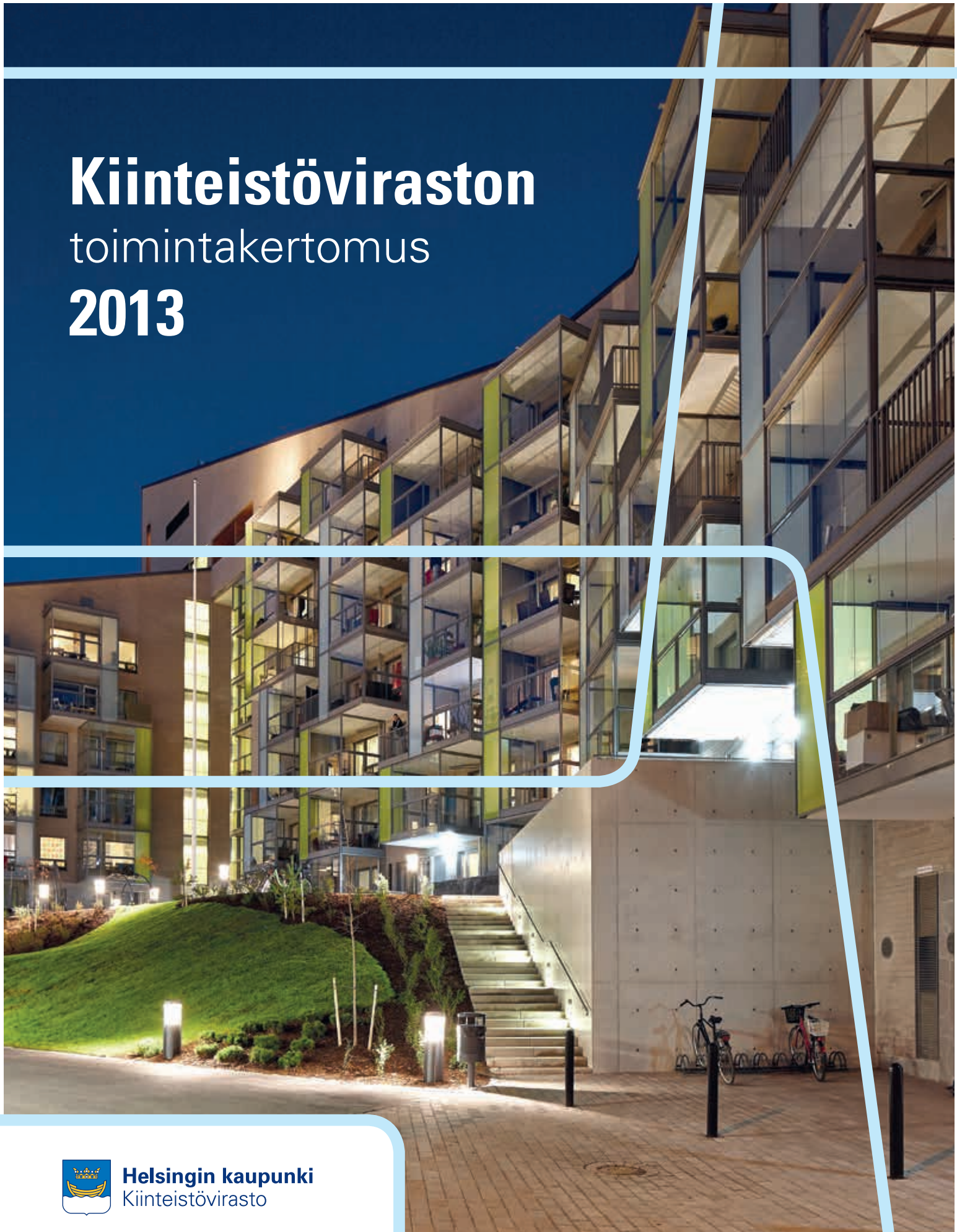


Kiinteistöviraston toimintakertomus 2013



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

Sisältö

4	Virastopäällikön katsaus	16	Monipuolisen asumisen Helsinki
6	Tulosten taustalla on osaava henkilöstö	18	Paikkatietopalveluille riittää kysyntää
8	Tasaista tuottoa vuokrista	20	Millaista maata tarvitaan, sellaista tehdään
10	Suurten kauppojen vuosi	22	Tulevaisuuden Helsinki hahmottuu
12	Tehoa tilankäyttöön	24	Lautakunnat ohjaavat päätöksentekoa
15	Tiloja suurille ja pienille yrityksille	26	Kiinteistöviraston seitsemän osastoa

Kiinteistövirasto on 470 ammattilaisen organisaatio, jossa työskennellään, jotta Helsingissä olisi edellytykset hyvälle ja monipuoliselle asumiselle, elinkeinotoiminnalle sekä palveluille. Tavoitteemme on olla osaavin ja arvostetuin kiinteistöjen ja rakennusten omistaja sekä niihin liittyvien palveluiden laadukas tuottaja ja aloitteellinen kehittäjä.

Vuokraamme, myymme ja kehitämme Helsingin kaupungin omistamia maa-alueita ja rakennuksia sekä huolehdimme vuokra-asuntojen välityksestä. Lisäksi vastaamme Helsingin kartastotehtävistä, paikkatietopalveluista ja maaperän rakennettavuuteen liittyvistä asiantuntijapalveluista. Toimintaamme ohjaavat kiinteistö- ja asuntolautakunta.

Näin me toimimme

Asiakaslähtöisyys

Asiakkaiden tarpeet ohjaavat toimintaamme. Palvelemme asiakkaitamme luottamuksellisesti, tehokkaasti ja oikeudenmukaisesti.

Taloudellisuus

Teemme työmme taloudellisesti tuntien yhteiskunnallisen vastuun.

Vastuuntunto ja luotettavuus

Tuntemme vastuuta työstämme asiakkaille, henkilöstölle ja ympäristölle. Olemme rehellisiä omassa työssämme.

Avoimuus ja yhteistyö

Avoin vuorovaikutus yhteistyökumppanien ja henkilöstön kesken on tärkeää toimintamme kannalta.

Osaaminen

Jatkuva kehittyminen takaa menestymisen työssämme. Kehitämme ja arvostamme ammattitaitoa ja osaamista.

Virastopäällikön katsaus

Kuva: Simo Karisalo

*2013 oli suurten
maakauppojen vuosi.
Maata hankittiin etenkin
Östersundomista.*

TULOKSELLISTA TOIMINTAA JA MARKKINOIDEN ELPYMISTÄ

Toimintamme vuonna 2013 oli tuloksellista, vaikka yleinen taloudellinen toimeliaisuus Suomessa oli edelleen vaatimatonta. Kiinteistömarkkinat osoittivat etenkin vuoden viimeisellä neljänneksellä selviä elpymisen merkkejä, ja kiinteistökauppojen yhteenlaskettu volyymi markkinoilla oli lopulta noin 2,3 miljardia euroa. Merkittävin muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli kuitenkin se, että ulkomaiset sijoittajat aktivoituivat jälleen markkinoilla. Heidän osuutensa kaikista kaupoista oli noin 30 %.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi keväällä kaupungin uuden strategiaohjelman valtuustokausille 2013–2016. Lisäksi talousarvion yhteydessä tehtiin ohjelmaan liittyen kaupungin talouden tasapainottamista, tuottavuuden kasvutavoitteita ja investointikattoa koskevat päätökset. Kaikilla näillä päätöksillä oli jo vuonna 2013 selkeitä vaikutuksia viraston toimintaan, vaikka niiden päätavoitteena onkin ohjata kaupungin toimintaa ja ennen kaikkea kaupungin talouden kehitystä pidemmällä aikavälillä.

VAIKEA ASUNTOTILANNE VAATII HUOMIOTA

Lähes kaikki toiminnalle asetetut tavoitteet toteutuivat ja toiminnan tuottavuus parani. Kiinteistöjen myynnissä onnistuttiin erinomaisesti, ja myös korjausvelan hallinnan kannalta oleellinen rakennusten myynti saatiin hyvään vauhtiin. Niin ikään kaupungin kehitykselle elintärkeää maanhankinta tuotti jälleen erittäin hyviä tuloksia.

Asuntomarkkinoilla tilanne oli vaikea huolimatta siitä, että vuoden aikana Helsinkiin valmistui lähes 4 700 asuntoa. Rakentamisoikeutta luovutettiin kaikkiaan 192 000 k-m². Määrä on laskussa jo toista vuotta peräkkäin, mikä lähivuosina heijastuu väistämättä myös valmistuvien asuntojen lukumäärään. Vuokra-asunto-

markkinoilla tilanne oli edelleen vaikea. Kaupungin asuntoa odotti vuoden lopussa lähes 27 000 hakijaa.

Suuret kiinteistökehityshankkeet etenivät kohti toteutusta. Kilpailullinen neuvottelumenettely saatiin Keski-Pasilassa päätökseen, ja sitä seuranneen tarjouskilpailun voitti YIT. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi Kalasataman keskusta koskeeseen kaavavalituksen kesällä ja toteutusvaiheen valmistelu käynnistyi uudelleen. Rakennustöiden odotetaan käynnistyvän vuonna 2014.

MYYNTITAVOITTEITA NOSTETTIIN

Helsingin talous on tulevina vuosina selvästi aiempaa niukempi, joten kaupungin on hankittava lisätuloja muun muassa omaisuutta myymällä. Vuonna 2014 kiinteistöjen myyntitavoite on nostettu 100 miljoonaan euroon ja rakennusten ja osakkeiden myyntitavoite 25 miljoonaan euroon.

Tulevina vuosina myös toiminnan tuottavuutta on parannettava. Kaupungin koko organisaation on toimittava entistä tehokkaammin ja tuloksellisemmin, jotta sille kuuluvat tehtävät voidaan toteuttaa.

VIRASTOJEN VÄLINEN YHTEISTYÖ PARANEE

Kaupunginjohtaja asetti vuoden alussa työryhmän, joka ryhtyi kaavoitus- ja kiinteistötoimen apulaiskaupunginjohtajan johdolla selvittämään asuntotuotannon sujuvoittamista. Työryhmä luovutti raporttinsa vuoden lopulla ja esitti lukuisia parannusehdotuksia sekä virastojen sisäisiin prosesseihin että virastorajat ylittävien prosessien sujuvoittamiseksi. Työryhmän esitysten valmistelua jatketaan virastojen yhteistyönä vuoden 2014 aikana, ja uusia toimintatapoja on tarkoitus ottaa käyttöön sitä mukaa, kun jatkovalmistelu etenee.

