



HELSINGIN KAUPUNKI  
KIINTEISTÖVIRASTO  
HELSINGFORS STAD  
FASTIGHETSKONTOR

# Toimintavuosi 2005



# Årsberättelse 2005

## Kiinteistöviraston toiminta-ajatus

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

## Kiinteistöviraston visio

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

## Kiinteistöviraston strategiat

### Maankäyttöstrategiat:

- ☒ Vaikutamme kaavitouskelpoisena maan hankkimiseen ja varmistamme siihen liittyvän rahoituksen.
- ☒ Huolehdimme tulevaisuuden tonttivarannosta ja edistämme yhtenäisen maanomistuksen säilymistä.
- ☒ Luovutamme tontteja asumiseen ja elinkeinotoimintaan kaupungin kokonaistaloudellisten edellytysten parantamiseksi.
- ☒ Hyödynämme maanalaiset tilaresurssit.
- ☒ Luomme uusia maaresursseja alueellisilla toimenpiteillä.
- ☒ Toimimme Helsingin pohjarakentamisen ja maanalaisen rakentamisen asiantuntijana.

### Toimitilastrategiat:

- ☒ Huolehdimme rakennusten arvon säilyttämisestä ohjaamalla korjausinvestointeihin suunnitelmissa.
- ☒ Toteutamme vapautuvien toimitilojen uudelleenkäytön ja vaikutamme uusinvestointien ohjaamiseen.
- ☒ Vahvistamme rakennuttamisen tilaajaosaamista.
- ☒ Selkeytämme toimitilakiinteistöiden omistajahallintoa.
- ☒ Viestitämme aktiivisesti asiakkaille ja muille sidosryhmille vuokrausperusteista ja vuokran muodostumisesta.
- ☒ Valmistelemme toimitilastrategian valtuiston hyväksytäväksi.

### Asuntostrategiat:

- ☒ Edistämme kiinteistöyhtiöiden omistajaohjauksen keskittämistä kiinteistövirastoon.
- ☒ Välitämme asuntoja ja myönnämme lainoja kaupungin asunto- ja elinkeinopoliittisten tavoitteiden toteuttamiseksi.
- ☒ Parannamme palveluidemme viestintää asiakkaille käyttämällä hyväksemme entistä paremmin jo olemassa olevia tietokanavia.

### Maa- ja kiinteistötietostrategiat:

- ☒ Koordinoinme ja kehitämme paikkatietojärjestelmiä.
- ☒ Osallistumme valtakunnallisen yhtenäisen kiinteistötietojärjestelmän toteuttamiseen.
- ☒ Tuotamme kolmiulotteisia (3D) tietoja ja vaikutamme kolmiulotteisen kiinteistölainsäädännön syntymiseen.
- ☒ Yhdenmukaistamme kiinteistöjä koskevia tietojärjestelmiä ja yhdistämme osastojen tietojärjestelmät paikkatietoihin.
- ☒ Hankimme ja sovellamme maa- ja kallioperään liittyviä tietoja.
- ☒ Kehitämme geotekniikan valtakunnallisia ja kansainvälistä ohjeita ja määräyksiä Helsingin edun turvaamiseksi.

### Kiinteistöviraston yhteiset strategiat:

- ☒ Kehitämme kiinteistöviraston kumppanuussuhteita.
- ☒ Parannamme sähköistä asiointia.
- ☒ Parannamme tietoteknistä osaamista.
- ☒ Varmistamme osaamisen tulevaisuudessa.
- ☒ Parannamme asiakaskeskeisyyttä, prosesseja, laatua ja tuottavuutta.
- ☒ Tarkastelemme kriittisesti seurannassa käyttämäämme mittareita ja uudistamme mittareita niin, että ne mahdollisimman hyvin kuvaavat toimintaamme ja sen edistymistä.

## Fastighetskontorets 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.

## Fastighetskontorets 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.

## Fastighetskontorets strategier

### Markanvändningsstrategier:

- ☒ Vi påverkar anskaffningen av planläggningduglig mark och skaffar nödvändig finansiering.
- ☒ Vi har hand om framtida tomtreserveringar och främjar bevarande av enhetligt markägo.
- ☒ Vi överläter tomter för boende och näringsverksamhet i syfte att förbättra totala ekonomiska förutsättningar.
- ☒ Vi utnyttjar underjordiska lokaler.
- ☒ Vi skapar nya markresurser med regionala åtgärder.
- ☒ Vi fungerar som experter för grundkonstruktion och underjordiskt byggande i Helsingfors.

### Lokalstrategier:

- ☒ Vi ser till att byggnadernas värde bevaras genom att styra renoveringsinvesteringarna planenligt.
- ☒ Vi genomför återanvändning av frigjorda kontorslokaler och påverkar styrningen av nyinvesteringar.
- ☒ Vi stärker byggherrarnas kunnande i deras egenskap av uppdragsgivare.
- ☒ Vi klarlägger ägarförvaltningen av kontorslokalfastighetsbolag.
- ☒ Vi signalerar aktivt till våra kunder och andra intressentgrupper om grunderna för uthyrning och hur hyran är uppbyggd.
- ☒ Vi bereder lokalstrategin för fullmäktige.

### Bostadsstrategier:

- ☒ Vi vill koncentrera fastighetsbolagens ägarstyrning till fastighetskontoret.
- ☒ Vi förmédlar bostäder och beviljar lån i syfte att uppnå stadens bostads- och näringspolitiska mål.
- ☒ Vi förbättrar informeringen om våra tjänster till kunderna genom att bättre än hittills utnyttja redan existerande informationskanaler.

### Mark- och fastighetsstrategier:

- ☒ Vi koordinerar och utvecklar systemen för geografiska data.
- ☒ Vi deltar i genomförandet av ett riksomfattande enhetligt fastighetsdatasystem.
- ☒ Vi producerar tredimensionella (3D) uppgifter och påverkar uppkomsten av lagstiftning för ändamålet.
- ☒ Vi förenhetligar datasystemen som gäller fastigheter och sammanlänkar avdelningarnas datasystem med geografiska data.
- ☒ Vi anskaffar och tillämpar information om mark och berggrund.
- ☒ Vi utvecklar riksomfattande och internationella anvisningar och bestämmelser om geoteknik i syfte att trygga Helsingfors stads intressen.

### Fastighetskontorets gemensamma strategier:

- ☒ Vi utvecklar fastighetskontorets partnerskapsrelationer.
- ☒ Vi förbättrar möjligheterna att sköta ärenden elektroniskt.
- ☒ Vi ökar våra datatekniska kunskaper.
- ☒ Vi tryggar kunnandet i framtiden.
- ☒ Vi förbättrar kundcentreringen, processerna, kvaliteten och produktiviteten.
- ☒ Vi granskar kritiskt mätarna som används vid uppföljning och förnyar mätarna så att de så väl som möjligt beskriver vår verksamhet och dess framskridande.

# KIINTEISTÖVIRASTO • FASTIGHETSKONTORET 2005



## Sisällyys • Innehåll

Virastopäällikön katsaus .....	4
Verkchefens översikt .....	5
Kiinteistövirasto 2005 .....	6
Fastighetskontoret 2005 .....	8
Kiinteistöjen kehittäminen .....	10
Utveckling av fastigheter .....	11
Maaomaisuus .....	12
Markinnehav .....	14
Toimitilat .....	16
Lokalerna .....	18
Kaupunkimittaus .....	19
Stadsmätning .....	21
Toimitus • Redaktion .....	
Raili Varmo .....	
Käännökset • Översättningar .....	
Good Service Ap Oy .....	
Kannen kuva • Omslagsbild .....	
Töölönlahtisuunnitelma • Plan för Töölöviken, .....	
Kaupunkisuunnitteluvirasto .....	
Taitto • Layout .....	
Pekka Beloff • Taikalyhty Oy .....	
Kirjapaino • Tryckeri .....	
Speedmaster Oy, Helsinki 2006 .....	
Painos • Upplaga .....	
2 300 kpl .....	
Paperi • Papper .....	
Lumiart Silk 140 g/m <sup>2</sup> , Lumiart Silk 250 g/m <sup>2</sup> .....	

# Tilakeskus ja Kampin uusi linja-autoasema aloittivat

**Vuoden 2005 alussa** kiinteistöviraston talo-osasto muutettiin tilakeskukseksi. Samalla sen henkilöstön määrä kolminkertaistui ja siitä tuli viraston suurin osasto. Perusteellisesti valmisteltu uudistus antaa entistä paremmat mahdollisuudet kaupungin toimitilahankkeiden ohjaamiseen kaupungin kokonaiseden mukaisesti sekä myös tilojen taloudelliseen ja kestävään ylläpitoon. Tilakeskuksen muodostaminen luo myös edellytykset seurata paremmin kaupungin tilakustannuksia, tilojen käytön tehokkuutta sekä kiinteistöjen arvoja ja korjausvastuita.

Uuden tilakeskuksen toiminta on tehtävien haasteellisuuden huomioon ottaen käynnistynyt hyvin. Tilakeskus myös otti hallintoonsa kesäkuussa avautuneen Kampin uuden bussiterminaalin tavara-asemineen. Vuoden lopulla tilakeskus muutti uusiin toimitiloihin Sörnäistenkadulle. Kertomusvuoden aikana valmistettiin opetus- ja sivistystoimen tilojen siirto tilakeskuksen hoitoon vuoden 2006 alusta.

Pääkaupunkiseutu on monessa suhteessa maamme veturi, mikä heijastuu luonnollisesti myös tonttien kysyntään. Vuoden 2005 aikana toimistotilojen vajaakäyttö on laskenut ja asuntojen hintataso on jatkanut nousuaan. Varsinkin hyvillä paikoilla sijaitseville toimistotonteille on kysyntää. Vapaita asuntotonteja ei ole läheskään kysyntää vastavasti. Esimerkiksi Eiranrannan asuntotonteista järjestetyssä, erikoisakin piirteitä saaneessa tarjouskilpailussa hintataso nousi ennakkoidusti korkealle.

Kaupunginhallituksen päättettyä vuoden alussa pyytää valtiota luovuttamaan Malmin lentokenttäalue takaisin kaupungille, käynnistettiin neuvottelut asiasta valtion viranomaisten kanssa. Ne eivät edistyneet, kuten eivät Santahaminaakaan koskevat kaupungin esitykset. Sen sijaan Musiikkitalon suunnittelun

keskustan huoltoväylähanke ja Ruskeasuon varikkoalueen käytön tehostaminen etenivät lähes suunnitellusti.

Kertomusvuonna oli kulunut 50 vuotta geoteknisen toiminnan aloittamisesta kaupungin organisaatiossa. Tänä aikana nykyisestä geoteknisestä osastosta on kehittynyt pohjatutkimustietojen hankkimisen ja hyödyntämisen, maaperän kunnostamisen sekä esijä kalliorakentamisen merkittävä asianantutija. Osaston asianantemusta on kertomusvuonna tarvittu monissa suurissa hankkeissa, esimerkiksi isojoen yhteiskäytötunneleiden suunnittelussa.

Poikkeuksellisen voimakas talvimyrsky 9.1.2005 nosti meriveden toistaiseksi korkeimelle mitatulle tasolleen (+ 150 cm). Tulvehtimisen huolestuttama kaupunki käynnisti vastaisen varalle tähtääviä toimenpiteitä, joihin osalistui kiinteistövirastosta sekä geotekninen että kaupunkimittausosasto.

Kaupunkimittausosasto jatkoi pitkäaikaista kehittämistyötään myös paikkatietojen osalta. Niillä on yhteiskunnassa yhä kasvava merkitys. Uuden teknologian hyödyntämällä osasto on myös huomattavasti vähentänyt henkilöövusoisiaan. Osasto luovutti kahdeksan vakanssia tilakeskukselle.

Uusi valtakunnallinen keskitetty kiinteistörekisteri (UKTJKII) otettiin käyttöön. Se edellytti myös kaupunkimittausosastolta lisätöitä sekä huolellista valmistautumista. Valmistautuminen, johon osasto oli panostanut vahvasti jo vuodesta 2001 alkaen, oli tuloksellista. Siirtymävaiheessa asiakkaita haittaavia viiveitä ei syntynyt. Tosin uusi valtion viranomaisten hoidama rekisteri on toistaiseksi hidastanut kiinteistöjen rekisteröintiä.

Asuntoasiainosasto kykeni lyhentämään



©Pertti Nisonen

entuudestaan lyhyitä käsitteilyaikojaan huolimatta hakemusten määrellisestä kasvusta. Sähköinen asiointi on lisääntynyt osaston koko toimintakentässä. Taloyhtiöt ovat myös oppineet hakemaan hissiavustuksia, niinpä koko 850 000 euron avustusmääräraha käytettiin.

Viraston kaikki sitovat tavoitteet toteutuvat ja muutkin asetetut tavoitteet saavutettiin poikkeuksellisen hyvin. Myös viraston tuottavuus säilyi korkealla tasolla. Kiinteän käytönoisuuden tietojärjestelmän (Kimara) uudistamiseen paneuduttiin.

Haluan kiittää koko henkilökuntaa sekä erityisesti niitä työhönsä motivoituneita tuloksellisia ahertajia, joita viraston onneksi löytyy kaikeilla sen osastoilta. ■

Matti Rytkölä  
virastopäällikkö

# Lokalcentralen och Kampens nya busstation inledder verksamheten

**I början av år 2005** omvandlades fastighetskontorets gårdsavdelning till lokalcentral. Samtidigt treddubblades antalet anställda och lokalcentralen blev verkets största avdelning. En grundligt förberedd omorganisering förbättrar möjligheterna att styra lokalprojekt helt enligt stadens intressen och sköta underhållet av lokaler ekonomiskt och hållbart. Lokalcentralen har också bättre förutsättningar att följa upp lokalkostnaderna, hur effektivt lokalerna används samt fastigheternas värde och renoveringsansvaret.

Verksamheten i den nya lokalcentralen har startat bra med tanke på de utmanande uppgifterna. Lokalcentralen administrerar också Kampens nya bussterminal jämte godsstationen vilka inledder verksamheten i juni. I slutet av året flyttade lokalcentralen till nya lokaler vid Sörnäsgatan. Under redovisningsåret förbereddes en överflyttning av undervisnings- och bildningsväsendets lokaler till lokalcentralen från och med början av år 2006.

Huvudstadsregionen är i många avseenden ett lok vilket också avspeglar sig i efterfrågan på tomter. Under år 2005 minskade den ineffektiva användningen av kontorslokaler och bostädernas prisnivå fortsatte att stiga. Efterfrågan råder i synnerhet på kontorstomter med bra läge. Antalet lediga bostadstomter motsvarar inte på långt nära efterfrågan. Till exempel i anbudstävlingen som anordnades om bostadstomterna i Eirastrandens och som fick t.o.m. originella drag steg prisnivån högt på förutspått sätt.

När stadsstyrelsen i början av året beslutat be staten att återlämna till staden området vid Malm flygplats inleddes förhandlingar om ärendet med staten. Förhandlingarna framskred inte och samma gäller stadens framställan som gäller Sandhamn. Nästan planenligt framskred

däremot planeringen av Musikhuset, serviceledprojekten i centrumområdet och tillvaratagande av depåområdet i Brunakärr.

Under redovisningsåret hade det gått 50 år sedan den geotekniska verksamheten startade i stadens organisation. Under denna tid har den nuvarande geotekniska avdelningen utvecklats till en sakkunnig aktör då det gäller anskaffning och utnyttjande av grundundersökningsuppgifter, iståndsättning av jordmånen, grundberedning och bergbyggnad. Avdelningens expertis har under redovisningsåret varit efterfrågad i många stora projekt, till exempel vid planeringen av de stora sambrukstunnlarna.



Den exceptionellt hård vinterstormen 9.1.2005 höjde havsvattennivån till aldrig tidigare mätt rekordnivå (+ 150 cm). Staden skred till åtgärder, bekymrad av översvämnningen och med tanke på framtiden, tillsammans med fastighetskontoret samt geotekniska avdelningen och stadsmätningsavdelningen.

Stadsmätningsavdelningen fortsatte sin långvariga utveckling av geografiska data. Betydelsen av geografiska data ökar i vårt samhälle. Genom att utnyttja ny teknologi har avdelningen i betydande grad minskat antalet årsverken. Avdelningen flyttade åtta vakanser över

till lokalcentralen.

Ett nytt riksomfattande centralt fastighetsregister (UKTJkii) togs i bruk. Det orsakade också stadsmätningsavdelningen extra arbete och noggranna förberedelser. Förberedelserna som avdelningen satsat starkt på ända sedan år 2001 var framgångsrika. I övergångsskedet uppstod inga störande dröjsmål för kunderna. Det nya registret som sköts av statliga myndigheter har emellertid hittills fördöjt registreringen av fastigheter.

Bostadsavdelningen lyckades ytterligare avkorta sina redan korta handläggningstider trots det ökade antalet ansökningar. Skötseln av ärenden på elektronisk väg har ökat i avdelningens hela verksamhetsfält. Bostadsaktiebolagen har nu lärt sig att ansöka hissbidrag och hela bidragsanslaget på 850 000 euro användes.

Verket uppnådde alla bindande mål och exceptionellt väl också andra uppställda mål. Också verkets lönsamhet var fortsättningsvis hög. Datasystemet för fasta anläggningstillgångar (Kimara) förnyades.

