

Korkeasaaren eläintarha

Viraston toimintaympäristön muutokset

Toimintaympäristön muutosten vaikutukset 2016 talousarvioon

Korkeasaaren sijainti suhteessa kaupunkiympäristöön tulee lähivuosina muuttumaan merkittävästi. Syksyllä 2016 valmistuu Isosisänsilta Kalasatamasta Mustikkamaalle, jollin kulkuyhteydet Korkeasaareen paranevat nykyisestä. Kalasatamaan on rakentumassa 22 000 asukkaan asuinalue sekä suuri ostoskeskus. Korkeasaaren kävijämäärä ja siten toimintatuotot tulevat todennäköisesti kasvamaan.

Kruunusiltojen rakentaminen tuo Korkeasaareen raitiovaunupysäkin ja siten parantaa kulkuyhteyksiä entisestään. Kruunusiltojen rakentaminen aiheuttaa Korkeasaarella toiminnallisia muutoksia ja investointitarpeita. Suurin ja merkittävin investointi on uusi vastaanottorakennus, kun sillan myötä vastaanotto siirtyy Mustikkamaalta Korkeasaareen. Kruunusiltojen suunnittelun eteneminen edellyttää Korkeasaareltä suunnittelua toiminnan ja investointien suhteen.

Korkeasaari on vuodesta toiseen ollut yksi Suomen tunnetuimmista matkailukohteista. Vetovoimaisuuden säilyttäminen edellyttää uudistamista. Korkeasaarta ollaan uudistamassa yleissuunnitelman toteutuksen myötä. Suunnitelma on tarkoitus toteuttaa vaiheittain. Ensimmäinen toteutettava alue on Suomi 100 vuotta hanke Suomalainen metsä. Viimeiset alueet valmistuvat vasta Kruunuvuorensillan valmistuttua vuoden 2022 jälkeen. Yleissuunnitelman toteutuksella on tarkoitus tehdä Korkeasaaresta entistä kiinnostavampi matkailukohde.

Korkeasaaren kävijöistä suuri osa on Pääkaupunkiseudulta. Asukasmäärän kasvu alueella heijastuu todennäköisesti myös Korkeasaaren kävijämääriin. Esimerkiksi helsinkiläisistä koulu- ja nuorisista lähes kaikki käyvät kouluaikanaan Korkeasaarella. Korkeasaaren luontokoulutoiminta on erittäin kysyttyä ja kaikkeen kysyntään ei tällä hetkellä voida vastata.

Korkeasaari on myös suosittu matkailukohde ja matkailijoiden määrä alueella heijastuu myös Korkeasaaren kävijämääriin. Korkeasaari on poikkeuksellinen eläintarha sijaintinsa takia ja

Förändringar i verkets omvärld

Hur förändringar i omvärlden påverkar budgeten för år 2016

siten eläintarhalla on potentiaalia olla erityisen kiinnostava saaristokohde, jonne pääsee lautalla suoraan keskustasta.

Arvio palvelujen kysynnän ja tuotantotapojen kehityksestä 2016–2018

Palvelujen kysyntä tulee todennäköisesti kasvaamaan lähiympäristön rakentumisen, kulkuyhteyksien parantumisen sekä alueen asukasluvun kasvun myötä.

Kruunuvuorensillan rakentaminen voi rakennusaikana vaikuttaa kävijämääriin vähenevästi. Rakentamisen on suunniteltu alkavan vuonna 2018.

Tuotantotapojen ennakoidaan pysyvän pääasiassa entisellään, lukuun ottamatta matkamaisyhtymyyntiä, joka siirtyy omaksi toiminnaksi vuonna 2016.

Kilpailuttaminen

Korkeasaaren ravintolatilojen vuokraus kilpailutetaan vuoden 2015 aikana ja uusi vuokrasopimus alkaa vuoden 2016 alusta.

