

## Kiinteistöviraston vuoden 2013 toimintasuunnitelman seuranta ja tilinpäätös





6.3.2014

## SISÄLLYSLUETTELO

1.1	Toiminta-ajatus .....	2
1.2	Keskeiset tehtävät .....	2
1.3	Toimintaympäristön keskeiset muutokset suunnitelmakaudella .....	2
1.4	Johtaminen .....	3
1.5	Henkilöstö .....	4
1.6	Kilpailuttaminen ja hankintojen toteuttaminen .....	5
1.7	Tietotekniikan hyödyntäminen ja sähköinen asiointi .....	6
1.8	Talousarvion erillisvaikutusten arviointi .....	8
2	Osastojen erillissuunnitelmien seuranta .....	11
2.1	Kiinteistöjen kehittämissyksikkö .....	11
2.2	Tonttiosasto .....	12
2.3	Geotekninen osasto .....	15
2.4	Kaupunkimittausosasto .....	18
2.5	Asunto-osasto .....	20
2.6	Hallinto-osasto .....	21
2.7	Tilakeskus .....	22
3	Kiinteistöviraston käyttötalous - yhteenveto .....	26
3.1	Kiinteistötoimi (521) .....	26
3.2	Kiinteistövirasto (52101) .....	26
3.3	Tilakeskus (52103) .....	27
4	Käyttötalous osastoittain .....	27
4.1	Kiinteistöjen kehittämissyksikkö .....	27
4.2	Tonttiosasto .....	28
4.3	Geotekninen osasto .....	28
4.4	Kaupunkimittausosasto .....	29
4.5	Asunto-osasto .....	29
4.6	Hallinto-osasto .....	30
4.7	Tilakeskus .....	30
5	Investoinnit .....	31
5.1	Talonrakennus (8 02) .....	32
5.1.1	Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet (8 02 01) .....	33
5.1.2	Tilakeskuksen korjaushankkeet (8 02 02) .....	33
5.2	Irtaimen omaisuuden perushankinta (8 09 36) .....	35
6	Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen (52105) .....	36

Liite 1: Selonteko riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan järjestämisestä sekä arvio merkittävimmistä riskeistä, epävarmuustekijöistä ja muista toiminnan kehittämiseen vaikuttavista seikoista vuodelta 2013



6.3.2014

## Kiinteistöviraston toimintasuunnitelman 2013 seuranta

### 1.1 Toiminta-ajatus

Kiinteistövirasto huolehtii Helsingin kaupungin omistamista maa-alueista, rakennuksista ja vuokra-asunnoista. Lisäksi se vastaa kaupungin alueiden geoteknisestä suunnittelusta ja Helsingin karttapalveluista.

### 1.2 Keskeiset tehtävät

Toiminta-ajatuksen toteuttamiseksi kiinteistövirasto osallistuu yhteistyössä usean muun hallintokunnan kanssa maaprosessin, asuntoprosessin ja toimitilaprosessin toteuttamiseen.

Kiinteistövirasto vastaa kaupungin suorassa omistuksessa olevasta kiinteästä omaisuudesta, maista ja rakennuksista. Kiinteistövirastossa kehitetään maa- ja rakennusomaisuuden omistajaohjauksen seurantamalleja.

Maaprosessiin liittyviä tehtäviä kiinteistövirastossa ovat maan hankinta, maan luovutus ja maankäyttösopimukset, maaperän pilaantumisen hallinta, esirakentamisen- ja kalliorakentamisen asiantuntemus, maanmittausalan palvelut ja viranomaistehtävät, kartta- ym. paikkatietoaineistojen tuottaminen sekä näihin liittyvät palvelut. Tontti-osasto, geotekninen osasto ja kaupunkimittausosasto huolehtivat näistä tehtävistä.

Kiinteistöviraston asunto-osasto huolehtii asumiseen liittyen Helsingin kaupungin vuokra- ja palvelussuhdeasuntojen välityksestä ja asumisoikeusasuntojen asukasvalinnoista, erilaisista asumiseen liittyvien lainojen ja avustusten myöntämisestä sekä Hitas-valvonnasta.

Kiinteistöviraston vastuulla on kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen omistamiseen liittyvät tehtävät ja velvoitteet sekä asiakasasuntojen isännöinti.

Tilakeskus vastaa rakennettujen kiinteistöjen omistajahallinnosta ja on kaupungin palvelutoimintaa tukeva asiantuntija ja toimija kaupungin talonrakennus- ja toimitila-asioissa. Tilakeskuksen tehtävänä on huolehtia kaupungin palveluhallintokuntien tilantarpeista kaupungin määrittämien strategioiden mukaisesti ja luoda tilankäytön alueellisen tarkastelun avulla edellytykset kaupungin palvelutilojen käytön ja omistamisen tehostamiselle. Tilakeskus seuraa kaupungin tilakustannusten, tilan käytön tehokkuuden, kiinteistöjen arvojen ja korjausvastuiden kehittymistä tavoitteenaan saattaa rakennus- ja tilaomistus sellaiselle tasolle, että kaupungilla on taloudelliset edellytykset huolehtia omistamansa rakennus- ja tilakannan käyttöarvon säilymisestä. Hallintokunnilta vapautuneita tiloja vuokrataan myös kaupungin ulkopuolisille tahoille.

### 1.3 Toimintaympäristön keskeiset muutokset suunnitelmakaudella

*Kiinteistöviraston toimintaan vaikuttavat seuraavat toimintaympäristön muutokset:*

- Taloudellisen tilanteen jatkuminen epävarmana

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



6.3.2014

- Maankäytön ja asumisen toteutusohjelman aiheuttamat uudet muutostarpeet
- Uusien alueiden käyttöönoton edellyttämät henkilöresurssitarpeet
- Virastosta siirtyä eläkkeelle vuosien 2013–2016 aikana merkittävä määrä henkilöstöstä
- Tietotekniikan, verkkopalveluiden, paikannuksen, logistiikan ja toiminnan ohjauksen kehittämistarpeet
- Kaupungin tietotekniikkaohjelma 2012-2014 sekä valtakunnalliset ICT-hankkeet
- Tietoaineistojen jakelun kehittämiseen ja maksuttomuuteen liittyvät säädökset ja linjaukset. siirtyminen valtakunnallisten tasokoordinaatti- ja korkeusjärjestelmien käyttöön sekä kiinteistönmuodostuksen lain-säädäntötyön käynnistyminen
- Muunkielisten eli muuta kuin suomea tai ruotsia puhuvien helsinkiläisten määrä merkittävä lisääntyminen

#### *Toiminnalliset ja palvelutasoon liittyvät muutokset:*

Kiinteistöviraston keskeisimmät haasteet liittyvät asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelman toteuttamiseen. Tämä edellyttää uusien alueiden käyttöönottoa ja haastavien kaavaratkaisujen toteuttamista. Uusien alueiden käyttöönotto edellyttää henkilöresurssien suuntaamista kyseiseen toimintaan.