Teknisen sektorin virastojen yhteistyötä on tulevaisuudessa tarkoitus tii-

vittää keskittämällä teknisen toimialan virastot yhteiseen toimitaloon. Kaupunginhallitus kehotti joulukuussa 2013 kiinteistövirastoa yhteistyössä muiden teknisen alan virastojen ja kaupunginkanslian kanssa selvittämään yhteiseksi toimitilaksi soveltuvia kiinteistöjä 30.4.2014 mennessä.

SIDOSRYHMÄT OVAT TÄRKEÄ VOIMAVARA

Toiminnan tehostaminen edellyttää myös toiminnan tavoitteiden nykyistä selkeämpää määrittelyä ja johtamisen tehostamista kaikilla tasoilla. Kiinteistövirastossa vuonna 2012 aloitettua keskijohdon valmennusta jatkettiin myös vuoden 2013 aikana. Esimiehet sitoutuivat vahvasti koulutukseen ja kaikki virastossa toimivat esimiehet suorittivat vuoden loppuun mennessä kaupungin oman Hyvän esimiehen ABC-koulutuksen.

Toimintaympäristön epävarmuudesta huolimatta luotan siihen, että virasto selviää menestyksellä sille kuuluvista vaativista tehtävistä myös jatkossa. Asiakkaat, yhteistyökumppanit ja osaava henkilökunta ovat olleet vahvuutemme tähän saakka ja ovat sitä myös tulevina vuosina. Kiitokseni teille kaikille. Yhteistyötä Helsingin ja helsinkiläisten hyväksi tarvitaan myös tulevaisuudessa.

Jaakko Stauffer
virastopäällikkö



Kuva: Olli Hakämies

Tulosten taustalla on osaava henkilöstö

Kuva: Johanna Kannasmaa



Kiinteistövirastossa työskentelee 470 henkilöä erilaisissa asiantuntija-, asiakaspalvelu- ja ammattitehtävissä. Kiinteistövirasto haluaa olla joustava ja perheystävällinen työpaikka, jossa viihdytään pitkään.

Kiinteistöviraston suurimpia henkilöstöryhmiä ovat mittausteknikot, tekniset isännöitsijät, käyttöpäälliköt, piirtäjät, kartoittajat, projektipäälliköt ja -johtajat. Virastossa työskentelee myös useita kiinteistölakimiehiä, asuntosuhteereita ja -neuvoja sekä ammatti- ja erikoisammattimiehiä toimitilojen teknisissä ylläpito-tehtävissä.

Vuoden 2013 lopussa vakituudessa palvelussuhteessa työskenteli yhteensä 452 henkilöä eli noin neljä prosenttia enemmän kuin edellisvuonna (436). Määräaikaisia työntekijöitä oli vuoden lopussa 18 (25). Kiinteistövirasto kiinnostaa myös nuoria, ja virasto tarjoaa vuosittain harjoittelu- ja kesätyöpaikkoja noin 40 opiskelijalle ja koululaiselle.

TAVOITTEENA TYÖURIEN PIDENTÄMINEN

Kiinteistövirastoa arvostetaan työpaikkana, ja henkilöstön palvelussuhteet ovatkin suhteellisen pitkiä. Eläköitymisen myötä palvelussuhteiden pituudet ovat kuitenkin hiljalleen tasaantumassa. Yli kymmenen vuotta palvelleiden osuus vakinaisesta henkilöstä on noin 55 prosenttia.

Palveluksesta eronneiden määrä pieneni vuonna 2013 huomattavasti edellisvuoteen nähden. Myös eläkkeelle lähtijöiden määrä oli poikkeuksellisen pieni, noin 2 prosenttia vakituudesta henkilöstöstä. Lähtövelaisuudessa tahti kiihtyy, kun henkilökohtainen eläkeikä täyttyy

vuosittain noin 5 prosentilla vakituista työntekijöistä.

Kiinteistövirasto on onnistunut hyvin tavoitteessaan pidentää työuria. Henkilöstön keski-ikä on noussut edellisen vuoden noin 49 vuodesta noin 50 vuoteen. Vanhuuseläkkeelle jääneiden keski-ikä on noussut viime vuosien aikana 64 vuodesta 65 vuoteen.

Kiihtyvään henkilöstön eläköitymistahtiin on varauduttu valmentamalla johtajia ja esimiehiä, selkiyttämällä yhteistyökäytäntöjä ja työnjakoa ja uudistamalla työnkuvia. Virastossa on laadittu vuosille 2014–2016 henkilöstösuunnitelma, jossa on huomioitu tiedossa olevat henkilöstörakennemuutokset.

PERHEVAPAIEN SUOSIO KASVOI

Kiinteistövirastossa edistetään työn ja perhe-elämän yhteensovittamista muun muassa joustavien työaikojen avulla. Vuonna 2013 henkilöstö piti yhteensä 3100 perhevapaapäivää, mikä oli yli 50 prosenttia enemmän kuin edellisvuonna. Myös muut työelämän joustot, kuten osa-aikatyö ja palkattomat vapaat ovat lisääntyneet hieman.

Kiinteistöviraston henkilöstöstä 92 prosentille laadittiin vuoden aikana henkilökohtainen koulutus- ja kehityssuunnitelma osana tulos- ja kehityskeskustelua. Vuonna 2012 toteutettua keski-ikäohjelmaa.

valmennusta jatkettiin kaikille esimiehille yhteisillä työpajoilla, joihin osallistui 80 prosenttia esimiehistä. Kaikki viraston esimiehet suorittivat vuoden loppuun mennessä kaupungin kehittämän Hyvän esimiehen ABC -tutkinnon.

VIRKISTYSTÄ KUNTOREMONTEISTA

Kaupungin tarjoamat kuntoremontit ovat henkilöstön keskuudessa suosittuja työssä jaksamisen tukikeinoja. Kiinteistövirasto on mukana myös Kelan järjestämässä valtakunnallisessa Työhön-kuntoutus-hankkeessa, jossa kehitetään muun muassa yksilöllistä ja organisaation tarpeisiin perustuvaa kuntoutusmallia sekä työntekijöiden työkyvyn tukemisen mahdollisuuksia.

Henkilöstön hyvinvointia tuetaan myös erilaisten virkistytymistapahtumien ja tyhy-päivien avulla sekä henkilöstökerhojen kautta.

Pidemmän aikavälin tavoitteiden saavuttamisesta palkitaan tulospalkkioilla ja muilla kuukausipalkkaa täydentävillä huomionosoituksilla. Vuonna 2013 kiinteistövirasto palkitsi vuoden työttömyys-asunto-osaston asuntoneuvojat. Kiinteistötoimen Maineteko-tunnustuksen sai kiinteistöjohtaja Sari Hildén ansiokkaasta toiminnasta Helsingin sisäilma-ongelmien ratkaisemiseksi.

KIINTEISTÖVIRASTON HENKILÖSTÖ VUOSINA 2012–2013

	2012	2013
Henkilöstömäärä 31.12.	461	470
Henkilötyövuodet	434	438
Keski-ikä	49	50
Naisten osuus henkilöstöstä (%)	42	42
Naisten osuus esimiehistä (%)	25	30
Yli 10 vuotta palveluksessa (%)	61	55
Lähtövaihtuvuus (%)	6,7	4,0
Koulutusmääräraha (€)	227 000	226 000
Koulutusmääräraha (€/hlö)	490	480
Koulutuspäivät	1184	861
Koulutuspäivät (pv/hlö)	2,6	1,8

**Vakituudesta
henkilöstöstä 55 %
on työskennellyt
kaupungilla yli 10 vuotta.**

Tasaista tuottoa vuokrasta

Kuva: Olli Hakamies

Vuonna 2013 kiinteistövirasto tuotti Helsingin kaupungille ulkoisia tuloja 338 miljoonaa euroa. Tuloja saatiin pääasiassa tonttien ja toimitilojen vuokrasta sekä omaisuuden myynneistä.

Kiinteistöviraston hallinnassa oleva omaisuus 2013

Rakennusomaisuuden tekninen arvo (mrd. €)	5,2
Rakennuksia huoneistoalana (htm ²)	2 600 000
Maaomaisuuden kirjanpitoarvo (mrd. €)	3,0
Maaomaisuus Helsingissä (ha)	14 000
Maaomaisuus muissa kunnissa (ha)	6 000
Maaomaisuus Helsingin maapinta-alasta	65 %

Kiinteistöviraston talouden avainlukuja (M€)

Tulot	2012	Tavoite 2013	2013	Tavoite 2014
Tilojen vuokrat	399	411	434	439
Maanvuokrat	200	158	209	211
Maan ja tonttien myynti	80	85+9*	79	100
Kiinteistöjen ja osakkeiden myynti	-	15	6,0	25
Maankäytösopimuskorvaukset	12	8,0	6,6	9,0

* Töölönlahden-Kampin alueen maanmyyntitavoite (9 M€) toteutui jo vuoden 2012 puolella.

Kaupunki investoi esirakentamiseen muun muassa Kruunuvuoren-rannassa, jonne rakennetaan 11 000 asukkaan kaupunginosaa.

Menot

	2012	Budjetti 2013 ¹	2013	Budjetti 2014
Maan ja rakennusten ostot	83	48	45	24
Talonrakennus yhteensä	171	206	174	174
Uudisrakennukset	43	66	54	53
Korjaushankkeet	122	135	117	115
Torikorttelien kehittäminen	6,0	5,5	3,3	6,9
Esirakentaminen ja alueiden käyttöönotto	14	13	12	11
Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen	1,1	1,2	0,9	1,4 ¹
Arvopaperit ²	0,6	4,8	3,0	4,5
Palkat ja palkkiot	19	19	19	20

¹ Sisältää ylitysoikeudet

² Lähinnä Hitas- ja lastenpäiväkotiosakkeita

Kiinteistöviraston toiminta vaikuttaa kaupungin talouteen vuosikymmenten säteellä. Viraston työssä korostuikin pitkäjänteisyys. Henkilöstön asiantunteumuksen kehittäminen, hyvin laaditut sopimukset ja oikein kohdistetut investoinnit turvaavat toiminnan taloudellisuuden pitkällä tähtäimellä.

SUOMEN SUURIN MAANVUOKRAAJA

Vuoden 2013 päättyessä kaupunki omisti 65 prosenttia Helsingin kaikista maa-alueista. Maaomaisuuden lisäksi kiinteistöviraston omistajahallinnassa oli rakennuksia noin 2,6 miljoonaa htm².

Kiinteistöistä saatavat vuokratulot ovat kaupungin toiminnan rahoittamisen kannalta merkittävä tulonlähde – vuonna 2013 maasta ja rakennuksista kertyi yhteensä 247 miljoonaa euroa ulkoisia vuokratuloja. Kaupungin sisäisiä vuokratuloja kertyi 398 miljoonaa euroa.

Kiinteistöjenmyyntitavoitteita oli nostettu edellisvuodesta. Maa-alueiden myynneistä saatiin yhteensä 79 miljoonaa euroa ja osakkeiden ja rakennusten myynneistä 6 miljoonaa euroa.