Korkeasaari haluaa tarjota asiakkailleen kokonaisvaltaisen elämyksen, joka ulottuu myös vierailun aikana tarjolla oleviin palveluihin. Tavoiteltavaa on, että itse ravintolakokemus on niin hyvä, että se muodostaa oman syyn tulla Korkeasaareen vierailulle. Maittava ruoka ja laadukas palvelu ovat tehokas tapa lisätä asiakkaiden viihtyvyyttä ja kokonaisu mielikuvaa kohteesta. Ravintolapalveluilta toivotaan asiointin helppoutta, palvelutason luotettavuutta sekä tuotteiden hyvää hinta-laatu-suhdetta.

Kehittämällä ravintolatoimintaa Korkeasaari pyrkii kasvattamaan tulonmuodostustaan. Olemassa olevien tilojen viihtyvyyttä, asiakaspaikkojen määrää ja käyttöastetta lisätään. Uudet palvelukonseptit luovat uusia mahdollisuuksia ja kokonaan uusien palvelupisteiden perustamiseen suhtaudutaan myönteisesti. Asiakkaiden viihtyvyys pidentää vierailun kestoa ja samalla vierailun aikana tapahtuva kulutus kasvaa.

Bedömd utveckling i efterfrågan på tjänster och i produktionssätten 2016–2018

Konkurrensutsättning

Riskienhallinta

Korkeasaaren eläintarha on arvioinut strategisia, taloudellisia ja operatiivisia riskejä ja niiden vaikuttavuutta. Riskienhallintasuunnitelmaa on päivitetty.

Nettobudjetoituna yksikkönä kertyvillä pääsymaksuilla on huomattava vaikutus eläintarhan toimintaan. Korkeasaaren vetovoimaisuuden varmistaminen tulevaisuudessakin on tärkeää toiminnan jatkuvuuden kannalta. Säilyttääkseen vetovoimaisuutensa Korkeasaaren täytyy uudistua ja pystyä investoimaan myös uusiin rakennushankkeisiin. Korkeasaaren eläintarhan rakennuskanta on suurelta osin vanhaa, jopa historiallista ja vaatii jatkuvaa korjausrakentamista.

Suurimmat riskit liittyvät toiminnan uudistamisen onnistumiseen, käyttötalouden pienenemiseen sekä investointimäärärahojen vähäisyyteen.

Turvallisuusasioihin liittyviä riskejä on pyritty pienentämään laatimalla uutta ohjeistusta ja lisäämällä turvallisuuteen liittyvää koulutusta. Toimintaympäristön muutoksen huomioon ottaen, näihin seikkoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota myös tulevaisuudessa.

Kaupungin strategiaohjelma viraston toiminnassa

Strategiaohjelman toteuttaminen viraston toiminnassa

Korkeasaari toimii erityisesti vetovoimaisen, merellisen ja ympäristötietoisien Helsingin hyväksi. Korkeasaaren eläintarhan toiminnan tavoite on luonnon monimuotoisuuden suojelu. Korkeasaari on merkittävä matkailukohde merellisessä Helsingissä ollen yksi Suomen tunnetuimmista matkailukohteista ja tavoittaen vuosittain noin puoli miljoonaa kävijää.

Lisäksi Korkeasaari omalta osaltaan toteuttaa valtuustostrategian muita tavoitteita. Nuorisotoimen kanssa tehdään yhteistyötä nuorten tavoittamiseksi, osallistutaan RuutiExpoon ja tarjotaan nuorille TET-paikkoja sekä työkokeilumahdollisuuksia. Korkeasaari on yksi Suomen vetovoimaisimmista kesätyöpaikoista. Korkeasaari on kohtuuhintainen ja luonnonläheinen virkistyspaikka. Korkeasaari tuo kulttuuria monen ulottu-

Riskhantering

Hur stadens strategiprogram följs vid verket

Hur strategiprogrammet följs vid verket

ville, kun kesällä vanhoissa karhulinnoissa on taideprojekteja.

Korkeasaarella on panostettu erityisesti työturvallisuuteen ja vuoden 2015 aikana painopisteenä on työhyvinvoinnin ja johtamisen parantaminen.