Jag vill tacka alla anställda samt rikta ett speciellt tack till alla motiverade, ihärdiga och framgångsrika medarbetare som till verkets lycka finns på alla avdelningar. ■

**Matti Rytkölä**  
verkschef

# KIINTEISTÖVIRASTO 2005



© Helsingin kaupungin kuvaelarkisto

**Kaupungin mittava** maaomaisuus mahdollistaa kaupungin pitkäjänteisen kehittämisen sekä maapoliittisim etä kaavoituksellisin keinoin. Asuntomarkkinoilla kysyntä jatkui kii-vaana, etupäässä historiallisesti erittäin alhaisen korkotason vuoksi.

Kiinteistölaatakunnan ja -viraston tulot olivat 415 miljoonaa euroa ja meno 91 miljoonaa euroa. Tulot ylittivät tulosbudjetin 1,3 miljoonaa euroa ja menoissa säästettiin lähes 7 miljoonaa euroa. Tilikauden ylijäämä oli lähes 20 miljoonaa euroa ja se toteutui 9 miljoonaa euroa budjetoitua suurempaan.

Kiinteistövirastoon ilman tilakeskusta kuuluvat kansliaosasto, kiinteistöjen kehittämisyksikkö, asuntoasiainosasto, geotekninen osasto, kaupunkimittausosasto ja tonttiosasto. Kiinteistöviraston tämän osan käyttötalouden tulot ylittivät budjetoidut tulot 3,5 miljoonaa euroa. Eniten tuloylitykseen vaikuttui kaavoitussopimuskorvausista saadut tulot. Merkille pantavaa on, että maavuokratulojen kasvu on selvästi hidastunut. Käytömenoissa säästettiin 3,7 %.

Kamppi-projekti eteni suunnitelmien mukaisesti. Kampin keskuksen liikenneterminaalit otettiin käyttöön 1.6.2005. Musiikkitalon toteuttamiseksi perustettiin yhtiö. Rakennuksen luonnessuunnitelmat hyväksyttiin joulukuussa 2005.

Luovutuskelpoisia asuntotonteja ei voitu osoittaa asunto-ohjelman tavoitteiden mukaista määrää. Vuonna 2005 varattiin tontteja noin 1 300 asunnon rakentamiseen. Vuoden aikana luovutettu kerrosala oli yhteensä 130 000 m<sup>2</sup>, joka on 30 000 kerrosneliötä edellisvuotista vähemän. Luovutetuista tonteista myytiin puolet ja vuokrattiin puolet.

Maanvuokratulot olivat 157 miljoonaa euroa, josta ulkoisten tulojen osuus oli 109,9 mil-

joonaa euroa. Maanmyyntituloja kertyi 99,5 miljoonaa euroa kun talousarviotavoite myynnille oli 49 miljoonaa euroa. Eiranrannan tonttien myyntien osuus tulosta oli 44,9 miljoonaa euroa. Toinen suuri myyntikohde olivat Aurinkolahden alueen tontit Vuosaareessa. Maanhankkiaan käytettiin 1,9 miljoonaa euroa ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen 5,4 miljoonaa euroa.

Toimistotilamarkkinoiden vaisu kysyntä jatkui kolmatta vuotta peräkkäin. Pääkaupunkiseudun tyhjiiden tilojen yleinen vajaakäytöaste oli noin 9 %. Helsingissä kehnoin tilanne tässä suhteessa vallitsi Pitäjänmäellä ja Vallila-Sörnäinisen alueella. Markkinoilla jatkui kuitenkin valikoiva kysyntä nykyaisista toimistotiloista ja sen vuoksi myös uusia rakentamiskohteita oli käynnissä. Merkittävästi piirteenä oli ulkomaisen sijoittajien lisääntyvä kiinnostus suomalaisia kiinteistömarkkinoita kohtaan.

Kiinteistövirasto välitti yhteensä yli 3 600 kaupungin omistamaa vuokra-asuntoa. Asuinpalveluiden hissien rakentamisavustuksiin oli varattu talousarviossa 850 000 euroa, määräraha käytettiin kokonaisuudessaan. Asuinpalveluiden valmistui 45 hissiä, joihin käytettiin Helsingin kaupungin myöntämienv avustusten lisäksi valtion myöntämää avustusta.

Talonrakennusinvestointeihin oli vuonna 2005 käytettävissä 70 miljoonaa euroa, josta käytettiin yhteensä 43 miljoonaa euroa. Sosiaalitoimen rakennuksiin käytettiin yli 8 miljoonaa euroa, terveystoimen rakennuksiin lähes 7 miljoonaa euroa ja muihin tilakeskuksen hankkeisiin 28 miljoonaa euroa.

Vuonna 2005 irtaimen omaisuuden 972 000 euron määrärahasta käytettiin 700 000 euroa.

## 2006

Kiinteistölaatakunnan ja -viraston tulot vuoden 2006 budjetissa ovat 446 miljoonaa euroa, joka on 31 miljoonaa euroa enemmän toteutuneeseen tilinpäätökseen 2005 verrattuna. Menoja on budjetoitu 126 miljoonaa euroa, joka on lähes 35 miljoonaa enemmän kuin vuoden 2005 tilinpäätöksessä. Suurin muutos edellisen vuoden toiminnassa on tilakeskuksen toiminnan laajeneminen.

Vuoden 2006 talousarviossa maanmyyntilotavoite on 49 miljoonaa euroa ja ulkoisia maanvuokria budjetoidaan saatavan 111 miljoonaa euroa.

Vuoden 2006 tulosbudjetissa on talonrakennukseen käytettävissä 130 miljoonaa euroa, mikä on kolminkertainen määrä vuoden 2005 toteumaan verrattuna.

Vuoden 2006 tulosbudjetissa avustuksiin asuinpalveluiden hissien rakentamisen on varattu 850 000 euroa, mikä on samansuuruisen kuin vuoden 2005 tilinpäätöksessä.

## Henkilöstö

Kiinteistöviraston henkilöstön määrä on vaihdellut vuosittain johtuen erilaisista organisaatiomuutoksista kaupunginhallinnossa. Henkilöstömäärä oli vuoden 2005 lopussa 435 (345 vuonna 2004). Henkilötyövuosina kiinteistöviraston henkilöstön työpanos vuonna 2005 oli 448 (341).

Kiinteistöviraston henkilöstö on pysyvä. Henkilöstöstä yli 70 % on ollut viraston palveluksessa yli kymmenen vuotta. Alle viisi vuotta palvelleiden osuus on pysynyt ennallaan ja se on 15 %. Uusien työntekijöiden osuus tulee kasvamaan lähitulevaisuudessa, koska yhä useamat henkilöt jäävät lähi vuosina eläkkeelle. Palveluksesta arvioidaan jäävän eläkkeelle seu-

raavan kymmenen vuoden sisällä yli kolmannes henkilöstöstä.

Vuonna 2005 henkilöstön keski-ikä oli 48,6 (47,9) vuotta. Suurin ikäryhmä oli 45 – 54 -vuotiaat, joiden osuuus koko henkilöstöstä oli lähes 40 %.

### **Henkilöstön kehittäminen**

Koulutuspäivä kiinteistövirastossa kertyi vuonna 2005 yli 1 700. Luku on kasvanut edellisestä vuodesta 200 päivällä, mikä johtuu osaltaan viraston henkilöstömäärään kasvusta, mutta myös siitä, että osaamisen kehittäminen koetaan entistä tärkeämpänä työn hallintaan liittyvään tekijänä. Koulutukseen käytettiin yhteensä noin 170 000 euroa, mikä on henkilötyövuotta kohden 385 euroa. Tähän ei ole laskettu mukaan kaupungin sisäisiä koulutuksia. Pääosa koulutuksesta oli ammatillista koulutusta.

Kiinteistövirastossa on seurattu useita vuosia henkilöstön työhyvinvointia erilaisilla mitareilla. Vuosittaisen työhyvinvoimittauksen avulla saadaan tietoa henkilöstön kokemuksesta työilmapiiristä, työyhteisön ja esimiestyon toimivuudesta sekä työturvallisuudesta ja työoloja. Sairauspoissaolotilastot tuottavat tietoa henkilöstön terveydestä ja jaksamisesta. Tuolosten käsitellyssä on keskeistä viraston ja yksittäisten yksiköiden vahvuuskien ja kehittämistarpeiden tunnistaminen. Seurauksena on toteutettu useita erilaisia koulutus- ja kehittämishankkeita. Vuonna 2005 koko kiinteistövirastossa oli lähes 350 päivää kehittämis- ja työhyvinvoinkoulutusta.

Henkilöstön vapaa-ajan harrastustoimintaa, kuten esimerkiksi liikuntaa ja kulttuuria, tuettiin myös henkilöstökerhoille myönnetyllä määrärahalla. ■



### **Kiinteistöviraston talous 2005 Fastighetskontorets ekonomi 2005**

#### **Käyttötalous o Driftsekonomi**

Kiinteistölautakunta ja -virasto Fastighetsnämnden och -kontoret	TP 2000	TP 2001	TP 2002	TP 2003	TP 2004	TA 2005	TP 2005	TA 2006
	Bokslut M€	Bokslut M€	Bokslut M€	Bokslut M€	Bokslut M€	Budg. M€	Bokslut M€	Budg. M€
Tulot o Inkomster	354.0	377.3	377.2	388.1	390.6	413.7	<b>415.1</b>	413.7
Menot o Utgifter	81.0	73.8	75.5	77.4	74.1	98.4	<b>91.5</b>	98.1
Toimintakate o Verksamhetsbidrag	273.6	279.6	301.7	310.8	316.5	315.4	<b>323.6</b>	315.6
Poistot o Avskrivningar	50.0	54.3	66.9	68.2	77.2	78.6	<b>77.9</b>	78.6
Tilikauden tulos o Räkenskapsperiodens resultat	31.3	225.3	234.8	242.5	239.3	236.7	<b>245.7</b>	237.0
Tuottavatoite o Produktivitetsmål	191.7	201.8	211.9	220.3	225.9	225.9	<b>225.9</b>	225.9
Tilikauden yli/alijäämä o Overskott/Underskott	31.3	23.5	22.9	22.2	13.4	10.9	<b>19.8</b>	11.1
Henkilötyövuodet o Årsverken	688	693	604	342	341	439	<b>448</b>	472

Investointituloit o Investeringsinkomster	TP 2002	TP 2003	TP 2004	TA 2005	TP 2005*	TA 2006
	Bokslut M€	Bokslut M€	Bokslut M€	Budg. M€	Bokslut* M€	Budg. M€
Investointimenot o Investeringsutsgifter	45.5	114.9	107.1	49.0	<b>99.5</b>	49.0
Kiinteistöjen ostot ja lunastukset Köp- och inlösningar av fastigheten	74.7	84.1	83.5	96.3	<b>69.0</b>	141.3
Alueiden rakentamista edeltävät toimenpiteet Åtgärder föregående områdens byggandet	3.0	13.3	32.7	3.3	<b>2.0</b>	3.3
Talonrakennus o Husbyggandet	22.2	23.7	6.0	9.6	<b>5.4</b>	6.2
Kadut, liikenneväylät, radat Gator, trafikleder, järnvägsban	24.8	20.2	15.5	70.0	<b>43.2</b>	129.6
Irtain omaisuus o Lösegendom	22.3	25.6	28.3	20.9	<b>16.5</b>	50.0
Arvopaperit o Värdepapper	1.5	0.8	0.7	1.0	<b>0.7</b>	1.1
	0.9	0.5	0.3	1.6	<b>1.2</b>	1.2

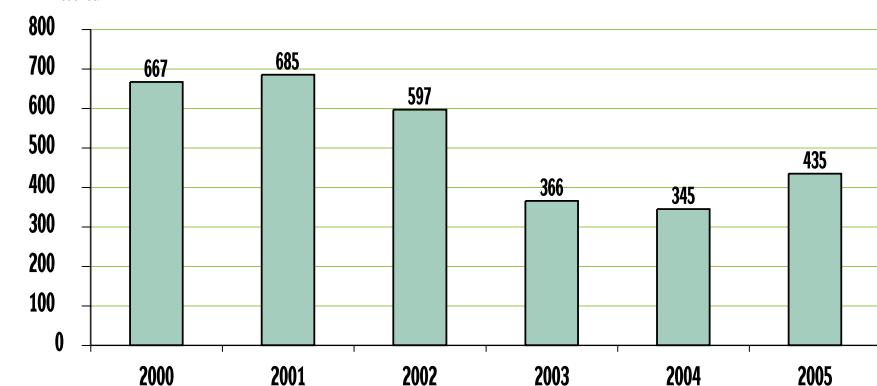
\* budjetti + ylitysoikeus o budget + överskridningsrätt

### **Kiinteistöviraston henkilöstömäärä vuosina 2000-2005**

#### **Personal i fastighetskontoret år 2000-2005**

(vuosittain 31.12. årligen)

■ Yhteensä



# FASTIGHETSKONTORET 2005

## 2005

Stadens omfattande markägo möjliggör långsiktig utveckling både med markpolitiska medel och genom planläggning. På bostadsmarknaden var efterfrågan fortsättningsvis livlig, främst till följd av en historiskt sätt ytterst låg räntenivå.

Fastighetsnämndens och -verkets intäkter uppgick till 415 miljoner euro och utgifter till 91 miljoner euro. Intäkterna var 1,3 miljoner euro högre än i budgeten och i utgifterna var besparingen närmare 7 miljoner euro. Redovisningsperiodens överskott uppgick till närmare 20 miljoner euro och var 9 miljoner euro större än budgeterat.

Utan lokalcentralen ingår i fastighetskontoret kansliavdelningen, fastighetsutvecklingsheten, bostadsavdelningen, geotekniska avdelningen, stadsmätningsavdelningen och tomtavdelningen. De driftsekonomiska intäkterna för denna del av fastighetskontoret överskridde de budgeterade intäkterna med 3,5 miljoner euro. Mest påverkades intäktsökningen av planläggningsavtalsersättningarna. Beaktansvärt är att ökningen av arrendehistoriskt har avtagit. I driftsutgifterna var besparingen 3,7 %.

Kampen-projektet framskred enligt planerna. Trafikterminalerna i Kampens centrum togs i bruk 1.6.2005. För uppförande av Musikhuset grundades ett bolag. Skissplanerna för byggnaden godkändes i december 2005.

Överlåtelsedugliga bostadstomter kunde inte anvisas enligt målen i bostadsprogrammet. År 2005 reserverades tomter för produktion av ca 1 300 bostäder. Under året överläts våningsyta sammanlagt 130 000 m<sup>2</sup>, vilket är 30 000 våningskvadratmeter mindre än året innan. Hälften av de överlätna tomterna såldes och hälften utarrenderades.

Arrendeintäkterna uppgick till 157 miljoner euro av vilka andelen externa arrenden var 109,9 miljoner euro. Intäkterna av markförsäljning uppgick till 99,5 miljoner euro mot budgeterade 49 miljoner euro. Försäljningen av tomterna i Eirastrandens utgjorde 44,9 miljoner euro av intäkterna. Ett annat stort försäljningsobjekt var tomterna i Solviksområdet i Nordsjö. 1,9 miljoner euro användes till markanskaffning



och 5,4 miljoner euro till att försätta tomterna i byggbart skick.

Den lama efterfrågan på kontorsmarknaden fortsatte för tredje året i rad. Andelen utnyttjade kontorslokaler i huvudstadsregionen var ca 9 %. I Helsingfors var läget sämst i Sockenbacka och Vallgård-Sörnäs-området. På marknaden råder emellertid fortfarande en selektiv efterfrågan på moderna kontorslokaler och därfor pågår också nya byggprojekt. Ett utmärkande drag är utländska investerares ökande intresse för den finländska fastighetsmarknaden.

Fastighetskontoret förmedlade sammanlagt över 3 600 hyresbostäder som staden äger. 850 000 euro hade budgeterats till understöd

för byggande av hissar i bostadshus, anslaget utnyttjades i sin helhet. 45 hissar installerades i bostadshus och till dem användes förutom understöd beviljad av Helsingfors stad också understöd som beviljats av staten.

För investeringar i husbygge år 2005 hade vi 70 miljoner euro till vårt förfogande av vilket användes sammanlagt 43 miljoner euro. Till byggnader inom socialförvaltningen användes över 8 miljoner euro, till byggnader inom helsegovårdsförvaltningen närmare 7 miljoner euro och till andra lokalcentralens projekt 28 miljoner euro.

Av anslaget 972 000 euro för lös egendom användes 700 000 euro år 2005.



## 2006

Fastighetsnämndens och -verkets intäkter har för år 2006 budgeterats till 446 miljoner euro vilket är 31 miljoner euro mer än vad som realiseras enligt bokslutet för år 2005. Utgifter har budgeterats 126 miljoner euro, vilket är närmare 35 miljoner mer än i bokslutet för år 2005. Den största förändringen i verksamheten under det föregående året är utvidgningen av lokalkentralens verksamhet.

I budgeten för år 2006 utgör markförsäljningen 49 miljoner euro och de externa arrendena är budgeterade till 111 miljoner euro.

I resultatbudgeten för år 2006 har husbygget till sitt förfogande 130 miljoner euro, vil-

ket är tre gånger mer än vad som realiseras för år 2005.

I resultatbudgeten för år 2006 har 850 000 euro reserverats till understöd för installationer av hissar i bostadshus, vilket är lika mycket som i bokslutet för år 2005.