Rakennetun kiinteistöomaisuuden käyttö ja omistaminen vaatii kehittämistä investointitarpeiden hillitsemiseksi sekä asiakkaiden kanssa tehtävän tilankäytön tehostamisen takia.

Paikkatietojen kysyntä ja käyttö lisääntyy ja monipuolistuu edelleen voimakkaasti. Aineistoja tullaan vaihteittain avaamaan nykyistä enemmän myös maksuttomaan käyttöön, mikä vastaavasti vähentää näistä saatavia suorita tuloja.

Vuokra-asuntojen kysyntä on edelleen suurta. Käytännössä tämä näkyy suurena hakemusmääränä sekä laajana asiakaspintana. Asiakaspalvelu on pidettävä laadukkaana huolimatta siitä, että asuntotarjonta ei pysty vastaamaan suureen kysyntään. Kaupungin vuokra-asuntojen välityksen keskittäminen asunto-osastolle toteutuu. Käytännössä tämä tarkoittaa lisäystä palvelussuhdeasuntojen ja vapaarahoitteisen vuokra-asuntojen tarjonnassa, mikä puolestaan edellyttää henkilöresurssien oikeaa suuntaamista. Asumisoikeuden vuoronumeron voi hakea myös kaupungin sähköisestä asiointipalvelusta, mikä parantaa laatua ja tavoitettavuutta. Sähköisten järjestelmien kehittämisellä nostetaan osaston palvelutasoa. Lähiöprojektin toiminnan ohjaus ja rahoitus on siirtynyt kaupunkisuunnitteluvirastoon.

## 1.4 Johtaminen

Toiminnalliset muutokset toteutetaan osallistavalla muutosjohtamisella ja ennakoivalla henkilöstötarpeiden suunnittelulla. Muutosten ennakointi ohjaa henkilöstömäärän ja henkilöstön osaamistarpeiden suunnittelua. Henkilöstön valmiutta toimintaprosessien kehittämiseen ja toiminnallisten muutosten kohtaamiseen lisätään osallistavalla muutoksiin kannustavalla johtamisella ja hyvällä yhteistoiminnalla.

Palvelutuotantoon tarvittavan osaavan henkilöstön saaminen ja pysyvyys varmistetaan. Henkilöstön ammattitaitoa ja osaamista vahvistetaan sisällyttämällä tehtävämuutosten suunnittelu, ammattiosaaminen ja tyouralla kehittyminen osaksi tulos- ja kehityskeskusteluja sekä kannustavalla ja kilpailukykyisellä palkkapolitiikalla.

Tilakeskuksessa keskitytään uuden organisaation edellyttämien prosessien kuvaamiseen ja jalkauttamiseen sekä johtamisjärjestelmien tehostamiseen. Tilakeskus ottaa toiminnassaan huomioon kaupungin toimitilojen omistamisesta, ylläpidosta ja rakentamisesta tehtävän selvityksen tuloksena syntyvät kustannustehokkuutta ja palvelun laatua parantavat toimenpiteet.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



6.3.2014

**Seuranta:** Kiinteistövirastossa laadittiin henkilöstösuunnitelma vuosille 2014–2016, jossa on huomioitu henkilöstörakennemuutokset ja toiminnan tuottavuuden kehittämistarpeiden myötä tehtävien vähentymisen mm. toimistotehtävistä ja eräistä ammattitehtävistä. Henkilökunnan osaamisen kehittämistarpeet on suunniteltu osana tulos- ja kehityskeskusteluja ja suurimmalle osalle henkilöstöstä (93 %) on tehty myös ammatillisen kehittymisen suunnitelma. Kaikille uusille työntekijöille järjestettiin myös viraston yhteinen perehdytyspäivä.

## 1.5 Henkilöstö

Eläkkeelle siirtyminen jatkuu virastossa edelleen vilkkaana ja henkilöstösuunnittelulla varaudutaan johto- ja muiden avaintehtävissä toimivien henkilöiden vaihtumiseen. Palvelutuotannossa tarvittavan henkilöstön saanti ja pysyvyys varmistetaan panostamalla uusien työntekijöiden perehdyttämiseen sekä työyhteisöjen toimivuuteen. Esimiestyötä tuetaan toteuttamalla viraston sisäisiä teematilaisuuksia esimiestyön eri osa-alueista.

**Seuranta:** Kiinteistöviraston palveluksesta eronneiden määrä puolittui edellisvuoteen nähden. Kiihtyvään henkilöstön eläköitymistahtiin on varauduttu johdon ja esimiesten valmennuksin, selkiyttämällä yhteistyökäytäntöjä ja työnjakoa, vähentämällä päällekkäisiä tehtäviä ja uudistamalla tehtävärakenteita. Eläköitymisen myötä käytöstä on poistettu yhteensä yhdeksän vakanssia. Esimiestyön ja päivittäisen johtamisen tueksi virastossa järjestettiin vuoden aikana yhteensä 12 työpajaa esimiestyön eri teemoihin liittyen. Kaikki kiinteistöviraston esimiehet suorittivat Hyvän esimiehen ABC:n vuoden 2013 loppuun mennessä..

### *Tasa-arvosuunnitelma ja sukupuolivaikutusten arviointi*

Kiinteistövirastossa tasa-arvosuunnittelu on integroitu toimintaan. Lähtökohtana on kuntalaisten tasavertainen kohtelu. Keskeisimmät kuntalaispalvelut kiinteistövirastossa liittyvät asuntojen välitykseen, tonttien luovutukseen ja näihin liittyviin kiinteistötalouteen toimenpiteisiin. Näistä sukupuolineutraaleja palveluita ovat tonttien luovutus ja tähän liittyvät kiinteistötekniset toimenpiteet. Keskeinen lähtökohta asunnontarjoamisessa on hakijan asunnontarve, taloudellinen tilanne, alueen asukasrakenne sekä jaettavat asunnot. Tavoitteissa onnistumista seurataan mm. asiakaspalautteilla, alueiden asukasrakenteen kehittymisellä sekä asunnonvälityksen tilastoilla.

Henkilöstötasa-arvon edistämiseksi noudatetaan kaupungin linjauksia. Palkkatasa-arvon toteutumiseen liittyvät tavoitteet on kirjattu viraston palkka- ja palkitsemisohjelmaan, jota seurataan ja päivitetään vuosittain. Tavoitteissa onnistumista seurataan henkilöstökyselyllä ja henkilöstöraportilla. Myös muunkielisten osuus henkilöstöstä otetaan seurantaan.

