bokslut	TA 2004 Budg.	TP 2004 Bokslut	TA 2005 Budg.
Kiinteistölautakunta ja -virasto Fastighetsnämnden och -kontoret	milj. €/Me	milj. €/Me	milj. €/Me	milj. €/Me	milj. €/Me	milj. €/Me	milj. €/Me
Tulot ■ Inkomster	354,0	353,4	377,2	388,1	384,8	390,6	413,7
Menot ■ Utgifter	81,0	73,8	75,5	77,4	75,4	74,1	98,1
Toimintakate ■ Verksamhetsbidrag	273,6	279,6	301,7	310,8	309,4	316,5	315,6
Poistot ■ Avskrivningar		55,0	66,9	68,2	70,0	77,2	78,6
Tilikauden tulos ■ Räkningsperiodens resultat	31,3	225,3	234,8	242,5	239,4	239,3	237,0
Tuottotavoite ■ Produktivitetsmål	191,7	201,8	211,9	220,3	225,9	225,9	225,9
Tilikauden yli/alijäämä ■ Överskott/Underskott	31,3	23,5	22,9	22,2	13,5	13,4	11,1
Henkilötyövuodet ■ Årsverken	361	359	350	342	356	341	

Kiinteistöviraston kaikki asiakaspalauttejärjestelmät kartoitettiin vuonna 2004. Tuloksen pohjalta laadittiin asiakkaiden kuulemisjärjestelmä. Syksyllä aloitettiin spontaanin palautteen keräys, joka jatkuu vuoden 2005 kevääseen asti ja jonka tulosten pohjalta tehdään toimintasuunnitelma.

Kiinteän käyttöomaisuuden maaomaisuutta koskevaa tietojärjestelmää kehitettiin edelleen.

Vuotuisen työilmapiiromittauksen koko kiinteistövirastoa koskeva keskiarvo vuonna 2004 (3,5) oli edellisvuotta korkeampi. Työyhteisöä, ammatillista osaamista ja työoloja koskevissa kysymyksissä oli kaikissa koko virastoa koskeva keskiarvo oli parempi kuin edellisvuonna. Yksilölliset voimavarat oli arvioitu hieman alemmiksi kuin aiemmin.

Vuoden 2005 haasteita

Vuoden 2005 haasteisiin sisältyy virastotason yhtenäisen käytännön luominen kehitys- ja tuloskeskustelujen käymiseksi.

Työ kiinteän käyttöomaisuuden kirjanpidon maaomaisuutta koskevan osion kehittämiseksi jatkuu edelleen vuonna 2005 niin, että uutta järjestelmää koskeva kilpailutus voitaisiin toteuttaa vuonna 2006.

Maaproessin yhteiseen kehittämiseen kiinnitetään huomiota, jotta voidaan saada mahdollisimman paljon luovutuskelpoisia tontteja.

Kaupungin uuden talouspalvelukeskuksen ja viraston välinen työnjako pyritään selkiyttämään vuoden 2005 aikana.

Vuonna 2005 kiinteistövirastossa toteutetaan Euroopan laatupalkintokilpailun arviointikriteerien mukainen itsearviointi.

Kiinteistöviraston investoinnit ▪ Fastighetskontorets investeringar

	TP 2002 Bokslut 1000 €	TP 2003 Bokslut 1000 €	TA 2004 Budg. 1000 €	TP 2004 Bokslut 1000 €	TA 2005 Budg. 1000 €
Investointitulot ▪ Investeringsinkomster	45 539	114 910	54 020	107 144	49 000
Investointimenot ▪ Investeringsutgifter	74 677	84 131	62 628	83 464	87 442
Kiinteistöjen ostot ja lunastukset ▪ Köp- och inlösningar av fastigheten	2 990	13 321	3 250	32 688	3 250
Alueiden rakentamista edeltävät toimenpiteet ▪ Åtgärder föregående områdets byggandet	22 174	23 742	12 083	6 014	7 270
Talonrakennus ▪ Husbyggandet	24 773	20 226	16 700	15 506	69 925
Kadut, liikenneväylät, radat ▪ Gator, trafikleder, järnvägsban	22 302	25 574	28 301	28 279	4 405
Irtain omaisuus ▪ Lösegendom	1 517	772	674	689	972
Arvopaperit ▪ Värdepapper	921	496	1 620	288	1 620

Vuoden 2005 aikana valmistaudutaan kiinteistöviraston vuoden 2006 alkuun ajoittuvaan 75-vuotisjuhlaan toteuttamalla muun muassa juhla kirjaprojekti.

Koulutus

Koulutuspäiviä kiinteistövirastossa keriyti vuonna 2004 yhteensä yli 1 500, joista runsaasti yli puolet käytettiin ammatilliseen koulutukseen. Koulutuskustannukset (ilman palkkakustannuksia) olivat yhteensä 130 000 euroa, josta henkilötövuotta laskettuna kustannus oli 380 euroa.

Henkilöstö

Kiinteistöviraston vakinaisen henkilöstön määrä oli vuoden 2004 lopussa 334 (vuonna 2003 luku oli 332) henkilöä. (Luvussa ei ole mukana työllistettyjä eikä määräaikaisia työntekijöitä).

Henkilötövuosina laskettuna kiinteistöviraston työpanos vuonna 2004 oli 341 (342). Tilakeskuksen aloittamisen yhtey-

dessä kiinteistöviraston henkilömäärä kasvoi noin 100 hengellä vuoden 2005 alussa, eli vuoden 2005 alussa kiinteistövirastossa on noin 450 työntekijää.

Henkilöstön keski-ikä vuonna 2004 oli 47,9 (47,5) vuotta. Suurin ikäryhmä oli 46–49-vuotiaat, joita oli lähes viidennes henkilöstöstä. Keskimääräinen palveluaika kiinteistövirastossa oli lähes 20 vuotta. Alle 5 vuotta kiinteistövirastossa työskennelleitä vuonna 2004 oli 15 % henkilöstöstä, mikä on enemmän kuin aiemmin.

Kuukausipalkkaisen henkilöstön sairauspoissaolojen keskiarvo oli vuonna 2004 hieman pienempi kuin edellisvuonna, 13 päivää henkilöä kohti (14,4 päivää vuonna 2003). Työajasta luku vastaa 3,5 % (3,9 %). Jos kuntoutustuki lasketaan mukaan vuoden keskimääräinen poissaolo oli 13,9 päivää henkilöä kohti (17,5).

Henkilöstön vapaaehtoisia vapaa-ajan harrastuksia sekä tyhy-toimintaa kiinteistövirasto tuki henkilökuntakerhoille ja tyhy-projekteille myönnettyillä varoilla. ■



RAILI VARMO

- ◀ Helsingin ja Sipoon maankäyttösopimus uusittiin kesäkuussa 2004. Sen allekirjoittivat kunnanjohtaja Markku Luoma (oik.) ja tekninen johtaja Ilona Nokela Siposta sekä virastopäällikkö Matti Rytkölä Helsingin kaupungin kiinteistövirastosta.
- ◀ Markanvändningsavtal mellan Sibbo kommun och Helsingfors stad förnyades i juni 2004. Det undertecknades av kommundirektör Markku Luoma (till höger) och tekniska direktör Ilona Nokela från Sibbo kommun och verksamhetschef Matti Rytkölä från Helsingfors stads fastighetskontor.



Fastighetskontoret gjorde ett bra ekonomiskt resultat. Driftsinkomsterna överskred det budgeterade och vid driftsutgifterna var besparingarna större än planerat. Verksamhetsbidraget var 316,5 miljoner euro, vilket är 4,1 miljoner euro mer än budgeterat. Redovisningsperiodens resultat uppgick till 239,3 miljoner euro. Överskottet efter avdrag av avkastningsmålen var 13,4 miljoner euro.

Kontorets arbetsinsatser var något större och produktiviteten ökade med 11,3 % jämfört med året innan. De bindande verksamhetsmålen uppnåddes.

Fastighetsverkets pris för Årets bedrift 2004 tilldelades vice avdelningschef Markku Leijo och planerare Laura Hassi-Nuorluoto från bostadsavdelningen för utvecklande av ett elektroniskt ansöknings- och handläggningssystem för stadens hyresbostäder.

Tomtavdelningens arrendeintäkter uppgick till 155,9 miljoner euro (154,2 miljoner euro år 2003). Intäkterna från externa arrenden uppgick till 108,1 miljoner euro. De överlåtna bostadsbyggnadsrätterna utgjorde sammanlagt 160 000 kvadratmeter våningsyta.

Graden av ineffektivt utnyttjade lokaler som ägs och förvaltas av lokalcentralen var 0,5 %, med undantag av de lokaler som sagts upp av besparingsskäl, vilket är 0,4 % bättre än vad som var angivet i budgeten. Den totala arealen av lokaler som lokalcentralen hyrde ut år 2004 till olika användare var 2 369 000 kvadratmeter, dvs. 9 000 kvadratmeter mer än budgeterat. Avdelningen underhöll över 491 000 kvadratmeter lokaler. Hall- och uthyrningsförsäljningen fattade sammanlagt 140 783 uthyrnings- och tillståndsbeslut.

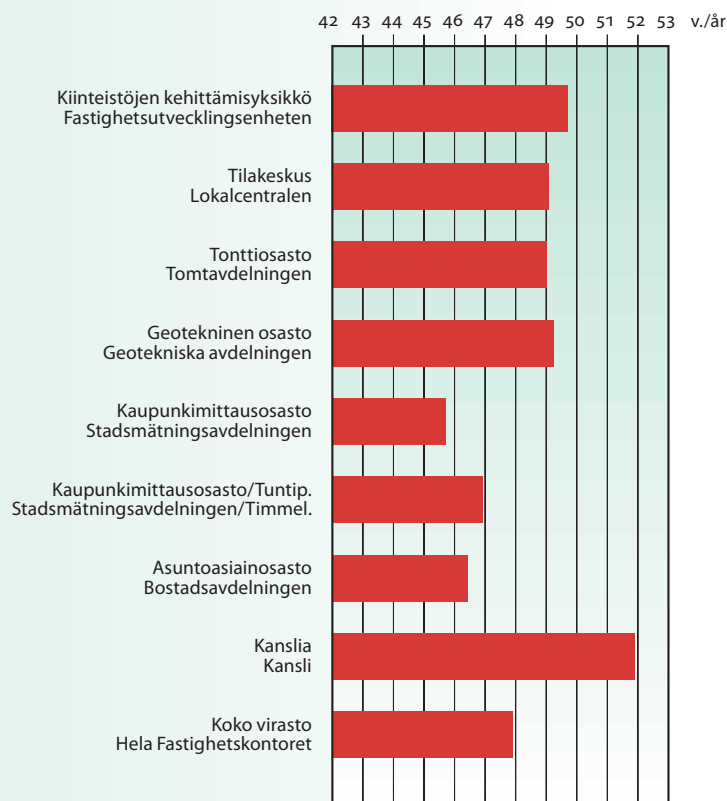
På bostadsavdelningen behandlades låne-, understöds- och bostadsrättsansökningarna i genomsnitt på 3,0 dagar mot budgeterade 3,5 dagar. Projektet för utvecklande av det elektroniska ansöknings- och handläggningssystemet av hyresbostäder slutfördes och ansökningar kunde lämnas in elektroniskt i början av 2004. På elektronisk väg mottog avdelningen 85 % av ansökningarna för aravahyresbostäder, 68 % av ansökningarna för bostadsrättsbostäder och alla ansökningar som gällde fritt finansierade hyresbostäder (5 000 st.).

Åtgärdstiden för de fem viktigaste tjänsterna av stadsmättningsavdelningen var 18,9 dagar då målet varit 23 dagar. Avdelningen tilldelades internationellt pris för sin tredimensionella modell. Förberedelser gjordes med tanke på anslutning-

OLLITURUNEN

Kiinteistöviraston osastojen henkilöstön keski-ikä 12/2004

Medelålder i fastighetskontorets avdelningar 12/2004



Henkilötyövuodet osastoittain ■ Årsverke i avdelningar

	2000	2001	2002	2003	2004	TA 2005 Budg.
Kiinteistövirasto Fastighetskontoret						
Kiinteistöjen kehittämisyksikkö ■ Fastighetsutvecklingsenheten	2,8	3,0	4,9	5,0	5,0	5,0
Tilakeskus ■ Lokalcentralen	58,5	54,0	54,5	57,0	58,7	154,7
Tonttiosasto ■ Tomtavdelningen	33,0	33,0	33,0	32,0	33,0	33,0
Geotekninen osasto ■ Geotekniska avdelningen	52,2	52,4	51,4	48,9	48,8	51,3
Kaupunkimittausosasto ■ Stadsmättningsavdelningen	140,8	140,9	134,6	130,1	128,1	131,0
Asuntoasiainosasto ■ Bostadsavdelningen	37,1	38,7	36,8	38,4	38,4	37,0
Kansliaosasto ■ Kansliavdelningen	37,0	36,7	34,8	30,7	29,4	26,5
Yhteensä ■ Sammanlagt	361,4	358,7	350,0	342,1	341,4	438,5

en till det nationella fastighetsdatasyste-
met under år 2005.

På geotekniska avdelningen var antalet
planerings- och grundundersökningsupp-
drag ungefär detsamma som året innan.
De mål som ställts för grundvattenobser-
vationer uppnåddes. Överlåtelse av geo-
tekniska uppgifter på internet om områ-
den inom Helsingfors blev möjligt. År 2005
har det förflutit 50 år sedan avdelningen
grundades.

Utveckling

Det interna Kivinet-intra för elektronisk
kommunikation togs i sin helhet i bruk un-
der år 2004. Ett projekt som går ut på att
förnya fastighetskontorets internet-sidor
startade på hösten som pilotprojekt inom
ramen för den andra fasen av stadens ge-
mensamma projekt. Fastighetskontorets
nya internet-sidor öppnas under år 2005.

Fastighetskontoret kartlade under år
2004 alla kundresponssystem. Med dessa
system som bas utarbetades ett system för
kundernas åsikter. På hösten inleddes in-
samling av spontan respons som pågår än-
da till våren 2005. Efter det utvärderas re-
sultatet och en verksamhetsplan kommer
att utarbetas.