## Personalen

Antalet anställda på fastighetskontoret har varierat årligen till följd av olika organisationsändringar inom stadsförvaltningen. I slutet av år 2005 var antalet anställda 435 (345 år 2004). Räknat i årsverken uppgick personalens arbetsinsats på fastighetskontoret under år 2005 till 448 (341).

Fastighetskontorets personal är varaktig. Över 70 % av de anställda har varit i verkets tjänst i över tio år. Andelen anställda som varit anställda mindre än fem år är oförändrad och är 15 %. Andelen nya medarbetare kommer att öka inom en nära framtid eftersom allt fler personer kommer att gå i pension under de närmaste åren. Enligt uppskattnings kommer över 30 % av de anställda att avgå med pension under de följande tio åren.

Under år 2005 var personalens medelålder 48,6 (47,9) år. Den största åldersgruppen var 45–54 –åringarna vilkas andel av hela personalen var nästan 40 %.

## Utbildning av personalen

Under år 2005 översteg antalet utbildningsdagar 1 700. Ökningen jämfört med året innan är 200 dagar vilket delvis beror på ökningen av antalet anställda men också på att ökat kunskapsnivå anses vara en allt viktigare faktor för att man skall klara av arbetet. Till utbildning användes sammanlagt ca 170 000 euro, vilket är 385 euro per årsverke. I detta ingår inte stadens interna utbildningar. Största delen av utbildningen var yrkesutbildning.

I fastighetskontoret har man med olika mätare under flera års tid följt med de anställdas välmående i arbetet. Årlig mätning av välmående i arbetet ger information om hur de anställda upplever arbetsklimatet, hur arbetsgemenskapen och chefsarbetet fungerar samt om arbetsränta och arbetsförhållanden. Statistik över sjukfrånvaro ger information om de anställdas hälsa och mående. I behandlingen av resultaten är det viktigt att identifiera verkets och enskilda enheters styrkor och utvecklingsbehov. Flera olika utbildnings- och utvecklingsprojekt har genomförts utgående från resultaten. År 2005 ordnades i hela fastighetskontoret närmare 350 dagar utbildning med utveckling och välmående i arbetet som tema.

Personalens fritidsintressen, såsom till exempel motion och kultur, understöddes också med medel som beviljades personalklubbarna. ■

# KIINTEISTÖJEN KEHITTÄMISYKSIKKÖ

© Saara Vuorjoki



**Harri Kauppinen**

*Kiinteistöjen kehittämispäällikkö  
Fastighetsutvecklingschef*

## Kiinteistöjen kehittäminen



Musiikkitalo • Musikhuset

© Arkkitehtitoimisto Laiho-Pulkkinen-Raunio Oy

### Toiminnan tarkoitus

Kiinteistöjen kehittämisyksikön tarkoituksena on kehittää kiinteään 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-projektioiden osapuolet

### Vuosi 2005

Kaupungin asunto-omaisuuden osalta kiinteistöjen kehittämisyksikön toiminnan pääpaino oli seurannassa ja omistajaohjauksen kehittämisessä. Toimitilojen osalta keskityttiin tilakeskuksen toiminnan käynnistämiseen liittyvien tehtävien valmisteluun ja kiinteistöjen teknillisen arvon, korjausvastuun ja vuosikuluman seurantaan. Teknisen arvon laskentaa on kehitetty, ja järjestelmä rakennusten arvotietoineen on siirretty yhdessä tilakeskuksen kanssa Haltia-kiinteistötietojärjestelmään, jossa laskenta on otettu tuotantokäyttöön. Lisäksi yksikkö on valmistellut ja toteuttanut Kiinteistösakeyhtiö Helsingin Toimitilat -yhtiön sulautumisjärjestelyt ja koordinoinut muiden tahojen kanssa uuden yhtiön toimintaedellytysten järjestämisen. Kaupungin kiinteistöyhtiöt toteuttavat valtakunnallista asuinkiinteistöjen energiansäästösoipumusta.

Kamppi-projekti eteni suunnitelmienvälistä. Terminaalit otettiin käyttöön kesäkuussa 2005.

Helsingin Musiikkitalo-kiinteistösakeyhtiö perustettiin. Yhtiön toiminta ja hankkeen suunnit-

ittelut etenivät suunnitelmienvälistä. Rakennuksen luonnossuunnitelmat hyväksytin joulukuussa 2005.

### Vuosi 2006

Kaupungin asunto-omaisuuden osalta pääpaino tulee olemaan seurannassa ja omistajaohjauksen kehittämisessä sekä kiinteistöyhdistöiden operatiivisten toimintaedellytysten kehittämisessä.

Toimitilojen toiminnan kehittämisessä ensisijaiset tehtävät tulevat olemaan omaisuuden järjestelyissä, kuten yhtiöiden sulautumiset sekä joidenkin kiinteistöjen siirtäminen yhtöihin omistajaohjauksen, toimivuuden ja taloudellisuuden parantamiseksi. Kiinteistöjen teknisiä arvoja ja korjausvastuiden laskentaa kehitetään edelleen mm. talouden suunnittelua varten.

Kamppi-projektissa keskitytään rakentamisen saattamiseen loppuun ja käyttöorganisaation- ja menettelyjen valmisteluun.

Musiikkitalon rakennustyöt alkanevat vuoden 2007 alussa. ■

# FASTIGHETSUTVECKLINGSENHETEN

## Utveckling av fastigheter



© Raili Varmo

### Talous o Ekonomi

	TP 2000 Bokslut	TP 2001 Bokslut	TP 2002 Bokslut	TP 2003 Bokslut	TP 2004 Bokslut	TA 2005 Budg.	TP 2005 Bokslut	TA 2006 Budg.
	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)
<b>Kiinteistöjen kehittämisyksikkö</b>								
<b>Fastighetsutvecklingsenheten</b>								
Tulot o Inkomster	92	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0
Menot o Utgifter	179	201	269	315	343	353	<b>345</b>	375
Toimintakate o Verksamhetsbidrag	-87	-201	-269	-315	-343	-353	<b>-345</b>	-375
Poistot o Avskrivningar	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0
Tilikauden tulos o Räkenskapsperiodens resultat	-87	-201	-269	-315	-343	-353	<b>-345</b>	-375
Henkilötöyvoodet o Årsverken	3	3	5	5	5	5	<b>5</b>	5
<b>Keskeiset tavoitteet o Centrala mål</b>								
Suoriteet o Prestationer								
Arava-asunnot (kpl) o Aravabostäder (st.)	44 583	44 975	45 311	46 153	46 481	46 800	<b>46 710</b>	47 100
Korkotukiasunnot (kpl) o Räntesbostäder (st.)	1 918	2 025	2 025	2 025	2 025	2 025	<b>2 025</b>	2 025

### Verksamhetens syfte

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

### Centrala uppgifter

- ▣ att samordna stryrningen 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 2005

I fokus för fastighetsutvecklingsenhetens verksamhet var uppföljning och utveckling av ägarstyrning i anslutning till stadens bostadsegendom. För lokalernas del koncentrerade vi oss på beredning av uppgifter för start av lokalcentralens verksamhet och uppföljning av fastigheternas tekniska värde, renoveringsansvar och årliga slitage. Kalkyleringen av det tekniska värdet har utvecklats, och systemet med uppgifter om byggnadens värde har överförts tillsammans med lokalcentralen till Haltia-fastighetsdatasystemet där kalkylerna tagits i produktionsbruk. Dessutom har enheten förberett och genomfört fusionsarrangemangen för fastighetsaktiebolaget Helsingin Toimitilat och tillsammans med andra aktörer koordinerat verksamhetsförutsättningarna för det nya bolaget. Stadens fastighetsbolag följer det riksomfattande energibesparingsavtalet för bostadsfastigheter.

Kampen-projektet fortskred planenligt och terminalerna togs i bruk i juni 2005.

Fastighetsaktiebolaget Helsingfors Musikhus grundades. Bolagets verksamhet och

projektplaneringen framskred enligt planerna. Skissplanerna för byggnaden godkändes i december 2005.

### År 2006

För stadens bostadsegendom kommer fokus att ligga på uppföljning samt utveckling av ägarstyrningen och de operativa verksamhetsförutsättningarna för fastighetsbolagen.

I utvecklande av lokalverksamheten kommer de viktigaste uppgifterna att vara egendomsarrangemang, såsom fusion av bolag samt överföring av några fastigheter till bolagen i syfte att förbättra ägarstyrning, funktion och ekonomi. Utvärderingen av fastigheternas tekniska värden och renoveringsansvar vidareutvecklas bl.a. med tanke på ekonomiplanering.

I Kampen-projektet slutförs byggandet samt bereds organisationen och förfarandena för centrets användning.

Musikhusets byggarbete torde starta i början av år 2007. ■

# TONTTIOSASTO

© Saara Vuorjoki



**Mikael Nordqvist**  
Osastopäällikkö  
Avdelningschef

## Toiminnan tarkoitus

Tonttiosasto huolehtii siitä, että kaupungin kehittymisen 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
- Toimitilatontteja 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)

# Maaomaisuus

## Vuosi 2005

Helsingin kehittymistä hidastaa niin asunto- kuin toimitilatonttien puute. Vasta uusien suurtuotantoalueiden rakentamisen aloittaminen vuosikymmenen vaihteessa tulee helpottamaan tonttipulaa. Helsingin kaupunki omistaa yli kaksi kolmasosaa Helsingin hallinnollisesta maa-alasta. Laaja maanomistus luo hyvät edellytykset kehittää kaupunkia kaavoituksen ja maapolitiikan keinoin.

Asuantomarkkinoilla kysyntä jatkui vilkkaana alhaisen korkotason ja korkean kysynnän ansiosta. Vuoden aikana tehtiin tonttien varausesi- tys tai luotiin muutoin edellytykset noin 1 300 asunnon toteuttamiselle. Asunto-ohjelman tuo- tantotavoitteisiin ei päästy, ja ohjelmaudella, joka kestää vuoteen 2008, tulisi vielä varata noin 4 000 asuntoa vastaan tontit. Markki- noilla vallitseva asuntojen hintataso sekä ky- synnän ja tarjonnan epäsuuhde nosti asunto- tonttien hintatasoa merkittävästi. Pientalotont- tien hinta nousi 19 %.

Helsingin alueelta luovutettujen asuntotont- tien rakennusoikeus oli noin 130 000 kerros- neliömetriä, mikä on vähemmän kuin edellis- vuonna (160 000 kem<sup>2</sup>). Tästä määrästä luovu- tettiin noin puolet vuokraamalla ja noin puolet myymällä. Asunto-ohjelman edellyttämä tontti- luovutuskilpailuja valmisteltiin neljästä koh- teesta. Tonttien myymiseksi järjestettiin kolme tarjouskilpailua.

Toimitilapuolella markkinat ovat jakautuneet kahtia. Vajaakkäyttöaste on edelleen pysynyt korkeahkolla tasolla lähinnä vanhojen tilojen tyhjenemisen takia. Uusia toimistoja on kuitenkin rakenteilla, sillä yrityksillä on halu parantaa tilojensa laatua ja keskittää toimintojaan. Ulko- maisten sijoittajien osuus kiinteistösijoituksista on yli 40 %. Suomen kiinteistömarkkinat menestyytä hyvin kansainvälisessä vertailussa.

Toimitilatontteja luovutettiin saman verran kuin vuonna 2004. Kaupunki tarvitsee tulevana

vuosina lisää kaavoitettuja toimitilatontteja hy- viltä paikoilta menestyksekkään elinkeinopo- litiikan hoitamiseksi. Tämä koskee erityisesti toimistotontteja. Kaavoitettavien tonttien tulee myös ominaisuksiensa puolesta vastata elin- keinoelämän tarpeita.

Maanvuokratulot olivat 157,1 miljoonaa eu- roa (2004 vastaava luku oli 155,2), mistä ul- koisten vuokrien osuuksa oli 109,9 miljoonaa eu- roa (108,1). Muita tuloja muun muassa maan- käytösopimuksista kertyi 3,5 miljoonaa eu- roa (0,5). Maanmyyntituloja kertyi 99,5 miljoo- naa euroa (94,5), mistä kassaan tulleen rahan osuus myyntien osalta oli 97,9 miljoonaa euroa ja Kampista luovutetun tontin osalta 0,4 miljoonaa euroa sekä vaihdoissa luovutettujen alueiden osalta 1,2 miljoonaa euroa. Vuoden 2005 talousarviotavoite oli 39 miljoonaa euroa. Kamppi-Töölönlahden alueella myyntitavoite oli lisäksi 10 miljoonaa euroa.

Eiranrannan uuden asuntoalueen tonttien myynti tuotti 44,9 miljoonaa euroa. Katajan- kalta myytiin yksi asuntotontti 7,3 miljoonan kaupahinnasta ja Aurinkolahdesta 10 tonttia 30,9 miljoonalla eurolla. Pitäjänmäeltä myytiin toimistotontti 2,3 miljoonalla eurolla.

Vuosaaren sataman yritysaluelta vuokrat- tiin Aker Arctic Technology Oy:lle tontti arktisen merenkulun tutkimuskeskusta varten. ABB Cur- rent Oy:lle varattiin vierestä tontti Marine-yksi- kön toimitiloja varten. Kun aiemmin Oy Gustav Paulig Ab:n kanssa on solmittu esisopimus yh- tiön kahvipaahitimon siirtämisestä alueelle, on Vuosaaren satamakeskuksen yritysalueen toteuttaminen alkanut suotuisasti.

Aker Finnyards Oy:n kanssa neuvoteltiin vuokrasopimusmuutokset, jotka mahdollistavat Hernesaaren alueen ottamisen uuteen käyt- töön viimeistään vuonna 2012. Salmisaaren uuden toimistoalueen toteuttamista mahdollistava yhteisjärjestelysopimus hyväksytin, ja raken- nustustyöt voidaan aloittaa 2006 alussa. Keskus-

tan huoltoväylän hankesuunnitelma valmistui, sen edellyttämät maanomistajaluvat hankittiin ja hankkeen edellyttämät asemakaavat saivat lainvoiman. Vuokratonteilla tapahtuvan täyden-nysrakentamisen periaatteet ja soveltamisohjeet hyväksyttiin.

Maanhankintaan käytettiin 1,9 miljoonaa euroa (13,3), mistä suorien ostojen osuus oli 0,6 miljoonaa euroa. Tonttien rakentamiskel-poiseksi saattamiseen tonttiosasto käytti 5,4 miljoonaa euroa (23,6). Määäräraha käytettiin maaperän puhdistamiseen sekä tonttimaan ke-hittämisen investointeihin.

Kaupunginhallituksen johtosääntöä muutettiin 16.11.2005 siten, että kaupunginhallitus jatkossa päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaanmisesta rakentamiseen.

## Vuosi 2006

Tonttiosaston toiminnan painopisteena vuonna 2006 ovat erityisesti maanmyyntitavoitteet, 49 miljoonaa euroa, ja ulkoisten maanvuokrien sitovan tavoitteen, 111 miljoonaa euroa, saavuttaminen.

Asunto-ohjelman toteuttamiseksi varataan tontteja ja järjestetään erityyppisiä tonttiluovutuskilpailuja. Myös omakotitonttien haku järjes-tetään hyväksytävien kriteerien mukaan.

Toimitilatontteja luovutetaan tai varataan erityisesti Vuosaaren sataman yritysalueelta, Suutarilan teollisuusaluelta sekä Salmisaaren ja Kalasataman toimistoalueilla.

Maankäytösopimuksilla turvataan kaupun-gin intressit ja edistetään hankkeiden toteutu-mista. Vuokratonteilla tapahtuvan täyden-nysrakentamisen kohteet selvitetään ja solmitaan tarvittavat vuokrasopimusmuutokset. Vanhojen ostoskeskusten kehittämiseen ja uusimi-seen panostetaan.