**Seuranta:** Naisten osuus johto- ja esimiestehtävissä on pysynyt edellisvuosien tasolla, noin 25 prosentissa. Oikeudenmukaisemman ja kilpailukykyisemmän palkkapolitiikan toteuttamiseksi viraston Teknisen sopimuksen piiriin kuuluvien tehtävien vaatavuuden arviointikokonaisuus uudistettiin yhteistyössä kaupungin henkilöstökeskuksen ja muiden teknisten virastojen kanssa.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



6.3.2014

### *Kielisuunnitelma*

Kiinteistöviraston kielisuunnitelmaa päivitetään säännöllisin väliajoin. Suunnitelmassa on kartoitettu tehtävät, joissa edellytetään joko ruotsin kielen tai muun kielen taitoa. Tavoitteena on varmistaa, että asiakaspalvelutehtävissä toimii riittävästi kielitaitoisia henkilöitä.

**Seuranta:** Muunkielisten osuus kiinteistöviraston henkilöstömäärästä kasvoi hieman yli 2 prosenttiin (2012: 1,7 %). Kielitaitoon liittyvät koulutustarpeet yksilöidään vuosittaisessa tulos- ja kehityskeskusteluissa, joissa myös sovitaan koulutuksen hankkimisesta. Ruotsin ja englannin kielen osaamistarpeisiin kiinnitetään erityistä huomiota, kun yksiköissä rekrytoidaan uutta henkilöstöä.

### *Työhyvinvointia edistävät toimenpiteet*

Keskeisiä työhyvinvointiin vaikuttavia osa-alueita ovat henkilöstöjohtaminen, esimiestyö ja työyhteisöjen toimivuus. Erillisiä kehittämishankkeita sovitaan myös työhyvinvointimittauksista saatujen tulosten perusteella sekä virasto- että osastotasolla. Työterveyshuollon ja viraston työsuojelun välistä yhteistyötä kehitetään toimivammaksi mm. säännöllisten yhteisten palaverien avulla.

**Seuranta:** Kiinteistövirastossa alkoi valtakunnallinen TK2-työhönkuntoutushanke, jonka kohderyhmänä ovat esimiehet. Tavoitteena on mm. voimaannuttavan ja dialogisen johtajuuden ymmärtämyksen lisääminen, esimiestyön haasteissa jaksamisen tukeminen sekä lisätä esimiesten tietotaitoa omien alaistensa työkyvyn tukemiseen. Osana TK2-työhönkuntoutushanketta toteutettiin syksyllä henkilöstön Työ- ja terveyskysely, jonka tuloksia hyödynnetään mm. henkilöstön työhyvinvoinnin toimintasuunnitelman laatimisessa. Työtapaturma- ja sairauspoissaolojen määrää seurattiin aktiivisesti virasto- ja osastotasolla ja poissaoloihin puututtiin varhaisen tuen mallin mukaisesti. Lyhyiden sairauslomapäivien (1-3 pv) poissaolokustannukset laskivat edellisvuodesta noin 3 prosenttia.

## **1.6 Kilpailuttaminen ja hankintojen toteuttaminen**

Kiinteistövirastossa hankinnat poikkeavat toisistaan siten, että tilakeskuksen hankinnoista valtaosa liittyy rakennushankkeisiin, joiden kilpailutus toteutuu selkeiden toimintamallien mukaan. Tilakeskuksen osuus kiinteistöviraston hankinnoista (käyttötalous ja investoinnit) on 95 %.

Tilakeskuksen kiinteistönhoidon kustannustehokkuuden varmistamiseksi selvitetään erilaisia kiinteistönhoidon kilpailuttamismahdollisuuksia. Lisäksi selvitetään tekniseen isännöintiin liittyvien lisääntyneiden tehtävien hoitamista ostopalveluna.

Muilta osin kiinteistöviraston kilpailuttaminen kohdistuu kunkin osaston oman toimialan palveluiden ja ajoneuvojen hankintaan sekä IT-hankintoihin. Kaikki hankinnat kilpailutetaan hankintalain mukaisesti. Geoteknisten palveluiden hankintamenettelyjä kehitetään yhteistyökumppaneiden kanssa. Suunnitelmakaudella kehitetään kiinteistöviraston hankintastrategiaa.

**Seuranta:** Tilakeskuksessa hankinnasta maksuun –projektin yhteydessä laadittiin esitys puitesopimusten yhteiskilpailutuksista kaupungin muiden rakennus- ja ylläpitotehtäviä hoitavien yksiköiden kanssa.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



6.3.2014

Loppuvuodesta käynnistettiin ensimmäisiä konsulttien puitesopimuskilpailutusten valmisteluja yhteistyössä mm. Staran ja HKR-Rakennuttajan kanssa. Tilakeskus uudisti yhteistyösopimuksen HKR-Rakennuttajan kanssa vuoden 2013 aikana. Uusi sopimus pohjautuu tilakeskuksen rakennuttamisprosessikuvaukseen. Sen mukaisesti urakkasopimukset laaditaan jatkossa aina Tilakeskuksen nimiin, kuten myös sisäinen tarkastus on edellyttänyt. Tilakeskuksessa on laadittu hankintastrategia, joka ohjaa jatkossa investointihankkeiden toteutusta yhteistyössä Staran ja HKR-Rakennuttajan sekä yksityisten yritysten kanssa.

Geotekninen osasto hankkii Helsingin kaupungin tarvitsemat pohjatutkimukset Staralta ja kilpailuttamilton toimittajilta. Staralta tilataan ne pohjatutkimukset, jotka kuuluvat sen tuotantovalikoimaan ja jotka se pystyy toimittamaan annetussa aikataulussa. Vuotta 2013 koskevat pohjatutkimuspalvelut kilpailutettiin ensimmäistä kertaa EU:n laajuisesti. Pohjatutkimusten puitesopimukset solmittiin seuraaville 2-4 vuodelle. Vuosia 2013–2015 (optioina 2016 ja 2017) koskevat pohjatutkimuspalvelut kilpailutettiin ensimmäistä kertaa EU:n laajuisesti. Puitesopimus konsulttien osuus pohjatutkimustöistä vuonna 2013 oli 1,1 miljoonaa euroa, joka oli 31 % kaikista pohjatutkimustöistä. Staralla teetettiin edelleen kaikki ne työt, jotka Staralla pystyi toimittamaan annetussa aikataulussa.