Maankäytösopimuksista kertyi tuloja 6,6 miljoonan euron arvosta. Lisäk-

si solmittiin 16 uutta maankäytösopimusta, joiden arvo on yhteensä noin 16 miljoonaa euroa. Näistä merkittävimpiin kuuluivat sopimukset Taivallahden kasarmitontista ja Koneen vanhasta pääkonttoritontista Munkkiniemessä. Pienempiä rahavirtoja saatiin lähinnä kartta- ja paikakatietoineistoista.

INVESTOINTEJA ETENKIN KORJAUSRAKENTAMISEEN

Kiinteistöviraston vuoden aikana teke- mistä 247 miljoonan euron investoinneista noin 70 % käytettiin koulujen, päiväkotien, sairaaloiden sekä muiden tilojen rakennushankkeisiin. Korjaamiseen investoitiin noin 120 miljoonaa euroa ja uudisrakentamiseen 54 miljoonaa euroa.

Loput investoinnit liittyivät pääasiassa kiinteistöjen ostoihin, esirakentamiseen ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen. Merkittävimmät pilaantuneiden maiden puhdistamiskohteet olivat uusilla asuinalueilla Kalasatamassa ja Jätkäsaarella. Lisäksi Viikiniemessä valmistui am- pumaradan alueen kunnostus.

TILAKESKUKSELLE LISÄÄ TÖITÄ

Kiinteistöviraston suurin osasto, tilakeskus, on nettobudjetoitu. Vuonna 2013

kaupunki edellytti, että tilakeskuksen tulojen ja menojen erotus olisi vähintään 180 miljoonan euroa. Tavoite ylittyi 26 miljoonalla eurolla. Osaston tulot olivat 441 miljoonaa euroa ja menot 235 miljoonaa euroa.

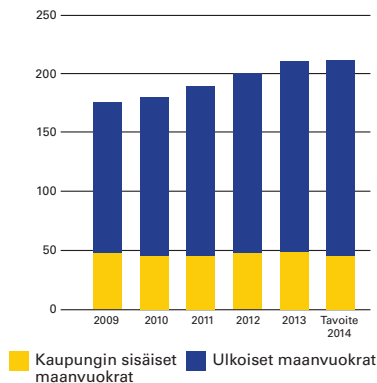
Tilakeskuksen ylläpidettäväksi siirtyi vuoden aikana uusia tiloja muilta virastoilta, mikä kasvatti merkittävästi sekä vuokratuloja että ylläpitomenoja. Siirtyneeseen tilakantaan kuului ulkoa vuokratu- tuja tiloja, joiden vuokrat olivat suhteellisen korkeita. Tästä johtuen tilakeskuksen tuottavuus heikentyi hieman.

YDINTOIMINTA TURVATTIIN

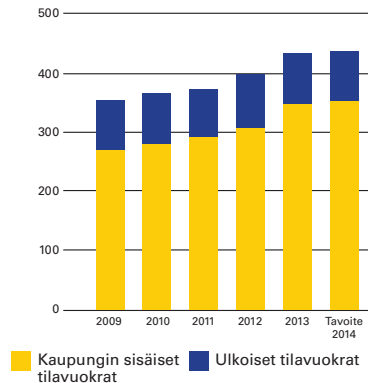
Kiinteistöviraston tulot ilman tilakeskusta olivat yli 223 miljoonaa euroa, ja käyttö- menot ilman investointeja lähes 22 mil- joonaa euroa. Tulotavoite ylittyi noin 6 miljoonalla eurolla, ja menobudjetti alittui 0,4 miljoonalla eurolla.

Toimintaan vaikutti merkittävästi palk- kujen sopimuskorotus. Toimintamenot kasvoivat sen johdosta huomattavasti, mutta kaupungin tehostamis- ja sääs- tötoimista johtuen budjettia ei nostettu vastaavasti. Ydintoiminnot onnistuttiin turvaamaan säästöistä huolimatta, ja pe- rusviraston tuottavuus nousi 5 %.

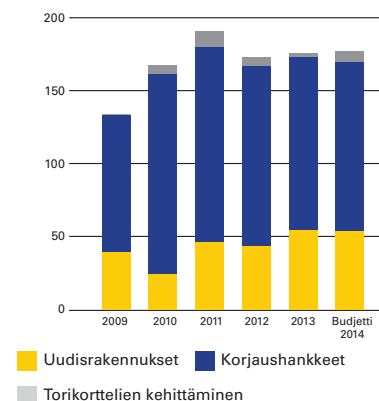
MAANVUOKRATULOT M€



TILANVUOKRATULOT M€



TALONRAKENNUSINVESTOINNIT M€



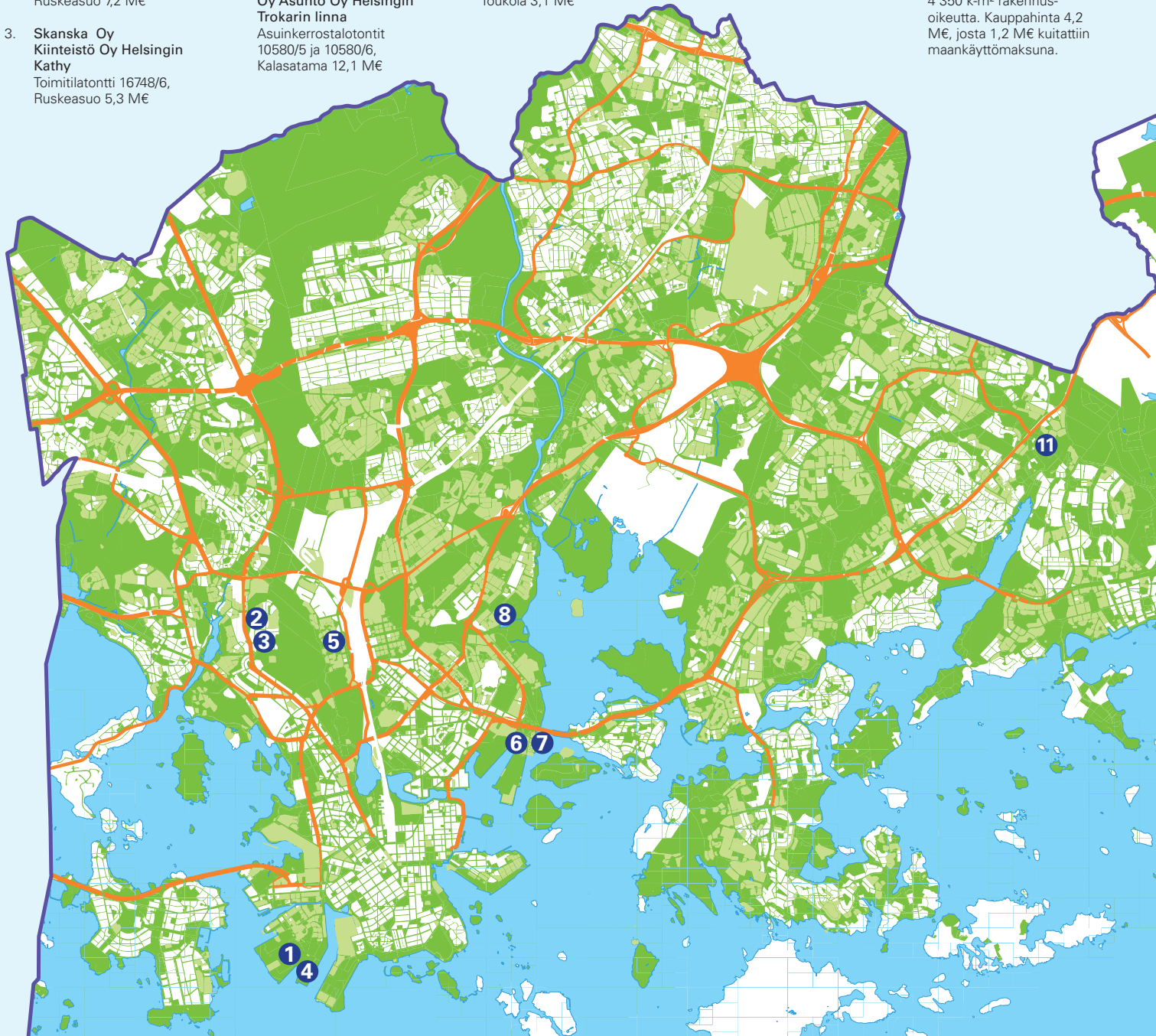
Suurten kauppojen vuosi

MERKITTÄVIMMÄT MYYNIT

1. Lemminkäinen Talo Oy
Asunto Oy Helsingin
Kompassi Asuinkerrostalo-
tontti 20029/7,
Jätkäsaari 10,7 M€
2. NCC Property
Development Oy
Oy Aitio Business Park
Vivaldi ja Kiinteistö Oy
Business Park Verdi
Toimitilantontti 16748/3,
Ruskeasuo 7,2 M€
3. Skanska Oy
Kiinteistö Oy Helsingin
Kathy
Toimitilantontti 16748/6,
Ruskeasuo 5,3 M€
4. Kuntien Eläkevakuutus
Kiinteistö Oy Helsingin
Tyynenmerenkatu 3
Asuinkerrostalotontti
20805/1, Jätkäsaari 6,9 M€
5. Otavamedia Oy
Toimistotontit 17073/3
ja 17078/1, Länsi-Pasila
7,8 M€
6. Pohjola Kiinteistösijoitus
Oy Asunto Oy Helsingin
Trokarin linna
Asuinkerrostalotontit
10580/5 ja 10580/6,
Kalasatama 12,1 M€