I den årliga arbetsklimatmätningens
medeltalet (3,5) för hela fastighetskonto-
ret år 2004 var högre än året innan. I alla
frågor som gällde arbetsgemenskap, yr-

keskunnande och arbetsförhållanden var
resultatet bättre än året innan. De indivi-
duella resurserna ansågs vara något sämre
än tidigare. Under år 2005 utarbetar man
en enhetlig praxis för utvecklings- och re-
sultatsamtalen.

Informationssystemet för jordeggen-
dom i fasta anläggningstillgångar utveck-
lades vidare. Arbetet fortsätter under år
2005 och målet är att det nya systemet
kan konkurrensutsättas år 2006.

Arbetsfördelningen mellan stadens
nya ekonomiservicecentral och verket
kommer att klarläggas under år 2005.

Under år 2005 genomförs vid fastig-
hetskontoret en självutvärdering enligt
europeiska kvalitetspristävlingens utvär-
deringskriterier.

Under år 2005 förbereder sig fastig-
hetskontoret på 75-årsfesten i början av
år 2006 genom att utarbeta en festskrift.

Utbildning

Antalet fast anställda på fastighetskonto-
ret var i slutet av år 2004 334 (år 2003 var
siffran 332). (I siffran ingår inte sysselsatta
eller visstidsanställda).

Fastighetskontorets arbetsinsats år
2004 räknat i årsverken var 341 (342). När
lokalcentralen inledde verksamheten i bör-
jan av år 2005 ökade fastighetskontorets
personal med ca 100 personer, och perso-
naltal i början av 2005 var ca 450.

Henkilöstön edustajat

kiinteistöviraston johtoryhmässä vuonna 2004

Representanter för personalen

i fastighetskontorets ledarbefattningen år 2004



Esa Korhonen, KTV,
työsuojelu/arbetarskydd



Kaarina Lagerstedt, KTN



Heino Piispa, KVL



Arja Nieminen, JUKO

Personalens medelålder år 2004 var
47,9 (47,5) år. Den största åldersgruppen
var 46–49-åringarna som utgör nästan en
femtedel av hela personalen. Den genom-
snittliga tjänstetiden var närmare 20 år. År
2004 antal personer, som hade varit an-
ställda kortare tid än fem år, var 15 % av
personalen, vilket är mer än tidigare.

Medeltalet av sjukfrånvaron för de må-
nadsavlönade var år 2004 något mindre än
året innan, 13 dagar per person (14,4). Siff-
ran motsvarar 3,5 % av arbetstiden (3,9 %).
Om rehabiliteringsstödet beaktas var årets
genomsnittliga frånvaro 13,9 dagar per
person (17,5).

Personalens frivilliga fritidsintressen
samt TYHY-verksamheten stöddes med
medel riktade till personalklubbarna och
TYHY-projekten. ■

◀ Kiinteistötoimen vuoden 2004 Maineteko -palkinnon
vastaanottivat apulaisosastopäällikkö Markku Leijo
(oik.) ja suunnittelija Laura Hassi-Nuorluoto. Kuvassa
myhäilevät myös kiinteistölautakunnan varapuheen-
johtaja Kai Kalima ja puheenjohtaja Kai Hagelberg se-
kä apulaiskaupunginjohtaja Pekka Korpinen.

◀ Fastighetsväsendets pris för Årets Bedrift 2004 till-
delades biträdande avdelningschef Markku Leijo (till
höger) och planerare Laura Hassi-Nuorluoto, som fir-
rar sitt pris med fastighetsnämndens viceordförande
Kai Kalima, ordförande Kai Hagelberg och biträdande
stadsdirektör Pekka Korpinen.



RAILI VARMO

Stadens ledning i Kiinteistöviraston vuosikokous 2004

Kiinteistöjen kehittäminen

Harri Kauppinen

Kiinteistöjen kehittämisspäälikkö

Fastighetsutvecklingschef



PERTTINEN

Toiminnan tarkoitus

Kiinteistöjen kehittämissyksikön tarkoituksena on kehittää kiinteän ja rakennetun omaisuuden eli toimitilojen ja asuntojen omistamisen hallintaa.

Keskeiset tehtävät

- Kaupungin omistamien asuntojen hallinnon kehittäminen
- Rakennuttamisprosessien kehittäminen
- Kamppi- ja Musiikkitalo-projektit

Asiakkaat

- Kaupungin asuinkiinteistöyhtiöt ja niiden asukkaat
- Kaupungin eri hallintokunnat
- Kamppi- ja Musiikkitalo-projektien osapuolet

Vuosi 2004

Kiinteistöjen kehittämissyksikön tulosbudjetti vuodelle 2004 toteutui suunnitellulla tavalla.

Kiinteistöjen kehittämissyksikkö osallistui yhdessä talo-osaston ja muiden hallintokuntien kanssa kaupungin toimitilahal-



TONY ELF

linnon keskittämisen ja toimitilojen investointisuunnittelun kehittämiseen.

Kaupungin asunto-omaisuuden seurannan- ja omistajaohjauksen kehittämisen oli vuoden 2004 tärkein asunto-omistukseen liittyvä kehittämishanke. Tavoitteena oli, että seurannan ja ohjauksen pelisäännöt saadaan toimiviksi vuoden 2005 alusta alkaen. Tavoite toteutui, kun asunto-omaisuuden seurannassa siirryttiin extranet-pohjaiseen tietojen keräämiseen, mikä mahdollistaa aikaisempaa nopeamman ja tehokkaamman seurannan.

Kampin keskuksessa edellytykset linja-autotermiinalien käyttöönotolle toteutuivat keväällä 2005. Koko Kampin keskus valmistuu vuonna 2006 ja se on pysynyt hyvin aikataulussa ja kustannuspuutteissa.

ARNO DE LA CHAPELLE

Utveckling av fastigheter

Vuosi 2005

Kiinteistöjen kehittämisyksikkö tulee vuonna 2005 keskittymään kaupungin asunto-omaisuuden osalta toiminnan seurannan ja omistajaohjauksen kehittämiseen.

Toimitilalahallinnon ensisijaiset tehtävät tänä vuonna tulevat olemaan tilakeskuksen toimintaan liittyvien tehtävien ja kiinteistöjen teknillisen arvon, korjausvas-
tuun ja vuosikuluman arvioinnin kehittäminen.

Kamppi-projektissa keskitytään vuonna 2005 rakentamiseen ja käyttöorganisaation- ja menettelyjen valmisteluun. Tavoitteena on myös Helsingin Musiikkitalo Oy:n perustaminen ja rakennuksen suunnittelun ensimmäisen vaiheen toteutus. ■

◀ Kampin liikennetermiinalit avataan kesäkuussa 2005.

◀ Trafikterminaler i Kampen centrum öppnas i juni 2005.

▲ Lupajantien taloja.

▲ Byggnader på Lupajavägen.

Verksamhetens syfte

Fastighetsutvecklingsenheten utvecklar kontrollen över stadens fast och byggegendom eller ägandet av affärslokaler och bostäder.

Centrala uppgifter

- att samordna stryningen av bostadsfastighetsbolagens förvaltning
- att utveckla byggherreprocesserna
- Projekt i Kampen och Musikhus

Kunder

- Stadens bostadsfastighetsbolagen och deras invånare
- Stadens olika förvaltningar
- Parter av projekt i Kampen och Musikhus

År 2004

Enhetens resultatbudget realiserades enligt planerna.

Fastighetsutvecklingsenheten deltog tillsammans med gårdsavdelningen och andra förvaltningar i utvecklingen av en central förvaltning och investeringsplanering för stadens lokaler. Lokalcentralen inledde verksamheten i början av år 2005.

Det viktigaste utvecklingsprojektet år 2004 gällde uppföljning och ägarstyrning av stadens bostadsegendom. Målet var att klarlägga och ta i bruk reglerna för uppföljning och styrning i början av 2005. Målet uppnåddes när vi i uppföljningen av bostadsegendom övergick till extranet-baserad insamling av uppgifter, vilket möjliggör snabbare och effektivare uppföljning än hittills.

I Kampens centrum uppfylldes förutsättningarna för ibruktagnings av bussterminalen under våren 2005. Kampens centrum blir helt färdig år 2006 och har hållit tidtabellen och kostnadsramarna.

År 2005

Fastighetsutvecklingsenheten kommer år 2005 att utveckla uppföljningen och ägarstyrningen av stadens bostadsinnehav.

Inom lokaladministrationen utvecklar vi i första hand verksamheten för lokalcentralens och utvecklar utvärderingen av fastigheternas tekniska värde, reparationsansvar och årliga slitage.

I Kampen-projektet ligger fokus under 2005 på själva byggandet och på planering av driftorganisationen och förfarandena. Ytterligare ett mål är att grunda Helsingfors musikhus och genomföra det första skedet i planeringen av byggnaden. ■

Talous ■ Ekonomi

	TP 2000 Bokslut	TP 2001 Bokslut	TP 2002 ¹ Bokslut	TP 2003 Bokslut	TA 2004 Budg.	TP 2004 Bokslut	TA 2005 Budg.
Kiinteistöjen kehittämisyksikkö Fastighetsutvecklingsenheten	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Tulot ■ Inkomster	92	0	0	0	0	0	0
Menot ■ Utgifter	179	201	269	315	328	343	353
Toimintakate ■ Verksamhetsbidrag	-87	-201	-269	-315	-328	-343	-353
Poistot ■ Avskrivningar	0	0	0	0	0	0	0
Tilikauden tulos ■ Räkenskapsperiodens resultat	-87	-201	-269	-315	-328	-343	-353
Henkilötyövuodet ■ Årsverken	3	3	5	5	5	5	5
Keskeiset tavoitteet ■ Centrala mål							
Suoritteet ■ Prestationer							
Arava-asunnot (kpl) ■ Aravabostäder (st.)	44 583	44 975	45 311	46 153	46 153	46 481	46 800
Korkotukiasunnot (kpl) ■ Räntebostäder (st.)	1 918	2 025	2 025	2 025	2 025	2 025	2 025

Maaomaisuus



ARKKITEHTITOIMISTO VIRKKUNEN

Toiminnan tarkoitus

Tonttiosasto huolehtii siitä, että kaupungin kehittämisen edellyttämät maa-alueet ovat käytettävissä.

Keskeiset tehtävät

- Maanhankinta ostamalla ja vuokraamalla
- Maanluovutus vuokraamalla ja myymällä
- Kaupungin maaomaisuuden hoitaminen tuottavasti ja tehokkaasti

Asiakkaat

- Asuntotonttien ostajat ja vuokraajat
- Toimitilaintontteja ostavat ja vuokraavat yritykset
- Kaupungin omistamaa maata johonkin tilapäiseen käyttöön tarvitsevat yritykset, yhteisöt ja yksityishenkilöt
- Kaupungin hallintokunnat
- Muut (kiinteistölautakunta, Senaatti-kiinteistöt, alueellinen ympäristökeskus, poliisi, Helsingin seurakuntayhtymä, naapurikunnat, YTV)

Mikael Nordqvist
Osastopäällikkö
Avdelningschef

JORMA MUSTONEN



- ▲ Arktisen merenkulun teknologiakeskusta Vuosaarissa alettiin rakentaa vuonna 2005.
- ▲ Teknologicentrum för arktiska sjöfarten i Nordsjö börjades bygga i 2005.

Vuosi 2004

Helsingin kaupunki omistaa yli kaksi kolmasosaa Helsingin hallinnollisesta maa-alasta, mikä on kasainvälisestäkin katsoen merkittävä osuus. Tämä luo hyvät edellytykset kehittää kaupunkia kaavoituksen ja maapolitiikan keinoin.

Tonttiosaston käyttötulot 155,9 miljoonaa euroa olivat 0,5 miljoonaa euroa vähemmän kuin talousarviossa. Tämä aiheutui pääasiassa siitä, että kaikki oletetut kaavoitussopimuskorvaukset eivät toteutuneet asemakaavallisista syistä. Ulkoisia maanvuokria kertyi 108,1 miljoonaa euroa, mikä ylittää talousarvion 0,6 miljoonalla eurolla. Sisäisten maanvuokrien osalta sen sijaan jäätin 0,9 miljoonaa euroa alle ennakoidun.

Maanvuokratulot olivat 155,2 miljoonaa euroa (2003 vastaava luku oli 150), mistä ulkoisten vuokrien osuus oli 108,1 miljoonaa euroa (104,9). Muita tuloja kertyi maankäyttösopimuksista 0,5 miljoonaa euroa (3,6). Maankäyttösopimuksilla saatiin lisäksi maa-alueita (14,3 ha), joiden arvo oli 4,1 miljoonaa euroa. Maanmyyntituloja kertyi 106,9 miljoonaa euroa (114,9). Kampista myydyin Sähköalan tontti oli 21,6 miljoonaa euroa ja muut myynnit 57,9 miljoonaa euroa. Vaihdoissa luovutettujen alueiden osuus tuloista oli 27,4 miljoonaa euroa. Vuoden 2004 talousarvio tavoite maanmyyntituloille oli 53,5 miljoonaa euroa.

Maanhankintaan käytettiin 32,7 miljoonaa euroa (13,3 vuonna 2003), mistä suorien ostojen osuus oli 4,8 miljoonaa euroa. Tonttiosasto käytti 4,9 miljoonaa euroa tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen (23,7). Määräraha käytettiin maaperän puhdistamiseen sekä tonttimaan kehittämisinvestointeihin, kuten johtosiirtoihin.

Asuntomarkkinoilla kysyntä jatkui vilkkaana ennätysalhaisen korkotason ja korkean kotimaisen kysynnän ansiosta. Asuntotonttien luovuttamista vaikeutti kuitenkin luovutuskelpoisten tonttien puute, eikä asunto-ohjelman tuotantotavoitteisiin päästy.

Keväällä ja syksyllä 2004 varattiin tontteja noin 2 500 asunnon tuotantoa varten. Markkinoilla vallitseva asuntojen hintataso sekä kysynnän ja tarjonnan epäsuhte nosti asuntotonttien hintatasoa merkittävästi, esimerkiksi pientalotonttien hinnat nousivat 18 %.