## 1.7 Tietotekniikan hyödyntäminen ja sähköinen asiointi

### *Tietotekniikkastrategian toteuttaminen*

Paikkatietoaineistoja avataan vaiheittain nykyistä enemmän myös maksuttomaan käyttöön, mikä vastaavasti vähentää näistä saatavia suoria tuloja. Lisäksi vuonna 2013 siirrytään valtakunnalliseen tasokoordinaatti- ja korkeusjärjestelmän käyttöön. Meneillään on usean hallintokunnan yhteistyönä esiselvitys paikkatietopohjaisten asiointipalveluiden kehittämisestä. Käynnissä on myös kaupungin paikkatietopalvelun ohjelmistoalustan päivityshanke. Kiinteistövirasto on varautunut osallistumaan edellä mainittuihin sähköisen asiointin kehittämisen jatkohankkeisiin myös vuoden 2013 aikana. Kohteina ovat sekä omat palvelusovellukset että myös paikkatietotoiminnallisuus kaupunkiyhteisellä asiointialustalla. Erityisen osakokonaisuuden muodostavat paikkatietoaineistojen jakelupalvelut, joita kehitetään ja laajennetaan vaiheittain osana kansallista paikkatietoinfrastruktuuria.

Paikkatietoaineistoille on tarpeen kehittää ja vahvistaa jakelu- ja palvelujärjestelmiä, jolloin näihin liittyvät investointi- ja käyttömenot kasvavat. Kokonaistaloudellisten hyötyjen saavuttaminen tietojen käytön lisäämisestä ja tehostamisesta edellyttää, että aineistojen tuotannon sekä näihin liittyvien palvelujärjestelmien ylläpito ja kehittäminen turvataan riittävillä resursseilla.

Kaupungin vuokra-asuntoihin ja asumisoikeusasuntoihin liittyvää palvelujen laatutasoa on nostettu kaupungin sähköisellä asiointipalvelulla. Asumisoikeuden vuoronumeron voi hakea myös kaupungin sähköisestä asiointipalvelusta, mikä parantaa laatua ja tavoitettavuutta. Asiointipalvelujen laadullinen kehittäminen jatkuu liittämällä karttapalvelu kohde-esittelyyn. Sähköiset palvelut ovat kustannustehokkaita, helppokäyttöisiä ja joustavia. Sähköisten järjestelmien kehittämisellä nostetaan palvelutasoa.

**Seuranta:** Kaupungin sisäverkon paikkatietopalvelun uusi versio viimeisteltiin ja vakiinnutettiin käyttöön, mutta internetin puolella uutta versiota ei vielä saatu julkaistavaan kuntoon. Paikkatietopalvelun laitteistoympäristö ja sen perushallinta ulkoistettiin. Kaupungin sisäverkossa avattiin monia uusia ja entistä ajantasaisempia aineistojakelun rajapintoja. Kaupungin karttapohjaisten asiointi- ja viestintäpalveluiden

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



6.3.2014

tueksi julkaistiin internetin paikkatietopalvelussa kantakartta ja kantakaupungin alueen kattava kuvakartta. Vapaaseen maksuttomaan käyttöön avattiin Helsingin katuosoitteet ja niiden sijaintikoordinaatit sisältävä osoiteluetteloaineisto, ajantasaistettu kaupungin hallinnollisen piirijaon kartta sekä historiallisia kartta- ja ilmakuva-aineistoja.

#### *Sähköisen asioinnin kehittämishankkeet*

Asumisen palvelut ovat valtaosin tarjolla sähköisinä. Silti niitä vielä kehitetään, jotta työprosessia ja sen hallintaa voidaan parantaa. Lisäksi kuluttajille suunnatuissa palveluissa pyritään vuorovaikutteisuuteen. Tavoitteena on tarjota kaikki asumisen palvelut kaupungin omassa sähköisessä asiointipalvelussa.

Virastossa selvitetään mahdollisuudet myytävien tonttien sähköiseen kilpailutukseen ja pientalotonttien sähköisen hakumenettelyn laajentamiseen muihin tontteihin.

Huoltokirjan käyttöä laajennetaan sisällyttämällä sinne yhä monipuolisemmin kiinteistöjen ylläpidodokumentaatiota elinkaaren aikana. Huoltokirjaan laaditaan jatkossa kunnossapitokorjaustarpeista ja pienistä toiminnallisista investointitarpeista korjaustarverekisteri. Huoltokirjaohjelma integroidaan investointihankkeiden aikaisten projektipankkien sekä kiinteistötietojärjestelmän kohdetietojärjestelmäksi, jonka avulla dokumentoidaan ja ohjataan kiinteistön elinkaarta.

**Seuranta:** Asumisoikeuden järjestysnumeron haku julkistettiin asiointiportaalissa marraskuun alussa. Palvelu parani huomattavasti, koska uusi järjestelmä on pitkälle kehittynyt ja vuorovaikutteinen. Asuntosaston uutena palveluna luotiin korjaus- ja energia-avustusten sähköinen haku kaupungin asiointiportaaliin. Järjestelmä valmistui, mutta sitä ei saatu heti tuotantoon, koska avustusten haku oli alkukevääällä, eikä palvelua ehditty käynnistää ennen hakuajan päättymistä. Näin tuotantoon otto siirtyi seuraavaan vuoteen.

Kaupungin karttapohjaisten asiointi- ja viestintäpalveluiden tueksi julkaistiin internetin paikkatietopalvelussa kantakartta ja kantakaupungin alueen kattava kuvakartta. Vapaaseen maksuttomaan käyttöön avattiin Helsingin katuosoitteet ja niiden sijaintikoordinaatit sisältävä osoiteluetteloaineisto, ajantasaistettu kaupungin hallinnollisen piirijaon kartta sekä historiallisia kartta- ja ilmakuva-aineistoja.

## **Kiinteistöviraston tuottavuuden ja tuloksellisuuden parantaminen**

Kiinteistöviraston osuus koko kaupungin käyttötalouden talousarviosta on 5 %, josta kiinteistöviraston osuus ilman tilakeskusta on 1 %. Virastolla on merkittävä osuus ulkoisia tuloja ja toiminnasta merkittävä osuus liittyy ulkoisiin asiakkaisiin. Viraston tuottavuuden kehittymistä seurataan uudistetulla tuottavuuslaskennalla. Tuottavuutta seurataan strategisesti merkittävien suoritteiden ja toiminnan kokonaiskustannusten avulla, jotka ottavat huomioon viraston toiminnan vaikuttavuuden osana kaupungin toimintaa.