Viraston henkilöstösuunnitelma 2016–2018

Korkeasaaren eläintarhassa on 73 vakanssia, mutta erityisesti vilkkaan kesäsesongin aikana työntekijöiden määrä nousee noin 110 henkilöön. Määräaikaisten henkilöstön määrä kesäsesongin aikana on laskenut hieman aikaisemmista vuosista. Tulevaisuudessa markkinointi- ja asiakaspalveluyksikössä on tarve lisätä henkilöstömäärää neljällä vakanssilla.

Suurin osa työstä on fyysisesti kuormittavaa eläintenhoitotyötä tai kiinteistön ja ympäristön huollon tehtäviä. Vakituksista työntekijöistä noin kolmannes on yli 55-vuotiaita.

Nykyinen henkilöstö riittää nykyisen laajuisen toiminnan pyörittämiseen, huomioiden vuodelle 2016 esitetyt lisäykset. Korkeasaaren tavoitteena on kävijämäärän kasvattaminen, jota toimintaympäristön muutokset sekä Korkeasaaren omat uudistumishankkeet tukevat. Kävijämäärän kasvu edellyttää asteittaista henkilöstön lisäämistä.

Nykyinen ravintoloitsija hoitaa myös Korkeasaaren matkamuistomyyntin. Ravintolatoiminta on tarkoitus kilpailuttaa pelkkänä ravintolatoiminnan kilpailutuksena ja siten matkamuistomyynti jää Korkeasaaren hoidettavaksi. Matkamuistomyyntin hoitaminen ei onnistu nykyisellä henkilöstöllä. Matkamuistomyyntin on tarkoitus tuottaa tuloja ja siten henkilöstölisäys ei aiheuta nettokuluja.

Eläintarhan kiinteistöt ovat suurelta osin eläintiloja ja edellyttävät investointien suunnittelulta ja toteutukselta erityistä osaamista. Korkeasaarella olisi tarvetta vahvistaa omaa osaamista kiinteistöjen ylläpidon, perusparannusten ja uudisrakentamisen suhteen. Mahdolliset henkilöresurssit eivät olisi kaupunkitasolla lisäyksiä, vaan re-

Verkets personalplan 2016–2018

surssi voitaisiin vastaavasti vähentää muista hallintokunnista.

Viraston tilankäyttösuunnitelma 2016–2025

Korkeasaari on kokonaisuudessaan eläintarhatoiminnan käytössä ja kaikki alueelle rakennetut tilat on suunniteltu eläintarhan toimintaan.

Korkeasaari ja siihen liittyvä Palosaari ovat eläintarhatoimintaan osoitettua puistoaluetta. Korkeasaari ja Palosaari kuuluvat Museoviraston määrittelemiin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Korkeasaaren kyljessä on lisäksi valtion omistama Hylkysaari.

Korkeasaaren eläintarhan käytössä olevista tiloista noin 60 % on eläintiloja, eikä niille ole osoitettavissa muita käyttötarkoituksia. Tilat ovat rakennelmia, eläinsuojia ja häkkeitä. Näiden tekninen arvo vastaa noin 60 % kaikkien rakennusten ja rakennelmien teknisestä arvosta. Rakennuskanta on vanhaa, osin suojeltua. Aluetta on rakennettu asteittain siten, että Korkeasaarta ei ole, ennen nykyistä kehittämissuunnitelmaa, suunniteltu toiminnallisena kokonaisuutena. Nykykäytössä olevia rakennuksia on rakennettu vuodesta 1890 lähtien. Suurin osa rakennuksista on 1960–1980-luvuilta. Saaren asteittainen rakentaminen on syy sille, että alueelle vuosikymmenten saatossa rakennettu kunnallistekniikka tulee lähitulevaisuudessa mitä luultavimmin uusia kokonaisuudessaan.