Helsingin alueelta luovutettujen asuntotonttien rakennusoikeus oli noin 160 000 kerrosneliometriä, mikä on hieman enemmän kuin edellisvuonna. Tästä määrästä

luovutettiin noin 2/3 vuokraamalla ja noin 1/3 myymällä tonttimaata.

Asunto-ohjelman edellyttämiä tontinluovutuskilpailuja valmisteltiin kolmesta kohteesta. Tonttien myymiseksi järjestettiin kuusi tarjouskilpailua. Merkittävin näistä oli neljän kerrostalotontin myyminen Eiranrannasta tarjouskilpailulla, joka ratkaistaan keväällä 2005.

Vajaa kolme vuotta sitten alkanut toimistomarkkinoiden taantuminen jatkui vuoden 2004 aikana ja pääkaupunkiseudun tyhjen tilojen vajaakäyttöaste oli loppuvuodesta noin 9 %.

Uusia toimistoja on kuitenkin rakenteilla, sillä yrityksillä on halu parantaa tilojensa laatua ja keskittää toimintojaan. Ulkomaisten sijoittajien merkittävä läsnäolo kotimaan markkinoilla parantaa kiinteistöjen likviditeettiä, mikä on toimivien markkinoiden tärkeä edellytys. Suomen kiinteistömarkkinat menestyivät hyvin kansainvälisessä vertailussa.

Toimitilatontteja luovutettiin lukumäärältään saman verran kuin vuonna 2003. Kaupunki tarvitsee tulevana vuosina lisää kaavoitettuja toimitilatontteja hyviltä paikoilta menestyksekkään elinkeinopolitiikan hoitamiseksi. Yhteistyötä kaupunki-

suunnitteluviraston ja yksityisen sektorin kanssa tulee tiivistää tavoitteen saavuttamiseksi. Ensimmäinen suora kiinteistökauppa ulkomaisen sijoittajan kanssa toteutui, kun Hartwall Oy:n pääkonttorin tontti Pitäjänmäeltä myytiin saksalaiselle sijoittajalle, Immobilien-Institut GMBH:lle kahden miljoonan euron kauppahinnasta.

Vuosaaren satamakeskuksen yritysalueen toteuttaminen näytti alkavan suotuisasti, kun Oy Gustav Paulig Ab:n kanssa solmittiin esisopimus yhtiön kahvipaahdmon siirtämisestä alueelle noin 8 hehtaarin suuruiselle tontille. Sieltä varattiin myös alue Kvaerner Masa-Yards Oy:lle Arktisen tutkimuskeskuksen (MARC) suunnittelua varten.

Kiinteistölautakunta esitti yksimielisesti vuoden lopulla kaupunginhallitukselle, että Malmin lentokenttää koskeva käyttöoikeussopimus päätettäisiin siten, että alueen ottaminen asumiskäyttöön Yleiskaava 2002:n mukaisesti olisi mahdollista vuoden 2010 jälkeen.

Tonttiosasto teki toimintavuoden aikana asiakaskyselyn, jossa olivat mukana niin ulkoiset kuin sisäiset asiakkaat. Molempien ryhmien osalta tulos ylitti edellisen, vuon-

Luovutus / Myynti ■ Överlåtelse / Försäljning

1. Kiinteistöasakeyhtiö / Fastighetsbolaget Helsingin Sähkö-talo, Sähkötalon tontti Kampista 21,6 milj. €, Elhusets tomt i Kampen, 21,6 milj. €.
2. YIT Rakennus Oy ja Kuntien eläkevakuutus / Kommunernas pensionförsäkring, kolme asuintonttia Katajanokalta, 14,5 milj. €, tre bostadstomter på Skatudden, 14,5 milj. €.
3. Vuosaari, Aurinkolahti, neljä asuintonttia, 8,7 milj. euroa, Nordsjö, Solviken, fyra bostadstomter, 8,7 milj. €.
4. Kiinteistöasakeyhtiö / Fastighetsbolaget Aku Korhosentie 1 ja / och TE Haga 2 Kiinteistöasakeyhtiö / Fastighetsbolaget (TietoEnator Oyj), kaksi toimitustonttia Pohjois-Haagasta, 5,1 milj. €, tvä kontorstomter i Norra Haga, 5,1 milj. €.
5. Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi / Ömsesidiga försäkringsbolaget Suomi, kaksi toimitustonttia Itä-Pasilasta 4,2 milj. €, tvä kontorstomter i Östra Böle, 4,2 milj. €.
6. Kiinteistöasakeyhtiö / Fastighetsbolaget Panuntie 4, toimitustontti Käpylästä, 3,3 milj. €, kontorstomt i Kottby, 3,3 milj. €.
7. Internationales Immobilien-Institut GMBH, toimitustontti Pitäjänmäeltä, 2 milj. €, kontorstomt i Sockenbacka, 2 milj. €.

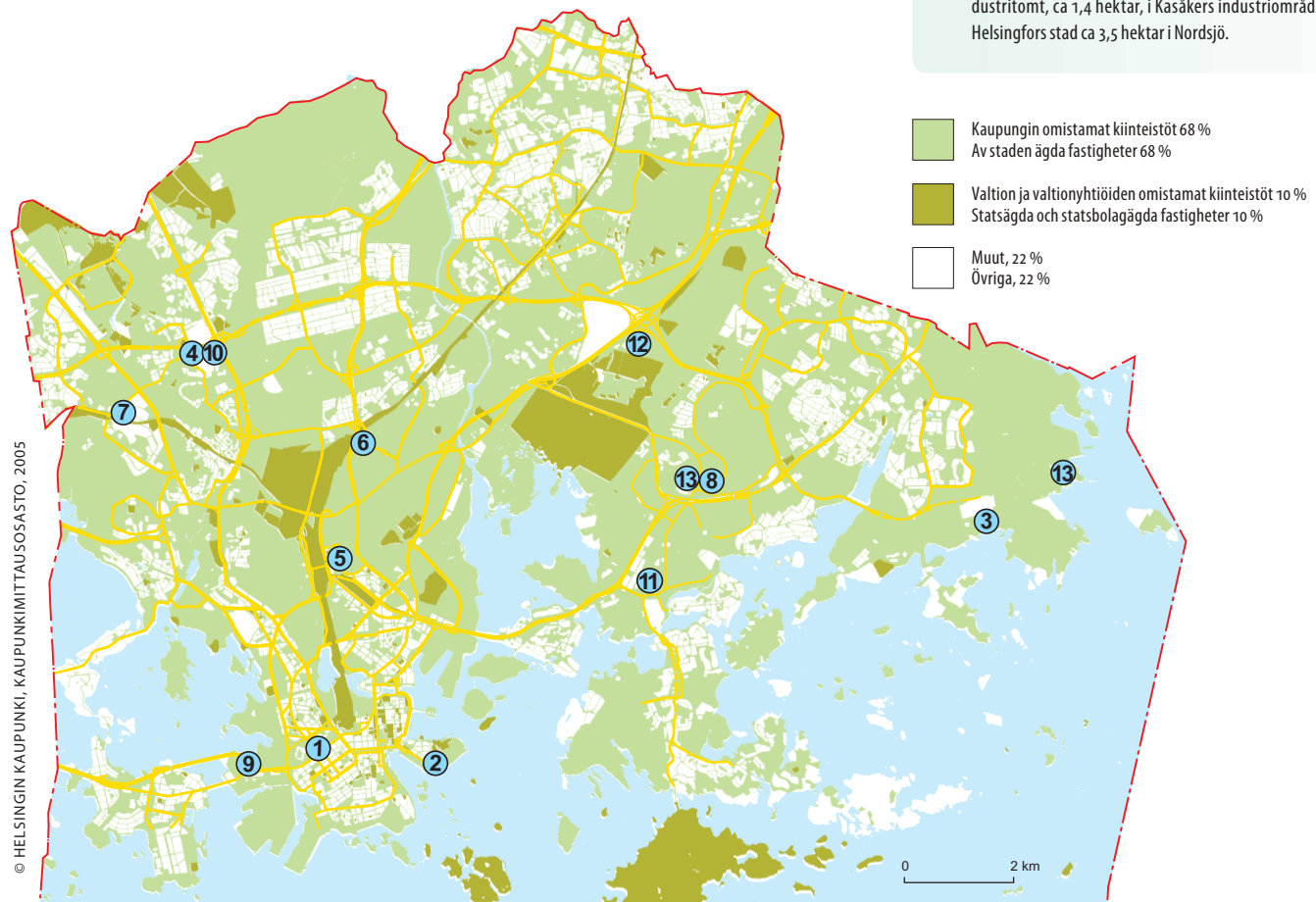
Luovutus / Vuokraus ■ Överlåtelse / Arrendering

8. Kiinteistöasakeyhtiö / Fastighetsbolaget Liiketalo Lanterna, liiketontti Vartiokylästä, affärstomt i Botby
9. Kiinteistöasakeyhtiö / Fastighetsbolaget Hotelli Ruoholahti, hotellitontti Ruoholahdesta, hotellitomt i Gräsviken
10. TE Haga 3 Fastighets Ab (TietoEnator Oyj) toimitustontti Pohjois-Haagasta, kontorstomt i Norra Haga.
11. Planmeca Oy, teollisuus- ja varastotontti Herttoniemestä, industri- och lagertomt i Hertons

Hankinta / Osto ja vaihto ■ Markanskaffning / Köp och byte

12. Helsingin seurakuntayhtymä, kaksi asuintonttia Viikistä, 3,5 milj. €, Helsingfors kyrkliga samfällighet, tvä bostadstomt i Vik, 3,5 milj. €.
13. Metso Oyj, Helsingin kaupungille noin 3,5 ha Vuosaaresta (Ruusuuniemi), Metso Oyj:lle, noin 1,4 ha:n suuruinen teollisuustontti, Roihupellon teollisuusalueelta, Metso Oyj, industritomt, ca 1,4 hektar, i Kasäkers industriområde, till Helsingfors stad ca 3,5 hektar i Nordsjö.

Merkittävät tonttikaupat ja -vuokraukset vuonna 2004 Betydande tomtaffärer och -arrenderingar år 2004



Markkinnehav

na 1999 tehdyn kyselyn tulokset. Ulkoisten asiakkaiden palaute oli sisäisiä jonkin veran positiivisempaa.

Vuosi 2005

Tonttiosaston toiminnan painopisteenä vuonna 2005 ovat erityisesti maanmyyntitavoitteen, 49 miljoonaa euroa, ja ulkoisten maanvuokrien sitovan tavoitteen, 107 miljoonaa euroa, saavuttaminen.

Lisäksi kehitetään vanhoja ostoskeskuksia, erityisesti Maunulassa, Roihuvuoressa ja Myllypurossa. Vuosaaren sataman yritysalueen toteuttamisedellytyksiä parannetaan ja edistetään Salmisaaren toimistoalueen rakentamisen käynnistämistä.

Maankäyttösopimuksilla valvotaan erityisesti kaupungin etua. Maaperän pilaantumiseen liittyvien projektien hallintaan kiinnitetään huomiota. Keskustan huolto-äyylän toteutusta edistetään.

Vuokra-alueiden osalta selvitetään lisärakentamismahdollisuuksia, käynnistetään niihin mahdollisesti liittyviä kaavamuutoksia sekä valmistellaan sopimukset niiden toteuttamiseksi. ■

Verksamhetens syfte

Tomtavdelningen sörjer för att den mark som behövs för stadens utveckling finns tillgänglig.

Centrala uppgifter

- att anskaffa mark genom köp och arrenden
- att arrendera och sälja ut mark
- att förvalta och övervaka mark som staden besitter

Kunder

- Köpare och arrendatorer av bostadstomter
- Privata eller sammanslutningar som behöver eller arrenderar mark som staden äger
- Privata eller företag eller sammanslutningar som tillfälligt arrenderar mark som staden äger
- Stadens förvaltningar
- Andra (fastighetsnämnden, Senatfastigheter, Nylands miljöcentral, polisen, Helsingfors kyrkliga samfällighet, grannkommunerna, SAD)

År 2004

Driftsinkomsterna 155,9 miljoner euro utgjorde 0,5 miljoner euro mindre än budgeterat. Detta huvudsakligen eftersom alla förutsedda ersättningar av planläggningsavtalen inte realiserades på grund av detaljplaneringen. Inkomsterna från externa arrenden utgjorde 108,1 miljoner euro vilket är 0,6 miljoner euro mer än budgeterat. De interna arrendena utgjorde däremot 0,9 miljoner euro mindre än beräknat.

Arrendeintäkterna utgjorde 155,2 miljoner euro (mot 150 miljoner euro år 2003) av vilka 108,1 miljoner euro för externa hyror (104,9). Övriga intäkter av markanvändningsavtal var 0,5 miljoner euro (3,6). Genom markanvändningsavtalen fick staden dessutom markområden (14,3 ha), vars värde är över 4,1 miljoner euro. Intäkterna av markförsäljning utgjorde 106,9 miljoner euro, (114,9) varav 21,6 miljoner euro för försäljning av Elhusets tomt i Kampen och 57,9 miljoner euro för annan försäljning. Andelen av överlåtna områden vid byte utgjorde 27,4 miljoner euro av intäkterna. Budgetmålet för markförsäljning år 2004 var 53,5 miljoner euro.



För markanskaffning användes 32,7 miljoner euro (13,3 miljoner euro år 2003) varav 4,8 miljoner euro till direkta köp. Tomtavdelningen använde 4,9 miljoner euro för att försätta tomter i byggbart skick (23,7). Anslaget användes till marksanering samt investeringar i t.ex. kabelflyttningar.

Helsingfors stad äger över 2/3 av sitt administrativa landområdet vilket t.o.m. internationellt sett är en betydande andel. Detta skapar goda förutsättningar för att utveckla staden med planläggning och markpolitik.

På bostadsmarknaden var efterfrågan fortsättningsvis livlig tack vare rekordlåg räntenivå och stor inhemsk efterfrågan. Överlåtelsen av bostadstomter försvårades dock av bristen på överlåtelsedugliga tomter och bostadsprogrammets produktionsmål kunde inte uppnås. Under våren och hösten 2004 reserverades tomter för produktion av ca 2 500 bostäder. Prisnivån på bostadsmarknaden samt obalansen mellan efterfrågan och utbud höjde betydligt bostadstomternas prisnivå, t.ex. steg priset på småhustomter med 18 %.