Keskustan huoltoväylän rakentaminen käynnistetään ja solmitaan tarvittavat sopi-mukset. Pilaantuneen maaperän osalta py-ritään riskianalyysiellä minimoimaan kunkin kohteen puhdistuskustannuksia. Kansainvä-lliseen toimintaan panostetaan ja ylläpidetään yhteyksiä. ■

## Merkittävät tonttiokaupat ja -vuokraukset vuonna 2005

### Luovutus / Myynti

- Eiranranta neljä asuintonttia, 44,9 milj.euroa
- Vuosaari, Aurinkolahti kymmenen asuintonttia, 30,9 milj.euroa
- YIT Rakennus Oy asuintontti Katajanokalta, 7,3 milj.euroa
- Wahad Oy toimitotontti Pitäjänmäeltä, 2,3 milj.euroa
- YH-Suomi Oy ja Peab Seicon Oy asuintontti Herttoniemestä, 1,8 milj.euroa

### Luovutus / Vuokraus

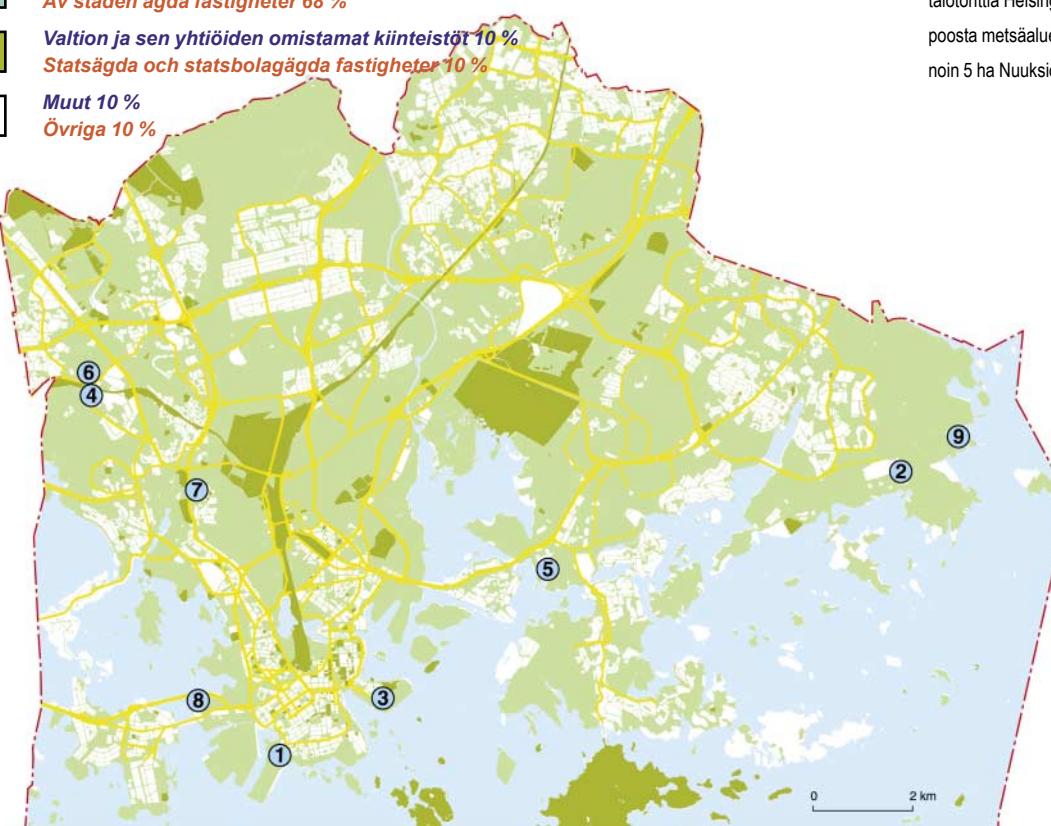
- Rakennusosakeyhtiö Hartela, toimitotontti Pitäjänmäeltä
- Kinteistö Oy Mannerheimintie 105, (NCC Property Development Oy) toimitotontti Ruskeasuolta
- Ahlström Capital Oy, toimitlatontti Salmisaaresta
- Aker Arctic Technology Oy, teollisuustontti Vuosaaren yritysaluelta

### Vaihdo

Valtio, Metsähallitus  
Helsingin kaupungille yhteensä seitsemän pien-talotonttia Helsingistä ja Vantaalta, valtioille Es-poosta metsäalueita noin 221 ha ja vesialueita noin 5 ha Nuukion kansallispuistoa varten.

## Helsingin maa-alueet, 2005 Helsingfors markområden, 2005

- Kaupungin omistamat kiinteistöt 68 %**  
**Av staden ägda fastigheter 68 %**
- Valtion ja sen yhtiöiden omistamat kiinteistöt 10 %**  
**Statsägda och statsbolagägda fastigheter 10 %**
- Muut 10 %**  
**Övriga 10 %**



# TOMTAVDELNING

## Tomterna

© Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy



Uutelan kanava Aurinkolahdessa  
Nybondaskanalen

### 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, Senat-fastigheter, Nylands miljöcentral, polisen, Helsingfors kyrkliga sam-fällighet, grannkommunerna, SAD)

### Talous & Ekonomi

	TP 2000	TP 2001	TP 2002	TP 2003	TP 2004	TA 2005	TP 2005	TA 2006
	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Budg.	Bokslut	Budg.
<b>Tonttiosasto</b>	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
<b>Tomtavdelningen</b>								
Tulot ☐ Inkomster	132 413	139 561	149 967	154 208	155 930	157 750	<b>160 768</b>	161 296
Menot ☐ Utgifter	2 953	2 958	2 919	2 972	3 613	3 116	<b>3 114</b>	3 263
Toimintakate ☐ Verksamhetsbidrag	129 460	136 504	147 048	151 236	152 317	154 634	<b>157 654</b>	158 033
Poistot ☐ Avskrivningar	1 921	446	44	101	1 396	100	<b>252</b>	150
Tilikauden tulos ☐ Räkenskapsperiodens resultat	127 539	136 157	146 947	151 127	150 921	154 534	<b>157 402</b>	157 883
Tuottotavoite ☐ Produktivitetsmål	114 368	117 732	121 095	124 459	130 000	130 000	<b>130 000</b>	130 000
Tilikauden ylijäämä ☐ Överskott	13 171	18 425	25 852	26 668	20 921	24 534	<b>27 402</b>	27 883
Henkilötyövuodet ☐ Årsverken	33	33	33	32	33	33	<b>33</b>	33

### Keskeiset tavoitteet ☐ Centrala mål

Suoritteet ☐ Prestationer								
Voimassa olevat maanvuokrasopimukset (kpl)								
Gällande markarrendeaatal (st.)	8 364	8 746	7 960	7 305	7 373	7 450	<b>7 467</b>	7 550
Kiinteistökaupat (kpl) ☐ Fastighetsaffärer (st.)	79	95	101	779	95	80	<b>69</b>	80
Luovutettu asuntorakennusoikeus (kerros-neliömetriä) ☐ Överläten bostadsbyggnadsrätt (kvadratmeter våningsyta)	211 000	175 400	224 600	151 000	160 100	140 000	<b>129 900</b>	140 000
Vuokraus myynti ja ostot (M€)								
Arrendeering försäljning och köp (milj.euro)								
Maanvuokratulot ulkoiset								
Markarrendesinkomster externa	88.6	95.2	100.6	104.9	108.1	107.0	<b>109.9</b>	111.0
Maanvuokratulot sisäiset								
Markarrendesinkomster interna	41.2	42.1	43.3	45.0	47.1	47.8	<b>47.2</b>	47.3
Maan myynti ☐ Markförsäljning	58.5	45.5	45.5	114.9	106.9	49.0	<b>99.5</b>	49.0
Maan osto ☐ Markköp	15.4	59.1	2.9	13.3	32.7	3.25	<b>2.0</b>	3.25
Maaperän puhdistaminen m <sup>3</sup> ☐ Markrengöring								
	138 800	144 300	120000	110 900	120000			

### År 2005

Utvecklingen av Helsingfors fördörs av bristen på både bostads- och kontorstomter. Tomtbristen avhjälps inte förrän byggandet av nya storproduktionsområden inleds i skiftet av årtiondet. Helsingfors stad äger över 2/3 av det markområde som staden förvaltar. Den omfattande jordegendomen skapar goda förutsättningar för att utveckla staden genom planläggning och jordpolitik.

På bostadsmarknaden var efterfrågan fortsättningsvis livlig tack vare en låg räntenivå och stor efterfrågan. Under året reserverades tomter eller skapades på annat sätt förutsättningar för produktion av ca 1 300 bostäder. Bostadsprogrammets produktionsmål uppnåddes inte, och tomter för ca 4 000 bostäder borde reserveras under programperioden som pågår till år 2008. Prisnivån på bostadsmarknaden samt obalansen mellan efterfrågan och utbud höjde betydligt bostadstomternas prisnivå. Priset på småhustomter steg med 19 %.

Byggrätten på de bostadstomter som överläts på Helsingfors stads område var ca 130 000 våningskvadratmeter vilket är mindre än

året innan (160 000 vånings-m<sup>2</sup>). Ungefär hälften av denna mängd överläts genom arrende och ungefär hälften genom försäljning. För fyra objekt bereddes tomtöverlåtelsetävlningar enligt bostadsprogrammet. För tomtförsäljning ordnades tre anbudstävlingar.

På lokalsektorn är marknaden indelad i två delar. Andelen utnyttjade lokaler är fortfarande rätt hög främst till följd av att gamla lokaler blir tomma. Nya kontorslokaler är emellertid under byggnad eftersom företagen vill förbättra kvaliteten på sina lokaler och koncentrera funktionerna. De utländska investeringarna utgör över 40 %. Fastighetsmarknaden i Finland klarar sig bra i utländska jämförelser.

Antalet överlätna lokalomter var samma som år 2004. Med tanke på en framgångsrik näringspolitik behöver staden under de kommande åren fler planlagda lokalomter med bra läge. Detta gäller speciellt kontorstomter. Tomterna som planläggs skall också till sina egenskaper motsvara näringslivets behov.

Arrendeintäkterna utgjorde 157,1 miljoner euro (mot 155,2 år 2004), av vilka andelen ex-



**Eiranranta  
Eirastrand**

© Arkkitietitoimisto Helin & Co Oy

terna arrenden var 109,9 miljoner euro (108,1). Övriga intäkter av bl.a. markanvändningsavtal uppgick till 3,5 miljoner euro (0,5). Intäkterna av markförsäljning utgjorde 99,5 miljoner euro (94,5), varav 97,9 miljoner euro är försäljningar och 0,4 miljoner euro överlätelse av tomt i Kampen. Andelen av överlåtna områden vid byte utgjorde 1,2 miljoner euro. Budgetmålet för 2005 var 39 miljoner euro. På Kampen-Tölöviken-området var försäljningsmålet dessutom 10 miljoner euro.

Försäljningen av tomterna till det nya bostadsområdet i Eirastrandens inbringade 44,9 miljoner euro. På Skatudden såldes en bostadstomt till ett pris av 7,3 miljoner och i Solvik 10 tomter för 30,9 miljoner euro. I Sockenbacka såldes en lokaltomt för 2,3 miljoner euro.

En tomt i företagsområde i Nordsjö hamn utarrenderades till Aker Arctic Technology Oy för inrättande av en arktisk forskningscentral för sjöfart. Bredvid den reserverades en lokaltomt för Marine-enheten inom ABB Current Oy. Tidigare har tillsammans med Oy Gustav Paulig Ab ingått förfat om flyttande av bolagets kafferosteri till området och man kan således säga att företagsområdet i Nordsjö hamncentrum har startat i gynnsamma tecken.

Genom ändringar i arrendeavtal som förhandlats med Aker Finnyards Oy kan Ärtholmens område tas åter i bruk senast år 2012. Avtalet om gemensamma arrangemang vilket möjliggör byggandet av ett nytt kontorsområde på Sundholmen godkändes och byggarbetet kan inledas i början av år 2006. Projektplanen för serviceleden i stadscentrum blev färdig, nödvändiga jordägarlov skaffades och detaljplanerna vann laga kraft. Principerna och tillämpningsanvisningarna för kompletteringsbygge på arrendetomterna godkändes.

Till markanskaffning användes 1,9 miljoner euro (13,3), av vilka andelen direkta inköp utgjorde 0,6 miljoner euro. Tomtavdelningen använde 5,4 miljoner euro (23,6) till att försätta tomter i byggbart skick. Anslaget användes till marksanering samt investeringar i iståndsättning av tomtmarken.

Stadsstyrelsens instruktioner ändrades 16.11.2005 så att stadsstyrelsen i framtiden beslutar om reservering av stadens jord- och vattenområden för byggande.

## År 2006

Under år 2006 fokuserar tomтavdelningen speciellt på att uppnå markförsäljningsmålet, 49 miljoner euro, och det bindande målet för arrenden, 111 miljoner euro.

För fullföljande av bostadsprogrammet reserveras tomter och anordnas olika slags tomt-överlätelsetävlingar. Också ansökning av småhustomter anordnas enligt godkända kriterier.

Lokaltomter överläts eller reserveras i synnerhet i företagsområdet i Nordsjö hamn, Skomakarböle industriområde samt i Sundholmens och Fiskehamnens kontorsområden.

Genom markanvändningsavtal övervakar staden sina egna intressen och främjar projektet. Objekten för kompletteringsbygge på arrendetomter utreds och nödvändiga ändringar görs i arrendeavtalet. Vi satsar på utveckling och förnyande av gamla köpcentra.

Byggande av serviceleden i centrum inleds och nödvändiga avtal ingås. Med hjälp av riskanalyser av förorenad mark minimeras renigöringskostnaderna för varje objekt. Vi satsar på internationell verksamhet och upprätthåller kontakter. ■

## Betydande köp och arrenderingar år 2005

### Överlätelse / Försäljning

1. Eirastrandens fyra bostadstomter, 44,9 milj.euro
2. Nordsjö, Solviken tio bostadstomter, 30,9 milj.euro
3. YIT Rakennus Oy bostadstomt på Skatudden, 7,3 milj.euro
4. Wahad Ab kontorstomt i Sockenbacka, 2,3 milj.euro
5. YH-Suomi Oy och Peab Seicon Oy bostadstomt i Hertonäs, 1,8 milj.euro

### Överlätelse / Arrendering

6. Rakennusosakeyhtiö Hartela, kontorstomt i Sockenbacka
7. Kiinteistö Oy Mannerheimintie 105, (NCC Property Development Oy) kontorstomt i Brunakärr
8. Ahlström Capital Ab, affärstomt på Sundsholmen
9. Aker Arctic Technology Ab, industritomt, i Nordsjöhamn företagsområde

### Byte

Staten Skogsstryrelse  
Tillsammans sju småhustomter till Helsingfors stad i Helsingfors och Vanda, till staten ca 221 hektar skogsområde i Esbo och ca 15 hektar vatteområde för Noux nationalpark.

# TIKESKUS

© Saara Vuorjoki



**Hannu Määttänen**

Tilakeskuksen pääliikö  
Chef för lokalcentralen

## Toiminnan tarkoitus

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

## Keskeiset tehtävät

- Toimitilojen vuokraaminen kaupungin hallintokunnille
- Liiketilojen, asuntojen sekä ulko-mynti- ja mainospaikkojen vuokraaminen yrityille ja kuntalaisille
- Osaston ylläpitovastuulla olevien tilojen hoito, huolto ja kunnossapito
- Investointihankkeiden ohjaus, hankesuunnittelu 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 korjaus-vastuiden seuranta

## Asiakkaat

Tilojen vuokralaisina:

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

# Toimitilat

## Vuosi 2005

Tilakeskus aloitti toimintansa vuoden 2005 alussa. Toiminnan painopisteenä oli uuden organisaation mukaisen toiminnan käynnistymisen ja siirtyvien ylläpito- ja hanketehtävien sekä näihin liittyvien tukipalvelujen hallinta. Tilakeskuksen organisaatio toteutettiin asiakaslähtöisesti. Asiakkuuden hoidon tasot määriteltiin ja suoritettiin asiakastyytyväisyyskysely.

Tilakeskuksen keskeiseksi ydinprosessiksi määriteltiin vuokralaisten asiakassuhteiden hoitaminen, mihin sisältyy tilojen vuokraus, ylläpito ja käyttöarvon säilyttäminen investoinneilla.

Yhtenä keskeisenä tavoitteena oli myös henkilöstön osaamisen ja hyvinvoinnin turvaaminen koulutuksen, yhteistoiminnan ja esimiestyön avulla.

Tilaomaisuuden salkutuksen periaatteet sovittiin ja järjestelmän uudistaminen käynnistettiin. Säästösyistä irtisanottujen, kaupungille tarpeettomien tilojen jatkojalostamista vuokrattavaksi, myytäväksi tai purettavaksi jatkettiin.

Tilakeskus tehosti tyhjiksi jääneiden tilojen markkinointia ja pyrki löytämään uusia keinoja tilojen käyttöön saamiseksi. Tilakeskus muutti joulukuussa uusiin yhteisiin Sörnäistenkatu 1:ssä sijaitseviin toimitiloihin.

Toimintakatetavoite ylitettiin reilusti. Positiiviseen toimintakatteeseen kehitykseen vaikutti erityisesti menokehityksen matallisuus sekä tilojen toteutuminen ennakoitua paremmin. Menolajeissa palvelujen ostot ja vuokrakulut olivat edellisvuotta pienempiä. Talousarvion ja tulosbudjetin tulokertymätavoiteesta jäätii kuitenkin selvästi.

Kiinteistöjen ylläpito hoidettiin vuoden 2005 aikana vielä pääosin vanhan tehtäväjaon mukaisesti, mutta vuoden aikana valmisteltiin uusi, aluepohjainen teknisen isännöinnin organisaatio, jossa otettiin huomioon vuoden 2006 alusta tilakeskuksen ylläpitovastuulle siirtyvä huomatavan suuri kiinteistökanta.

## Vuosi 2006

Tilakeskukseen siirtyi vuoden 2006 alusta lisää hanke- ja ylläpitotehtäviä kaupunginvaltuuston vuonna 2004 tekemän päätöksen mukaisesti.

Tilakeskuksen ylläpitoon siirtyvää kiinteistö-kantaa on yli 700 000 m<sup>2</sup> ja investointimäärärahoja runsaat 30 miljoonaa euroa. Toiminnan painopisteenä tulee olemaan tehtävien hallinta ja siirtyvän henkilökunnan sujuva organisointi osaksi tilakeskusta. Opetusviraston kiinteistöysikön hankesuunnittelu, rakennuttaminen ja isännöintitoiminta on poikennut merkittävästi entisen talo-osaston ja sosiaali- ja terveydenhuollon kiinteistöpalvelukeskuksen toimintata-vasta. Toimintatapojen yhtenäistäminen omistaja, asiakkaita ja henkilöstöä tyydyttäväällä tavalla on vaativa tavoite vuodelle 2006.