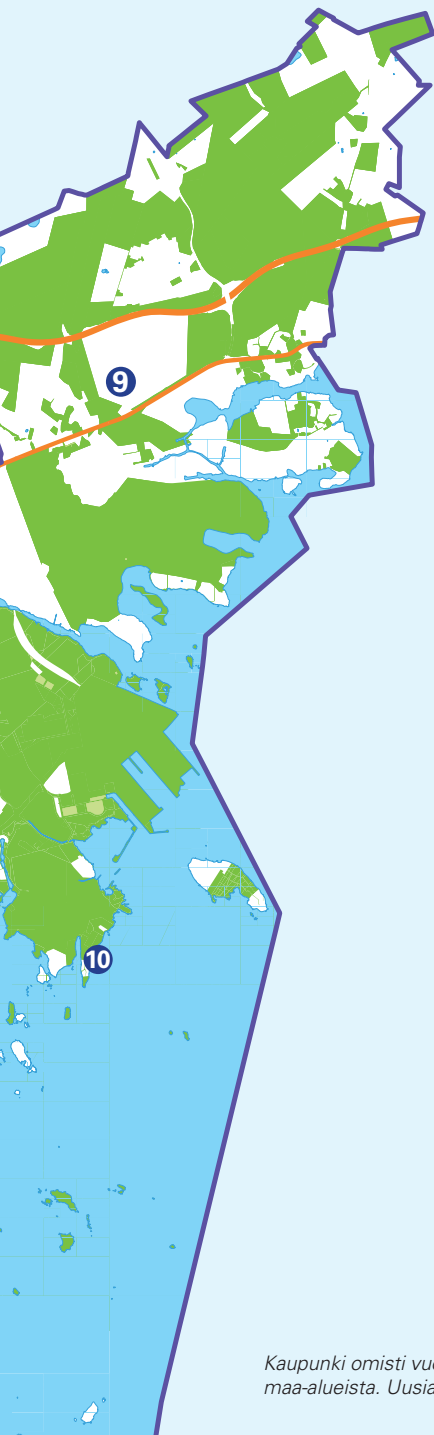
MERKITTÄVIMMÄT OSTOT

7. Sato-Rakennuttajat Oy
Asunto Oy Kalasataman
Fregatti
Asuinkerrostalotontti
10590/3 Kalasatama
4,9 M€
8. Sato-Rakennuttajat Oy
Asunto Oy Helsingin
Lontoonkatu 9
Asuinkerrostalotontti
23100/58
Toukola 3,1 M€
9. Östersundom
Krogellin säätiöltä ja
yksityisiltä maanomistajilta
yhteensä noin 275 ha
maata. Kaksi ennätyselli-
sen suurta 90–95 hehtaarin
suuruista kauppaa.
Yhteiskauppahinta noin
37 M€
10. Vuosaari, Uutela
5 ha:n virkistysalue
Hallkullanniemen kärjessä,
johon sisältyi noin kilometri
rantaa. Kauppa-/vaihtohinta
2,1 M€
11. Mellunkylä
Mellunkylän Tankomäen
asemakaavaan ja maankäyt-
tösopimukseen liittyvällä
kaupalla yli 3 ha maata ja
4 350 k-m² rakennus-
oikeutta. Kauppahinta 4,2
M€, josta 1,2 M€ kuitattiin
maankäyttömaksuna.



Vuotta 2013 leimasivat tonttien ja tilojen tavanomaista korkeammat myyntitavoitteet. Maanhankinta keskittyi Östersundomiin.

- Kaupungin pysyväisluonteiset ulkoiset vuokraukset
- Muut kaupungin omistamat alueet



KORJAUSVELKA KURIIN MYYNNEILLÄ

Kiinteistövirastossa on arvioitu, että kaupungin omistamassa rakennuskannassa on yli miljardi euroa korjausvelkaa, joka kasvaa 40–50 miljoonan euron vuositasoa. Korjausvelalla tarkoitetaan hintaa, jonka kaikkien rakennusten kunnostaminen käyttökuntoisiksi maksaisi.

Koska korjaus- ja rakentamistarvetta on enemmän kuin rahaa, kaupunki pyrkii myymään tiloja, jotka eivät ole tarpeellisia sen omaan käyttöön. Etenkin tappiota tuottavista ja kallista remonttia odottavista tiloista on kannattavaa luopua. Käytävissä olevat varat pyritään vastaavasti suuntaamaan keskeisiin toimintoihin: koulujen, sairaaloiden, terveyskeskusten ja päiväkotien rakentamiseen ja ylläpitoon.

Vuosina 2013–2016 tiloja on tarkoitus myydä vuosittain 60 000 htm². Vuonna 2013 myytyihin kohteisiin kuuluivat Puotilan kartano ja Meilahdessa sijaitseva Villa Tomtebo, joka saa uuden elämän taidelaboratoriona ja asuntona. Muita kohteita olivat muun muassa asuinkäyttöön myyty Talin Pehtoorin talo, kahden miljoonan arvosta myydyt liiketilaosakkeet sekä Kirkkonummelta myydyt asunnot.

MAATA MYITIIN 79 MILJOONALLA

Vuonna 2013 kaupungin velkaantumista pyrittiin hillitsemään myös kasvattamalla maanmyyntituloja. Kauppoja syntyi lopulta lähes 79 miljoonalla eurolla.

Merkittävimmät myyntikohteet olivat Jätkäsaaren ja Kalasataman asuntotontit sekä Ruskeasuon ja Länsi-Pasilan toimitus-

tontit. Tiivis kaupanteko jatkuu myös vuonna 2014, jolloin maanmyyntituloja on tavoitteena saada 100 miljoonaa euroa.

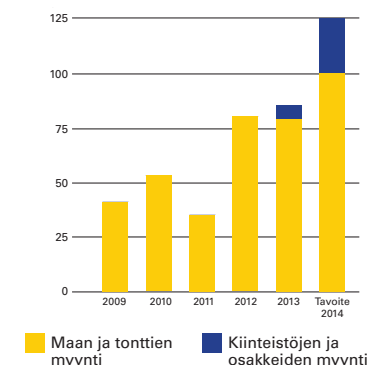
MAAHANKINTOJA TEHTIIN 45 MILJOONALLA

Kaupunki jatkoi vuonna 2013 pitkäjänteistä maanhankintatyötä uusien asuinalueiden rakentamiseksi. Maa-alueiden hankintoihin käytettiin lähes 45 miljoonaa euroa.

Kauppoja tehtiin etenkin Östersundomissa. Alueelta hankittiin kymmenellä kaupalla noin 270 hehtaaria maata, joka oli pääosin kaavoittamatonta. Vuodesta 2008 lähtien tehtyjen, yhteensä 455 hehtaarin hankintojen myötä kaupungin maanomistusosuus Östersundomissa on noussut 31 prosentista 47 prosenttiin.

Kaupunki on keskittänyt maanhankintaansa Östersundomiin helpottaakseen omistusrakenteeltaan hajanaisen alueen kaavoitusta. Kaavoituksen jälkeen kaupunki aikoo myydä tai vuokrata Östersundomin tontit yksittäisille toteuttajille. Näin saaduilla tuloilla voidaan rahoittaa alueen kunnallistekniikan ja kunnallisten palveluiden rakentamista.

MAAN JA KIINTEISTÖJEN MYynti M€



Kaupunki omisti vuoden 2013 lopussa 65 % Helsingin maa-alueista. Uusia alueita ostettiin etenkin Östersundomista.

Tehoa tilankäyttöön



Kuva: Nina Jääs

Helsinki kasvaa, rakennukset vanhenevat ja päiväkotipaikkoja tarvitaan lisää. Tämä teettää töitä kiinteistöviraston tilakeskukselle, jonka vastuulle kuuluvat lähes kaikki kaupungin talonrakennus- ja peruskorjaushankkeet liikunta- paikkoja ja pelastusasemia lukuun ottamatta.

Valtaosa kaupungin omistamista tiloista on vuokrattu sen omien virastojen käyttöön. Vuoden 2013 lopussa kiinteistöviraston tilakeskuksella oli voimassa noin 3700 palvelu-, toimi- ja liiketilojen vuokrasopimusta. Lisäksi osasto vuokraa noin 7700 työsuhde- ja sosiaalitoimen tukiasuntoa.

Tilakeskus seuraa tilojen käyttöä, energiankulutusta ja korjaustarpeita. Kaupunki on linjannut, että sen korjausvarat kohdistetaan etenkin rakennusten turvallisuuden ja terveellisyysparantamiseen. Nyt keskitytään erityisesti koulujen korjaamiseen.

350 UUTTA HANKETTA

Vuonna 2013 aloitettiin 350 korjaus- ja rakennushanketta, joista joka kymmenes oli suuruusluokaltaan yli miljoona euroa. Tilakeskus vastasi hankkeiden suunnittelusta ja kustannuksista. Työt tilattiin muilta virastoilta sekä yksityiseltä sektorilta. Talonrakennushankkeisiin käytettiin yhteensä 174 miljoonaa euroa, eli noin neljäsosa kaupungin koko investointibudjetista.

Kiinteistöjen korjausten periaatteena on ennakointi. Ensisijaisesti tehdään korjaukset, jotka estävät suurempien vaurioiden syntymisen. Korjaukset pyritään

suorittamaan kokonaisuuksina, jolloin vältetään jatkuvat pienemmät osakorjaukset. Tavoitteena on myös tilojen elinkaaren aikaisen kustannusten minimointi.

Uusien tilojen suunnittelu alkaa aina asiakasviraston tarpeista ja vuokratasoa koskevista odotuksista. Tilojen toimivuuden, kustannusten ja turvallisuuden lisäksi kiinnitetään huomiota tilan- ja energiankäytön tehostamiseen.

Taloudellisia ja silti laadukkaita rakennusratkaisuja on etsitty muun muassa moduulirakentamisesta. Tammikuussa 2013 Viikissä aloitti toimintansa päiväkotikielinen, joka on ensimmäinen kaupungin YY-KAA-KOO-mallilla toteutettu päiväkotikielinen. Kiinteistöviraston ja varhaiskasvatusviraston kehittämän mallin avulla päiväkotien käyttöön rakennetaan muunneltavia ja tehokkaita tiloja.

RAIKASTA ILMAA RAKENTAMALLA

Helsingin vanhenevan rakennuskannan myötä etenkin sisäilmaongelmien hallinta on noussut keskeiseksi tavoitteeksi. Mikrobit ja homeet eivät ole ainoita sisäilmaongelmien syitä, vaan niitä voivat aiheuttaa esimerkiksi väärä huonelämpötila tai väärin säädetty ilmanvaihto. Vuoden 2013 lopussa meneillään oli sa-

toja sisäilmaongelmiin liittyviä rakennushankkeita, ja sisäilmaongelmien ehkäisy oli keskeinen tavoite myös kiinteistöjen päivittäisessä isännöinnissä.

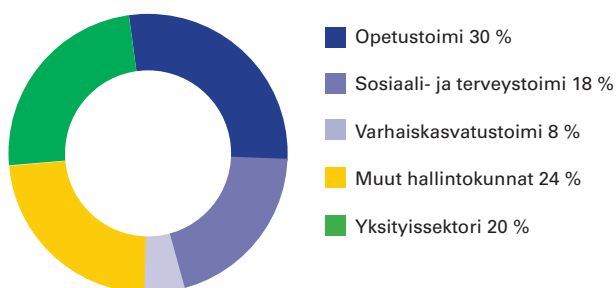
Virastojen välinen sisäilmaohjeistus on viime vuosina kehittynyt merkittävästi. Vuonna 2013 laadittiin muun muassa rakentamisen valvontaohjeet, jotka koskevat ilmanlaadun kannalta keskeisiä rakenteita. Myös viestintää tehostettiin.