Virastossa tehdyn tuottavuuden kehittämisen toimenpideohjelman mukaisesti jatketaan valittujen neljän keskeisen teeman toteuttamista 1) Kaavoituksen kustannustehokkuuden edistäminen mm. kilpailukyvyyn ja tonttimaan kysynnän lisäämiseksi 2) Kaupungin rakennuskannan määrään ja sen korjausvelkaan liittyvät toimenpiteet, joiden tavoitteena on kaupungin tilankäytön tehostaminen. Tarpeettomista tiloista pyritään luopumaan suunnitelmallisesti 3) tukipalvelujen uudistamiseen liittyvät toimenpiteet sekä 3) Työhyvinvoinnin edistäminen osana tuottavuuden kehittämistä

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566





6.3.2014

Kiinteistöviraston osastot jatkavat osastojen välisten toimintaprosessien kehittämistä. Keskeisten yhteisten toimintaprosessien kehittämistä jatketaan myös yhteistyössä muiden hallintokuntien kanssa. Rakennusten energiankäytön tehokkuutta parannetaan vaikuttamalla rakennusten käyttöön ohjeistuksin sekä noudattamalla energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Uudisrakennukset suunnitellaan ja rakennetaan matalaenergiaperiaatteen mukaisesti ja korjausrakennuskohteissa sovelletaan mahdollisuuksien mukaan matalaenergiarakentamista.

**Seuranta:** Kiinteistöviraston kokonaistuottavuus laski edelliseen vuoteen nähden 0,3% -yksikköä (edellinen vuosi +6% yksikköä). Tuottavuuden lasku johtui tilakeskuksen yleistä kustannustasoa voimakkaammasta kustannuskehityksestä. Tilakeskuksen suoritteet tosin kehittyivät edellisestä vuodesta +2% paremmalle tasolle. Muun viraston (perusviraston) tuottavuus kehittyi edelleen suotuisasti ollen 5% ja johtui suurelta osin jatketuista kustannussäästöistä ja keskeisten suoritteiden hyvästä kehityksestä.

## 1.8 Talousarvion erillisvaikutusten arviointi

### *Riskien hallinta ja sisäinen valvonta*

Vuoden 2012 aikana kehitettiin riskienhallinnan menettelyjä ottamaan aiempaa paremmin huomioon viraston toimialaan liittyviä erityispiirteitä sekä toimintaympäristössä tapahtuneita muutoksia sekä ennakoituja muutoksia. Uudistetulla riskienhallintamallilla seurataan tilannetta keskeisten riskien osalta. Vuoden 2013 alusta saatetaan voimaan viraston uudistunut riskienhallintapolitiikka, jonka pohjalta jatketaan osastokohtaista riskienhallinnan kehittämistä.

Tilakeskuksessa jatketaan uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeiden riskienarvioinnin perusteella tehtyä suunnitelmaa. Maaperän puhdistamisessa pyritään riskinarvioinnilla minimoimaan kustannuksia ja tarkalla ohjelmoinnilla varmistamaan rakentamisen suunniteltu eteneminen.

**Seuranta:** Virastossa jatkettiin riskienhallinnan menettelyjen kehittämistä osastokohtaisesti vuonna 2012 laaditun riskienhallintapolitiikan pohjalta. Tilakeskuksessa jatkettiin riskienhallinnan kehittämistä yhdistämällä riskienhallinta ongelmien tunnistamiseen sekä Tilakeskuksen prosessien ja tiedonhallinnan kehittämiseen. Lisäksi kehitettiin analyysitapoja tunnistaa ulkopuolisia, harvinaisia riskien lähteitä, joilta tilakeskuksen normaaleilla menettelytavoilla on vaikea suojautua.

### *Terveysvaikutusten arviointi*

Kiinteistöviraston rooli maankäyttöön liittyvissä hankkeissa on huolehtia siitä että, luovutettavat tontit ovat rakentamiskelpoisia ja maa on kunnostettu siten, että se täyttää asetetut normit maaperän puhtaudesta. Pilaantuneiden maiden tutkiminen ja kunnostaminen on maanluovutukseen liittyvä prosessin vaihe, josta vastuullisesti huolehditaan.

Tilojen sisäilmaongelmien korjaaminen ja ennaltaehkäiseminen ovat tilakeskuksen keskeisiä painopistealueita. Ennaltaehkäisyssä panostetaan tilojen suunnitelmalliseen elinkaaren hallintaan sekä suunnittelun että työtapojen ohjeistukseen.

**Seuranta:** Tilojen sisäilmaongelmien korjaaminen ja ennaltaehkäiseminen ovat tilakeskuksen keskeisiä painopistealueita. Sisäilmaongelmatilanteiden hallinnassa on panostettu poikkihallinnolliseen yhteistyöhön ja tiedotuksen kehittämiseen. Tilakeskus on järjestänyt sisäilmaongelmien ratkaisusta syksyn aikana kolmen aamupäivän luentosarjan omalle henkilöstölle ja mukaan on kutsuttu myös yhteistyökumppaneita mm. Starasta, rakennusvirastosta ja ympäristökeskuksesta. Lisäksi on jatkettu mallidetaljien laati-

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



6.3.2014

---

mista sisäilman ja rakentamisen laadun kannalta kriittisistä rakenteista sekä laadittu näihin liittyen vavontaohjeita.

Elinkaaren hallinnan parantamiseksi kehitetään korjausten pitkäjähtäimen suunnittelun työkaluja. Isännöitsijäkierroksen tueksi on kehitetty työterveyslaitoksessa kehitetyn Priorita-korjausten kiireellisyyden arviointityökalusta tablettitietokoneella toimiva versio, joka ohjaa kiinteistön kunnon arviointia.



6.3.2014

## Tavoitteiden yhteenveto

	TP-12	TA-13	TP-13	ero tp/ta
<b>Sitovat tavoitteet</b>				
<b>Hyvinvointi ja palvelut</b>				
Vapautuvien vuokra-asuntojen markkinointiaika, keskiarvo p	7	7	4,18	-3
Tyhjien tilojen osuus tilakannasta %	7	5	3,9	-1
Maanmittaustoimintaan liittyvien keskeisten palvelujen toimitusaika, keskiarvo pv.	16	16	15,4	-0,6
<b>Kaupunkirakenne ja asuminen</b>				
Luovutettu asuntorakennusoikeus, k-m <sup>2</sup>	248 805	235 000	191 700	-43 300
<b>Talouden tasapaino</b>				
Ulkoiset maanvuokrat, milj.€	153,3	158	161,5	3,5
<b>Kaupungin strategiaohjelmasta johdetut tavoitteet</b>				
	TP-12	TA-13	TP-13	ero tp/ta
<b>Kilpailukyky</b>				
Luovutetut toimitila- ja toimistotontit, k-m <sup>2</sup>	47 061	70 000	95 800	25 800
<b>Kaupunkirakenne ja asuminen</b>				
Kaupungin tuella rakennettujen hissien määrä, kpl	54	65	50	-15
<b>Määrätavoitteet ja toiminnan laajuustiedot</b>				
Maaomaisuus Helsingissä ha	14 062	14 170	14 443	273
Maaomaisuus muissa kunnissa ha	5 851	5 847	5 834	-13
<b>Geotekniset suoritteet</b>				
Pohjatutkimusprofileja tietokannassa, kpl	243 392	247 000	247 131	131
<b>Kiinteistö- ja paikkatiedot</b>				
Rekisteröityjä kiinteistöjä ja rasitteita, kpl	567	600	531	-69
Uudisrakennusmittauksia, kpl	779	650	708	58
<b>Toimitilat</b>				
<b>Rakennusomaisuus</b>				
Tiloja vuokrauksessa, m <sup>2</sup>	2 912 000	2 915 000	2 975 000	60 000
Tiloja ylläpidossa, m <sup>2</sup>	1 876 000	1 850 000	1 826 000	-24 000
<b>Asuminen</b>				
Ara-asunnon hakijat ilman asunnonvaihtajia	22 162	21 000	23 825	2 825
Välitetyt vuokra-asunnot kpl	3 191	3 200	2 712	-488
<b>Kestävän kehityksen tavoitteet</b>				
Rakentamiskelpoiseksi tutkittu ja kunnostettu maa, ha (5v. keskiarvo)	12,9	15	20,3	5
Geoteknisestä suunnittelusta johtuvia, yli 0,5 milj.euron vahinkoja ei toteudu pohja- ja kalliorakentamisessa, vahinkojen määrä, kpl	0	0	0	0
Kaupungin palvelurakennusten sääkorjattu lämpöenergian kulutus ,kWh/brm <sup>2</sup> /v	143,7	145,4	143,7	-2
Paperinkulutus kg/henkilötyövuosi	21,4	17	19	2
<b>Tuottavuus (2010=100)</b>	114		114	