Toimitilojen vuokrauksen osalta jatketaan toimintatapojen kehittämistä sekä valmistellaan rakennusten teknisen arvon käyttöön ottoa kai-kissa hallintokunnille vuokrattujen omien raken-nusten vuokranmääräyksessä. Kiinteistöjen ke-hittämisessä keskitytään vapautuvien erikoistilojen ja vajaakäyttöisten tilojen kehittämiseen markkinakelpoisiksi.

Helsingin hallintokuntien ja tilakeskuksen välisissä neuvotteluissa on sovittu opetusvirastolta siirtyvien ylläpitotehtävien lisäksi myös Helsingin ammattikorkeakoulu Stadian, suomenkielisen työväenopiston sekä kaupungin-kirjaston ylläpitovastuulla olleiden kiinteistöjen siirtymisestä tilakeskuksen vastuulle vuoden 2006 alusta.

Vuoden 2006 talousarviossa tulot ovat lähes 27 miljoonaa euroa suuremmat kuin vuoden 2005 talousarviossa ja menot ovat vastaavasti lähes 25 miljoonaa euroa suuremmat. Muutos talousarviossa johtuvat pääosin opetusvirastosta, Helsingin ammattikorkeakoulu Stadiasta, suomenkielisestä työväenopistosta ja kaupun-ginkirjastosta siirtyneiden kiinteistöjen ylläpito-tehtävien kustannuksista.

## Sosiaalitoimen rakennukset

Sosiaalitoimen hankkeisiin on varattu 21,3 miljoonaa euroa vuonna 2006. Päiväkoti- ja leik-kuistorakennuksien peruskorjauksiin on va-rattu 4,9 miljoonaa ja uudisrakennuksiin 4,3 miljoonaa euroa. Uudisrakentamista on Lato-kartanossa, Viikissä ja Vuosaarella. Aikuisten palveluiden vastuualueella käytetään vuonna

2006 Kestikujan asuntolan uudisrakennukseen 1,23 miljoonaa euroa. Vanhusten palveluiden vastuualueella Kustaankartanon vanhustenkeskuksen G-rakennuksen lähes 6 miljoonan euron peruskorjaus ajoittuu vuosille 2006 – 2007. Kontulan vanhustenkeskuksen uudisrakennus toteutetaan kiinteistöyhtiön lukuun vuosina 2006 – 2008.

### Terveyskeskuksen rakennukset

Terveydenhuollon talohankkeisiin on tilakeskuksessa varattu 21 miljoonaa euroa vuonna 2006. Terveystoimi pyrkii tehostamaan tilan käyttöään keskittämällä toimintojaan nykyistä harvempiin toimipisteisiin. Terveysasemaverkon kehittämiseen, hammashoidon keskittämiseen ja toiminnan muutoksista johtuvii ti-lajärjestelyihin on varattu 4,5 miljoonaa euroa. Yhteispäivystyksen määärärahoissa on varauduttu kahden päivystypisteen järjestämiseen. Meilahden sairaala-alueelle sijoitettavan läntisen yksikön rakentamiseen on varattu 30 miljoonaa euroa vuosille 2006 – 2009.

### Opetusviraston rakennukset

Opetustoimen kiinteistöysiköstä siirrettiin ti-lahallintoon liittyvät tehtävät ja henkilöstö tilakeskukseen vuoden 2006 alussa. Opetusviraston rakennusten investointihankkeisiin on varattu yhteensä 34 miljoonaa euroa. Merkittävin hanke on Sandels, Högstadieskolan Lönkanin ja Töölö Gymnasiumin laajennus, johon on varattu 4 miljoonaa euroa. Latokartanon peruskoulun suunnittelun on varattu 1,3 miljoonaa euroa. Koulurakennusten perusparannuksiin on varattu lähes 27 miljoonaa euroa.

Tilakeskuksen muiden rakennushankkeiden määrärahavarauksia vuodelle 2006 on yhteensä 32 miljoonaa euroa. Kiinteistötoimen hankkeisiin tilakeskukseen on vuodelle 2006 varattu yhteensä lähes 20 miljoonaa euroa. Suurin hanke vuosina 2006 – 2007 on henkilöstokeskuksen Ensi linja 1:n toimitilan peruskorjaus, johon on varattu yhteensä 6 miljoonaa euroa. ■



© Paavo Heino

**Hesperian sairaala, Välskärinkatu 2**

**Hesperia Sjukhus, Faltskärsgatan 2**

### Talous o Ekonomi

Tilakeskus	TP 2000 Bokslut (1000 €)	TP 2001 Bokslut (1000 €)	TP 2002 Bokslut (1000 €)	TP 2003 Bokslut (1000 €)	TP 2004 Bokslut (1000 €)	TA 2005 Budg. (1000 €)	TP 2005 Bokslut (1000 €)	TA 2006 Budg. (1000 €)
<b>Lokalcentralen</b>								
Tulot o Inkomster	194 919	209 074	222 599	229 359	229 935	251 647	<b>249 479</b>	280 466
Menot o Utgifter	53 686	57 082	58 995	60 379	56 549	80 285	<b>74 032</b>	106 622
Toimintakate o Verksamhetsbidrag	141 233	151 992	163 604	168 980	173 386	171 362	<b>175 447</b>	173 844
Poistot o Avskrivningar	47 213	53 221	66 033	67 328	75 028	74 833	<b>76 893</b>	83 008
Tiliakauden tulos o Räkenskapsperiodens resultat	94 020	98 771	97 571	101 652	98 358	96 529	<b>98 554</b>	90 836
Tiliakauden ylijäämä o överskott	16 654	14 677	6 750	5 785	2 491	-2 092	<b>2 687</b>	
Henkilötövudet o Årsverken	59	54	55	57	59	155	<b>174</b>	194

### Keskeiset tavoitteet o Centrala mål

Suoritteet o Prestationer								
Tiloja vuokraussessa(kem <sup>2</sup> )	2 249 000	2 445 000	2 426 000	2 436 363	2 369 000	2 386 000	<b>2 376 300</b>	2 360 000
Uthynda lokaler (m <sup>2</sup> vy)								
Tiloja ylläpidossa (kem <sup>2</sup> )	460 775	482 189	489 805	486 867	491 000	900 000	<b>926 000</b>	1 561 000
Lokaler som underhålls (m <sup>2</sup> vy)								
Halli- ja ulkomyynnin vuokraukset ja luvat o Uthyrning och tillstånd för halfförsäljning och salustånd	151 288	144 794	153 425	140 573	140 783	140 000	<b>140 783</b>	140 000

### Tuottotavoite % o Avkastningsmål %

Tilojen käytön tehokkuus	0.6	0.6	0.7	0.6	0.5	0.9	<b>0.7</b>	0.9
Lokalanvändningens effektivitet								
Tilojen vajaakäyttöaste %								
Andelen användna lokaler %								

# LOKALCENTRALEN

## Lokalerna



© Paavo Heino

Lasten liikenepuisto, Nordenskiöldinkatu 18 • Barnens trafikpark, Nordenskiöldsgatan 18

### Verksamhetens syfte

Lokalcentralen hyr ut affärslokaler till förvaltningarna och till företagare samt sörjer för ägarförvaltningen av stadens affärslokaler.

### Centrala uppgifter

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

### Kunder

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

### År 2005

Lokalcentralen inledder verksamheten i början av år 2005. Fokus för centralen var att inleda verksamheten enligt den nya organisationen samt förvaltning av de överflyttade underhålls- och projektuppgifterna och anslutande stödtjänster. Lokalcentralens organisation är kundcenterad. Vi fastställde nivåerna för kundskötsel och utförde en kundbelätenhetsenkät.

Den centrala kärnprocessen för lokalcentralen är skötsel av hyresgästernas kundrelationer och i den ingår uthyrning av lokaler, underhåll och bevarande av bruksvärdet med investeringar.

Ett centralt mål var också tryggande av personalens kunnande och välmående med hjälp av utbildning, samverkan och chefsarbete.

Principerna för upprättande av portföljer av lokegendomen fastställdes och förnyelsen av systemet inleddes. Vi fortsätter att vidareutveckla för uthyrning, försäljning eller rivning lokaler som av sparskäl sagts upp och som staden inte behöver.

Lokalcentralen effektiviserade marknadsföringen av tomma lokaler och utvecklade nya sätt att få lokalerna i användning. Lokalcentralen flyttade i december till nya gemensamma lokaler vid Sörnäsgatan 1.

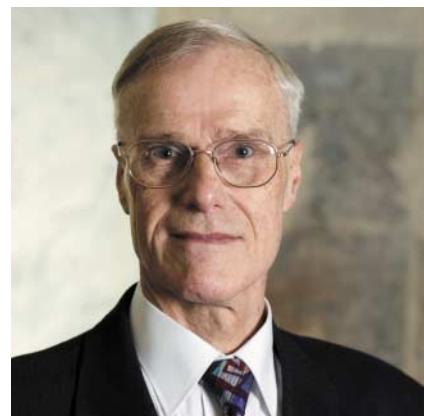
Verksamhetsbidragsmålet överskreds rejält. Till en positiv utveckling av verksamhetsbidraget bidrog i synnerhet att utgifterna var måttfulla samt att inkomsterna realiseras bättre än väntat. Av utgiftsslagen var köpta tjänster och hyreskostnader mindre än året innan. Målet för totalinkomst i budgeten och resultatbudgeten uppnåddes emellertid inte.

Fastigheternas underhåll sköttes ännu under år 2005 huvudsakligen enligt den gamla uppgiftsindelningen, men under årets lopp bereddes en ny, områdesbaserad organisation för tekniskt disponentskap i vilken beaktats det stora fastighetsbeståndet för vars underhåll lokalcentralen ansvarar från början av år 2006.

### År 2006

Lokalcentralen övertog i början av år 2006 fler projekt- och underhållsuppgifter enligt stadsstyrelsens beslut av år 2004. Fastighetsbeståndet vars underhåll överflyttas till lokalcentralen omfattar över 700 000 m<sup>2</sup> och investeringsanslag på drygt 30 miljoner euro. Fokus för verksamheten kommer att vara styrning av uppdraget och smidig organisering av den överflyttade personalen till en del av lokalcentralen. Projektplanering, byggande och disponentverksamhet i utbildningsverkets fastigheten har avvikit på betydande sätt från verksamheten i den tidigare byggnadsavdelningen och social- och hälsovården fastighetsservicecentral. Samordningen av verksamhetslätten på ett sätt som tillfredsställer ägaren, kunderna och personalen är ett kravande mål för år 2006.

Vi fortsätter att utveckla verksamhetssätten för uthyrning av lokaler samt bereder an-



© Seera Vuorjoki

## Kaupunkimittaus

vädningen av byggnadernas tekniska värde vid all fastslagning av hyror för egna byggnader som hyrs ut till förvaltningar. I vårt utvecklingsarbete fokuserar vi på att omvandla speciallokaler som blir lediga och outnyttjade lokaler så att de blir marknadsdugliga.

I förhandlingar mellan Helsingfors förvaltningar och lokalcentralen bestämdes att lokalcentralen förutom underhållsuppgifter från utbildningsverket också övertar underhållsansvaret av Helsingfors yrkeshögskola Stadias, det finskspråkiga arbetarinstitutets samt stadsbibliotekets fastigheter i början av år 2006.

I budgeten för år 2006 är intäkterna närmare 27 miljoner euro större än i budgeten för år 2005 och utgifterna på motsvarande sätt närmare 25 miljoner euro större. Förändringen beror främst på underhållskostnaderna för utbildningsverkets, Helsingfors yrkeshögskola Stadias, det finskspråkiga arbetarinstitutets samt stadsbibliotekets fastigheter vars underhåll övertagits av lokalcentralen.

Till socialförvaltningens projekt har år 2006 reserverats 21,3 miljoner euro. Till hälsovårdenas byggnadsprojekt har lokalcentralen reserverat 21 miljoner euro år 2006. Uppgifter och personal förknippade med lokalförvaltningen flyttades över från utbildningsförvaltningens fastighetsenhet till lokalcentralen i början av år 2006. Till investeringsprojekt som gäller utbildningsverkets byggnader har reserverats sammanlagt 34 miljoner euro.

Anslagsreserveringen till andra byggprojekt under år 2006 uppgår till sammanlagt 32 miljoner euro. Till fastighetsförvaltningens projekt har för lokalcentralen reserverats sammanlagt närmare 20 miljoner euro under år 2006. ■

### Jürgen Grönfors

Kaupungingeodeetti  
Stadsgeodet

### Toiminnan tarkoitus

Kaupunkimittausosasto huolehtii kaupungin paikkatietojärjestelmän koordinoinnista ja kiinteistömuodostamis- ja rekisteröintitehtävistä sekä kaupungin karttalaitoksesta.

### Keskeiset tehtävät

Asemakaavan kiinteistötekninen toteutus ja muut viranomaistehtävät

- Kiinteistömuodostus ja tonttijako
- Kiinteistöverotietojen tarkistaminen
- Kiinteistöjen osoitepäätköset 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

### Vuosi 2005

Kiinteistörekisterilain muutoksen perusteella otettiin 1.6.2005 käyttöön uusi valtakunnallinen keskitetty kiinteistörekisteri (UKTJki). Utta järjestelmää valmisteltiin useita vuosia yhdessä maanmittauslaitoksen kanssa. Kaupungin kiinteistörekisterin lataaminen uuteen kiinteistötietojärjestelmään aiheutti kuukauden rekisterointikatkon. Uusi rekisteri on myös hidastanut kiinteistöjen rekisterointia.

Kolmiulotteisen aineiston saatavuutta parannettiin ja tuottamisen edellytyksiä kehitettiin. Syksyllä Helsingin alueella suoritettu 82 neliökilometrin laserkannaus toteutettiin hallintokuntien yhteisrahoituksella.

Johtokartan ja –palvelun järjestelmän uudistaminen käynnistettiin yhdessä rakennusviraston kanssa.

Paikkatietoryhmä valmisti uutta paikkatietopalvelua internettiin ja käynnisti ns. paikkatietoydin-hankkeen, jonka tarkoituksena on yhtenäistää ja ohjeistaa paikkatietojärjestelmiä kaupungin koko organisaatiossa.

Keskeisinä kehityshankkeina olivat myös internetpalvelun käynnistäminen kuntatietojärjestelmän osalta sekä kaupungin Active Directoryn (AD) ja työasemien vakioidinnan käytöönotto. Verkkopalvelun kapasiteettia jouduttiin laajentamaan myös laitteiden ja levylilan osalta. Suurin investointi tehtiin osaston palvelinkannan uusimisessa. Osaston laitteistolla on myös usean muun hallintokunnan paikkatietopalveluja.

Henkilöövuosissa laskettu osaston työpanos vähenyi jonkin verran ja kahdeksan vaikanssia luovutettiin tilakeskukselle.

### Vuosi 2006

Perustuotannon taso pyritään pitämään hyvinä



© Esa Karhonen

kuten aiemmin. Osaston asiakaspalvelun palveluvarmuutta parannetaan.

Koska valtakunnallinen uusi kiinteistöjärjestelmä (UKTJ) on otettu käyttöön, voidaan nykyistä Helsingin kuntatietojärjestelmää uusia. Se liitetään paremmin karttajärjestelmään ja luodaan edellytykset nykyistä automaattisempaan yhteyteen valtion järjestelmiin ja teholankaampaan kiinteistöjen rekisteröintiin. Myös rekisteriin liittyvästä kiinteistöjen toimitusjärjestelmää kehitetään palvelemaan paremmin toimitusten tekoa.

Koska paikkatietoaineistojen kysyntää kasvaa koko ajan, aineistojen tuottamista lisätään ja jakelujärjestelmää parannetaan. Paikkatietoydin-hanke tukee valmiuksia vastata jatkuvasti kasvaviin paikkatietopalvelujen monipuolistamisen vaatimuksiin. Hankkeen valmistuminen synnyttää jatkokinkeita, joihin pyritään varautumaan.