Korkeasaaren vuokra tilakeskukselle määräytyy pääomaperusteisesti, jolloin Korkeasaaren eläintarha vastaa tilojen kunnostuksesta ja ylläpidosta. Pääomavuokraa maksetaan noin 1,7 M€ vuodessa ja keskimäärin 13,75 €/m²/kk. Vuokrakulujen lisäksi kiinteistön kunnossapito ja lämmitys maksavat vuodessa noin 1,6 M€. Korkeasaaren investointeihin osoitetut määrärahat on osoitettu yleisten töiden lautakunnan käytettäväksi.

Korkeasaaren eläintarhan käyttöbudjetista tilakustannukset muodostavat nykyisellään yli kolmanneksen. Rakennuskannan ylläpitoon ja korjauksiin menee vuosittain 0,9–1,6 milj. euroa. Korjauskuluista suuri osa johtuu rakennusten välittömistä ja usein ennakoimattomista korjaustarpeista.

Suojeltuja, SR-merkittyjä, rakennuksia ovat Saa-

Verkets plan för lokalanvändningen 2016–2025

renvartijan tupa, Karhulinna, Ravintola Pukki ja Huvila. Karhulinnaa lukuun ottamatta suojellut rakennukset soveltuvat heikosti eläintarhan toimintaan. SR-merkittyjen rakennusten vuokratuksumukset muodostavat yli neljänneksen vuokratuksumuksista.

Korkeasaaren suurin uudistushanke on yleissuunnitelmatyön toteuttaminen. Vuonna 2015 valmistuu yleissuunnittelun tarveselvitykset kahdeksasta eri aluekokonaisuudesta. Rakentaminen aloitetaan Suomi-alueesta, joka on Suomi 100 hanke ja rakentaminen vuonna 2016.

Lähitulevaisuuden suurin uusinwestointikohde on vastaanottorakennus, joka on välttämätön kun Kruunusillat valmistuvat ja asiakkaat pääsevät Korkeasaaren pohjoisrannalle raideliikenteellä. Vastaanottorakennukseen on tarpeen sijoittaa tiloja, joista on tällä hetkellä pulaa, kuten vierailijaryhmille suunnattua tilaa ja uusi matkamuietomyymälä. Vastaanottorakennus tulee olemaan ulkoilijoiden ja raitiovaunumatkustajien reitin varrella, joten sinne on mahdollista sijoittaa toimintaa, joka tavoittaa muitakin kuin vain eläintarhan vierailijoita esimerkiksi ravintola rakennuksessa olisi kaikkien tavoitettavissa. Vastaanottorakennus on sijaintinsa vuoksi myös kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus.

Trooppinen Amazonia-talo on peruskorjauksen tarpeessa ja työn suunnittelu pitää aloittaa mahdollisimman pian. Amazonia-talo ei ole enää pitkään käyttökelpoinen ilman peruskorjausta. Rakenteiden kuntokartoitus uusitaan syksyllä 2015.

Talousarvion vaikutus strategiaohjelman talousmittareiden edistämiseen

Korkeasaari pyrkii kasvattamaan kävijämäärää ja siten pienentämään laskennallista kustannusta vierailijaa kohden. Muilla suurimmilla kaupungeilla ei ole vastaavaa toimintaa, eikä siten ole vertailtavaa kustannusten keskiarvoa.

Tietotekniikan hyödyntäminen ja sähköinen asiointi

Tietotekniikkaohjelman toteuttaminen

Korkeasaari käyttää soveltuvin osin kaupunkiyhteisiä järjestelmiä.

Hur budgeten främjar de ekonomiska mätarna i strategiprogrammet

IT och elektronisk kommunikation

Hur IT-programmet genomförs

Tietotekniikkaohjelmaan toteutetaan ohjeistuksen mukaisesti.

Sähköisen asioinnin kehittämishankkeet

Korkeasaarella on käytössä verkkokauppa, josta asiakkaat voivat ostaa pääsylippuja Mustikkaan kautta tapahtuvaan sisäänpääsyyn.

Infonäyttöjä käytetään ajankohtaiseen tiedottamiseen, erityisesti päivittäin vaihtuvien ohjelmatietojen ja oheispalveluiden osalta ja henkilökunnan tiedottamiseen.