Byggrätten på de tomter som överläts på Helsingfors stads område var ca 160 000 våningskvadrat, dvs. något mer än året innan. 2/3 överläts genom uthyrning och 1/3 genom försäljning av tomtmark.

För tre objekt bereddes tomtöverlåtelseavtal enligt bostadsprogrammet. För tomtförsäljning ordnades sex anbudstävlingar. Den största gällde försäljning av fyra höghustomter i Eirastranden med en anbudstävling som avgörs våren 2005.

Recessionen på kontorsmarknaden som började för knappt tre år sedan fortsatte under år 2004 och andelen outnyttjade kontorslokaler var omkring 9 % i slutet av året.

Nya kontorslokaler är emellertid under byggnad eftersom företagen vill förbättra kvaliteten på sina lokaler och koncentrera funktionerna. Förekomsten av ett stort antal utländska investerare på den finska marknaden förbättrar fastigheternas likviditet vilket är en viktig förutsättning för att marknaden skall fungera. Fastighets-

- ◀ Arkkitehtuurikilpailun tulokset: Mastokatua tulevaisuudessa.
- ◀ Resultat av arkitektutävling: Mastgatan i framtiden.

Talous ■ Ekonomi

	TP 2000 Bokslut	TP 2001 Bokslut	TP 2002 Bokslut	TP 2003 Bokslut	TA 2004 Budg.	TP 2004 Bokslut	TA 2005 Budg.
Tonttiasasto Tomtavdelningen	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Tulot ■ Inkomster	132 413	139 561	149 967	154 208	156 400	155 930	157 750
Menot ■ Utgifter	2 953	2 958	2 919	2 972	3 620	3 613	3 116
Toimintakate ■ Verksamhetsbidrag	129 460	136 603	147 048	151 236	152 780	152 317	154 634
Poistot ■ Avskrivningar	1 921	446	101	109	65	1 396	100
Tilikauden tulos ■ Räkenskapsperiodens resultat	127 539	136 157	146 947	151 127	152 715	150 921	154 534
Tuottotavoite ■ Produktivitätsmål	114 368	117 732	121 095	124 459	130 000	130 000	130 000
Tilikauden ylijäämä ■ Överskott	13 171	18 425	25 852	26 668	22 715	20 921	24 534
Henkilötyövuodet ■ Årsverken	33	33	33	32	33	33	33
Keskeiset tavoitteet ■ Centrala mål							
Suoritteet ■ Prestationer							
Voimassa olevat maanvuokrasopimukset (kpl)							
Gällande markarrendeavtal (st.)	8 364	8 746	7 960	7 305	7 400	7 373	7 450
Kiinteistökaupat (kpl) ■ Fastighetsaffärer (st.)	79	95	101	779	80	95	80
Luovutettu asuntorakennusoikeus (k-m ²)							
Överlåtne bostadsbyggnadsrätt (vy-m ²)	211 000	175 400	224 600	151 000	170 000	160 100	140 000
Vuokraus, myynti ja ostot (M€) ■ Arrendering, försäljning och köp (milj.euro)							
Maanvuokratulot, ulkoiset							
Markarrendesinkomster, externa	88,6	95,2	100,6	104,9	106,0	108,1	107,0
Maanvuokratulot, sisäiset							
Markarrendesinkomster, interna	41,2	42,1	43,3	45,0	48,0	47,1	47,8
Maan myynti ■ Markförsäljning	58,5	45,5	45,5	114,9	53,5	106,9	49,0
Maan osto ■ Markköp	15,4	59,1	2,9	13,3	3,6	32,7	3,25
Maaperän puhdistaminen, m ³ ■				138 800	80 000	144 300	120 000

marknaden i Finland klarar sig bra i utländsk jämförelse.

Antalet överlåtne kontorstomter var samma som år 2003. Med tanke på en framgångsrik näringspolitik behöver staden under de kommande åren fler planlagda kontorstomter med bra läge. Ökat samarbete med stadsplaneringskontoret och den privata sektorn krävs för att detta mål skall kunna uppnås. Den första direkta fastighetsaffären med en utländsk investerare genomfördes när tomten med Harwall Oy:s huvudkontor i Sockenbacka såldes till det tyska bolaget Immobilien-Institut GmbH för två miljoner euro.

Förverkligandet av företagsområdet i Nordsjö hamncentral startade i gynnssamma tecken när staden ingick ett föravtal med Oy Gustav Paulig Ab om att bolagets kafferosteri flyttar till området på en 8 hektars tomt. Också Kvaerner Masa-Yards reserverade en tomt på området för en planerad arktisk forskningscentral (MARC).

I slutet av året föreslog fastighetsnämnden enhälligt för stadsstyrelsen att beslut fattas om utnyttjande av flygplatsområdet i Malm så att det kan tas i bruk för bostäder efter år 2010 enligt Generalplan 2002.

Tomtavdelningen utförde under verksamhetsåret en kundenkät för både externa och interna kunder. I båda grupperna var resultatet bättre än i den föregående enkäten som utfördes 1999. Responsen från externa kunder var något positivare än responsen från interna kunder.

År 2005

Tomtavdelningens verksamhet år 2005 är speciellt inriktad på att uppnå målet för markförsäljning, 49 miljoner euro, och det bindande målet för externa arrenden, 107 miljoner euro.

Dessutom kommer gamla köpcentra att förbättras, i synnerhet i Månsas, Kasberget och Kvarnbäcken. Förutsättningarna för företagsområdet i Nordsjö hamn förbättras och byggstarten av kontorsområdet i Sundholmen stöds.

Genom markanvändningsavtal övervakar staden sina egna intressen. Speciell uppmärksamhet fästs vid administrering av projekt i anslutning till markförening. Genomförande av serviceleden i centrum stöds.

Staden utreder möjligheten att bygga till på arrendeeområden samt startar eventuella planändringar och förbereder avtal som möjliggör byggandet. ■

Toimitilat

Toiminnan tarkoitus

Tilakeskus vuokraa hallintokunnille ja yrittäjille toimitiloja sekä hoitaa kaupungin toimitilojen omistajahallintoa.

Keskeiset tehtävät

- Toimitilojen vuokraaminen kaupungin hallintokunnille
- Liiketiloiden, asuntojen sekä ulkomyynti- ja mainospaikkojen vuokraaminen yrittäjille ja kuntalaisille
- Osaston ylläpitovastuulla olevien tilojen hoito, huolto ja kunnossapito
- Investointihankkeiden ohjaus, hanke-suunnittelu sekä siihen liittyvä rakennuttamis- ja rakentamispalvelujen tilaaminen sekä rakennuttaminen
- Korkotukiasuntojen omistajahallinnon koordinointi
- Tilojen hankinta kaupungin tarpeisiin ja tarpeettomien tilojen jalostus ja myynti
- Kaupungin tilakustannusten ja tilankäytön tehokkuuden seuranta
- Kiinteistöjen arvon ja korjausvastuiden seuranta

Asiakkaat

Tilojen vuokralaisina:

- Kaupungin hallintokunnat
- Korkotukiyhtiöt ja niiden asukkaat
- Yrittäjät ja yksityishenkilöt



PERTTI NISONEN

Hannu Määttä
Tilakeskuksen päällikkö
Chef för lokalcentralen

Vuosi 2004

Talo-osaston sekä talousarvio että tulosbudjetti vuodelle 2004 toteutuivat ennakoitua paremmin. Sitova toimintakate voite ylitettiin. Positiiviseen toimintakateen kehitykseen vaikuttivat sekä tulojen lisäykset että menojen vähennykset. Menot olivat ennakoitua pienempiä esimerkiksi vuokratulujen sekä aineiden ja tarvikkeiden osalta. Poistot toteutuivat ennakoitua selvästi suurempina, kun hallintokunnat siirsivät taseeseen kerralla aiempina vuosina valmistuneita kohteita.

Talo-osaston keskeiseksi tavoitteeksi asetettu tilakeskuksen käynnistymistä koskeva valmistelutyö saatiin toteutettua suunnitellusti. Tilakeskus aloitti toimintansa 1.1.2005.

Hallintokunnilta säästösyistä vapautuneista, yhteensä yli 42 000 m²:n tiloista puolet saatiin uudelleen vuokrattua, 14 % myytiin tai purettiin tarpeettomina, vuoden lopussa vuokrauksessa oli noin 14 %, kehitettäviä tai myytäviä kohteita oli yli 17 % ja noin 5 % odotti purkua.

Kiinteistöjen teknisen arvon määrittelytyö saatiin päätökseen. Tietojen tallentaminen järjestelmään aloitettiin. Omaisuuden jako aiemmin määriteltyihin salkkuihin toteutui. Kiinteistölautakunta hyväksyi toimitilahallinnon kehittämisyöryhmän ehdottaman uuden salkkujaon marraskuussa 2004, joten omaisuuden



PAAVO HEINO

uusi salkutus vaatii edelleen resursseja vuonna 2005.

Lyhyen korkotuen asuntojen myynti toteutettiin sovitulla tavalla kesä–heinäkuun vaihteessa. Ostohalukkuus oli selvästi arvioitua heikompaa ja ainoastaan 23 asuinhuoneistoa myytiin. Tonttikaupan myötä Korkeavuorenkatu 39:stä myytiin 12 asuinhuoneistoa.

Mariankatu 3:n tiloista tehtiin syksyllä vuokrasopimus Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran kanssa. Röykässä sijaitsevien kiinteistöjen myyminen viivästyi ja siksi varasta jatkettiin.

Halli- ja ulkomyyntiyksikössä tehtiin päätökset noin 500 ravintolan ja kahvilan uusista kymmenen vuoden pituisista ulkojarjoilusopimuksista.

Asiakirja- ja päätöstuotannossa siirryttiin vuoden aikana PROS- ja Hela-järjestelmien käyttöön. Taloushallinnon osalta tehtiin ratkaisut talous- ja suunnittelukukseen siirtyvistä tehtävistä ja henkilöistä. Vuokrasopimusten hallinnassa ja laskutuksessa siirryttiin Haltia-järjestelmän käyttöön vuoden 2004 lopussa.

Vuosi 2005

Tilakeskus aloitti toimintansa vuoden 2005 alussa. Toiminnan painopisteenä on uuden organisaation mukaisen toiminnan kehittäminen ja siirtyvien ylläpito- ja hanketehävien sekä näihin liittyvien tukipalvelujen hallinta.

Vuoden aikana valmistaudutaan lisäksi toimitilahallinnon kehittämisen kakkosvaiheeseen siten, että opetustoimen kiinteistöyksiköstä voidaan siirtää tilahallintoon liittyvät tehtävät ja henkilöstö tilakeskukseen vuoden 2006 alussa.

Muiden hallintokuntien kanssa käydään työnjakokeskustelut siirtyvistä tehtävistä ja henkilöistä vuoden 2005 aikana.

Vuokraustoiminnan painopisteitä vuonna 2005 ovat tilaomaisuuden jako uusiin salkkuihin, salkkukohtaisten kannattavuuksien analysointi, sisäisten asiakkaiden asiakastytyväisyyden varmistaminen sekä vuokrasopimusten uudistaminen uuden työnjaon mukaisesti.

◀ Helsingin uusi palveluyritys Palmia sijoittui peruskorjattuun Kämpyläntie 8 taloon.

◀ Helsingfors stads nya tjänsteföretag Palmia flyttade till renoverade huset i Kottbyvägen 8.



PAAVO HEINO

Tärkeää on myös edelleen säästöyistä irtisanottujen, kaupungille tarpeettomien tilojen jatkojalostaminen vuokrattavaksi, myytäväksi tai purettavaksi.

Keskeisenä tavoitteena on myös henkilöstön osaamisen ja hyvinvoinnin turvaaminen koulutuksen, yhteistoiminnan ja esimiestyön avulla. Vuoden loppuun mennessä pyritään hankkimaan tilakeskukselle uudet yhtenäiset toimitilat. ■

▲ Kämpylän kirjastoa korjattiin vuonna 2004.

▲ Kottby bibliotek renoverades år 2004.

Talous ■ Ekonomi

	TP 2000 Bokslut	TP 2001 Bokslut	TP 2002 Bokslut	TP 2003 Bokslut	TA 2004 Budg.	TP 2004 Bokslut	TA 2005 Budg.
Tilakeskus Lokalcentralen	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Tulot ■ Inkomster	194 919	209 074	222 599	229 359	224 000	229 935	251 647
Menot ■ Utgifter	53 686	57 082	58 995	60 379	58 090	56 549	80 285
Toimintakate ■ Verksamhetsbidrag	141 233	151 992	163 604	168 980	165 910	173 386	171 362
Poistot ■ Avskrivningar	47 213	53 221	66 033	67 328	69 025	75 028	80 285
Tilikauden tulos ■ Räkningsperiodens resultat	94 020	98 771	97 571	101 652	96 885	98 358	98 867
Tilikauden ylijäämä ■ Överskott	16 654	14 677	6 750	5 785	1 018	2 491	662
Henkilötyövuodet ■ Årsverken	59	54	55	57	57	59	100
Keskeiset tavoitteet ■ Centrala mål							
Suoritteet ■ Prestationer							
Tiloja vuokrauksessa (kem ²) Uthyrda lokaler (m ² vy)	2 249 000	2 445 000	2 426 000	2 436 363	2 360 000	2 369 000	2 386 000
Tiloja ylläpidossa (kem ²) Lokaler som underhålls (m ² vy)	460 775	482 189	489 805	486 867	485 000	491 000	480 000
Halli- ja ulkomyyntiyrityksen vuokratukset ja luvat Uthyrning och tillstånd för hallförsäljning och salustånd	151 288	144 794	153 425	140 573	145 000	140 783	140 000
Tuottotavoite, % Avkastningsmål, % Tilojen käytön tehokkuus Lokal användningens effektivitet							
Tilojen vajaakäyttöaste, % Andelen oanvända lokaler, %	0,6	0,6	0,7	0,6	0,9	0,5	0,9

Affärslokaler

Verksamhetens syfte

Lokcentralen hyr ut affärslokaler till förvaltningarna och till företagare samt söker för ägarförvaltningen av stadens affärslokaler.