Merkittävimmät investoinnit kohdistuvat paikkatietopalvelun kehittämiseen ja kuntatietojärjestelmä Primaksen uusimiseen ja siirtymiseen Facta-nimiseen versioon. Samalla uustaan ja parannetaan karttaliittymää. Perushankinoilla korvataan vanhentuneet työasemat sekä mittaus- ja kuljetuskalustoa. ■

## Talous o Ekonomi

	TP 2000 Bokslut (1000 €)	TP 2001 Bokslut (1000 €)	TP 2002 Bokslut (1000 €)	TP 2003 Bokslut (1000 €)	TP 2004 Bokslut (1000 €)	TA 2005 Budg. (1000 €)	TP 2005 Bokslut (1000 €)	TA 2006 Budg. (1000 €)
<b>Kaupunkimittausosasto</b>								
<b>Stadsmätningensavdelningen</b>								
Tulot o Inkomster	2 313	2 188	2 126	2 152	2 195	2 185	<b>2 481</b>	2 185
Menot o Utgifter	5 589	5 735	5 643	5 683	5 742	5 901	<b>5 762</b>	5 901
Toimintakate o Verksamhetsbidrag	-3 276	-3 547	-3 517	-3 531	-3 547	-3 716	<b>-3 281</b>	-3 716
Poistot o Avskrivningar	378	359	346	318	290	470	<b>252</b>	470
Tilikauden tulos o Räkenskapsperiodens resultat	-3 654	-3 905	-3 863	-3 849	-3 837	-4 186	<b>-3 533</b>	-4 186
Henkilöövuodet o Årsverken	141	141	135	130	128	131	<b>124</b>	126

## Keskeiset tavoitteet o Centrala mål

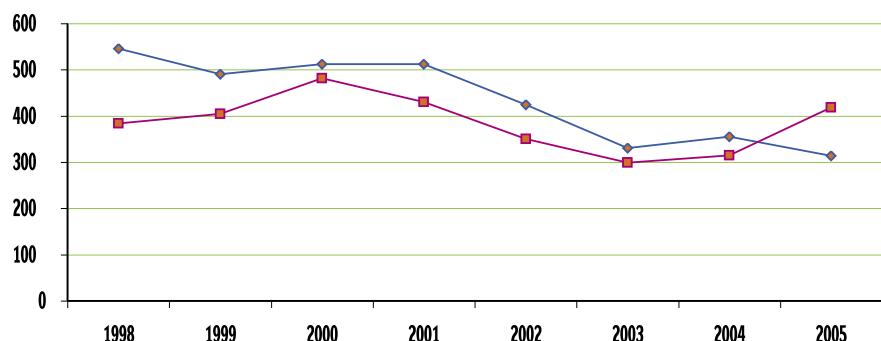
Suoritteet o Prestationer								
Rekisteröityjä kiinteistöjä ja rasisitteita (kpl)								
Registrerade fastigheter och servitut (st.)	843	720	702	644	718	720	<b>733</b>	780
Uudisrakennusmittauksia (kpl)								
Nybyggnadsmätningar (st.)	856	838	858	824	754	825	<b>636</b>	775
Palvelukyky o Serviceförmåga:								
Viiden keskeisen palvelun toimitusaika (pv)								
Leveranstiden för fem centralet serviceformer (d)	24.0	21.0	20.7	18.9	18.9	21.0	<b>20.0</b>	20.0

## Lohotut tontit ja monikulmiopisteet, 2005

### Styckade tomter ocd polygonpunkter, 2005

—◆— Tehdyt monikulmiopisteet (kpl/vuosi) o Byggda polygonpunkter (st/år)

—■— Lohotut tontit (kpl/vuosi) o Styckade tomten (st/år)





©Esa Korhonen

## Stadsmätning

### Verksamhetens syfte

Stadsavmätningsavdelningen svarar för kordinering av stadens paikkatietojärjestelmä, och fastighetsbildningen och registreringen samt för stadens kartverk.

### Centrala uppgifter

Det fastighetstekniska genomförandet av detaljplanen och andra myndighetsuppgifter

- Fastighetsbildning och tomtindelning
- Granskning av fastighetsskatt-uppgifter
- Fastighets adressgivning och adress-systemets underhåll
- Fastighetsregister
- Stadsplaneregister
- Byggnadstillsynsmätning
- Stadsplanens plankartor
- Bygglovskartor

### Kartor och geografisk information

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

### Kunder

- Markägare och byggare
- Kartanvändare: stadens förvaltningar och privata

### År 2005

Till följd av ändring av fastighetsregisterlagen togs ett nytt riksomfattande centralt fastighetsregister (UKTJkii) i bruk 1.6.2005. Det nya systemet bereddes i flera års tid i samarbete med lantmäteriverket. Införandet av stadens fastighetsregister i det nya fastighetsdatasystemet orsakade ett en månads avbrott i registreringarna. Det nya registret har också fördöjt fastighetsregistreringarna.

Tillgången till tredimensionellt material förbättrades och förutsättningarna för produktion av material utvecklades. På hösten utfördes en laserskanning av 82 kvadratkilometer i Helsingfors-området med förvaltningarnas gemensamma finansiering.

Förnyandet av systemet som omfattar kartboktan och -tjänsten inleddes tillsammans med byggnadskontoret.

Geografisk data-gruppen beredde en ny tjänst i Internet och startade ett s.k. geografiska data-kärnprojekt vars mål är att förenhetliga och ge anvisningar för geografiska data-systemen i hela stadens organisation.

Andra centrala utvecklingsprojekt var också start av Internettjänsten för kommuninformationssystemet samt i bruktagning av standardisering av stadens Active Directory (AD) och arbetsstationer. Nättjänstens kapacitet måste också utvidgas för apparaternas och skivutrymmets del. Den största investeringen bestod i att förnya avdelningens serverbestånd. I avdelningens apparatur finns också flera andra förvaltningars tjänster av geografiska data.

Räknat i årsverken minskade avdelningens arbetsinsats något och till lokalcentralen överläts åtta vakanser.

### År 2006

Basproduktionen kommer att fortsätta på samma goda nivå som hittills. Funktionerna inom avdelningens kundtjänst kommer att förbättras.

Eftersom ett nytt riksomfattande fastighets-system (UKTJ) har tagits i bruk, kan det nuvarande kommundatasystemet i Helsingfors förnyas. Anslutningen till kartsystemet och till statliga system förbättras och fastighetsregisteringen effektiviseras. Också fastigheternas leveranssystem som ansluter sig till registret utvecklas så att det kan bättre betjäna leveranserna.

Eftersom efterfrågan på uppgifter om geografiska data ökar kontinuerligt kommer vi att öka produktionen av uppgifter och förbättra distributionssystemen. Kärnprojektet stöder beredskapen att svara mot de ständigtökande kraven på mångsidigare tjänster av geografiska data. När ett projekt slutförs leder det till nya projekt vilka vi förbereder oss på.

De största investeringarna används till utveckling av tjänster i anslutning till geografiska data, förnyande av kommundatasystemet Primas och övergång till en ny version, Facta. Samtidigt förnyas och förbättras kartgränsnittet. Föråldrade arbetsstationer samt mät- och transportutrustning ersätts genom basanskaffningar. ■



## Ilkka Vähäaho

Osastopäällikkö  
Avdelningschef

## 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 ohjelointi
- Kallioresurssien optimointi
- Geoteknisten tietokantojen ylläpito ja niiden hyödyntäminen

## Projektitoiminta

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

## Projektitoiminnan asiakkaat

- Kaupungin eri hallintokunnat, joista merkittävimpä olivat rakennusviraston katuosasto, Asuntotuotantotoimisto, HKR-Ympäristötuotanto, Helsingin Energia, HKR-Rakennuttaja, Helsingin Vesi, kaupunkisuunnitteluvirasto ja rakennusviraston viherosasto
- Ulkopuoliset asiakkaat, noin 3 %

# Geotekniikka



## Vuosi 2005

Olemassa olevien ja uusien pohjatutkimustietojen hankkimiseen, mallintamiseen ja hyödyntämiseen liittyvät toiminnot ovat osa järkevää kiinteän omaisuuden hoitoa ja muodostavat geoteknisen osaston toiminnan ytimen.

Geotekninen osaston tilauskanta oli hyvä, vuonna 2005 saatui 178 uutta suunnittelua-, valvonta- ja tutkimustoimeksiantoa. Määrä on lähes sama kuin edellisenä vuonna.

Internetpohjainen, ympäri vuorokautinen asiakaspalvelu vähensi pohjatutkimusten väliittämiseen tarvittavia työntekijäresursseja, vaikka maa- ja kallioperätietojen kysyntä kasvoi edelleen.

Erityisesti pohjaveden korkeuden ja perustusrakenteiden kunnon seuranta ovat tärkeitä kestävän kehityksen tavoitteita. Niiden avulla varmistetaan riskialueiden pohja- ja orsiveden pinnankorkeuden säilyminen hyvällä tasolla. Osaston Internetsivulla on esimerkkejä pitkäaikaisista orsi- ja pohjaveden korkeuden automatisista mittausasemista. Tuloksista näkyy havainnollisesti pohjaveden korkeuden vaihtelut sekä seurantapisteille asetetut huomiorajat. Pohjavesipisteille asetettujen huomiorajojen määrään sitova tavoite toteutui. Kestävän kehityksen tavoiteesta esirakentamisen osuus sekä valmistuvien kalliotilojen tavoite-määräät toteutuivat.

Merkittävimmät pohjarakentamiseen liittyvät hankkeet olivat esirakentamiskohdeet Arabianrannan pohjois- ja eteläosassa sekä Haagan keskiosassa, Viikki - Latokartanon aluerakentamisprojekti sekä monet asuntotuotanto- ja kunnallistekniset projektit. Merkittävimpä maanalaisia rakentamiskohdeita olivat Kamppi - Erottaja - Kruununhaka - yhteiskäytötunneli ja Katri Valan puiston alle tehty lämpöpumppulaitos.

Ilkka Vähäaho, Matti Rytkölä, Nina Puimalainen ja Ra... 2005. • Ilkka Vähäaho, Matti Rytkölä, Nina Puimalainen års jubileumsseminarium på hösten 2005.

Viikinrannan kaapelitunnelin suunnittelu saatiin päälokseen, ja louhintaurakka alkoi vuoden 2005 aikana.

Keskustan maanalaisen huoltoväylän hankkeessa osaston asiantuntemus erityisesti pohjavesivaikutusten ja ympäristölle aiheutuvien riskien ennakoinnissa oli tärkeää.

Maankäytön suunnitteluun liittyvistä geoteknistä suunnittelukohteista merkittävimmät olivat vapautuvien satama-alueiden rakennettavuusselvitykset Hermannissa, Sörnäisissä ja Jätkäsaarella. Alkavia maanalaisia suunnittelukohteita olivat mm. Pasila - Tilkka -yhteiskäytötunneli ja Munkkisaari - Vanha Kirkko-puisto -yhteiskäytötunneli.

Uutena kestävän kehityksen tavoitteena oli riskialueiden pohjavesitilanteen sekä pohja- ja maanalaisen rakentamisen turvallisuuden säilyminen, joka myös toteutui. Seurannassa

955–2005

GEO  
SOY  
1955–2005



Rakes Hiltunen Tieteiden iltapäivä -tilaisuudessa syksyllä en och Rakel Hiltunen i geotekniska avdelningens 50

olevista yksityiskohtaisista tunnusluvuista pii-rustusten lukumäärä on laskussa, kairausten määrä on suhteellisen vakaa, mutta tietokantahakujen määrä on kasvussa. Maa- ja kallio-perätiota tarvitaan jatkuvasti lisää, ja sitä välitetään entistä enemmän sähköisesti.

Merentutkimuslaitoksen arvion perusteella Helsingin tulee varautua tasolle +2,6 ulottuvaan tulvaan seuraavan 200 vuoden aikana. Toistaiseksi korkein mitattu meriveden taso Helsingissä on +1,5 (9.1.2005). Geoteknisen osaston asiantuntijat osallistuivat tulviin varautumisen ja tulvantorjuntaa koskevan suunnitelman laatimiseen kaupunginjohtajan asettamassa työryhmässä.

Yhteiskäytönneleista vastaavat hallinto-kunnat antoivat geotekniselle osastolle tunne-leiden turvallisuutta koskevan koordinointi- ja valmistelutyön. Vuoden 2005 aikana työ eteni



© Pertti Nisonen

merkittävästi karttamateriaalin valmistelulla.

Vuoden 2005 asiakastytyväisyysmittaus antoi varsin korkean arvion tytyväisyystestä geoteknisen osaston toimintaan. Ensimmäistä kertaa internetkyselyä toteutettu mittaus tuotti myös huomattavan määrään avovastauksia, joiden perusteella on käyty tarkentavia keskusteluja asiakkaiden kanssa.

Sidosryhmille syksyllä lähetetyn mielikuva-tutkimuksen vastausprosentti oli 56 % eli 222 vastaajaa. Suurta arvostusta sai osakseen esimerkiksi ainutlaatuinen geotekninen tietokanta. Geotekninen osasto oli selkeästi myös arvosatttu ja tunnettu pohja- ja maanalaisen raken-tamisen asiantuntija, joka perustaa ratkaisunsa kokemukseen ja tietoon sekä tuottaa laadukkaita palveluita.

Vuonna 2005 Suomessa oli yhteensä 41 (geoteknisen osaston osuuus 7) FISE Oy:n, eli Rakennus-, LVI- ja kiinteistöalan henkilöpäte-vyydet, myöntämää pätevyyttä pohjarakenteiden suunnittelun ja 7 (3) kalliorakenteiden suunnittelun. Rakennesuunnitelmien ulko-puolisista tarkastajista Fise on hyväksynyt toistaiseksi 4 (1) pohjarakenteiden ja 1 (1) kalliorakenteiden osalta.

Vuonna 2005 tuli kuluneeksi 50 vuotta Helsingin kaupungin geoteknisen toiminnan aloitamisesta. Silloin aloitettiin tietojen kerääminen kaupungin alueella jo suoritetuista pohjatutki-muksista ja pohjatutkimustoiminnan järjestämi-n tarkoituksenmukaiselle kannalle. Pintaa sy-vemmällä -juhlajulkaisu kertoo kiinteistöviraston geoteknisen toiminnan historiasta.

Tieteiden iltapäivä -tilaisuudessa 2005 luovutettiin ensimmäinen "Geofanti" -patsas huo-mionosoituksena merkittävästä työstä Helsingin kaupungin pohja- ja maanalaisen rakentamisen hyödyntämisessä Helsingin kaupungin raken-

nusvalvontaviraston rakennusteknisen osaston yli-insinöörille Kauko Juutiselle.

### Vuosi 2006

Rakentamiskelpoiset maan niukkuuden vuoksi tulevaisuuden työt sisältävät vaativia geotekni-siä suunnittelu- ja tutkimuskohteita, kuten satamatoiminnan siirtymisen jälkeen vapautuvia alueita. Näiden alueiden käyttöönotto aiheuttaa myös haasteita massatalouden hoitami-selle, koska näköpiirissä on puute kohtuuhin-taisesta kivialineksesta.

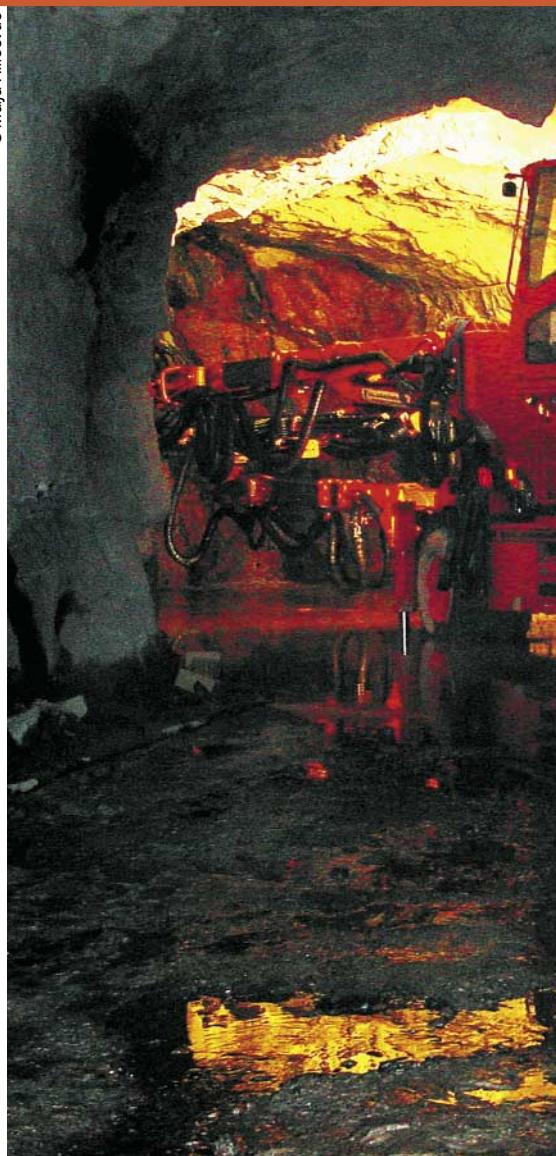
Maanalaisen tilojen sijoittaminen kaupunki-rakenteeseen vaatii yhä suurempaa huolelli-suutta, varsinkin keskustassa. Yhteistyö mui-den hallintokuntien kanssa lisääntyy. Geotek-ninen osasto on myös vahvasti mukana alan kansainvälisessä kehittämisessä.

Geoteknisen osaston kenttätoiminnan tu-kikohdat sijaitsevat tällä hetkellä Vallilassa ja Viikinrannassa. Tavoitteena on keskittää tuki-kohtatoiminnot yhteen paikkaan. Kairausko-neiden korjausen edellyttämä 5,5 metrin korkeusvaatimus aiheuttaa sen, että soveltuvia ti-loja on niukasti tarjolla.

Asiakaspalautteen pohjalta geoteknisellä osastolla on päättetty painottaa vuonna 2006 aktiivista ja oma-aloitteista yhteydenpitoa projektitasolla, säännöllisiä asiantuntijatapaamisia sekä sähköisen asioinnin laajentamista yleis-piirteiseen maa- ja kallioperätiittoon. ■

## Geoteknik

© Maija Hiltosuo



### 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 hänför sig till marken och berggrunden och dess utnyttjande.

### Centrala uppgifter

Allmänn 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-Grönavdelninden.
- Externa kunder ca. 3 %.

### År 2005

Att skaffa och utnyttja existerande och ny information om grundundersökningar samt modellering är en del av meningsfull skötsel av fast egendom och utgör kärnan i den geotekniska verksamheten.

Geotekniska avdelningens orderstock är god, vi fick 178 nya planerings-, övervaknings- och forskningsuppdrag. Antalet är nästan samma som året innan.

Den Internetbaserade kundtjänsten som fungerar dygnet runt ledde till en minskning av de personalresurser som behövs för förmedling av grundundersökningsuppgifter, trots att efterfrågan på jordmåns- och berggrundsuppgifter fortsatte att öka.