Työvuorosuunnitteluun käytetään Titaniaa.

Talousarvion seurannassa tarkasteltavat tavoitteet

Sitovat toiminnalliset tavoitteet

2 793 aukiolotuntia

Muut toiminnalliset tavoitteet

Muita toiminnallisia tavoitteita ovat asiakasmäärä 530 000 asiakasta ja 170 eläinlajia.

Energiatehokkuutta ja ympäristöä koskevat tavoitteet

Korkeasaarella on käynnissä Ekokompassi-ympäristöjärjestelmän valmistelu.

Määrä- ja taloustavoitteet

Tuottavuuden toteutuminen 2014–2018

Korkeasaari aikoo toiminnallaan estää uhanalaisten lajien kuolemisen sukupuuttoon sekä tuottaa iloa ja oppia kaupunkilaisille ja matkailijoille.

Toiminnan tuottavuutta parannetaan siten, että koko henkilöstön osaaminen ja työpanos saadaan entistä paremmin Korkeasaaren eläintarhan käyttöön ja tukemaan yhteisten tavoitteiden saavuttamista. Keinoina on työhyvinvoinnin parantaminen, suunnitelmallinen osaamisen kehittäminen.

Utvecklingsprojekt inom elektronisk kommunikation

Mål som granskas vid budgetuppföljningen

Bindande verksamhetsmål

Övriga verksamhetsmål

Energieffektivitets- och miljömål

Kvantitativa och ekonomiska mål

Produktivitetsutfall 2014–2018

täminen ja henkilöstön sitouttaminen yhteisten tavoitteiden toteuttamiseen.

Tilankäytön tehokkuuden toteutuminen 2014–2018

Effektivitet i lokalanvändningen 2014–2018

Korkeasaaren eläintarhan käytössä olevat tilat sijaitsevat Korkeasaarella, lukuun ottamatta vastaanottorakennusta ja Isoisän torppaa Mus-tikkamaalla sekä joitakin työsuhteasuntoja. Suu-ri osa tiloista on eläintiloja tai asiakkaiden tarpei-ta palvelevia ravintola-, vastaanotto- tai eläintilo-ja.

Korkeasaari haluaa tarjota eläimille mahdolli-simman paljon tilaa ja siten tilankäyttö ei tehostu, mutta eläinten hyvinvointi paranee.

Korkeasaari voisi oman toimintansa kannalta luopua joistakin tiloista (esim. historiallinen odo-tuspaviljonki), mutta kaupungin kokonaisedun kannalta tämä ei välttämättä olisi järkevää, kos-ka Korkeasaarella sijaitseville tiloille on hankala ajatella eläintarhatoiminnasta irrallista käyttöä.

Määrä- ja taloustavoitteet – Kvantitativa och ekonomiska mål

	2014	2015	ennuste prognos 2015	2016	2017	2018
Suoritetavoitteet – Prestationsmål	485 400	530 000	530 000	530 000	530 000	530 000
Tehokkuus/taloudellisuus – Effektivitet/lönsamhet						
toimintakate/asukas	5,60	5,50	5,50	5,67	7,38	7,76
Toiminnan laajuustiedot – Verksamhetens omfattning						
Lajimäärä	170	170	170	170	170	170
Pinta-ala	24	24	24	24	24	24
Resurssit – Resurser						
Henkilöstön määrä	73	72	72	76	78	78

Tuottavuusmittari – Produktivetsmätare

	2014	2015	ennuste prognos 2015	2016	2017	2018
Tuottavuus – Produktivitet (2013=100)						
Toimintakate/aukiolotunti	1 263,00	1 281,78	1 278,39	1 281,78	1 393,48	1 475,47

Tilankäytön tehokkuuden mittari – Mätare för effektivitet i lokalanvändningen

	2014	2015	ennuste prognos 2015	2016	2017	2018
Tilojen kokonaispinta-ala htm2 – Lokalyta sammanlagt, m ² lägenhetsyta	10 301	10 301	10 301	10 301	10 301	10 307