6.3.2014

## 2 Osastojen erillissuunnitelmien seuranta

### 2.1 Kiinteistöjen kehittämisyksikkö

#### Organisaatio

Yksikön vahvuus on vuoden alussa neljä henkilöä. Yksi projektipäällikön vakanssi on täyttämättä ja sille haetaan täyttölupaa vuoden 2013 aikana.

**Seuranta:** Kiinteistökehitysyksikön organisaatio pieneni lokakuussa kiinteistösihteerin eläkkeelle jäämisen vuoksi. Projektipäällikön vakanssille ei ole haettu täyttölupaa viraston tiukan taloustilanteen vuoksi. Yksikön vahvuus oli vuoden lopussa kolme henkilöä.

#### Asunnot

Kaupungin omistamien aravavuokra-asuntoyhtiöiden yhdistyminen Heka Oy:n omistukseen tapahtui 1.1.2012. Yksikkö osallistui fuusion ulkopuolelle jäävän kaupungin omistaman asunto-omaisuuden järjestämisen selvitystyöhön vuoden 2012 aikana. Selvitys valmistuu vuoden 2013 alkupuolella. Yksikkö osallistuu jatkoselvityksen jälkeisten toimenpiteiden valmisteluun.

**Seuranta:** Yksikkö osallistui yhdessä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa Asunto-omaisuustyöryhmän raporttiin perustuvan HEKA Oy:n fuusion ulkopuolelle jääneen kaupungin omistaman asunto-omaisuuden järjestämisen jatkoselvityksen tekemiseen vuoden 2013 aikana. Tavoitteena oli löytää järjestelyvaihtoehtoja hallinnon ja toiminnan tehostamiseksi. Työ jatkuu edelleen sovittujen toimenpiteiden toteutuksella.

Jatkoselvityksen perusteella päätettiin mm. valmistella KOY Helsingin Palveluasuntojen fuusiota osaksi Helsingin Kaupungin Asunnot Oy:tä (HEKA). Lisäksi on päätetty jatkaa muun asunto-omaisuuden osalta mm. teknisten toimintojen toteuttamis- ja järjestämisvastuiden keskittämistä ja kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen tehokkaampaa omistajahallinnon järjestämistä.

#### Hakaniemen kehittäminen

Yksikkö osallistuu Hakaniemen kehittämishankkeisiin kiinteistöviraston edustajana. Valmisteilla olevia erillisiä, osittain yksityisiä hankkeita ovat mm. Hakaniemen Toriparkki, Hakaniemen hallin peruskorjaus, Hakaniemen Torikeskus, metron lippuhallin korjaus ja laajennus, raitiotiekiskojen uusiminen, Pisara-radan aseman suunnittelu.

**Seuranta:** Yksikkö osallistui Hakaniemen alueen kehittämishankkeisiin kiinteistöviraston edustajana. Valmisteilla olevia erillisiä, osittain yksityisiä hankkeita olivat mm. Hakaniemen Toriparkki, Hakaniemen hallin peruskorjaus, Hakaniemen Torikeskus, metron lippuhallin korjaus ja laajennus, raitiotiekiskojen uusiminen, Pisara-radan aseman suunnittelu.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



6.3.2014

Hakaniemen Toriparkin rakentaminen ei käynnistynyt. Hakaniemen hallin peruskorjauksen suunnittelua jatkettiin rahoituksen osoittauduttua haasteelliseksi ja niiden toteuttamista lykättiin investointisuunnitelmassa eteenpäin. Hakaniemen raitiotiekiskot, osa ulkovalaistuksesta ja lippuhallin vesieristys uusittiin. Pisara-radan aseman suunnittelu eteni. Hakaniemen Torikeskusta ei otettu kymmenen vuoden investiohjelmiaan.

### *Herttoniemen keskus*

Yksikkö osallistuu koordinaattorina Herttoniemen keskuksen kehittämiseen ja liittämiseen Itäväylän eteläpuolisiin, yksityisiin korttelialueisiin.

**Seuranta:** Yksikkö osallistui koordinaattorina Herttoniemen keskuksen kehittämiseen ja liittämiseen Itäväylän eteläpuolisiin, yksityisiin korttelialueisiin. Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle metrokorttelin suunnitteluvaramuksen antamista Rakennusosakeyhtiö Hartelan ja YIT Rakennukselle 30.6.2015 saakka.

### *Töölönlahden pysäköinti*

Yksikkö osallistui Musiikkitaloon ja Töölönlahden rakentamiseen liittyvän Töölönlahden pysäköintilaitoksen rakentamiseen tilaajana. Vuonna 2013 pysäköintilaitoksessa tehdään vuositakuutöihin liittyviä tehtäviä.

**Seuranta:** Vuonna 2013 on osallistuttu mm. opasteiden ja liikennejärjestelyiden aikaansaamiseen.

### *Kalasadaman keskus*

Kalasadaman keskuksen kaavavalitusten käsittely viivyttää rakentamista edelleen.

**Seuranta:** Kalasadaman keskuksen kaavavalitukset saatiin käsiteltyä, mutta rakentamisen uudelleen aloittaminen on siirtynyt edelleen. Kalasadaman terveysasema päätettiin siirtää varsinaisen keskustakorttelin naapuriin.