Centrala uppgifter

- att hyra ut lokaler till stadens förvaltningar
- att hyra ut affärslokaler, bostäder, samluständ och reklamunderlag
- att sköta disponentskapet och underhållet av de förvaltade lokalerna
- att agera byggherre
- att samordna ägarförvaltningen av räntestödsbostäderna
- att anskaffa lokaler till stadens behov, sälja och förädla lokalerna, som inte längre staden behöver
- att följa utrymmekostnader och utrymme-effektiviteten inom stadens verksamhetsgränser?
- att följa värde av stadens byggnader och kostnader för reparationer?

Kunder

- Stadens förvaltningar
- Räntestödsbolagen och deras invånare
- Företagare och privata personer

År 2004

Gårdsavdelningens budget och resultatbudget för år 2004 realiserades bättre än förväntat. Det bindande verksamhetsbidraget, xx euro, överskreds. Till den positiva utvecklingen bidrog både ökade inkomster och minskade utgifter. Utgifterna var mindre än planerat till exempel vid hyresutgifterna samt för material och förnödenheter. Avskrivningarna var betydligt större än förväntat eftersom förvaltningarna flyttade över på en gång från halvfärdig egendom till balansräkningen objekt som slutförts under tidigare år.

Gårdsavdelningen uppnådde sitt centrala mål, beredningsarbetet av verksamhetsstarten vid lokalcentralen. Lokalcentralen inledde sin verksamhet 1.1.2005.

Av lokalerna som av förvaltningarna blivit lediga på grund av sparskäl, sammanlagt över 42 000 m², kunde hälften hyras ut på nytt, 14 % såldes eller revs som överflödiga, i slutet av året kunde hyras ut ca 14 %, över 17 % skulle ombyggas eller var till salu och ca 5 % väntade på att bli rivna.

Arbetet att definiera fastigheternas tekniska värde slutfördes och lagringen av uppgifter i systemet inleddes. Egendomen indelades i definierade portföljer. Fastighetsnämnden godkände i november 2004 den nya portföljindelningen enligt förslag av lokaladministrationens utvecklingsarbetsgrupp och den nya indelningen kräver fortfarande resurser år 2005.

Försäljningen av bostäder med kort räntestöd genomfördes på överenskommet sätt i månadsskiftet juni-juli. Köpin-tresset var betydligt lägre än beräknat

och endast 23 bostadslägenheter såldes. 12 bostadslägenheter såldes i samband med tomtaffären vid Högbergsgatan 39.

Lokalerna vid Mariegatan 3 bjöds enligt fastighetsnämndens beslut inte mer ut till försäljning utan ett hyreskontrakt ingicks med Finska Litteratursällskapet. Försäljningen av fastigheterna i Röykkä blev uppskjuten och därför förlängdes reserveringen.

Hall- och uthyrningsförsäljningen ingick nya tioåriga avtal om uteservering med 500 restauranger och kaféer.

PROS- och Hela-systemen som används för dokument och beslut togs i bruk under året. Inom ekonomiförvaltningen avgjordes vilka uppgifter och personer som flyttar över till ekonomi- och planeringscentralen. I slutet av år 2004 togs Heltia-systemet i bruk för administration och fakturering av hyreskontrakt.

År 2005

Lokalcentralen inledde sin verksamhet i början av år 2005. Målet är att utveckla verksamheten enligt den nya organisationen samt att administrera överflyttade underhålls- och projektuppgifter samt stöd-tjänster i anslutning till dessa.

Under året förbereder vi oss dessutom för andra fasen av lokaladministrationen så att de uppgifter och personer som handhar administrering av lokaler kan flyttas från undervisningsväsendets fastighetsenhet i början av år 2006.

Med andra förvaltningar ingår vi under år 2005 arbetsfördelningssamtal om vilka uppgifter och personer som skall flyttas.

Målen för uthyrningsverksamheten under år 2005 är att indela lokal innehavet i nya portföljer, analys av lönsamheten per portfölj, de interna kundernas belåtenhet samt förnyelse av hyreskontrakten enligt den nya arbetsfördelningen.

Viktigt är också att ombygga för uthyrning, försäljning eller rivning de lokaliteter som av sparskäl sagts upp och som staden inte längre behöver.

Ett viktigt mål är också att trygga de anställdas kunskaper och välmående med hjälp av utbildning, samverkan och chefsarbete. Avsikten är att skaffa lokalcentralen nya, enhetliga lokaliteter före utgången av året. ■



PAAVO HEINO

◀ Ravintola Tervasaaren aitta uudistui vuonna 2004.

◀ Restaurant Tjärholmens Bod förnyades år 2004.

Geotekniikka

GEO50v.
1955–2005

Toiminnan tarkoitus

Geotekninen osaston tehtävänä on varmistaa Helsingin kaupungin rakennetun ympäristön turvallisuus ja taloudellisuus kokoamalla ja jakamalla maa- ja kallioperään ja sen käyttöön liittyvää tietoa ja asiantuntemusta.

Keskeiset tehtävät

Yleinen geotekninen asiantuntemus:

- Rakentamisen haittavaikutusten ennakointi
- Rakennusvalvonnan ja kaavoituksen konsultointi
- Kuntalaisten neuvonta
- Esirakentamisen ohjelmointi
- Kallioresurssien optimointi
- Geoteknisten tietokantojen ylläpito ja niiden hyödyntäminen

Projektitoiminta

- Pohjatutkimukset
- Geotekninen suunnittelu
- Pohja- ja kalliorakennustöiden valvonta ja rakennuttajapalvelut

Projektitoiminnan asiakkaat

- Kaupungin eri hallintokunnat, joista merkittävimpiä olivat rakennusviraston katuosasto, Asuntotuotantotoimisto, HKR-Ympäristötuotanto, Helsingin Energia, HKR-Rakennuttaja, Helsingin

Vesi, kaupunkisuunnitteluvirasto ja rakennusviraston viherosasto

- Ulkopuoliset asiakkaat, noin 3 %

Ilkka Vähäaho
Osastopäällikkö
Avdelningschef



SEPPÖ KAKSONEN

Vuosi 2004

Geotekniselle osastolle kertyi käyttötuoloja vuonna 2004 2,213 miljoonaa euroa, eli 405 000 euroa budjetoitua enemmän. Käyttömenoja oli tulospalkkioiden maksun jälkeen 3,018 miljoonaa euroa, eli 14 000 euroa budjetoitua enemmän. Tulot kasvoivat 5,6 % ja menot 1,2%. Suunnittelu- ja pohjatutkimustoiminnan laskutus kasvoi edellisvuoteen verrattuna. Ulkopuolisten alihankintojen määrä pienentyi.

Henkilöstökuluissa, ennen tulospalkkioiden maksua, syntyi pientä säästöä, mutta vastaavasti tarvikkeiden ostoihin käytettiin enemmän varoja, mikä johtui lähinnä ennalta arvaamattomista menoista uuden tukikohdan muutossa ja varustelussa.

Geotekniseltä osastolta tilattiin 182 uutta suunnittelu- ja pohjatutkimustöitä vuoden 2004 aikana (vastaava luku vuonna 2003 oli 191). Vuonna 2004 oli rakenteilla yhtä aikaa neljä erillistä, geoteknisen osaston suunnittelemaa tunnelia, Kamppi–Erottaja–Kruununhaka-yhteiskäyttötunneli, Rajasaaren viemäritunneli, Pääjanne-tunnelin työtunnelit ja Katri Valtan lämpöpumpulaitos.

Geoteknisen osaston kaikilla rakennusluvanvaraiseen suunnitteluun osallistuvilla henkilöillä on nyt uusien rakentamismääräysten mukainen pätevyys.

Osaston toimitiloissa vuoden 2003 viimeisen päivän vastaisena yönä syttyneen sähköpalon saneeraustyöt saatiin päätökseen ja osaston palvelutuotanto keskeytyi palon vuoksi vain kahdeksi työpäiväksi.

Kaupungin organisaatiokomitean esittämä geoteknisten palvelujen organisaation kehittämistarpeen selvittäminen tehtiin pääosin osaston sisäisenä työnä.

Geoteknisen osaston sitovana tavoitteena oli tietyllä määrällä pohjavesihavaintoputkia asetetut huomiorajat, joka toteutui suunnitellusti. Kestävän kehityksen tavoitteet sekä esirakentamisen osuus että valmistuvien kalliotilojen määrä saavutettiin, kun Vuosaaren uuden sataman sisältämät hankkeet otetaan huomioon. Uutena kestävän kehityksen tavoitteena oli riskialueiden pohjavesitilanteen sekä pohja- ja maanalaisen rakentamisen turvallisuuden säilyminen. Pohjavesitilanne palautui normaaliksi. Helsingin kaupungin pitkäjänteistä pohjavesitilanteen ja perustusrakenteiden kunnon seurantaan kuitenkin jatketaan, jotta riskialueilla ei täällä jatkossa-kaan tapahtuisi pohja- tai orsiveteen liittyviä vahinkoja.

Asiakaspalautejärjestelmä saatiin uudistettua loppuvuodesta. Vaikka pohjatutkimustiedot ovat jo pitkään olleet sähköisessä muodossa ja kyselyitä on voinut tehdä myös internetin välityksellä, niin täysin automatisoitu, asiakkaan itsensä ohjaama, päivämäärästä ja kellonajasta riippumaton pohjatutkimustietojen haku kaupungin tietokannasta toteutui vuonna 2004.

Vuosi 2005

Vuonna 2005 tulee kuluneeksi 50 vuotta geoteknisen toiminnan aloittamisesta kaupungin organisaatiossa.

Olemassa olevien ja uusien pohjatutkimustietojen hankkimiseen, mallintamiseen ja hyödyntämiseen liittyvät toiminnot ovat edelleen osa kiinteän omaisuuden järkevää hoitoa ja muodostavat geoteknisen toiminnan ytimen. Internet-pohjaisen 24/7-asiakaspalvelun odotetaan vähentävän pohjatutkimustietojen välittämiseen tarvittavia resursseja, vaikka näiden tietojen kysynnän voidaan olettaa edelleen kasvavan.

Kestävän kehityksen tavoitteista tärkeitä ovat erityisesti pohjavesitilanteen ja perustusrakenteiden kunnon seuraaminen ja sellaisten toimenpiteiden jatkaminen, joilla varmistetaan riskialueiden pohja- ja orsiveden säilyminen.

Verksamhetens syfte

Geotekniska avdelningen har till uppgift att svara för säkerheten och resurshushållningen med avseende på den byggda miljön i Helsingfors genom att samla in och ge ut information och sakkunskap som hänförs till marken och berggrunden och dess utnyttjande.

Centrala uppgifter

Allmän geoteknisk sakkunskap:

- att förutse de menliga effekterna av byggnation
- att konsultera byggnadstillsyn- och stadsplanering
- att ge råd åt allmänhet
- att programmera förberedande byggande
- att optimera bergresurser
- att upprätthålla geotekniska databaser och deras utnyttjande

Projektverksamhet

- Grundundersökningar
- Geoteknisk planering
- Övervakning och byggherretjänster vid grundläggning och bergbyggande

Projektverksamhetens kunder

- Stadens olika förvaltningar, av vilka mest betydande var HSB-Gatuavdelningen, Bostadsproduktionsbyrå, HSB-Miljötjänster, Helsingfors Energi, HSB-Byggherre, Helsingfors Vatten, Stadsplaneringskontoret och HSB-Grönvårdninden.
- Externa kunder ca. 3 %.

PERTTINEN



Talous ■ Ekonomi

	TP 2000 Bokslut	TP 2001 Bokslut	TP 2002 Bokslut	TP 2003 Bokslut	TA 2004 Budg.	TP 2004 Bokslut	TA 2005 Budg.
Geotekninen osasto							
Geotekniska avdelningen	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Tulot ■ Inkomster	1 956	1 958	1 861	2 092	1 808	2 213	1 900
Menot ■ Utgifter	2 907	3 067	2 930	2 982	3 004	3 018	3 062
Toimintakate ■ Verksamhetsbidrag	-951	-1 108	-1 069	-890	-1 196	-805	-1 162
Poistot ■ Avskrivningar	95	139	202	269	250	303	235
Tilikauden tulos ■ Räkenskapsperiodens resultat	-1 046	-1 247	-1 271	-1 159	-1 446	-1 108	-1 397
Tilikauden ylijäämä ■ Överskott	-1 046	-1 247	-1 271	-1 159	-1 446	-1 108	-1 397
Henkilötyövuodet ■ Årsverken	52	52	51	49	49	49	
Keskeiset tavoitteet ■ Centrala mål							
Suoritteet ■ Prestationer							
Laaditut piirustukset (kpl) ■ Ritningar (st.)	1 325	1 360	961	1 118	1 200	1 174	1 200
Kairaukset (m) ■ Borringar (m)	27 199	26 984	24 767	20 485	24 000	29 333	21 000
Esirakennettu maa (ha) ■ Förberedd mark (ha)	13,2	19,0	26,9	11,0	10,0	7,0	10,0



Geoteknik

▲ Reijo Hartikainen tekee geoteknisiä tutkimuksia öisellä Senaatintorilla lokakuussa 2004.

▲ Reijo Hartikainen tar geotekniska prover på nattliga Senatstorget i oktober 2004.

År 2004

Driftsinkomsterna för geotekniska avdelningen uppgick år 2004 till 2,213 miljoner euro dvs. 405 000 euro mer än budgeterat. Driftsutgifterna efter utbetalning av resultatpremierna uppgick till 3,018 miljoner euro eller 14 000 euro mer än budgeterat. Inkomsterna ökade med 5,6 % och utgifterna med 1,2 %. Faktureringen för planering och grundundersökning ökade jämfört med året innan. Externa underleverantörer anlätades i mindre grad.

Inom personalkostnaderna, före utbetalning av resultatpremierna, uppstod en mindre inbesparing, men till anskaffning av utrustning användes mer medel vilket berodde närmast på oförutsedda flytt-

nings- och utrustningsutgifter i anslutning till den nya arbetsstationen.

Geotekniska avdelningen fick 182 nya planerings- och grundundersökningsuppdrag år 2004 (191 år 2003). Under år 2004 var fyra separata tunnlar som planerats av geotekniska avdelningen samtidigt under bygge: sambrukstunneln Kampen-Skillnaden-Kronohagen, Råholmens avloppstunnel, Päijänne-tunnelns arbetstunnel och Katri Valas värmepumpanläggning.