ENERGIAA SÄÄSTYI

Kaikki Helsingin uudisrakennukset rakennetaan matalaenergiaperiaatteen mukaisesti. Myös korjausrakentamisessa pyritään energiansäästöön. Tavoitteena on vähentää energiankulutusta vuosittain kaksi prosenttiyksikköä vuoden 2010 tasoon nähden. Vuonna 2012 lämpöenergian kulutus saatiin laskemaan jopa kuudella prosentilla ja vuonna 2013 neljällä prosentilla.

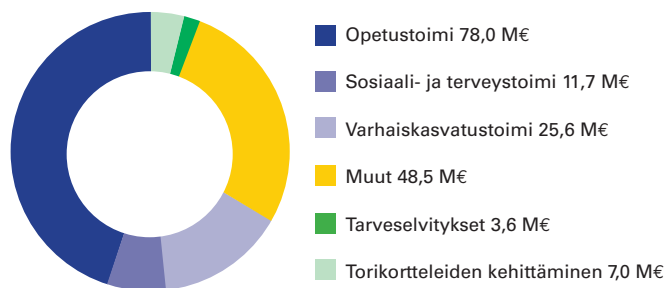
Suunnitelmallisella kiinteistönhoidolla ja energiainvestoinneilla on saatu aikaan näkyviä tuloksia. Vuonna 2013 investoitiin automaatiojärjestelmien uusiin ja etävalvontaan. Kaukolämmön ja sähkön mittaukset siirtyivät osasta kohteista nyt automaattisesti kulutusseurantajärjestelmään.

TILOJEN KÄYTTÖ *



* Kiinteistöviraston tilakeskuksen hallinnassa 31.12.2013 olleiden tilojen käyttö ilman asuntoja (h-m²/asiakasryhmä).

KORJAUS- JA RAKENNUSINVESTOINNIT *



* Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuonna 2013 tekemät uudisrakentamis- ja peruskorjausinvestoinnit (yhteensä 174 M€).

Näitä rakensimme

Suurimmat vuonna 2013 valmistuneet ja alkaneet peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeet.

ALKANEET

Vesalan yläaste

Alue: Mellunkylä
Hanke: perusparannus, 7 300 m²
Kustannukset: 11,7 M€
Valmistuu helmikuussa 2015

Viikinmäen korttelitalo

Alue: Viikki / Viikinmäki
Hanke: uudisrakennus, 3 600 m²
Kustannukset: 11,4 M€
Valmistuu elokuussa 2014

Sakarimäen koulu ja päiväkoti

Alue: Östersundom
Hanke: koulun laajennus, 3 300 m²
Kustannukset: 8,9 M€
Valmistuu elokuussa 2014

Päiväkoti Meritähti

Alue: Keski-Vuosaari
Hanke: uudisrakennus, 1 400 m²
Kustannukset: 4,9 M€
Valmistuu kesäkuussa 2014

Vanha kauppahalli

Alue: Kaartinkaupunki
Hanke: julkisivujen kunnostus
Kustannukset: 4,7 M€
Valmistuu kesäkuussa 2014

Päiväkoti Louhi

Alue: Hermannin
Hanke: uudisrakennus, 1 200 m²
Kustannukset: 4,2 M€
Valmistuu syyskuussa 2014

Päiväkoti Kolkka

Alue: Pitäjänmäki / Reimarla
Hanke: perusparannus, 1 000 m²
Kustannukset: 3,0 M€
Valmistuu toukokuussa 2014

Kirkonkyläntien väistöilapäiväkoti

Alue: Ylä-Malmi
Hanke: muutos pysyväksi väistöilapäiväkodiksi
Kustannukset: 3,0 M€
Valmistuu elokuussa 2014

Stadin ammattiopisto

Alue: Pohjois-Haaga
Hanke: Ilkantie 3, vesikaton uusiminen
Kustannukset: 2,6 M€
Valmistui tammikuussa 2014

Päiväkoti Pikkuprinssi

Alue: Suutarila / Tapulinkaupunki
Hanke: perusparannus, 800 m²
Kustannukset: 2,6 M€
Valmistuu kesäkuussa 2014

VALMISTUNEET

Myllypuron ala-aste

Alue: Myllypuro
Hanke: perusparannus, 4 800 m²
Kustannukset: 10,6 M€
Valmistui helmikuussa 2013

Haagan peruskoulu

Alue: Etelä-Haaga
Hanke: Länsi-Helsingin lukion lakkautumiseen ja siirtymiseen liittyvät muutokset, 6 800 m²
Kustannukset: 8,7 M€
Valmistui joulukuussa 2013

Åshöjdens grundskola

Alue: Alppila
Hanke: Perusparannus, 5 200 m²
Kustannukset: 7,3 M€
Valmistui kesäkuussa 2013

Stadin ammattiopisto, Lehtikuusentie 4

Alue: Laakso
Hanke: Vesikaton (vaihe 2), ikkunoiden ja julkisivun peruskorjaus
Kustannukset: 5,8 M€
Valmistui elokuussa 2013

Helsinginkatu 24

Alue: Kallio
Hanke: kahden kerroksen muutos Helsingin työterveyskeskuksen käyttöön, 3 200 m²
Kustannukset: 4,4 M€
Valmistui elokuussa 2013

Päiväkoti Laajasuo

Alue: Pohjois-Haaga
Hanke: Uudisrakennus, 1 000 m²
Kustannukset: 3,3 M€
Valmistui marraskuussa 2013

Päiväkoti Keula

Alue: Vuosaari / Rastila
Hanke: Perusparannus, 1 200 m²
Kustannukset: 3,2 M€
Valmistui joulukuussa 2013

Päiväkoti Omenapuisto

Alue: Keski-Vuosaari
Hanke: Uudisrakennus, 900 m²
Kustannukset: 2,9 M€
Valmistui helmikuussa 2013

Naulakallion vastaanottokoti

Alue: Mellunkylä / Mellunmäki
Hanke: ravintokeskuksen peruskorjaus
Kustannukset: 2,1 M€
Valmistui kesäkuussa 2013



Alppilassa sijaitseva Åshöjdens grundskola koki mittavan remontin, joka saatiin valmiiksi kesällä 2013 ennen lukuvuoden alkamista.

Tiloja suurille ja pienille yrityksille

Helsingin tavoitteena on olla Suomen yritysmuotoisin kaupunki. Toimitilatonttien riittävästä ja monipuolisesta tarjonnasta huolehtiminen on kiinteistöviraston keskeinen tavoite.

Tonttien lisäksi yrittäjille markkinoidaan kaupungin omistamia valmiita toimitiloja. Vuonna 2013 yksityisasiakkaille oli vuokrattu noin 20 % kiinteistöviraston hallinnassa olevista tiloista.

TOIMITILATONTTEJA MYYDÄÄN JA VUOKRATAAN

Lähes kaikille Helsingin uusille alueille kaavoitetaan toimitilatontteja. Vuonna 2013 kaupunki luovutti rakennusoikeutta toimitiloja varten 95 800 kerrosneliometriä, mikä oli liki kaksinkertainen määrä edelliseen vuoteen nähden. Kasvu johtui lähinnä jo rakennettujen toimistotonttien myynneistä.

Hieman yli puolet vuonna 2013 luovutetuista toimitilatontteista vuokrattiin uudella maanvuokrasopimuksella. Uusia vuokrasopimuksia tehtiin muun muassa liiketontteista Jakomäessä ja Maunulassa sekä hotellitontista Kaartinkaupungissa. Jo rakennettuja toimistotontteja myytiin Ruskeasuolla, Pasilassa ja Lassilassa.

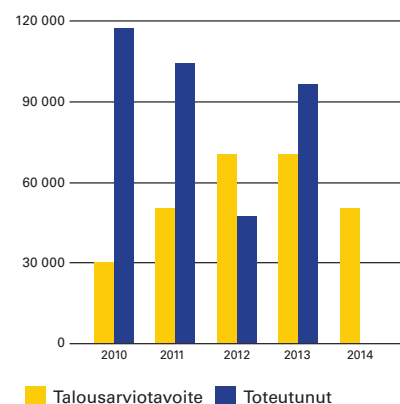
PASILA KASVAA

Uusien alueiden profilointi auttaa toimitilatonttien markkinointia. Viikissä toimii ympäristöteknologian yrityksiä, Ruoholahti tunnetaan IT-yrityksistä, ja Vuosaari on meriteknologian yritysten keskittymä.

Yrittäjien katseet kohdistuvat lähivuosina myös Keski-Pasilaan, joka kokee täydellisen muodonmuutoksen. Pasilan rooli toimitilarakentamisen avainalueena, liiketoiminnan keskittymänä sekä media-, tapahtuma- ja kongressikaupunginosana vahvistuu tulevien rakennus- ja liikennehankkeiden myötä.

Toimitilahankkeiden saralla vuoden 2013 huomattavimpia saavutuksia oli päätös Pasilan aseman ympärille rakennettavasta Tripla-keskuksesta. Lähes kolme kertaa Kampin keskuksen kokoi- seen Triplaan tulee toimistoja, kauppa- ja kongressikeskus, asuntoja, hotelli, monitoimiareena ja joukkoliikenneterminaali. YIT ostaa alueen hallintaoikeuksineen Helsingin kaupungilta ja valtiolta 125 miljoonalla eurolla, josta kaupungin osuus on kolmannes. Rakentaminen alkanee vuonna 2015.

TOIMITILATONTTIEN LUOVUTUS *



* Toimitilarakennusoikeutta (k-m²).

Monipuolisen asumisen Helsinki

Kuva: Timo Wright

Asuntotonttien luovutus ja kaupungin vuokra-asuntojen välitys ovat kiinteistöviraston keskeisiä tehtäviä. Vuonna 2013 vuokra-asuntojen kysyntä nousi huippuunsa, mutta asuntorakentaminen väheni.

Vuonna 2013 vapautuneisiin vuokra-asuntoihin löydettiin uusi vuokralainen keskimäärin neljässä päivässä.

Vuoden 2013 lopussa kaupunki omisti 46 000 ara-vuokra-asuntoa, joissa asui noin 15 prosenttia helsinkiläisistä. Kiinteistövirasto vastasi vuoden aikana yhteensä 2 287 vapautuneen ja 425 uuden ara-vuokra-asunnon markkinoinnista ja välittämisestä asukkaille. Lisäksi välitettiin 139 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa ja 650 palvelussuhdeasuntoa.

Kaupungin omistamien vuokra-asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan moninkertaisesti. Hakijoiden määrä on noussut nopeammin kuin kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotanto. Vuoden 2013 lopussa asuntoa odotti noin 27 000 hakijaa, joista 66 prosentin katsottiin olevan erittäin kiireellisessä asunnon tarpeessa. Asunnonhakijoiden palvelua kehitetään kiinteistövirastossa jatkuvasti.