### *Lähiöprojekti*

Lähiöprojektin puheenjohtajuus siirtyi kaupunkisuunnitteluvirastolle vuonna 2012. Myös lähiöprojektin määrärahat on siirretty kaupunkisuunnitteluvirastolle vuodesta 2013 alkaen. Yksikkö osallistuu lähiöprojektiin asiantuntijana.

**Seuranta:** Lähiöprojektissa ei ole ollut asiantuntijatehtäviä yksikölle vuonna 2013.

## 2.2 Tonttiosasto

Kiinteistöviraston keskeisimmät haasteet liittyvät AM-ohjelman toteuttamiseen. Tämä edellyttää uusien alueiden käyttöönottoa ja haastavien kaavaratkaisujen toteuttamista.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



6.3.2014

Kiinteistövirasto luo edellytykset työpaikkojen määrän kasvulle toteuttamalla asiakaslähtöistä tontinluovutuspolitiikkaa, mikä käsittää uusien tonttien luovuttamisen, vanhojen sopimusten jatkamisen sekä aktiivisen panostuksen toimitilatonttien kehittämis- ja kaavoitusprojekteihin.

Toimitilatontteja luovutetaan lähinnä Salmisaaresta, Kalasatamasta, Ruskeasuolta ja Jätkäsaaresta. Teollisuus- ja varas- totonttien pääasiallinen luovutuskohde on Kivikon teollisuusalue. Keski-Pasilan keskuksen suunnittelu- ja toteutuskilpailun neuvottelut saatetaan päätökseen. Vanhojen ostoskeskusten kehittämistä jatketaan. Sekä nykyisten että tulevien metroasemien seutu- ja kehittäminen (Kaupungin strategiaohjelman kohta Kaupunkirakenne ja asuminen).

Työvoiman saatavuuden kannalta keskeinen tekijä on kohtuuhintaisten asuntojen tarjonta Helsingissä ja lähialueilla. Uusien työpaikkojen syntyminen ja seudun voimakas väestönkasvu ovat lisänneet asuntojen kysyntää, mikä pahentaa entisestään vaikeata asuntomarkkinatilannetta. Pitkään jatkunut kysynnän ja tarjonnan epätasapaino Helsingin asuntomarkkinoilla on johtanut sekä asuntojen hintojen, että vuokrien nousuun. Riittävän asuntotarjonnan edellytyksenä on, että asuntomarkkinoille saadaan lisää toimijoita, rakentajia, rakennuttajia sekä vuokra-asuntojen omistajia. Kiinteistövirasto pyrkii toimillaan luomaan edellytykset kohtuuhintaisten asuntotuotannon tavoitteiden toteutumiseksi AM-ohjelman mukaisesti (Kaupungin strategiaohjelman kohta kilpailukyky).

AM-ohjelman toteuttamiseksi varataan tontteja ja järjestetään erityyppisiä tontinluovutuskilpailuja. Pientalorakentamista edistetään varaamalla tontteja omatoimiseen, tuottajamuotoiseen ja rakennuttajakonsulttivetoiseen rakentamiseen. Kaupunkipientalojen toteutusmenettelyjen kehittämistä jatketaan. Helsingin keskustan elinvoimaa vahvistetaan (Kaupungin strategiaohjelman kohta kilpailukyky).

Helsingin keskustan elinvoiman vahvistamiseksi kiinteistöviraston toiminta kohdistuu Töölönlahden, ydinkeskustan (mm. kaupungintalokorttelit), Eteläsataman, Keski-Pasilan, kampusten kehittämiseen sekä Hakaniemen kehittämiseen. Lisäksi edistetään keskustan maanalaisten hankkeiden toteutumista. Metroasemien ja rautatieasemien vaikutusalueelta luovutetaan tontteja sekä toimitila- että asuntorakentamiseen. Tällaisia kohteita on Malmin, Ilmalan, Ruoholahden, Kalasataman, Käpylän, Herttoniemen, Itäkeskuksen, Puotilan, Myllypuron ja Mellunkylän asemien läheisyydessä (Kaupungin strategiaohjelman kohta kaupunkirakenne ja asuminen).

Täydennysrakentamista edistetään kaupungin vuokratonteilla, erityisesti kiinteistöyhtiöiden hallinnassa olevissa kohteissa. Varikkoalueiden kehittämissuunnitelmissa luodaan uusia toimitila- ja asuntoalueita olemassa olevan rakenteen sisälle, mm. Koskelan ja Vallilan liikennevarikot. Tärkeimmät täydennysrakentamiskohteet ovat talousarviovuonna Myllypuron alue, Ormuspelto Malmilla ja Linnanpelto Mellunkylässä (Kaupungin strategiaohjelman kohta kaupunkirakenne ja asuminen).

Tonttiosaston tavoitteena on tarjota tontteja asuntorakentamiseen AM-ohjelman toteuttamiseksi. Asunto-rakentaminen jatkuu vilkkaana Jätkäsaarella ja Kalasatamassa sekä käynnistyy Kruunuvuorella. Tiiviiden pientaloalueiden toteuttamista edistetään. Täydennysrakentamiskorvauksella edistetään asuntojen lisärakentamista kaupungin vuokratonteilla. Vuonna 2015 päättyvien asuntotonttien vuokrasopimusten jatkamisen periaatteiden valmistelu aloitetaan (Kaupungin strategiaohjelman kohta kaupunkirakenne ja asuminen).

Östersundomissa jatketaan aktiivista maanhankintaa maapoliittisten periaatteiden mukaisesti.

Uudentyyppisten tiiviiden pientaloalueiden luovuttaminen edellyttää tavanomaista enemmän ohjausta ja lisäävät tontinluovutukseen liittyvää palvelukysyntää. Laajat julkiset hankinnat sisältävät tontinluovutuskilpailut lisäävät palvelujen tarvetta.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



6.3.2014

Pilaantunutta maaperää puhdistetaan pääosin rakentamisen yhteydessä eri puolilla Helsinkiä. Tärkeimmät toteutusalueet ovat Kalasatama ja Jätkäsaari. Suunnitelmakaudella käynnistetään maanvuokrajärjestelmän uudistamisen arviointi sekä aloitetaan Internet-sivujen uudistaminen asiakaspalvelun parantamiseksi.

**Seuranta:** Kertomusvuotta leimasi edelleen erityisesti rakennusalan ja asuntomarkkinoiden osalta yleinen epävakaus sekä hidastuva talouskasvu. Tästä huolimatta tonttiosaston tulokset kertomusvuonna olivat erittäin hyviä ja tuottavuus kasvoi lähes 10 %. Pankkien kiristynyt asuntoluototus hiljensi asuntomarkkinoita niin uudistuotannon kuin vanhan asuntokannan osalta. Matala korkotaso vähensi kuitenkin jossain määrin asuntokysynnän laskua. Vuoden aikana valmistui 4 660 asuntoa Helsingissä, mitä voidaan pitää hyvänä saavutuksena. Uusien asuntotonttien aloitushankkeet vähenivät selvästi.