Speciellt grundvattenhöjden och uppföljning av skicket av grundkonstruktioner är viktiga mål för hållbar utveckling. Med hjälp av dem kan man säkerställa att ythöjden på undre och övre grundvatten hålls på rätt nivå i riskområden. På avdelningens Internetsidor finns exempel på långvarig automatisk mätning av höjden på undre och övre grundvatten. Av resultaten kan man på åskådligt sätt se växlingarna i grundvattenhöjden samt varselgränserna för observationsplatserna. Det bindande målet som ställts för antalet varselgränser vid observationsplatserna uppnåddes. Av målen för hållbar utveckling uppnåddes den andel som gällde grundberedning samt färdiga bergslokaler.

De viktigaste projektet i anslutning till grundläggning var grundberedningsobjekten i Arabiastrandens norra och södra delar samt i mellersta Haga, byggsprojektet i Vik-Ladugårdsområdet samt många bostadsproduktionsprojekt och kommunaltekniska projekt. De största underjordiska byggningsprojekten var sambrukstunneln Kampen-Skillnaden-Kronohagen och vär-

mepumppanläggningen under Katri Valas park. Planeringen av Vikstrandens kabeltunnel slutfördes, och schaktningsarbetet inleddes under år 2005.

I byggandet av den underjordiska serviceleden i centrum var avdelningens expertis viktig i synnerhet vid beräkning av grundvattnets verkningar och miljörisker.

Störst bland de geotekniska planeringsobjekten med anknytning till planering av markanvändningen var byggarhetsutredningarna i de hamnområden som blir lediga i Hermanstad, Sörnäs och på Busholmen. Nya underjordiska planeringsobjekt var bl.a. sambrukstunneln Böle-Tilkka och sambrukstunneln Munkholmen-Gamla kyrkans park.

Ett nytt mål för hållbar utveckling var att säkerställa grundvattenläget på riskområden samt tryggheten vid grundläggning och underjordiskt



byggande vilket också uppfylldes. Av de detaljerade nyckeltal som är under uppföljning sjunker antalet ritningar, antalet borningar är så gott som oförändrad, men antalet databassökningar ökar. Efterfrågan på uppgifter om mark och berggrund ökar oavbrutet, och uppgifter förmedlas allt mer på elektronisk väg.

Havsforskningsinstitutet har uppskattat att Helsingfors kommer att utsättas för en översvämning av nivå +2,6 inom de närmaste 200 åren. Den hittills högsta havsvattennivån som mätts i Helsingfors är +1,5 (9.1.2005). Sakkunniga från geotekniska avdelningen deltar i utarbetandet av planer för beredskap mot och avvärvjande av översvämningar i en arbetsgrupp tillsatt av stadsdirektören.

Förvaltningarna som ansvarar för sambrukstunnlarna gav geotekniska avdelningen i uppdrag att koordinera och bereda tunnlarnas-

## Talous & Ekonomi

Geotekninen osasto Geotekniska avdelningen	TP 2001 TP 2002 TP 2003 TA 2004 TP 2004 TA 2005 TP 2005 TA 2006							
	Bokslut (1000 €)	Bokslut (1000 €)	Bokslut (1000 €)	Budg. (1000 €)	Bokslut (1000 €)	Budg. (1000 €)	Bokslut (1000 €)	Budg. (1000 €)
Tulot & Inkomster	1 958	1 861	2 092	1 808	2 213	1 900	<b>2 065</b>	1 942
Menot & Utgifter	3 067	2 930	2 982	3 004	3 018	3 062	<b>3 031</b>	3 234
Toimintakate & Verksamhetsbidrag	-1 108	-1 069	-890	-1 196	-805	-1 162	<b>-966</b>	-1 292
Poistot & Avskrivningar	139	202	269	250	303	235	<b>342</b>	335
Tilikauden tulos & Räkenskapsperiodens resultat	-1 247	-1 271	-1 159	-1 446	-1 108	-1 397	<b>-1 308</b>	-1 627
Henkilötyöuodet & Årsverken	52	51	49	49	49	49	<b>49</b>	51

## Keskeiset tavoitteet & Centrala mål

Suoriteet & Prestationer	Laaditut piirustukset (kpl) & Ritningar (st.)	1 360	961	1 118	1 200	1 174	1 200	<b>967</b>	1 200
	Kairaukset (m) & Borrningar (m)	26 984	24 767	20 485	24 000	29 333	21 000	<b>25 258</b>	21 000
	Esirakennettu maa (ha) & Förberedd mark (ha)	19.0	26.9	11.0	10.0	7.0	10.0	<b>13.0</b>	10.0

säkerhet. Under år 2005 framskred arbetet och kartmaterial utarbetades.

År 2005 fick geotekniska avdelningens verksamhet rätt höga poäng i kundbelätenhetsmätningen. Mätningen utfördes första gången i form av en Internetenkät och gav också en hel del öppna svar vilka ledde till fördjupade diskussioner med kunderna.

Svarsprocenten på den omdömesenkät som skickats till intressenter på hösten var 56 % dvs. 222 svar. Svararna uppskattade mycket till exempel den unika geotekniska databasen. Geotekniska avdelningens expertis är uppskattad och känd också inom grundläggning och underjordiskt byggande. Avdelningens beslut baserar sig på erfarenhet och kunskap och tjänsterna är högklassiga.

År 2005 hade vi Finland sammanlagt 41 (varav geotekniska avdelningen 7) av FISE Oy, dvs. klassificeraren av personkompetenser inom byggnads-, VVS- och fastighetsbranschen, beviljade behörigheter för planering av grundläggning och 7 (3) bergbyggnad. Utomstående inspektörer av byggplaner har Fise hittills godkänt 4 (1) för grundläggning och 1 (1) för bergbyggnad.

År 2005 blev det 50 år sedan geoteknisk verksamhet startades inom Helsingfors stad. Då började man samla in uppgifter om redan utförda grundundersökningar på stadens område samt ordna grundundersökningsverksamheten på ändamålsenligt sätt. Jubileumsskriften "På djupet med" berättar den geotekniska verksamhetens historia.

Under evenemanget "Vetenskapernas eftermiddag 2005" överräcktes den första "Geo-

fanti"-statyn till överingenjör Kauko Juutinen vid byggnadstekniska avdelningen av Helsingfors stads byggnadstillsynsverk som en utmärkelse för betydelsefullt arbete inom grundläggningsarbete och underjordiskt byggande.

## År 2006

På grund av bristen på byggnadsduglig mark kommer vårt framtidta arbete att innehålla kravande geotekniska planerings- och forskningsobjekt, t.ex. på områden som blir lediga när hamnverksamheten flyttar bort. Ibruktagningen av dessa områden innebär också utmaningar för hanteringen av massaekonomin eftersom det kommer att råda brist på stenmaterial till rimligt pris.

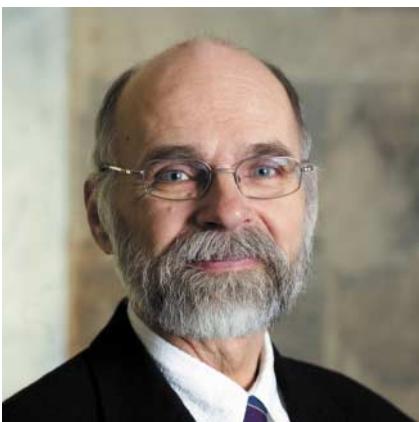
Byggande av underjordiska lokaler i stadsstrukturen kräver allt större noggrannhet, i synnerhet i centrum. Samarbetet med andra förvaltningar ökar. Geotekniska avdelningen deltar också starkt i utvecklingen av branschen på internationell nivå.

Geotekniska avdelningens baser för fältarbete ligger för tillfället i Vallgård och Vikstrand. Vårt mål är att koncentrera basfunktionerna till en plats. För reparation av borrmaskiner krävs en höjd på 5,5 meter vilket betyder att det finns få lämpliga lokaler.

Utgående från kundrespons har geotekniska avdelningen beslutat att år 2006 lägga tyngdpunkten vid aktiva kontakter på eget initiativ på projektivå, regelbundna möten med experter samt ökad skötsel av ärenden på elektronisk väg då det gäller allmän information om jordmån och berggrund. ■

# ASUNTOASIAINOSASTO

© Saara Vuorijoki



**Mikko Luukkonen**

Osastopäällikkö  
Avdelningschef

## Asuntoasiat



Arabianranta • Arabiastranden

© Pekka Pakkala



© Kuvaario/Hannes Victorzon

### 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, rakentamiseen ja korjaamiseen. Toimintaa ja palveluja kehitetään asiakkaiden tarpeiden pohjalta.

### Keskeiset tehtävät

- Helsingin kaupungin vuokra-asuntojen välitys
- Lainojen ja avustusten myöntäminen asuntojen hankintaan, rakentamiseen ja korjausrakentamiseen sekä vastavien lainojen hyväksyminen valtion kotukilainoiksi
- Aravavuokra-asuntojen jaon ja vuokrien valvonta
- Hitas-valvonta ja luovutushintojen vahvistaminen
- Asumisoikeusasunnot; asukasvalinnat
- Asuntolautakunnan sihteeri- ja hallintopalvelut

### Asiakkaat

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

### Vuosi 2005

Asuntoasiainosasto saavutti toimintavuoden aikana pääosan tavoitteistaan. Suoritemäärien kasvu näkyi myös osaston tuottavuuden nousuna.

Sähköinen asiointi lisääntyi. Hakemusmäärien huomattavasta lisääntymisestä huolimatta asioiden käsittelyaikojen kyettiin edelleen lyhentämään. Eniten nousi vuokra-asuntohakemuksen määrä, mutta myös asumisoikeushakemuksia tuli aiempaa enemmän.

Hitas-hintalaskelmien kysyntä laski edellestä vuodesta 370 laskentapyyntöillä, mutta on edelleen selvästi hintaperusteiden muutosta edeltänyttä tasoa korkeammalla. Tukien kysyntä laski lievästi. Myös asiakastytyväisyys laski hieman.

Osaston toimintojen kehittäminen painotti aiempina vuosina tehtyjen atk-pohjaisten käsittelyjärjestelmien täydentämiseen, palveluvärvyn varmistamiseen ja toimintavarmuuden lisäämiseen.

Menot olivat 1 996 000 euroa ja ylittivät 24 000 eurolla budjetin. Tämä johti osaston palkabudjetin ylittymisestä, koska aiempien vuosien tapaan osastolle ei palkattu työllistettäviä.

Helsingin kaupungin hissiprojekti jatkoi toimintaansa, ja asuntoasiainosastolla oli vuonna 2005 käytettävissä 850 000 miljoonaa euroa hissiavustuksia varten. Avustus käytettiin 56 hissin tekemiseen. Hissiavustuksella rakennettujen hissien määrä oli hieman pienempi kuin edellisenä vuonna, mutta käytetty rahamäärä suurempi. Tämä johtuu sekä rakentamisen hinnoitusuusta että rakennuskohteiden edellistä vuotta suuremmasta koosta.

### Vuosi 2006

Asumisen valtionsuhteiden sisällössä

on kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tapahtunut huomattavia muutoksia, jotka johtuvat asunto- ja rahoitusmarkkinoilla tapahtuneesta kehityksestä.

Jos asumisen eri hallintamuotoja verrataan keskenään, niiden edullisuus on muuttunut ollenaisesti. Vuokra-asumisen tarve on suurista hakijamäärästä huolimatta vähentynyt, ja kysyntä on entistä enemmän kohdistunut asumisen laatuun, jota kaupunki ei voi kysyntää vastaavasti tarjota uustuotannon vähennytyy.

Muiden asumismuotojen tarjoamasta valintamahdollisuudesta seuraa aiempaa suurempi tarve ehkäistä vuokra-asuntokannan asukasrakenteen sosiaalista yksipuolistumista. Tähän asuntoasiainosasto vastaa sekä vuokra-asumiseen liittyvällä tiedottamisella että asuntojen hakua helpottamalla. Vaihtoehtoisia palvelumerelmiä pyritään lisäämään ja olemassa olevia kehittämään. Hankintakustannuksiltaan ja asumismenoiltaan kohtuullisten perheasuntojen kysyntä on edelleen vilkasta ja on suuntautunut aiempaa enemmän lähiuntuin. Ensisuuntoa hankkivien nuorten parien ja lapsiperheiden asunnonostoa Helsingin rajojen sisällä tullaan edistämään rahoituksellisin keinoin kaupungin asuntolainarahaston mahdollistamin tavoin.

Vuodelle 2006 hissiavustuksia on budjetoitu 70 hissin rakentamiseen.

Suurin irtaimen omaisuuden hankinta kuuluva vuoden aikana tulee olemaan kaupungin tele-viestintäjärjestelmän uusimiseen liittyvät osastokohtaisen palvelujärjestelmän edellytämät lisähankinnat. Sähköisen asiointin ja hakemuskäsittelyn kehittämistä jatketaan, ja vuokra-asuntojen jaossa otetaan käyttöön myös mobiilipalvelu. ■



## Talous o Ekonomi

	TP 2000 Bokslut (1000 €)	TP 2001 Bokslut (1000 €)	TP 2002 Bokslut (1000 €)	TP 2003 Bokslut (1000 €)	TP 2004 Bokslut (1000 €)	TA 2005 Budg. (1000 €)	TP 2005 Bokslut (1000 €)	TA 2006 Budg. (1000 €)
<b>Asuntoasianostasto</b>								
<b>Bostadsavdelningen</b>								
Tulot o Inkomster	61	84	74	38	12	0	6	0
Menot o Utgifter	1 682	1 968	2 564	2 853	1 948	1 971	1 996	2 126
Toimintakate o Verksamhetsbidrag	-1 621	-1 867	-2 490	-2 816	-1 936	-1 971	-1 990	-2 126
Poistot o Avskrivningar	58	50	66	95	100	94	102	94
Tilikauden tulos o Räkenskapsperiodens resultat	-1 679	-1 934	-2 556	-2 911	-2 036	-2 065	-2 092	-2 220
Henkilötyövuodet o Årsverken	37	39	37	38	38		38	
<b>Keskeiset tavoitteet o Centrala mål</b>								
Asumisen tukimuodot (kpl)								
Boendestödformer (st.)	1 345	1 727	1 598	2 068	1 967	1 700	1 842	1 700
Asuntojen väyläys (kpl) o Bostadsförmedling (st.)	23 751	22 368	19 434	19 622	34 935	20 000	46 407	20 000
Hitas (kpl) o Hitas (st.)	1 834	2 569	2 697	2 325	4 540	3 000	4 170	3 000
Laina- avustus- ja asumisoikeushakemusten käsittelyaika (pv) o Tid för behandlingen (dagar) av läne- bistånd- och bostadsrättansökningar					3.5	3.0	3.5	3.0
Asiakaskysely (1–5) o Kundförfrågan (1–5)	3.6	2.7	3.7	4.1	4.0	3.7	3.8	4.1

# Bostads- ärenden

## 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.

## Centrala uppgifter

- ▣ att förmedla Helsingfors stads hyresbostäder
- ▣ att bevilja lån och bidrag för anskaffning, byggande och ombyggnad av bostäder samt att godkänna motsvarande lån som statliga räntestödslån
- ▣ att övervaka hyrorna för aravahyresbostäderna
- ▣ att övervaka Hitas-system och överlätelsepris
- ▣ Bostadsrätsbostäder: välja invånare
- ▣ Bostadsnämndens sekretrar och förvaltningstjänster

## Kunder

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

## År 2005

Bostadsavdelningen uppnådde under verksamhetsåret huvuddelen av sina mål. Ökningen av antalet arbetsinsatser synes också i form av ökad lönsamhet.

Skötseln av ärenden på elektronisk väg ökade. Avdelningen lyckades ytterligare avkorta sina redan korta handläggningstider trots att antalet ansökningar ökat betydligt. Mest ökade hyresbostadsansökningarna men också bostadrättsansökningarna ökade.

Efterfrågan på Hitas-priskalkyler sjönk med 370 kalkylförfrångningar jämfört med året innan men ligger fortfarande tydligt på högre nivå än före prisgrunderna ändrades. Efterfrågan på stöd sjönk en aning. Också kundbelätenheten sjönk lindrigt.

Avdelningens funktioner utvecklades främst genom att man kompletterade adb-baserade behandlingssystem från tidigare år, säkerställde serviceförmågan och ökade funktions-säkerheten.

Utgifterna uppgick till 1 996 000 euro och budgeten överskreds med 24 000 euro. Detta berodde på att avdelningens lönebudget överskreds eftersom avdelningen i likhet med tidigare år inte anställdde sysselsättningsberättigade.

Helsingfors stads hissprojekt fortgår. Bostadsavdelningen disponerade år 2005 över 850 000 miljoner euro som användes till understöd för installationer av 56 hissar. Antalet hissar som installerades med hissunderstöd var mindre än året innan men den använda penningsumman var större. Detta beror på att installationspriserna är högre och på att byggobjekten är större än året innan.

## År 2006

I statsstödet för boende har under de föregående två åren skett märkbara förändringar till följd av utvecklingen på bostads- och finansieringsmarknaden.

Om de olika formerna av boende jämförs med varandra kan man se att förmånligheten har förändrats på väsentligt sätt. Behovet av hyresbostäder har minskat trots ett stort antal ansökningar, och efterfrågan är i allt större grad fokuserad på kvaliteten i boendet, vilket staden inte kan uppfylla till följd av minskad nyproduktion.