Alla de anställda på geotekniska avdelningen som deltar i sådan planering som kräver byggstillstånd har nu kompetens enligt de nya byggbestämmelserna.

Saneringsarbetena efter elbranden som utbröt natten till den sista december

2003 avslutades och arbetet på avdelningen var avbruten endast under två arbetsdagar till följd av branden.

Utredningen av behovet att utveckla organisationen för geotekniska tjänster genomfördes i huvudsak inom avdelningen efter förslag av stadens organisationskommitté.

Geotekniska avdelningens bindande mål var varselgränser för ett visst antal grundvattenobservationsrör vilket uppnåddes enligt planerna. Målen för hållbar utveckling samt andelen grundbehandling och färdiga grottutrymmen uppnåddes när projekten i Nordsjö nya hamn räknas med. Det nya målet för hållbar utveckling var säkert grundvattenläge på riskområden samt i grundläggning och underjordiskt byggande. Grundvattenläget återgick till det normala. Helsingfors stads långsiktiga uppföljning av grundvattenläget och grundkonstruktionernas skick fortsätter emellertid för att vi också i fortsättningen kan undvika olyckor i anslutning till undre och övre grundvatten.

Det nya kundresponssystemet blev klart i slutet av året. Uppgifter om grundundersökning har redan länge funnits i elektronisk form och man har kunnat skicka in förfrågningar via Internet, men det helautomatiska sökandet av grundundersökningsuppgifter i stadens databas som kunden själv styr och som är oberoende av datum och klockslag blev färdigt under år 2004.

År 2005

År 2005 är det 50 år sedan geoteknisk verksamhet startade inom stadens organisation.

Att skaffa och utnyttja existerande och nya uppgifter om grundundersökning samt att utarbeta modeller ingår fortfarande som en del av meningsfull skötsel av fast egendom och bildar kärnan för geoteknisk verksamhet. Den Internet-baserade 24/7-kundtjänsten förväntas minska på de resurser som krävs för förmedling av grundundersökningsuppgifter, även om efterfrågan på dessa uppgifter antas öka.

Speciellt viktiga mål för hållbar utveckling är övervakning av grundvattentillståndet och grundkonstruktionernas skick samt sådana fortsatta åtgärder som säkerställer bevarande av undre och övre grundvatten på riskområden. ■

Kaupunkimittaus

Jürgen Grönfors
Kaupungingeodeetti
Stadsgeodet



PERTTI NISONEN

Toiminnan tarkoitus

Kaupunkimittausrasasto huolehtii kaupungin paikkatietojärjestelmän koordinoimisesta ja kiinteistönmuodostamis- ja rekisteröintitehtävistä sekä kaupungin karttalaitoksesta.

Keskeiset tehtävät

Asemakaavan kiinteistötekniinen toteutus ja muut viranomaistehtävät

- Kiinteistönmuodostus ja tonttijako
- Kiinteistöverotietojen tarkistaminen
- Kiinteistöjen osoitepäätökset ja osoitejärjestelmän ylläpito
- Kiinteistörekisteri
- Asemakaavarekisteri
- Rakennusvalvontamittaukset
- Asemakaavan pohjakartat
- Rakennuslupakartat

Myytävät kartat ja paikkatiedot

- Kaupunkikartat (paperiset ja sähköiset)
- Kopiot, valo- ja valokuvajäljennökset
- Karttojen jälkikäsittely
- Johtotietopalvelu
- Kaupungin kiintopisteverkko
- Karttojen ylläpito
- Kaupungin paikkatietojärjestelmien ylläpito

Asiakkaat

- Maanomistajat ja rakentajat
- Kartankäyttäjät: kaupungin hallintokunnat ja yksityiset

Talous ■ Ekonomi

	TP 2000 Bokslut	TP 2001 Bokslut	TP 2002 Bokslut	TP 2003 Bokslut	TA 2004 Budg.	TP 2004 Bokslut	TA 2005 Budg.
Kaupunkimittausrasasto Stadsmättningsavdelningen	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Tulot ■ Inkomster	2 313	2 188	2 126	2 152	2 306	2 195	2 185
Menot ■ Utgifter	5 589	5 735	5 643	5 683	5 900	5 742	5 901
Toimintakate ■ Verksamhetsbidrag	-3 276	-3 547	-3 517	-3 531	-3 594	-3 547	-3 716
Poistot ■ Avskrivningar	378	359	346	318	470	290	470
Tilikauden tulos ■ Räkningsperiodens resultat	-3 654	-3 905	-3 863	-3 849	-4 064	-3 837	-4 186
Henkilötyövuodet ■ Årsverken	141	141	135	130	135	128	
Keskeiset tavoitteet ■ Centrala mål Suoritteet ■ Prestationer							
Rekisteröityjä kiinteistöjä ja rasiiteita (kpl) Registrerade fastigheter och servitut (st.)	843	720	702	644	730	718	720
Uudisrakennusmittauksia (kpl) Nybyggnadsmätningar (st.)	856	838	858	824	825	754	825
Palvelukyky ■ Serviceförmåga:							
Viiden keskeisen palvelun toimitusaika (pv) Leveranstiden för fem centrala serviceformer (d)	24,0	21,0	20,7	18,9	23,0	18,9	21,0

Vuosi 2004

Tuloja oli talousarvioon merkitty 111 000 euroa enemmän kuin saatiin, mutta vastaavasti käyttömenoissa säästettiin (ennen tulospalkkioiden maksua) 371 000 euroa, joten kate muodostui budjetoitua paremmaksi.

Kaupunkimittausrasaston peruspalveluiden kysyntä pysyi suunnilleen edellisen vuoden tasolla. Palvelukyky jatkui hyvänä sekä toimitusaikojen että kustannusten osalta.

Uuteen, koko Suomen kattavaan kiinteistörekisteriin (UKTJKii) liittymisen valmistelua jatkettiin aineistojen parantamisella ja tarvittavien siirto-ohjelmien tilaamisella. Helsingin kaupungin omaa kuntatietojärjestelmää pidetään sen laajemman tietosäällön takia yllä jatkossakin.

Osaston johdolla jatkettiin kaupungin



- ▲ Kaupunkimittausosasto tuottaa kolmiulotteisia kaupunkimalleja esimerkiksi kaupunkisuunnittelun tarpeisiin, kuvassa Jätkäsaari.
- ▲ Stadsmättningsavdelningen producerar 3-dimensionella stadsmodeller för stadspalneringens förfogande, i bilden Busholmen.

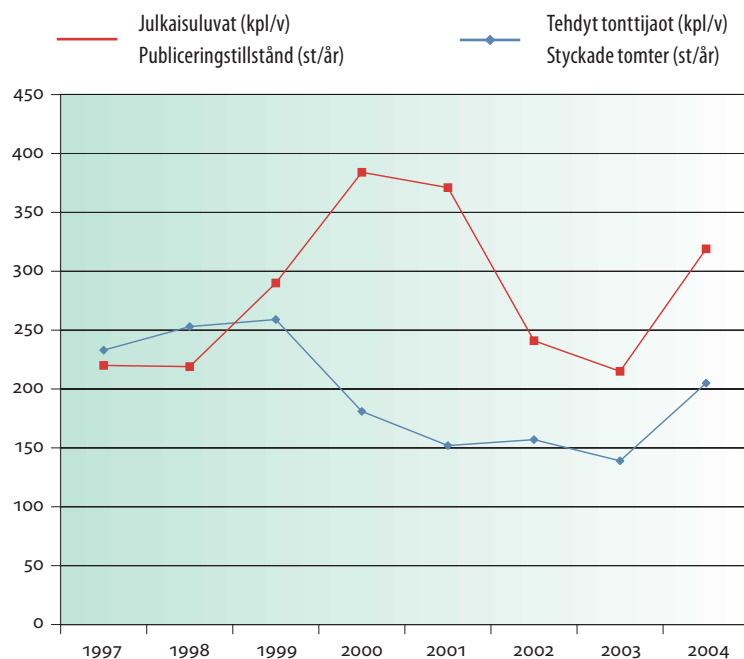
paikkatietoasioiden koordinoitua hallintokuntien yhteisessä paikkatietoryhmässä. Sen puitteissa ylläpidettiin kaupungin intranetissä kuntatietojärjestelmän palvelukannan prototyyppiä, järjestettiin paikkatietoseminaari ja valmistauduttiin kuntatietojärjestelmän laajempaan kehittämiseen.

Helsingin Energian kanssa tehdyin maanalaisten johtojen kartoituksen ja näytön selvitystyön tulos ei johtanut toimenpiteisiin.

Vuosittaiset valtakunnalliset Maanmittauspäivät järjestettiin tällä kertaa osaston toimesta onnistuneesti vuoden 2004 maaliskuussa Kulttuuritalolla.

Kaupunkimittausosaston perusanalyysi käynnistettiin syksyllä ja se valmistui

Lohotut tontit ja karttojen julkaisuluvat Styckade tomter och publiceringstillstånd för kartor



vuoden 2005 alussa. Prosessin tuloksena sovittiin kehittämisen painopistealueet seuraavaksi neljäksi vuodeksi.

Osaston toimitalon ilmastointiremontti valmistui toukokuussa ja hyvin hoidetuilla järjestelyillä onnistuttiin tuotantohäiriöt pitämään hallituissa rajoissa.

Vuosi 2005

Kaupunkimittausosaston palvelujen kysynnän arvioidaan pysyvän nykyisellä tasolla eikä merkittäviin resurssimuutoksiin ole edellytyksiä.

Myös Helsingissä otetaan käyttöön 1.6.2005 uusi valtakunnallinen keskitetty kiinteistörekisteri (UKTJKii). Se edellyttää kaupungin kiinteistörekisteritietojen siirtämistä kiinteistörekisterikarttoineen uuteen järjestelmään ja uusien ylläpitojärjestelmien käyttöönottoa.

Kaupungin tietotekniikkastrategian mukaisesti jatketaan kaupungin verkkopalvelujen parantamista paikkatietojen osalta. Kolmiulotteisen aineiston saatavuutta parannetaan edelleen ja niiden tuottamisen edellytyksiä kehitetään. Johtokartan ja -palvelun järjestelmää joudutaan arviomaan ja jossain määrin uusimaan. ■

▼ *Kaupunkimittausosastolla on myös viestikuvia, joita yleisö voi ostaa.*

▼ *I stadsmättningsavdelningen finns det också luftbilder, som kan köpas av allmänhet.*

Stadsmätning

Verksamhetens syfte

Stadsavmättningsavdelningen svarar för koordinering av stadens geografiska informationssystem, och fastighetsbildningen och registreringen samt för stadens kartverk.

Centrala uppgifter

Det fastighetsstatistiska genomförandet av detaljplanen och andra myndighetsuppgifter

- Fastighetsbildning och tomtindelning
- Granskning av fastighetsskattuppgifter
- Fastighets adressgivning och adresssystemets underhåll
- Fastighetsregister
- Stadsplaneregister

- Byggnadstillsynsmätning
- Stadsplanens plankartor
- Bygglöskartor

Kartor och geografisk information

- Stadskartor (papper och digitala kartor)
- Kopior, foto- och fotokopior
- Efterbehandling av kartor
- Information om ledningar
- Stadens nät av fixpunkter
- Kartunderhåll
- Koordinering av stadens geografiska informationssystem (GIS)

Kunder

- Markägare och byggare
- Kartanvändare: stadens förvaltningar och privata

År 2004

I budgeten var inkomsterna 111 000 euro större än det som realiserades, men i driftsutgifterna skedde på motsvarande sätt en inbesparing (före utbetalning av resultatpremier) på 371 000 euro och täckningsbidraget blev således bättre än budgeterat.

Efterfrågan på stadsmättningsavdelningens tjänster förblev på ungefär samma nivå som året innan.

Avdelningen förbättrade materialet och skaffade nödvändiga överföringsprogram inför anslutningen till det nya fastighetsregistret som täcker hela landet (UKTJ-



KAUPUNKIMITTAUSOSTO



- ▲ Ralf Westerlund tulostaa karttoja.
- ▲ Ralf Westerlund utskriver kartor.

kii). Helsingfors stads eget kommundatasystem förblir i användning också i framtiden eftersom systemets informationsmängd är större.

Avdelningen svarade för koordineringen av stadens geografiska data i förvaltningarnas gemensamma arbetsgrupp för geografiska data. Gruppen upprätthöll i stadens intranet en prototyp för kommundatasystemets servicebas, ordnade ett seminarium om systemet för geografiska data och beredde en större utveckling av kommundatasystemet.

Tillsammans med Helsingfors Energi utredde avdelningen kartläggningen och övervakningen av underjordiska ledningar, vilket inte ledde till några åtgärder.

Denna gång var stadsmättningsavdelningen arrangör för de riksomfattande Lantmäteridagarna. Dagarna ordnades framgångsrikt i Kulturhuset i mars 2004.

Stadsmättningsavdelningens grundanalys inleddes på hösten och slutfördes i början av år 2005. Som ett resultat av processen fastställdes vilka tyngdpunktsområden som skall utvecklas under de följande fyra åren.

- Kaupunkikartan digitaalinen versio 4.0 julkaistiin vuonna 2004.
- Stadskartans digitala version 4.0 publicerades år 2004.

Luftkonditioneringsrenoveringen i avdelningens kontorshus blev färdig i maj och tack vare välordnade arrangemang hölls produktionsstörningarna inom rimliga gränser.