UUSIEN ASUNTOTONTTIEN VUOKRAUS VÄHENI

Kaupunginvaltuusto päätti keväällä 2013 nostaa Helsingin vuotuisen asuntotuotannon tavoitteen 5000:sta 5500 asuntoon. Kaupunki pyrkii vuokraamaan ja myymään omia tonttejaan vuosittain 3 600 asunnon rakentamiseen.

Vuonna 2013 Helsingissä valmistui noin 4 700 uutta asuntoa, mitä voidaan pitää edellisiin vuosiin nähden hyvänä saavutuksena. Samaan aikaan uudet asuntotonttien aloitushankkeet kuitenkin vähenivät huomattavasti, ja asuntotonttien kysyntä hiljeni. Vaikka korkotaso oli matala, pankkien kiristynyt asuntoluoto-

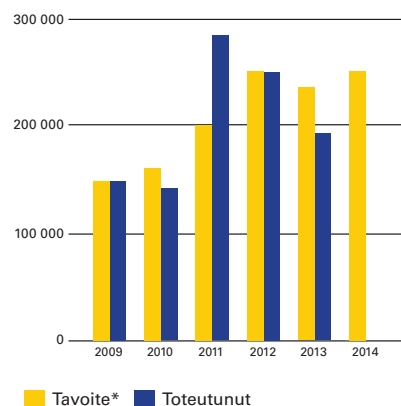
tus vähensi rakennusalan kiinnostusta.

Vuonna 2013 kiinteistövirasto vuokrasi ja myi asuntotontteja rakennusoikeudella mitattuna 192 000 kerrosneliömetrin verran. Asuntomarkkinoiden hiljenemisen lisäksi tonttien luovutusta hidastivat Kalasataman ja Jätkäsaaren rakentamisen tasaantuminen sekä Kruunuvuorenrannan rakentamisen viivästyminen kaavavalituksista johtuen.

UUSIA RATKAISUJA ASUNTOPULAAIN

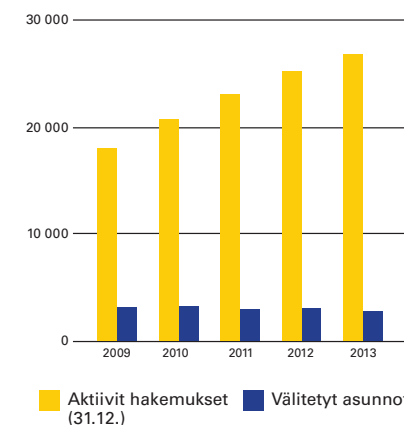
Vuoden 2013 lopussa kaupungilla oli varattuna tontteja noin 12 500 asunnon rakentamista varten. Näistä vasta osa on rakentamiskelpoisia. Kaupungin virastojen yhteistyötä tiivistämällä on pyritty nopeuttamaan tonttituotantoa ja kehittämään kaavoitusratkaisujen kustannustietoisuutta.

ASUNTOTONTTIEN LUOVUTUS



* asuinrakennusoikeutta, k-m²

VUOKRA-ASUNTOJEN KYSYNNÄN JA TARJONNAN KEHITYS



Tavoitteena tasapaino

Kaupungin vuokra-asuntojen välitys ei perustu jonotukseen, sillä asuntoja ei tarjota odotusajan vaan kiireellisyyden perusteella. Asunnot tarjotaan pääasiassa niitä eniten tarvitseville. Toisaalta asukasvalinnoilla pyritään varmistamaan vuokratulojen monipuolinen asukasrakenne. Helsinki

haluaa ehkäistä huono-osaisuuden alueellista kasaantumista.

Asuinalueiden sosiaalinen tasapaino otetaan huomioon myös tontinluovutuksissa. Kaupunki edellyttää, että uusille alueille rakennetaan lomitain eri asuntotyyppisiä. Tavoitteena on, että asuntotuotannosta 20 prosenttia toteutetaan aravuok-

ra-asuntoina, 40 prosenttia sääntelemättömänä asuntotuotantona ja 40 prosenttia välimuodon tuotantona, kuten Hitas- ja asumisoikeusasuntoina. Nykyinen asuntotonttien varauskanta vastaa asetettua tavoitetta hyvin.

Paikkatietopalveluille riittää kysyntää

Kuva: Olli Hakamies

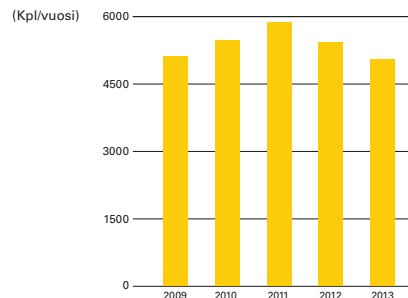
Karttojen ja rakennusvalvontamittausten myynti jatkoi loivaa laskuaan vuonna 2013. Paikkatietopalveluiden tarjonta sen sijaan kasvoi ja monipuolistui edelleen.

20 vuotta johtotietoselvityksiä

Helsingin johtotietopalvelu tuntee Helsingin maanalaiset johdot, putket ja tunnelit. Asiakkaina on kaivu-, kairaus- ja louhintatöitä suunnittelevia rakentajia, joille palvelu on pääosin ilmaista. Rakentajien avuksi luovutettiin vuoden aikana noin 5 000 selvitystä ja johtokarttaa.

Vuonna 1993 perustettu johtotietopalvelu on osa kiinteistöviraston kymmenhenkistä johtotietojaosta. Toiminnan rahoittavat johtojen omistajat, kuten sähköyhtiöt ja teleoperaattorit. Kiinteistövirasto on myös mukana sähköisen johtotietopalvelun hankkeessa, joka on osa rakennusviraston vetämää sähköisten lupapalveluiden kehittämishanketta.

JOHTOTIETOSELVITYKSET VUOSINA 2009–2013





Johtotietopalvelun hoitajat
Markus Pölkki, Ari Pollari
ja Minna Lindman tuntevat
johtokartat.

Kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto huolehtii kaupungin geodeettisesta runkoverkosta, kartasto- ja paikkatieto-tehtävistä, mittauspalveluista, kiinteistönmuodostamis- ja rekisteröintitehtävistä sekä osoitepäätoksista. Monipuolisen kartta-aineiston ohella tärkeimpiä tuotteita ovat ilmakuvat, maasto- ja kaupunkimallit sekä suunnitelma- ja kiinteistörekisterin tiedot.

Kaupunkimittauksen osalta vuosi 2013 oli paikkatietopalveluiden kehittämisen ja toiminnan vakiinnuttamisen aikaa. Edellisvuonna toteutettu siirtyminen yleiseurooppalaiseen tasokoordinaatistoon ja korkeusjärjestelmään tuotti runsaasti työtä vielä kevään ajan. Siirtymävaiheessa uutta ja vanhaa järjestelmää käytettiin osin rinnakkain, ja johtotietopalvelussa järjestelmiä vaihdettiin vasta syksyllä.

SÄHKÖINEN PALVELU PARANEE

Kaupungin virastoille avattiin vuoden aikana uusia aineistojakelun rajapintoja. Paikkatietopalvelusta valmistui entistä monipuolisempi versio, joka otettiin käyttöön kaupungin sisäverkossa syksyllä. Internetin puolella uudistettu palvelu julkaistiin vuodenvaihteen jälkeen.

Kaupunki on kehittänyt kuntalaisille karttapohjaisia asiointi- ja viestintäkanavia. Niiden tueksi paikkatietopalvelussa julkaistiin vuonna 2013 kantakartta ja kantakaupungin alueen kuvakartta. Vapaaseen maksuttomaan käyttöön avattiin myös kaupungin hallinnollisen piirijaon kartta, historiallisia kartta- ja ilmakuvaineistoja sekä Helsingin katuosoitteet ja niiden sijaintikoordinaatit sisältävä osuetteloaineisto.

KARTTA-AINEISTOT AJAN TASALLE

Kantakartta- ja kaupunkimalliaineistoja päivitettiin suunnitelmallisesti, ja Helsingin kiinteistökartasta sekä seudullisesta

opaskartasta julkaistiin uudet painokset. Jollaksessa suoritettiin geodeettisen runkoverkon perusparannusta, ja Pysäköintiradan suunnittelun tueksi koottiin monipuolinen kartta- ja paikkatietoaineisto. Helsingin seudusta toteutettiin myös pienimittakaavainen ilmakuvauus seudullisena yhteishankintana.

Rakennusvalvontamittausten laskutus siirtyi vuoden alusta lukien rakennusvalvontavirastolta kiinteistöviraston hoidettavaksi. Samoin kuin vuonna 2012, rakennusvalvontamittausten ja karttojen myynti vähenivät hieman. Vuonna 2014 on tarkoitus avata uusia kartta-aineistoja maksuttomaan käyttöön, mikä edelleen pienentää kartoista saatavia myyntituloja.

KOLMIULOTTEINEN TULEVAISUUS

Kartaston tarkennusmittausten erityisinä kohteina olivat Östersundomin suurpiiri ja itäinen saaristo, josta kerättiin myös tuoretta korkeustietoa ja kolmiulotteista aineistoa laserkeilauksella.

Kolmiulotteisuus on myös yksi vuoden 2014 teemoista, sillä Maanmittauslaitos aloitti kesällä määrittelyhankkeen 3D-lainsäädännön ja -kiinteistöjärjestelmän toteuttamiseksi. Kiinteistövirasto osallistuu hankkeeseen kunnan edustajana. Tavoitteena on, että uusi järjestelmä on käyttövalmis vuonna 2016.

Kolmiulotteisella eli 3D-kiinteistöllä tarkoitetaan maanalaista tai -yläpuolista kiinteistöä, jonka ulottuvuus määritellään kokonaisuudessaan sekä vaak- että pystysuunnassa. Tarve lainsäädännön kehittämiseksi on kasvanut muun muassa maanalaisen rakentamisen yleistymisen myötä. 3D-kiinteistöjen muodostaminen edellyttää sekä lainsäädännön uudistamista, toimintaprosessien uudelleenmuotoilua että tietojärjestelmien kehittämistä.

Millaista maata tarvitaan, sellaista tehdään

Kuva: Olli Häkämies

Lähivuosina suurin osa Helsingin uusista asuinalueista nousee vaativalle maaperälle, kuten rannoille, savikoille ja täyttömaille. Tämä lisää geoteknisen osaamisen kysyntää.

Kiinteistövirasto on geoteknisen suunnittelun asiantuntija, joka huolehtii kaupungin maa- ja kallioperän rakennusmahdollisuuksien selvittämisestä sekä tonttien maaperän puhtaudesta.