Till följd av möjligheten att välja andra boendeformer blir behovet att hindra social eniformighet av invånarbeståndet i hyresbostäder. Bostadsavdelningens svar på detta är att informera mer om hyresboende och underlätta ansökandet av bostäder. Vi ökar antalet alternativa servicemetoder och utvecklar existerande metoder. Efterfrågan är fortfarande livlig på familjebostäder vars anskaffningskostnader och boendeutgifter är rimliga och gäller allt mer närbolägna kommuner. Vi kommer att via finansiering och stadens bostadslånefond understöda unga par och barnfamiljer som skaffar sin första bostad inom Helsingfors gränser.

För år 2006 har budgeterats hissunderstöd för byggande av 70 hissar.

Den största anskaffningen av lös egendom under pågående år kommer att vara tilläggsanskaffningar för avdelningarnas servicesystem i anslutning till förnyande av stadens telekommunikationssystem. Vi fortsätter att utveckla skötseln av ärenden på elektronisk väg och ansökningshanteringen. Vid beviljandet av hyresbostäder tar vi i bruk också en mobiltjänst. ■



**Ilkka Kaartinen**

Osastopäällikkö  
Avdelningschef

## Keskitetty hallinto

### Talous • Ekonomi

Kansliaosasto	TP 2000	TP 2001	TP 2002	TP 2003	TP 2004	TA 2005	TP 2005	TA 2006
	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Bokslut	Budg.	Bokslut	Budg.
(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)	(1000 €)
<b>Kansliavdelningen</b>								
Tulot • Inkomster								
	573	549	539	281	285	250	<b>271</b>	245
Menot • Utgifter								
	2 766	2 789	2 183	2 174	2 103	2 814	<b>2 333</b>	3 356
Toimintakate • Verksamhetsbidrag								
	-2 193	-2 240	-1 644	-1 893	-1 818	-2 564	<b>-2 062</b>	-3 111
Poistot • Avskrivningar								
	51	80	103	107	78	150	<b>51</b>	130
Tilikauden tulos • Räkenskapsperiodens resultat								
	-2 244	-2 320	-1 747	-2 000	-1 895	-2 714	<b>-2 113</b>	-3 241
Henkilöövuodet • Årsverken								
	37	37	36	31	29	27	<b>26</b>	27

### Toiminnan tarkoitus

Kansliaosasto on kiinteistöviraston hallinnon ja kiinteistöjuridiikan asiantuntija.

### Keskeiset tehtävät

- Lainopilliset tehtävät
- Talouden ja toiminnan suunnittelu ja seuranta
- Viestintä
- Palvelussuhdepalvelut
- Henkilöstöhallinto
- Kehittämis- 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
- Viestintävälaineet

### Vuosi 2005

Kansliaosaston keskeisimmät kehittämishankkeet ja toimintasuunnitelman mukaiset tavoitteet toteutuivat. Tärkeimpää näistä olivat palkanlaskenta- ja laskujen käsitellyprosessin turvaaminen muutostilanteessa ja kiinteän käytöömaisuuden tietojärjestelmän laaja suunniteltutyö, joka valmistui vuoden 2005 loppuun mennessä.

Hallinnon kustannusosutta saatiin pienennettyä suhteessa viraston vastaan viimein menoihin. Keskeisten palveluiden toimitusajat olivat taivuttien mukaisia.

Internet-sivujen sisällön uudistaminen lähti käyntiin ja sisäinen Kivinet-intra oli kokonaan tuotantokäytössä. Myös IT-koulutusohjelma toteutettiin ja osaston atk-laitekannan Helsinki-vakointi ja yhteisen verkkopohjan rakentaminen onnistui.

Toimipaikkaturvallisuutta lisättiin vaarojen

arviointiprosessin tuloksena ja kansliaosaston suoritetietojen uudelleen arviointi aloittiin.

Tammikuussa 2006 alkaneen kiinteistöviraston 75-vuotisjuhlavuoden valmistelut työllisivät osastoa koko toimintavuoden.

### Vuosi 2006

Kansliaosasto pyrkii edelleen pitämään tasapainossa keskitetyn hallinnon kustannusosuuden viraston kustannuksista.

Keskeisten palveluiden toimitusajat pideitään tavoitteiden mukaisina. Sisäisten prosessien kehittämistä ja suoritetietojen uudelleen arviointia jatketaan. Tärkeimpää kehittämishankkeita ovat kiinteän käytöömaisuuden tietojärjestelmän (Kimara) kehittäminen ja kiinteistöviraston uuden henkilöstöstrategian laatinen.

Kiinteistöhallinnon 75-vuotisjuhlavuoden 2006 järjestelyt ovat kansliaosaston vastuulla. ■

# Centralförvaltning

© Raili Varmo



Kansliaosasto järjesti vuonna 2005 esimerkiksi toiminnan itsearvointiin ja tulos- ja kehityskeskusteluihin liittyvää koulutusta. • Kansliavdelningen anordnade år 2005 till exempel utbildning i anslutning till egen utvärdering av verksamheten och resultat- och utvecklingssamtal.

## Verksamhetens syfte

Kansliavdelningen är fastighetskontorets expert i förvaltning och i fastighetsjuridik.

## Centrala uppgifter

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

## Kunder

Interna:

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

Externa:

- Stadens arrendatorer (markarrende-avtal), parter av fastighetskön
- Stadsbor
- Media

## År 2005

Kansliavdelningens centrala utvecklingsprojekt utfördes och målen i verksamhetsplanen uppnåddes. Viktigast av dessa var att säkerställa löneräknings- och fakturahanteringsprocesserna i förändringssituationen samt det omfattande planeringsarbetet av datasystem för fasta anläggningstillgångar som blev färdigt vid utgången av år 2005.

De administrativa kostnadernas andel minskade i förhållande till verkets motsvarande utgifter. Åtgärdstiderna för de viktigaste tjänsterna följe uppställda mål.

Förnyelsen av innehållet på internet-sidorna inleddes och det interna Kivinet-intranetet i sin helhet i produktions bruk. Också IT-utbildningsprogrammet genomfördes. Helsingfors-standardiseringen av avdelningens arbetsutrustning och skapandet av en gemensam nätbas lyckades.

Säkerheten på arbetsplatsen utökades till följd av en faroutvärderingsprocess och omvärvärderingen av kansliavdelningens prestationer uppgifter inleddes.

Fastighetskontorets 75-årsjubileum som inleddes i januari 2006 sysselsätter avdelningen under hela verksamhetsåret.

## År 2006

Kansliavdelningens mål är att hålla centralförvaltningens kostnadsandel i balans i förhållande till hela verkets kostnader.

Åtgärdstiden för de viktigaste tjänsterna kommer att följa uppställda mål. Utvecklingen av interna processer och omvärvärderingen av prestationer fortsätter. Viktiga utvecklingsprojekt är förbättring av systemet för fasta anläggningstillgångar (Kimara) och utarbetande av en ny personalstrategi för fastighetskontoret.

Kansliavdelningen ansvarar för arrangementen under verkets 75-årsjubileum som firas år 2006. ■

# KIINTEISTÖLAUTAKUNTA ◦ FASTIGHETSNÄMNDEN 2005

*Kiinteistölaatakunnan jäsen Terhi Kauti (edessä vas.), virastopäällikkö Matti Rytkölä, kiinteistölaatakunnan puheenjohtaja Kai Hagelberg, lautakunnan varapuheenjohtaja Kai Kalima, lautakunnan jäsen Tuula Paalimäki. Kiinteistölaatakunnan jäsen Elina Moisio (takana, vas.) kaupunginhallituksen edustaja Tuomas Rantanen, lautakunnan varajäsen Petri Lillqvist, lautakunnan jäsenet Terhi Kantola, Reijo Kaunola ja Lasse Liemola sekä kiinteistölaatakunnan sihteeri, apulaisosastopäällikkö Helena Rantanen.*

*Fastighetsnämndens medlem Terhi Kauti (främre led, vänster), verkschef Matti Rytkölä, fastighetsnämndens ordförande Kai Hagelberg, fastighetsnämndens viceordförande Kai Kalima, fastighetsnämndens medlem Tuula Paalimäki. Fastighetsnämndens medlem Elina Moisio (bakre led, vänster), stadsstyrelsens förtredare Tuomas Rantanen, ersättare i fastighetsnämnden Petri Lillqvist, fastighetsnämndens medlemmar Terhi Kantola, Reijo Kaunola och Lasse Liemola samt fastighetsnämndens sekreterare, biträdande avdelningschef Helena Rantanen.*



© Saara Vuorjoki

## Varsinaiset jäsenet Ordinarie medlemmar

### Puheenjohtaja ◦ Ordförande

Kai Hagelberg, Kok., Saml.

### Varapuheenjohtaja ◦ Viceordförande

Kai Kalima, SDP, Soc

Tarja Kantola, SDP, Soc.

Reijo Kaunola, Vas., Vänst.

Terhi Kauti, Kok., Saml.

Lasse Liemola, RKP, SFP

Elina Moisio, Vihreät, Gröna

Tuula Paalimäki, Vihreät, Gröna

Antti Pätiälä, Kok., Saml.

## Kaupunginhallituksen edustaja Stadssyrelsens förtredare

Tuomas Rantanen, Vihreät, Gröna

## Henkilökohtaiset varajäsenet Personliga ersättare

Jaana Lamminperä, Kok., Saml.

Taina Karrikka, SDP, Soc.

Raimo Kantola, SDP, Soc.

Nina Laine-Tuominen, Vas., Vänst. 14.12.2005 saakka/l.o.m.

Orvokki Jokinen, Vas., Vänst. 4.12.2005 alkaen/fr.o.m.

Nina Suomalainen, Kok., Saml.

Barbara Sorsa, RKP, SFP

Vesa Peipinen, Vihreät, Gröna

Kenny Hytönen, Vihreät, Gröna

Petri Lillqvist, Kok., Saml.

## Kaupunginhallituksen varaedustaja Stadssyrelsens ersättare

Kimmo Helistö, Vihreät, Gröna

Kiinteistölaatakunnan sihteerinä toimi Helena Rantanen. Lautakunta kokoontui kertomusvuonna 24 (25 vuonna 2004) kertaa. Pöytäkirjoihin merkittiin 841 (711) pykälää.

Fastighetsnämndens sekreterare var Helena Rantanen. Nämnden samlades 24 gånger. I protokollen anteknades 841 paragrafer (711).

© Helsingin kaupungin kuvatarkisto



# ASUNTOLAUTAKUNTA ◊ BOSTADSNÄMNDEN 2005

© Sanna Vuorjoki



## Varsinaiset jäsenet Ordinarie medlemmar

**Puheenjohtaja ◊ Ordförande**  
Pekka Saarnio, Vas., Vänst.

**Varapuheenjohtaja ◊ Vice ordförande**  
Arja Karhuvaara, Kok., Saml.

Marjatta Laitila, Kok., Saml.  
Pertti Kinnunen, SDP, Soc.  
Raimo Nenonen, SDP, Soc.  
Zahra Osman-Sovala, SDP, Soc.  
Anssi Vienola, Viireät, Gröna  
Tommi Kyölä, Kesk., Cent.  
Hanna Miettinen, KD

**Kaupunginhallituksen edustaja**  
**Stadssyrelsens företrädare**  
Kauko Koskinen, Kok., Saml.

## Henkilötaiset varajäsenet Personliga ersättare

Asikainen, Vas., Vänst.

Johannes Toepfer, Kok., Saml.  
Eero Vesterinen, Kok., Saml.  
Aulis Haaranen, SDP, Soc.  
Mari Vasama, SDP, Soc.  
Arja Katriina Yläkö, SDP, Soc.  
Jaana Löppönen, Viireät, Gröna  
Aino Juntunen, Kesk., Cent.  
Maksim Potapenko, KD

**Kaupunginhallituksen varaedustaja**  
**Stadssyrelsens ersättare**  
Jan Vapaavuori, Kok., Saml.

Asuntolautakunnan sihteerinä toimi Marjaana Santala. Lautakunta kokoontui kertomusvuonna 23 (17 vuonna 2004) kertaa. Pöytäkirjoihin merkittiin 207 (167) pykälää.

Bostadsnämndens sekreterare var Marjaana Santala. Bostadsnämnden samlades 23 gånger under året (17 år 2004) och i protokollen antecknades 207 paragrafer (167).

**Apulaiskaupunginjohtaja** Pekka Korpinen (edessä vas.), asuntolautakunnan varapuheenjohtaja Arja Karhuvaara, asuntolautakunnan puheenjohtaja Pekka Saarnio, asuntolautakunnan jäsen Marjatta Laitila, virastopäällikkö Matti Rytkölä. Osastopäällikkö Mikko Luukkonen (takana, vas.) asuntolautakunnan varajäsen Jaana Löppönen, asuntolautakunnan jäsen Pertti Kinnunen, kaupunginhallituksen edustaja Kauko Koskinen, asuntolautakunnan jäsen Hanna Miettinen, asuntolautakunnan varajäsen Mari Vasama, asuntolautakunnan varajäsen Johannes Topfer, asuntolautakunnan jäsen Aulis Ignatius ja apulaisosastopäällikkö Markku Leijo.

**Biträdande stadsdirektör** Pekka Korpinen (främre led, vänster), bostadsnämndens viceordförande Arja Karhuvaara, bostadsnämndens ordförande Pekka Saarnio, bostadsnämndens medlem Marjatta Laitila, verkschef Matti Rytkölä. Avdelningschef Mikko Luukkonen (bakre led, vänster), ersättare i bostadsnämnden Jaana Löppönen, bostadsnämndens medlem Pertti Kinnunen, stadsstyrelsens företrädare Kauko Koskinen, bostadsnämndens medlem Hanna Miettinen, ersättare i bostadsnämnden Mari Vasama, ersättare i bostadsnämnden Johannes Topfer, bostadsnämndens medlem Aulis Ignatius och biträdande avdelningschef Markku Leijo.



**Helsingin kaupungin kiinteistövirasto****Helsingfors stads fastighetskontor**

PL / PB 2200, 00099 Helsingin kaupunki / Helsingfors stad

Katariinankatu/Katrinegatan 1, Helsinki/Helsingfors 17

Puh./Tfn +358 (0)9 1691, fax +358 (0)9 169 3582, [www.hel.fi/kv](http://www.hel.fi/kv), [real.estate@hel.fi](mailto:real.estate@hel.fi)

**Kiinteistöjen kehittämisyksikkö****Fastighetsutvecklingsenheten**

PL / PB 2208, 00099 Helsingin kaupunki / Helsingfors stad

Katariinankatu/Katrinegatan 1, Helsinki/Helsingfors 17

Puh./Tfn +358 (0)9 1691, fax +358 (0)9 169 3582, [www.hel.fi/kv/kky](http://www.hel.fi/kv/kky), [real.estate@hel.fi](mailto:real.estate@hel.fi)

**Tonttiosasto****Tomtavdelningen**

PL / PB 2214, 00099 Helsingin kaupunki / Helsingfors stad

Katariinankatu/Katrinegatan 1, Helsinki/Helsingfors 17

Puh./Tfn +358 (0)9 1691, fax +358 (0)9 169 3140, [www.hel.fi/kv/tontti](http://www.hel.fi/kv/tontti), [tontti@hel.fi](mailto:tontti@hel.fi)

**Tilakeskus****Lokalcentralen**

PL / PB 2213, 00099 Helsingin kaupunki / Helsingfors stad

Sörnäistenkatu/Sörnäsgatan 1, Helsinki/Helsingfors 58

Puh./Tfn +358 (0)9 1691, fax +358 (0)9 310 40380, [www.kv.hel.fi/tila](http://www.kv.hel.fi/tila), [tila@hel.fi](mailto:tila@hel.fi)

**Geotekninen osasto****Geotekniska avdelningen**

PL / PB 2202, 00099 Helsingin kaupunki / Helsingfors stad

Malmin asematie/Malms stationväg 3, Helsinki/Helsingfors 70

Puh./Tfn +358 (0)9 1691, fax +358 (0)9 169 4555, [www.hel.fi/kv/geo](http://www.hel.fi/kv/geo), [geo@hel.fi](mailto:geo@hel.fi)

**Kaupunkimittausosasto****Stadsmätningsavdelningen**

PL / PB 2205, 00099 Helsingin kaupunki / Helsingfors stad

Viipurinkatu/Viborgsgatan 2, Helsinki/Helsingfors 51

Puh./Tfn +358 (0)9 7312 32, fax +358 (0)9 7312 4650, [www.hel.fi/kv/kmo](http://www.hel.fi/kv/kmo), [kmo@hel.fi](mailto:kmo@hel.fi)

**Asuntoasiainosasto****Bostadsavdelningen**

PL / PB 2201, 00099 Helsingin kaupunki / Helsingfors stad

Toinen linja/Andra linjen 7, Helsinki/Helsingfors 53

Puh./Tfn +358 (0)9 709931, fax +358 (0)9 70993 34, [www.hel.fi/kv/asunto](http://www.hel.fi/kv/asunto), [asunto@hel.fi](mailto:asunto@hel.fi)

**Kansliaosasto****Kansliavdelningen**

PL / PB 2204, 00099 Helsingin kaupunki / Helsingfors stad

Katariinankatu/Katrinegatan 1, Helsinki/Helsingfors 17

Puh./Tfn +358 (0)9 1691, fax +358 (0)9 169 3582, [www.hel.fi/kv](http://www.hel.fi/kv), [real.estate@hel.fi](mailto:real.estate@hel.fi)