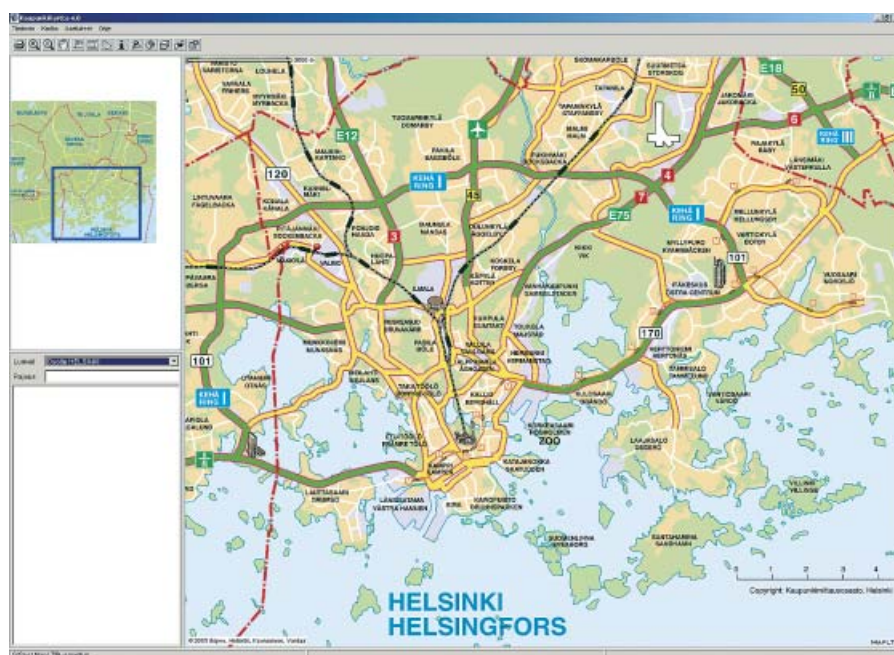
År 2005

Efterfrågan på stadsmättningsavdelningens tjänster beräknas förbli oförändrad och förutsättningar för betydande resursförändringar existerar inte.

Också Helsingfors tar den 1 juni 2005 i bruk det nya riksomfattande centrala

fastighetsregistret (UKTJKii). Det förutsätter att stadens fastighetsregisteruppgifter och -kartor flyttas över till det nya systemet samt att nya underhållssystem tas i bruk.

Avdelningen fortsätter att förbättra stadens nättjänster med hjälp av geografiska data enligt stadens datateknikstrategi. Tillgången till tredimensionellt material ökar i framtiden och förutsättningarna för att producera sådant förbättras. Ledningskartan och -tjänsten kommer att utvärderas och i viss mån förnyas.



Asumisen tukimuodot



RAILVARMO

Toiminnan tarkoitus

Asuntoasiainosasto on asumisen ja sen rahoituksen asiantuntija. Osasto esittelee ja markkinoi aktiivisesti asunto- ja rahoitusvaihtoehtoja. Se välittää vuokra-asuntoja sekä myöntää lainoja ja avustuksia asunnon hankintaan ja korjaamiseen. Toimintaa ja palveluja kehitetään asiakkaiden tarpeiden pohjalta. Asuntoasiainosasto huolehtii myös asuntolautakunnan hallinnollisista tehtävistä.

Keskeiset tehtävät

- Helsingin kaupungin vuokra-asuntojen välitys
- Lainojen ja avustusten myöntäminen asuntojen hankintaan, rakentamiseen ja korjausrakentamiseen sekä vastaavien lainojen hyväksyminen valtion korkotukilainoiksi
- Aravavuokra-asuntojen vuokrien ja jaon valvonta
- Hitas-valvonta ja luovutushintojen vahvistaminen
- Asumisoikeusasuntojen asukasvalinnat
- Asuntolautakunnan hallinnolliset tehtävät

Asiakkaat

- Vuokra-asunnon ja asumisoikeusasunnon hakijat
- Lainan ja korjausavustuksen hakijat
- Kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöt ja yhteisöt

Vuosi 2004

Asuntoasiainosaston budjetti toteutui menojen osalta annetun raamin mukaisesti, tuloja ei osastolla ole.

Internetin käyttöä markkinointivälineenä ja siihen liittyvää sähköistä asiointia tehostettiin voimakkaasti. Vuokra-asuntohakemuksia kaupungin aravavuokra-asuntoihin vastaanotettiin 22 400, joista sähköisen verkon välityksellä tuli 85 %. Kiinteistölautakunta palkitsi osaston Kiinteistötoimen maineteko 2004 -palkinnolla Helsingin kaupungin vuokra-asuntojen sähköisen haku- ja käsittelyjärjestelmän kehittämisestä ja toteuttamisesta. Sähköiseen asiointiin siirtyminen edellytti koko työprosessin muuttamista. Siinäkin tavoite saavutettiin ja pystyttiin siirtymään paperitomaan käsittelyjärjestelmään.

Kaikki hakemukset, noin 5 000, kaupungin vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin vastaanotettiin sähköisesti. Sähköisen asioinnin osuus nousi myös asumisoikeusasuntojen vuoronumerojärjestelmässä, jossa verkkohakemusten osuus oli 68 %.

Korjausavustushakemusten sähköinen vastaanotto ja käsittely käynnistettiin pilottiprojektina. Kaikki sähköisesti saapuneet hakemukset siirrettiin digitaaliseen avustusten käsittelyohjelmaan. Henkilöstölle järjestettiin edellä mainittujen uudistusten vaatima koulutus.

Talous ■ Ekonomi

	TP 2000 Bokslut	TP 2001 Bokslut	TP 2002 Bokslut	TP 2003 Bokslut	TA 2004 Budg.	TP 2004 Bokslut	TA 2005 Budg.
Asuntoasiain osasto Bostadsavdelningen	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Tulot ■ Inkomster	61	84	74	38	52	12	0
Menot ■ Utgifter	1 682	1 968	2 564	2 853	1 939	1 948	1 971
Toimintakate ■ Verksamhetsbidrag	-1 621	-1 867	-2 490	-2 816	-1 887	-1 936	-1 971
Poistot ■ Avskrivningar	58	50	66	95	65	100	94
Tilikauden tulos ■ Räkenskapsperiodens resultat	-1 679	-1 934	-2 556	-2 911	-1 952	-2 036	-2 065
Henkilötyövuodet ■ Årsverken	37	39	37	38	39	38	
Keskeiset tavoitteet ■ Centrala mål							
Asumisen tukimuodot (kpl) ■ Boendestödformer (st.)	1 345	1 727	1 598	2 068	1 700	1 967	1 700
Asuntojen välitys (kpl) ■ Bostadsförmedling (st.)	23 751	22 368	19 434	19 622	20 000	34 935	20 000
Hitas (kpl) ■ Hitas (st.)	1 834	2 569	2 697	2 325	2 800	4 540	3 000
Laina-, avustus- ja asumisoikeushakemusten käsittelyaika (pv) ■ Tid för behandlingen (dagar) av låne-, bistånd- och bostadsrättansökningar				3,5	3,5	3,0	3,5
Asiakaskysely (1–5) ■ Kundförfrågan (1–5)	3,6	2,7	3,7	4,1	3,7	4,0	3,7

Boendestöd

Verksamhetens syfte

Bostadsavdelningen är expert på boende och boendefinansiering. Avdelningen presenterar och marknadsför aktivt bostads- och finansieringsalternativ. Den förmedlar hyresbostäder och beviljar lån och understöd för bostadsförvärv och -reparationer. Verksamheten och servicen utvecklas enligt kundernas behov. Avdelningen har hand om förvaltningen för bostadsnämnden.

Centrala uppgifter

- att förmedla Helsingfors stads hyresbostäder och att övervaka fördelningen
- att bevilja lån och bidrag för anskaffning, byggande och ombyggnad av

bostäder samt att godkänna motsvarande lån som statliga räntestödslån

- att övervaka hyrorna för aravahyresbostädernas
- att övervaka Hitas-system och överlåtelsepris
- Bostadsrättsbostäder: välja invånare
- Bostadsnämndens sekretrar- och förvaltningstjänster

Kunder

- Personer som ansöker om hyresbostäder och bostadsrättslägenheter
- Ansökning om lån och understöd för reparation
- Fastighets- och bostadsaktiebolag och sammanslutningar
- Bostadsnämndens medlemmar

ning för skötsel av ovannämnda nya funktioner.

Statens bostadsfond beviljade under verksamhetsåret sammanlagt 4,2 miljoner euro stöd för byggande av 57 hissar i Helsingfors. Helsingfors stad beviljade extra stöd (10 %) för 56 av dessa hissar sammanlagt 0,94 miljoner euro, av vilka 0,79 miljoner euro utbetalades under år 2004 till 50 hissprojekt.

År 2005

Bostadsavdelningen handlägger under verksamhetsperioden alla ansökningar om olika stödformer för boende som hör till avdelningen, uppgifter i anslutning till upprätthållande av bostadsrätt- och Hitas-systemen, fördelningen av bostäder som staden äger och producerar samt sådan övervakning som ingår i stadens och statens stödsystem. Avdelningen handhar dessutom andra sådana uppgifter i anslutning till boende som inte separat förordnats någon annan inom stadens administration. Vidareutvecklingen av handläggningsprocesserna för kundservice och ansökningar med hjälp av elektroniska datamedier fortsätter.

Helsingfors stads hissprojekt fortgår. Bostadsavdelningen disponerar över 0,85 miljoner euro under år 2005 som används för stöd till ca 56 hissar. ■

Valtion asuntorahasto myönsi toimintavuonna Helsinkiin hissiavustuksia 57 hissin rakentamiseksi yhteensä 4,2 miljoonaa euroa. Näistä Helsingin kaupungin lisäavustusta (10 %) myönnettiin 56 hissille yhteensä 0,94 miljoonaa euroa, joista vuonna 2004 maksettiin 0,79 miljoonaa euroa 50 hissihankkeelle.

Vuosi 2005

Asuntoasiainosasto huolehtii toimintakaudella kaikkien sille kuuluvien asumisen erik tukimuotoja koskevien hakemusten käsittelystä, asumisoikeus- ja hitas-järjestelmän ylläpitämiseen liittyvistä tehtävistä, kaupungin omistamien ja tuottamien asuntojen jaosta sekä valtion ja kaupungin asumisen tukijärjestelmiin sisältyvistä valvontatehtävistä. Osasto hoitaa myös ne muut asumiseen liittyvät tehtävät, joita ei erikseen kaupungin hallinnossa ole määrätty jonkun muun hoidettavaksi. Asiakaspalvelu- ja hakemusten käsittelyprosessien kehittäminen edelleen tehokkaammiksi ja parempaa palvelua tarjoaviksi jatkuu sähköisten tietovälineiden ominaisuuksia hyöväksikäyttämällä ja kehittämällä.

Helsingin kaupungin hissihissiprojekti jatkaa toimintaansa ja asuntoasiainosastolla on käytettävissä 0,85 miljoonaa euroa vuonna 2005 nostettavia hissiavustuksia varten. Avustuksilla arvioidaan tuotettavan 56 hissihissiprojektia. ■

Mikko Luukkonen
Osastopäällikkö
Avdelningschef



PERTTI NISONEN

Keskitettyt hallintopalvelut



RAILI VARMO

Toiminnan tarkoitus

Kansliaosasto on kiinteistöviraston hallinnon ja kiinteistöjuridiikan asiantuntija.

Keskeiset tehtävät

- Lainopilliset tehtävät
- Talouden ja toiminnan suunnittelu ja seuranta
- Viestintä
- Henkilöstöhallinto
- Kehittämisen ja koulutuspalvelut
- Atk-järjestelmien tuki
- Kiinteistölautakunnan hallintopalvelut

Asiakkaat

Sisäiset

- Kiinteistölautakunnan jäsenet
- Viraston johto ja osastojen johto
- Viraston henkilökunta

Ulkoiset

- Kaupungin vuokramiehet (maanvuokraus) ja kiinteistökauppojen osapuolet
- Kaupunkilaiset
- Viestintävälineet

▲ Katariinankatu 1:n sisäpihaa.

▲ Inre gården i Katarinegatan 1.

Ilkka Kaartinen
Osastopäällikkö
Avdelningschef



PERTTI NISONEN

Vuosi 2004

Kansliaosaston käyttötulot ja -menot toteutuivat vuonna 2004 budjetoidulla tavalla.

Toimintasuunnitelmassa mainitut kansliaosaston tavoitteet toteutuivat tuotavuutta lukuun ottamatta. Uusi dokumentinhallintajärjestelmä saatiin käyttöön koko virastossa.

Maata ja rakennuksia koskevan käyttöomaisuuskirjanpidon kehittämisprojekti jatkui koko vuoden. Projektin toimenpidesuosituksia pyritään antamaan vuoden 2005 aikana.

Viraston internet-sivujen sisältösuunnitelma uudistettiin ja sisäinen Kivinet-intra saatiin kokonaan käyttöön. Henkilöstön IT-osaamiskartoitus tehtiin kansliaosastolla kaupunkitason pilottina.

Talous- ja suunnittelukeskuksen perustamiseen liittyvät tehtävät ja vakanssisiirrot sovittiin keskushallinnon kanssa. Sopeutustilanteessa kansliaosaston palkkakustannukset pienenevät suhteessa viraston palkkakustannuksiin.

Vuosi 2005

Kansliaosasto pyrkii pitämään keskitetyn hallinnon palkka- ja muun kustannusosuuden ennallaan suhteessa koko viraston vastaaviin kustannuksiin muutostilanteissa (talous- ja suunnittelukeskus, tilakeskus).

Keskeisten palveluiden toimitusajat pidetään tavoitteiden mukaisina.

Keskeiset kehittämishankkeet ovat:

- palkanlaskenta- ja laskujen käsittelyprosessin turvaaminen viraston kanalta keskitetyn taloushallinnon puitteissa,
- maata ja rakennuksia koskevan käyttöomaisuuskirjanpidon uudistaminen,
- Internet-sivujen sisällön uudistaminen,
- IT-koulutusohjelman toteuttaminen,
- toimipaikkaturvallisuuden lisääminen,
- suoritettujen tarkistaminen,
- Kiinteistöviraston 75-vuotisjuhlavuoden 2006 valmistelut.

Vuonna 2005 varaudutaan AD-pohjaisen tietojärjestelmän sekä kiinteän käyttöomaisuuden järjestelmän uudistamisen aiheuttamiin kustannuksiin. ■

Centralförvaltningstjänster

Verksamhetens syfte

Kansliavdelningen är fastighetskontorets expert i förvaltning och i fastighetsjuridik.

Centrala uppgifter

- Juridiska uppgifter
- Planering och uppföljning av ekonomin och verksamheten
- Information
- Personalförvaltning
- Utvecklings- och utbildningsservice
- Datasystemstöd
- Fastighetsnämndens förvalningstjänster

Kunder

Interna

- Fastighetsnämndens medlemmar
- Fastighetskontorets ledning och avdelningarnas ledning
- Fastighetskontorets personal

Externa

- Stadens arrendatorer (markarrendeavtal), parter av fastighetsköp
- Stadsbor
- Media



RAILI VARMO

År 2004

Kansliavdelningens driftsinkomster och -utgifter realiserades enligt budgeten år 2004.