Rakennetun ympäristön turvallisuuden hyväksi tehdään tiivistä yhteistyötä muiden teknisten virastojen kanssa. Helsingin kaupunki investoi maaperän tutkimuksiin ja kunnostamiseen vuosittain yhteensä noin 50 miljoonaa euroa.

RAKENTAMINEN KESKITTY RANNOILLE

Vuonna 2013 pohjarakentaminen keskittyi pääasiassa uusille asuinalueille Jätkäsaareen, Kalasatamaan, Kruunuvoorenrantaan, Kuninkaantammen ja Östersundomiin.

Valtaosa Helsingin suurimmista rakennuskohteista sijaitsee ranta-alueilla ja pehmeillä, joiden maaperää on vahvistettava ennen varsinaista rakentamista. Vaativia kohteita ovat varsinkin mereen työntyvät pehmeät täyttömaat, joita täyttyy usein myös puhdistaa ja korottaa tulvien varalta.

Myös aaltoilulla on merkitystä, kun ranta-alueen rakennuksille määritellään turvallinen korkeus. Kiinteistövirasto on tilannut Ilmatieteen laitokselta vuoteen 2015 asti jatkuvan tutkimushankkeen, jonka avulla Helsingin rannikkoaallokori korkeudesta tuotetaan entistä tarkemmat kartat.

Ensimmäinen tutkimuspoiju Stadin Snadi on jo tuottanut tutkimusaineistoa muun muassa Jätkäsaaren ja Kruunuvoorenrannan aallokoista. Elokuussa se sai seurata Stadin Aaposta, joka laskettiin Östersundomin edustalle.

MAAN ALLE MAHTUU

Helsingin kallioperä soveltuu hyvin maanalaiseen rakentamiseen. Kaupungin alle on toteutettu poikkeuksellisen monipuolinen maanalaisten tilojen verkosto.

Merkittävimpiä kallio- ja pohjarakennushankkeita, joihin kiinteistövirasto osallistui vuonna 2013, olivat raideliikennehankkeet Pissararata, Länsimetro ja Kehärata. Näistä ensimmäisinä valmistuvat Kehärata ja Länsimetro, jotka on tarkoitus ottaa käyttöön vuosina 2015 ja 2016. Töölön ja Hakaniemen kautta kiertävä Pissararata on vasta suunnitteilla.

Huomiota herättäneitä suunnittelukohteita olivat myös Kalasataman keskus, Kruunusillat-suunnittelukilpailu ja Keski-Pasilan aloituskorttelin kilpailutus. Lisäksi virastoa työllistivät erilaiset viemäri- ja energiatunneliverkostojen laajennukset.

TOIMINTA TURVATTIIN SOPIMUKSIN

Kiinteistöviraston tilaamat pohjatutkimuspalvelut kilpailutettiin vuonna 2013 ensimmäistä kertaa EU:n laajuisesti. Kymmenen yrityksen kanssa 2–4 vuo-

deksi syntyneet sopimukset varmistavat, että kaupungilla on riittävät resurssit pohjatutkimusten teettämiseen.

Vuonna 2013 kiinteistövirasto käytti pohjatutkimuspalveluiden ostoihin 3,5 miljoonaa euroa. Pohjatutkimuksista 75 % toimitti kaupungin oma virasto Stara. Loput töistä tilattiin sopimusyrityksiltä.

TIETOA KAAVOITUKSEN TUEKSI

Kiinteistöviraston ja kaupungin tavoitteena on, että maaperän rakennettavuustiedot otetaan huomioon riittävän ajoissa kaavoitusvaiheessa. Maa- ja kallioperän laatu vaikuttavat sekä rakentamistapaan että rakentamisen hintaan. Vuonna 2013 Östersundomista tehtiin uusi tonttien hinnoittelua palveleva kartta, jonka avulla voidaan karkeasti arvioida tarvittava paa-

lutussyvyys kussakin kohteessa. Helsingin pohjatutkimustiedot ovat saatavilla verkon kautta Soili-palvelusta, joka on tärkeä suunnittelun ja rakentamisen tuki. Rakennuspaikan maaperätietojen lisäksi Soilista saa tietoa pohjaveden pinnankorkeuksista ja puupaaluperusteista rakennuksista.

Soili-palvelu päivitettiin vuonna 2013 uuteen versioon. Vuoden lopussa Soilissa oli maa- ja kallioperään sekä pohjavedeen liittyviä tietoja 247 500 tutkimuspisteestä.

Geoteknisessä suunnittelussa tähdätään taloudelliseen, turvalliseen ja ekologisesti kestäväan tulokseen.

Kartat ja ilmakuvat saataville

Helsingin kaupunki on mukana hankkeessa, jossa pääkaupunkiseutua koskevaa tietoa avataan verkossa maksutta kaupunkilaisten ja yritysten saataville. Avoimen datan palvelussa julkaistaan myös kiinteistöviraston tuottamia kartta- ja paikkatietoaineistoja.

Vuonna 2013 Helsinki Region Infoshare -sivustolla julkaistiin muun muassa vanhoja ilmakuvia, joista näkee, kuinka pääkaupunki on kehittynyt vuosikymmenten aikana.

Sivustolla on julkaistu ilmakuvat Helsingistä vuosina 1943, 1964, 1976 ja 1988. Kuvat kattavat

koko kaupungin alueen ja osan itäistä Espoota. Kiinteistöviraston tarkoituksena on julkaista vuonna 2014 vastaavia aineistoja 1930- ja 1950-luvuilta.

Tulevaisuuden Helsinki hahmottuu

Helsingin kaupunkikuvaa muovaavat lähivuosina monet kiinnostavat hankkeet.

Helsinki kehittyy tulevana vuosina huimaa vauhtia, kun kokonaan uusia asuinalueita nousee etenkin ranta-alueille. Niiden kehittämisen lisäksi kiinteistövirastoa työllistävät erilaiset tilojen, keskusten ja liikenneväylien kehittäminen merkkihankkeet.

UUDET ASUINALUEET NOSTAVAT PÄÄTÄÄN

Uusilla asuinalueilla Länsisatamassa ja Kalasatamassa rakennustyöt sekä tontinluovutukset ovat jo melko pitkällä, ja valmistuneista kohteista päästiin jo vuonna 2013 välittämään kaupungin vuokra-asuntoja. Sen sijaan Kruununvuorenrannassa ja Kuninkaantammessa tehdään vielä esi- ja pohjarakennus- sekä kartoitustöitä.

Kaupunki on ostanut aktiivisesti maata Östersundomista, jossa asuu tulevaisuudessa jopa 50 000 helsinkiläistä. Vuonna 2014 maakaupoilla pyritään hankkimaan etenkin rakentamisen kannalta keskeisiä alueita.

Koillis-Helsingissä sijaitsevaan Alppikylään on jo noussut uusia kerros- ja kaupunkipiennä taloja. Muita kehittyviä kaupunginosia ovat Espoon ja Vantaan rajojen tuntumassa sijaitsevat Kuninkaantammi ja Honkasuo, joista tavoitellaan puurakentamisen mallialueita.

Vuonna 2014 kiinteistöviraston merkittävimpiä uudisrakennuskohteita uusilla asuinalueilla ovat korttelitalot Kalasatamassa, Jätkäsaaressa ja Viikinmäessä sekä Staran työtukikohta Jätkäsaaressa.



PASILASTA TULEE HELSINGIN TOINEN KESKUS

Yli sata vuotta rautatiealueena olleen Keski-Pasilan rakentaminen alkaa. Juna-aseman yhteyteen toteutetaan YIT:n voittaneen suunnitelman mukainen uusi keskus, joka yhdistää Itä- ja Länsi-Pasilan toisiinsa. Noin 183 000 kerrosneliömetrin kokoiseen keskukseen tulee kauppiaita, toimistoja, asuntoja, hotelli, monitoimialueita ja joukkoliikenneterminaali.

Voittaneen ehdotuksen toteutus sopimus allekirjoitettiin rakennuttaja YIT:n kanssa tammikuussa 2014. Kyseessä on yksi Suomen historian suurimmista yksittäisistä rakennushankkeista. Rakentaminen ajoittuu vuosille 2015–2021.



LIKENNETTÄ UUSILLE RAITEILLE

Helsingin seudun suurimpia rakenteilla olevia liikennehankkeita ovat Länsimetro ja lentokentälle kulkeva Kehärata, joiden on tarkoitus valmistua vuosina 2015-2016. Kiinteistövirasto on mukana hankkeiden kalliorakennussuunnittelussa.

Suunnitteilla olevista hankkeista vaativin on lähijunien ratalenkki Pisararata, joka helpottaisi junaliikenteen ruuhkia ja yhteyksiä kantakaupunkiin. Pasilan kautta kulkevan Pisararadan asemat sijoittuisivat maan alle Töölöön, Kampin keskuksen lähelle sekä Hakaniemeen.



KATSEET KAARTIN- KAUPUNKIIN

Kaupungintaloa ympäröivien torikortteleiden elävöittämisprojekti on edennyt jo pitkälle. Suurin alkamassa oleva hanke on Aleksanterinkadun ja Katariinankadun kulmassa sijaitsevien tilojen kunnostus kaupunginmuseon käyttöön. Työ alkaa keväällä 2014 ja avajaisia vietetään vuonna 2016.

Lähistön kiinnostaviin hankkeisiin kuuluu Katajanokalle suunniteltu maailmanpyörä, joka avataan käyttöön kesällä 2014. Keskustelu jatkuu vilkkaana myös Guggenheim-taidemu-seosta, jota varten on päätetty varata alue kahdeksi vuodeksi Etelärannasta. Ratkaisu museon rakentamisesta tehdään arkkitehtuurikilpailun jälkeen.

Kasarmintorin laidalla sijaitseva rakennusviraston huonokuntoinen talo aiotaan purkaa tai saneerata. Kiinteistövirastolle, asuntotuotantotoimistolle, rakennusvirastolle, kaupunkisuunnitteluvirastolle ja rakennusvalvontavirastolle etsitään yhteistä toimitilaa. Suunnitelma tarkentuu vuoden 2014 aikana.



TÖÖLÖNLAHDELLA TAPAHTUU

Kiinteistövirasto oli mukana järjestämässä vuonna 2013 päättynyttä arkkitehtuurikilpailua, jolla etsittiin suunnitelmaa uudelle keskustakirjastolle. Tuomaristo valitsi yksimielisesti voittajaksi Arkkitehtitoimisto ALA:n ehdotuksen "Käännös", josta on tulossa puurakentamisen taidonnäyte. Töölönlahdelle rakennettava uuden ajan kirjasto on tarkoitus avata käyttöön vuonna 2018.

Lasipalatsiin ja sen alle suunnitellaan Amos Andersonin taidemuseon tiloja.