Kansliavdelningens mål enligt verksamhetsberättelsen uppnåddes med undantag av produktivitet. Ett nytt dokumentadministreringssystem togs i bruk i hela verket.

Förbättringen av bokföringssystemet för anläggningstillgångarna mark och byggnader fortsatte hela året. Målet är att ge förslag till åtgärder under år 2005.

Innehållsplanen i verkets internet-sidor förnyades och det interna Kivinet-in-

tra togs i bruk i sin helhet. En kartläggning av de anställdas IT-kunnande genomfördes på kansliavdelningen i form av ett andra stegets pilotprojekt på stadsnivå.

Avdelningen kom överens med centralförvaltningen om överflyttning av uppgifter och vakanser i anslutning till grundandet av ekonomi- och planeringscentralen. Under övergångsperioden sjönk kansliavdelningens lönekostnader i förhållande till verkets lönekostnader.

År 2005

Kansliavdelningens mål är att hålla centralförvaltningens andel av löner och an-

▲ Kansliaosasto järjestää vuosittain kiinteistölautakunnan ja -viraston yhteisen seminaarin. Vuonna 2004 se pidettiin Solvikissa, Vuosaarella.

▲ Kansliavdelningen ordnar årligen ett seminarium för fastighetsnämnden och -kontoret. År 2004 hölls det i Solvik, Nordsjö.

dra kostnader på samma nivå i förhållande till hela verkets motsvarande kostnader i förändringssituationen (ekonomi- och planeringscentralen, lokalcentralen).

Åtgärdstiden för de viktigaste tjänsterna kommer att följa uppställda mål.

Kansliavdelningens viktigaste utvecklingsprojekten år 2005 är:

- säkerställa handläggningen av verkets löneuträkning och fakturor inom ramen för den centrala ekonomiförvaltningen
- förnya anläggningstillgångsbokföringen för mark och byggnader
- förnya innehållet på internet-sidorna
- genomföra IT-utbildningsprogrammet
- öka säkerheten på arbetsplatsen
- kontroll av prestationsuppgifter
- förberedning av jubileumsåret för det 75-åriga fastighetskontoret.

Talous ■ Ekonomi

	TP 2000 Bokslut	TP 2001 Bokslut	TP 2002' Bokslut	TP 2003 Bokslut	TA 2004 Budg.	TP 2004 Bokslut	TA 2005 Budg.
Kansliaosasto							
Kansliavdelningen	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Tulot ■ Inkomster	573	549	539	281	250	285	250
Menot ■ Utgifter	2 766	2 789	2 183	2 174	2 263	2 103	2 555
Toimintakate ■ Verksamhetsbidrag	-2 193	-2 240	-1 644	-1 893	-2 013	-1 818	-2 305
Poistot ■ Avskrivningar	51	80	103	107	150	78	150
Tilikauden tulos ■ Räkenskapsperiodens resultat	-2 244	-2 320	-1 747	-2 000	-2 163	-1 895	-2 455
Henkilötyövuodet ■ Årsverken	37	37	36	31	29	29	27



VESA NURMI

▲ Kiinteistölautakunnan jäsenet Ilmari Helimäki (edessä vasemmalta), Inka Kanerva, Kari Hagfors, Terhi Kauti, apulaiskaupunginjohtaja Pekka Korpinen, kiinteistölautakunnan puheenjohtaja Kai Hagelberg, kiinteistölautakunnan varapuheenjohtaja Kai Kalima, virastopäällikkö Matti Rytkölä, kiinteistölautakunnan jäsenet Pirkko Miikkulainen, Reijo Kaunola ja Tuula Paalimäki. Kiinteistöviraston osastopäällikkö Ilkka Kaartinen (takana vas.), kiinteistöjen kehittämisspäällikkö Harri Kauppinen, tilakeskuksen päällikkö Hannu Määttänen, kiinteistölautakunnan sihteeri, apulaisosastopäällikkö Helena Rantanen, osastopäälliköt Mikael Nordqvist ja Ilkka Vähäaho, kaupungingeodeetti Jürgen Grönfors ja tiedottaja Maija Hiilosvuo.

▲ Fastighetsnämnden Pauli Leppäaho (från vänster), biträdande stadsdirektör Pekka Korpinen, fastighetsnämnden ordförande Kai Hagelberg, fastighetsnämnden viceordförande Kai Kalima, verkschef Matti Rytkölä, fastighetsnämndens medlemmar Pirkko Miikkulainen, Reijo Kaunola och Tuula Paalimäki. Fastighetskontorets kansliavdelningens chef Ilkka Kaartinen (bakre led från vänster), fastighetsutvecklingschef Harri Kauppinen, lokalcentralens chef Hannu Määttänen, fastighetsnämnden sekreterare, biträdande avdelningschef Helena Rantanen, avdelningschefer Mikael Nordqvist och Ilkka Vähäaho, stadsgeodet Jürgen Grönfors samt informatör Maija Hiilosvuo.

	Varsinaiset jäsenet ■ Ordinarie medlemmar	Henkilökohtaiset varajäsenet ■ Personliga suppleanter
Puheenjohtaja ■ Ordförande	Kai Hagelberg, Kok., Saml.	Mikko Kortelainen, Kok., Saml.
Varapuheenjohtaja ■ Vice ordförande	Kai Kalima, SDP, Soc.	Leo Ekholm, SDP, Soc.
Varsinaiset jäsenet ■ Ordinarie medlemmar	Kari Hagfors, Kok., Saml. Ilmari Helimäki, KD Inka Kanerva, Vihreät, Gröna, Reijo Kaunola, Vas., Vänst. Terhi Kauti, Kok., Saml. Pirkko Miikkulainen, SDP, Soc. Tuula Paalimäki, Vihreät, Gröna	Mirja Vihma-Kaurinkoski, Kok., Saml. (27.10.2004 saakka/t.o.m.) Elina Palmroth-Leino, Kok., Saml. (27.10.2004 alkaen/fr.o.m.) Irene Kitunen, KD Kenny Hytönen, Vihreät, Gröna Kaisa Kourkia, Vas., Vänst. Kristian Karimo, Kok., Saml. (14.1.2004 saakka/t.o.m.) Antti Pätiälä, Kok., Saml. (14.1.2004 alkaen/fr.o.m.) Sisko Seppä, SDP, Soc. Elina Salminen, Vihreät, Gröna
Kaupunginhallituksen edustaja / Varaedustaja ■ Stadsstyrelsens representant / Suppleant	Sallamaari Muhonen, Vihreät, Gröna	Kimmo Helistö, Vihreät, Gröna

Kiinteistölautakunnan sihteerinä toimi Helena Rantanen. Lautakunta kokoontui kertomusvuonna 25 (24 vuonna 2003) kertaa. Pöytäkirjoihin merkittiin 711 (741 vuonna 2003) pykälää.

Fastighetsnämndens sekreterare var Helena Rantanen. Nämnden samlades 25 (24 år 2003). I protokolllen anteknades 711 (741 år 2003) paragrafer.





VESA NURMI

▲ Asuntolautakunnan varapuheenjohtaja Pauli Leppäaho (edessä vasemmalla), apulaiskaupunginjohtaja Pekka Korpinen, asuntolautakunnan puheenjohtaja Tiina Kaarela, virastopäällikkö Matti Rytkölä, asuntolautakunnan jäsen Ritva Sänkiäho ja kaupunginhallituksen edustaja Johanna Sumuvuori. Asuntoasianosaston toimistopäällikkö Matti Pikänen (takana vasemmalla), asuntolautakunnan vs. sihteeri Päivi Pakarinen-Hellsten, asuntolautakunnan jäsenet Carl Fogelberg, Arja Karhuvaara, Veli Tofferi, Raimo Nenonen ja Vesa Peipinen, kiinteistöviraston tiedottaja Maija Hiilosvuori sekä osastopäällikkö Mikko Luukkonen ja apulaisosastopäällikkö Markku Leijo asuntoasianosastolta.

▲ Bostadsnämndens viceordförande Pauli Leppäaho (främre led från vänster), biträdande stadsdirektör Pekka Korpinen, bostadsnämndens ordförande Tiina Kaarela, verkschef Matti Rytkölä, bostadsnämndens medlem Ritva Sänkiäho och stadsstyrelsens representant Johanna Sumuvuori. Bostadsavdelningens byråchef Matti Pikänen (bakre led från vänster), bostadsnämndens tf. sekreterare Päivi Pakarinen-Hellsten, bostadsnämndens medlemmar Carl Fogelberg, Arja Karhuvaara, Veli Tofferi, Raimo Nenonen och Vesa Peipinen, fastighetkontorets informatör Maija Hiilosvuori samt avdelningschef Mikko Luukkonen och biträdande avdelningschef Markku Leijo från bostadsavdelningen.

	Varsinaiset jäsenet ■ Ordinarie medlemmar	Henkilökohtaiset varajäsenet ■ Personliga suppleanter
Puheenjohtaja ■ Ordförande	Tiina Kaarela, Vas., Vänst.	Olli Anttila, Vas., Vänst.
Varapuheenjohtaja ■ Vice ordförande	Pauli Leppä-aho, Kok., Saml.	Roy Rantanen, Kok., Saml.
Varsinaiset jäsenet ■ Ordinarie medlemmar	Irina Kupiainen, Kok., Saml. (30.5.2004 saakka / t.o.m.) Arja Karhuvaara, Kok., Saml. (1.6.2004 alkaen / fr.o.m.) Carl Fogelberg, Kok., Saml. Raimo Nenonen, SDP, Soc. Vesa Peipinen, Vihreät, Gröna Ritva Sänkiäho, SDP, Soc. Veli Tofferi, Kesk., Centern Maija Wilskman, Vihreät, Gröna	Tapani Helminen, Kok., Saml. Sirkku Linna, Kok., Saml. Mauri Helovirta, SDP, Soc. Joonia Streng, Vihreät, Gröna Pia Metsähuone, SDP, Soc. Hannele Heikkinen, Kesk., Centern Sirkka Junkkari, Vihreät, Gröna
Kaupunginhallituksen edustaja / Varaedustaja ■ Stadsstyrelsens representant / Suppleant	Johanna Sumuvuori, Vihreät, Gröna	Sanna Hellström, Vihreät, Gröna

Asuntolautakunnan sihteerinä toimi **Marja-Liisa Eerola** 1.1.–29.2.2004 ja **Marjaana Santala** 1.3.–31.12.2004. Lautakunta kokoon tui kertomusvuonna 17 (21 vuonna 2003) kertaa. Pöytäkirjoihin merkittiin 167 (219 vuonna 2003) pykälää.

Sekreterare var **Marja-Liisa Eerola** 1.1.–29.2.2004 och **Marjaana Santala** 1.3.–31.12.2004. Bostadsnämnden samlades 17 gånger under året (21 år 2003) och i protokollen antecknades 167 paragrafer (219 år 2003).





Helsingin kaupungin kiinteistövirasto Helsingfors stads fastighetskontor

PL 2200/PB 2200
00099 Helsingin kaupunki / Helsingfors stad
(Katariinankatu / Katrinegatan 1, 00170 Helsinki / Helsingfors)
Puh./Tfn +358 (0)9 1691, Fax +358 (0)9 169 3582
www.hel.fi/kv
real.estate@hel.fi

Kiinteistöjen kehittämissyksikkö ■ Fastighetsutvecklingsenheten

PL 2208/PB 2208
00099 Helsingin kaupunki / Helsingfors stad
(Katariinankatu / Katrinegatan 1
00170 Helsinki / Helsingfors)
Puh./Tfn +358 (0)9 1691, Fax +358 (0)9 169 3582
www.hel.fi/kv
real.estate@hel.fi

Tonttiosasto ■ Tomtavdelningen

PL 2214/PB 2214
00099 Helsingin kaupunki / Helsingfors stad
(Katariinankatu / Katrinegatan 1
00170 Helsinki / Helsingfors)
Puh./Tfn +358 (0)9 1691, Fax +358 (0)9 169 3140
www.hel.fi/kv/tontti
tontti@hel.fi

Tilakeskus ■ Lokalcentralen

PL 2213 / PB 2213
00099 Helsingin kaupunki / Helsingfors stad
(Pohjoisesplanadi / Norra esplanaden 5
00170 Helsinki / Helsingfors)
Puh./Tfn +358 (0)9 1691, Fax +358 (0)9 169 3860
www.hel.fi/kv/talo
real.estate@hel.fi

Geotekninen osasto ■ Geotekniska avdelningen

PL 2202 / PB 2202
00099 Helsingin kaupunki / Helsingfors stad
(Malmin asematie / Malmstrationsväg 3
00700 Helsinki / Helsingfors)
Puh./Tfn +358 (0)9 1691, Fax +358 (0)9 169 4555
www.hel.fi/kv
geo@hel.fi

Kaupunkimittausosasto ■ Stadsmättningsavdelningen

PL 2205 / PB 2205
00099 Helsingin kaupunki / Helsingfors stad
(Viipurinkatu / Viborgsgatan 2
00510 Helsinki / Helsingfors)
Puh./Tfn +358 (0)9 731 232, Fax +358 (0)9 7312 4650
www.hel.fi/kv/kmo
kmo@hel.fi

Asuntoasiainosasto ■ Bostadsavdelningen

PL 2201 / PB 2201
00099 Helsingin kaupunki / Helsingfors stad
(Toinen linja / Andra linjen 7
00530 Helsinki / Helsingfors)
Puh./Tfn +358 (0)9 709 931, Fax +358 (0)9 7099 3341
www.hel.fi/kv
asunto@hel.fi

Kansliaosasto ■ Kansliavdelningen

PL 2204 / PB 2204
00099 Helsingin kaupunki / Helsingfors stad
(Katariinankatu / Katrinegatan 1
00170 Helsinki / Helsingfors)
Puh./Tfn +358 (0)9 1691, Fax +358 (0)9 169 3582
www.hel.fi/kv
real.estate@hel.fi