Lautakunnat ohjaavat päätöksentekoa

Kiinteistöviraston toimintaa ohjaavat kiinteistö- ja asuntolautakunta, joiden jäsenet kaupunginvaltuusto valitsee neljän vuoden toimikaudeksi. Nykyiset lautakunnat aloittivat työnsä tammikuussa 2013.

Kiinteistölautakunnan tehtävänä on huolehtia kaupungin kiinteistöhallinnosta ja maapoliittisista toimenpiteistä. Lautakunta hallitsee kaupungin maa- ja vesialueita, kiinteistöjä, rakennuksia ja huoneistoja. Virastossa valmisteltujen esitysten pohjalta lautakunta päättää esimerkiksi tonttien ja tilojen vuokraamiseen, myymiseen ja ostamiseen liittyvistä asioista.

Asuntolautakunta hoitaa asumisen

tukimuotoja koskevat tehtävät Helsingissä ja kehittää kaupungin asunto-oloja. Tyypillinen päätettävä asia on kaupungin vuokra-asuntojen asukasvalintojen vahvistaminen.

PÄÄTÖKSIÄ GUGGENHEIMISTA MAAILMANPYÖRÄÄN

Vuonna 2013 asuntolautakunta kokoontui 12 kertaa ja teki 149 päätöstä. Kiinteis-

tölautakunnan kokouksia oli 24, joissa päätöksiä syntyi 695. Kiinteistölautakunta ehti vierailla syksyllä myös Saksassa, missä tutustuttiin rakennusten uusiokäyttöön, puukerrostaloihin sekä energiatehokkuuden parantamiseen Berliinissä ja Hampurissa.

ASUNTOLAUTAKUNTA 31.12.2013

Jäsenet	Varajäsenet	
Puheenjohtaja Vesa Peipinen	Lennart Lang	Vihr.
Varapuheenjohtaja Pertti Villo	Sirpa-Liisa Kuittinen	PS
Ari Kähärä	Katariina Suomu	Kok.
Anni Laitasalo	Hannu Halme	Kok.
Zahra Abdulla	Sonja Alanko	Vihr.
Taina Karrikka	Mauri Helovirta	SDP
Annina Apukka	Tenho Kellokangas	Vas.
Tom Biaudet	Ann-Mari (Ami) Bergström	SFP
Anne Kettunen	Anil Rampal	Kesk.
Kaupunginhallituksen edustaja Seija Muurinen	Kaupunginhallituksen varaedustaja Juha Hakola	Kok.

KIINTEISTÖLAUTAKUNTA 31.12.2013

Jäsenet	Varajäsenet	
Puheenjohtaja Pia Pakarinen	Ari Järvinen	Kok.
Varapuheenjohtaja Jasmin Hamid	Hanna Sauli	Vihr.
Tapio Klemetti	Maarit Vierunen	Kok.
Tuomas Rantanen	Aaro Häkkinen	Vihr.
Mari Rantanen	Jouni Parkkonen	SDP
Antti Hytti	Seija Haataja	SDP
Kirsi Pihlaja	Joonas Pulkkinen	Vas.
Olli Sademies	Marika Eklund	PS
Elina Das Bhowmik	Sole Molander	Kesk.
Kaupunginhallituksen edustaja Tuuli Kousa	Kaupunginhallituksen varaedustaja Hannu Oskala	Vihr.

VUOSITAKANA JA KOLME EDESSÄ

Sekä kiinteistö- että asuntolautakuntaan valittiin tammikuussa runsaasti uusia jäseniä.

Lautakuntien ensimmäisen toimintavuoden aikana otsikoihin nousivat muun muassa Katajanokalle suunniteltu kylpylä ja maailmanpyörä, Puotilan kartanon myyntiin liittyvät kiistat, Hakaniemen torin alle ehdotettu pysäköintilaitos, Guggenheim-suunnitelmat ja Helsingin vaikea asuntotilanne.

”Yllätyin vuoden mittaan siitä, miten paljon mediahuomiota lautakunnan käsittelyssä olleet päätökset saivat. Runsaasti huomiota saaneet päätökset eivät aina olleet periaatteellisesti merkittävimpiä”, tammikuussa kiinteistölautakunnan puheenjohtajana aloittanut Pia Pakarinen toteaa.

Tärkeitä mutta vähemmän huomiota herättäneitä päätöksiä olivat muun muassa uusien asuinalueiden rakentamista edistäneet tontinvaraukset sekä Östersundomissa tehdyt maanhankinnat, joita lautakunta kannatti yksimielisesti.

Asuntolautakunnan puheenjohtajana jatkanut Vesa Peipinen kertoo, että asuntolautakunnan vuoden tärkeimpiin päätöksiin kuului kaupunginhallitukselle annettu lausunto Helsingin kaupungin vuokralaisdemokratiasäännöstä.

”Lautakunnan mielestä olisi syytä pohtia hallintomallin keventämistä ja modernisoimista. Lisäksi toimintatapoja olisi syytä kehittää siten, että asukkaiden osallistumista ja kiinnostusta vuokralatojen asioiden hoitoon aktivoidaan. Uusi teknologia antaisi paremmat mahdollisuudet osallistumiselle ja vaikuttamiselle”, Peipinen sanoo.

Lautakunnat jatkavat työtään nykyisellä kokoonpanolla vuoteen 2016 asti. Työnsarkaa varmasti riittää. Mikä on puheenjohtajien arvio toimikauden tärkeimmistä ratkaistavista kysymyksistä?

”Segregaatiokorjauksen hallinta, Helsingin kaupungin asuntokannan omistajaohjauksen uudistaminen sekä vuokralaisten vaikutusmahdollisuuksien parantaminen. Asuntolautakunnalla voisi olla näissä asioissa merkittävä rooli”, Peipinen summaa.

”Kaupungin omistamien kiinteistöjen korjausvelka on saatava kuriin. Pelkään, että siinä jää tehtävää vielä seuraavaksikin nelivuotiskaudeksi”, arvioi Pakarinen.

Kiinteistöviraston seitsemän osastoa

Kiinteistövirasto palvelee kuntalaisia ja muita asiakkaitaan useassa toimipisteessä eri puolilla Helsinkiä. Suurimpia osastoja ovat tilakeskus ja kaupunkimittausosasto, joissa työskentelee yhteensä yli 70 % viraston henkilöstöstä.



KIIINTEISTÖVIRASTON SEITSEMÄN OSASTOA

Osasto*	Keskeiset tehtävät	Tavoitteita vuonna 2014
Asunto-osasto Henkilöstö: 36 Osastopäällikkö: Markku Leijo	- Vuokra-asuntojen välitys - Asumisoikeusasuntojen asukasvalinnat - Asuintalojen korjauslaintojen ja -avustusten myöntäminen - Hitas-asuntojen myyntihintojen valvonta	- Tehokas ja nopea asunnonvälitys - Sähköisten asiointipalveluiden kehittäminen - Segregaation torjunta asunnonvälityksen keinoin - Harkinnassa Helsingin seudun kuntien asumisoikeuden hallinto- palveluiden keskittäminen osastolle
Geotekninen osasto Henkilöstö: 34 Osastopäällikkö: Ilkka Vähäaho	Maa- ja kallioperään sekä esirakentamiseen liittyvät asiantuntijapalvelut	150 uuden geoteknisen projektin aloittaminen - Uutta maaperäkarttaa valmistuu 26 km² - Maa- ja kallioperä- sekä rakennettavuustietojen toimitus kaavoituksen tueksi
Kiinteistöjen kehittämissyksikkö Henkilöstö: 3 Osastopäällikkö: Minna Aarnio	- Laaja-alaiset kiinteistöjen- kehityshankkeet - Kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen omistajaohjaus	- Kaupungin asunto-omaisuuden hallinnon kehittäminen - Hakaniemen alueen kehittämishankkeet - Kalasataman ja Herttoniemen keskustan kehittäminen
Hallinto-osasto Henkilöstö: 25 Osastopäällikkö: Pirkko Vainio	- Talouden ja toiminnan suunnittelu - Henkilöstöhallinto - Viestintä - Lainopilliset palvelut	- Hallinnollisten käytäntöjen yhtenäistäminen virastossa - Talouden raportoinnin ja riskienhallinnan kehittäminen - Koulutussuunnitelma viraston henkilöstölle - Viestintästrategian ja viraston verkkosivujen uudistaminen
Kaupunkimittausosasto Henkilöstö: 124 Osastopäällikkö: Heikki Laaksonen	- Kartastotehtävät ja paikka- tietopalvelut - Tonttijaot sekä kiinteistön- muodostus ja -rekisteröinti - Rakennusvalvontamittaukset ym. mittauspalvelut - Osoitepäätökset - Johtotietopalvelu	- Uudistetun Helsingin kartta- palvelun julkaiseminen ja jatkokehitys - Valtakunnallisen pysyvän rakennustunnuksen käyttöönotto - Paikkatietoaineistojen jakelu- palveluiden laajentaminen - Kaupungin kattava ilmakeävyys- ja mittaukset itäisessä saaristossa ja Östersundomissa
Tilakeskus Henkilöstö: 210 Osastopäällikkö: Arto Hiltunen	- Tilojen vuokraus ja myynti - Isännöinti ja ylläpito - Palvelutilojen rakentaminen	- Suunnitelma virastojen tilan- käytön tehostamiseksi - Tyhjien tilojen osuus tilakannasta alle 5 % - Sisäisten vuokrien läpinäkyvyyden parantaminen - Tilojen myyntitavoite 25 M€
Tonttiosasto Henkilöstö: 44 Osastopäällikkö: Juhani Tuuttila	- Asunto- ja toimitilatonttien vuokraus ja myynti - Maan hankinta - Tonttien maaperän kunnostus	- Asuntorakennuslupaa luovutetaan 250 000 k-m². Luovutusmenettelyä kehitetään joustavammaksi. - Maanmyyntisuunnitelma vuosiksi 2014–2018 - Valmisteluun mm. vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimus- ten uusiminen ja Pasilan torni- alueen kilpailu - Maanmyyntitavoite 100 M€, ostotavoite 50 hehtaaria.

* Kiinteistöjen kehittämissyksikön kohdalla on ilmoitettu henkilöstön määrä 31.12.2013.
Muiden osastojen kohdalla henkilöstön määrä on keskiarvo koko vuoden tilanteesta.

Helsingin kaupungin kiinteistövirasto

PL 2200, 00099 Helsingin kaupunki

Puh. (09) 310 1671

www.hel.fi/kv

real.estate@hel.fi

Käyntiosoitteet

Asunto-osasto: Hämeentie 3

Geotekninen osasto: Malmin asematie 3

Kaupunkimittausosasto: Viipurinkatu 2

Tilakeskus: Sörnäistenkatu 1

Hallinto-osasto, tonttiosasto ja kiinteistöjen kehittämissyksikkö: Fabianinkatu 31 D