Helsingin alueelta luovutettiin asuntotonttien rakennusoikeutta 191 700 k-m<sup>2</sup> (248 800 k-m<sup>2</sup> vuonna 2012). Tästä määrästä 69,4 % luovutettiin vuokraamalla ja 30,6 % myymällä. Sitovana tavoitteena ollut luovutetun asuntorakennusoikeuden määrä, 235 000 k-m<sup>2</sup>, ei siis saavutettu. Tähän vaikutti taloustilanteen lisäksi Kalasataman ja Jätkäsaaren asuntorakentamisen tasaantuminen ja Kruunuvuoren asuntorakentamisen aloittamisen viivästyminen. Vuoden 2013 aikana järjestettiin hintakilpailu Sörnäistenniemien Täkkärin korttelista, Jätkäsaaren Saukonpaaden kaupunkientalokorttelista, Viikin Kalastajarannan pientalotonteista sekä Vuosaaren Aurinkolahden kahdesta rivitalotontista. Lisäksi järjestettiin hintakilpailu, johon sisältyi 19 asuntotonttia eri puolilta Helsinkiä. Vuoden 2012 loppupuolella järjestetyn yleisen omakotitalotonttihaun valmistelu eteni keväällä 2013 tontinluovutusvaiheeseen. Lisäksi vuoden 2013 aikana jatkettiin Suurmetsän Alppikylän ja Malmin Ormuspellon kaupunkientalotonttien tonttihakua ja luovutuksia. Vuoden 2013 aikana aloitettiin uudentyyppinen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely Kalasataman Verkkosaaren eteläosan tonteista. Tontinluovutustoiminnan sujuvoittamiseksi tonttiosasto otti syksyllä 2013 käyttöön uuden ns. jatkuvan tonttihaun, jonka perusteella asuntotontteja voidaan hakea ja varatta yksittäin keskitetyistä tonttihausta ja kilpailusta erillään. Uusia asuntotonttien varauksia esitettiin vuoden 2013 aikana vain vähän. Syyskauden aikana aloitettiin yleisen tontinvarauskierroksen valmistelu, johon liittyvä tonttihaku alkaa vuoden 2014 alussa. Hakuun sisältyy asuntotontteja yhteensä noin 80 000 k-m<sup>2</sup> ja kokonaisuudessaan yleinen tontinvarauskierros käsittää asuntotontteja noin 240 000 k-m<sup>2</sup>, eli noin 3 000 asunnon rakentamista varten. Lisäksi aloitettiin maanmyyntisuunnitelman laadinta vuosille 2014 - 2018 sekä asuntotonttien maanvuokraustoiminnan kehittämiseen tähtäävän esityksen valmistelu. Kuluneena vuonna kaupunki luovutti toimitilarakennusoikeutta kaikkiaan 95 800 k-m<sup>2</sup> (47 100 k-m<sup>2</sup> vuonna 2012). Tästä 52 000 k-m<sup>2</sup> kaupunki vuokrasi 24 uudella pitkäaikaisella työpaikkatontin maanvuokrasopimuksella. Näistä voidaan mainita mm. liiketonttien vuokraaminen Jakomäestä ja Maunulasta kauppa varten sekä tontin vuokraaminen Kaartinkaupungista hotellia varten. Edellä mainitusta luovutetusta toimitilarakennusoikeudesta oli noin 43 800 k-m<sup>2</sup> rakennettujen toimistotonttien kauppoja mm. Ruskeasuolta, Pasilasta ja Lassilasta. Valtion kanssa järjestetyn Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun voitti YIT Rakennus Oy (183 000 k-m<sup>2</sup>). Keskustakorttelin rakentaminen alkaa vuonna 2016 asemakaavan tultua voimaan. Toimistorakentaminen jatkui Helsingissä vuonna 2013 edelleen vähäisenä.

Vuonna 2013 maanvuokratulot olivat 209 miljoonaa euroa (vuonna 2012 olivat 200 miljoonaa euroa). Tästä ulkoisten vuokrien osuus oli 161,5 miljoonaa euroa, mikä ylittää sitovan tavoitteen, 158 miljoonaa euroa. Muita tuloja kertyi esimerkiksi maankäyttösopimuksilla 6,6 miljoonaa euroa, joista maana saatu korvaus oli 1,2 miljoonaa euroa.

Maanmyyntituloja kertyi 78,9 miljoonaa euroa (vuonna 2012 kertyi 78,2 miljoonaa euroa). Tuloista 3,2 miljoonaa euroa tuli vaihdoissa luovutetuilta alueilta. Vuoden 2013 talousarviotavoite oli 85 miljoonaa euroa. Kamppi-Töölönlahden alueen osalta myyntitavoite on talousarviossa erikseen 9 milj. euroa. Alueen

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



6.3.2014

tonttien myynti toteutui kuitenkin jo vuonna 2012. Merkittävimmät myyntikohteet olivat Jätkäsaaren ja Kalasataman asuntotontit sekä Ruskeasuon ja Länsi-Pasilan toimistotontit.

Maa-alueiden ja rakennusten ostoon käytettiin yhteensä noin 44,7 miljoonaa euroa. Kulunut vuosi oli jälleen suurten maakauppojen vuosi. Östersundomissa ostettiin yhteensä runsaat 270 hehtaaria maata, joista valtaosa neljällä 30 - 95 hehtaarin kaupalla. Östersundomista on vuodesta 2008 lähtien hankittu yhteensä noin 460 ha maata. Hankintojen myötä kaupungin omistusosuus alueella on noussut 31 prosentista 47 prosenttiin. Hankitut maat olivat pääosin kaavoittamattomia. Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta niissä oli vain vajaat 7 000 k-m2.

Maankäyttösopimuksia solmittiin yhteensä 16, joista kaupunki saa asemakaavojen vahvistuessa tuloja ja maata yhteensä noin 16 miljoonan euron verran. Sopimusten mukaiset asemakaavat tuovat yksityismaille noin 110 000 k-m2 uutta asuin- ja noin 100 000 k-m2 uutta toimitilarakennusoikeutta. Merkittävimmät sopimukset solmittiin Kuninkaantammassa, Taivallahden vanhasta kasarmitontista ja Koneen vanhasta pääkonttoritontista Munkkiniemessä.

Tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tonttiosasto käytti 8,4 miljoonaa euroa (vuonna 2012 noin 12 miljoonaa euroa). Merkittävimmät pilaantuneiden maiden puhdistamiskohteet olivat Kalasataman ja Jätkäsaaren projektialueet sekä Viikinmäen ampumaradan alue, jonka kunnostus saatiin loppuun kertomusvuonna.

Tonttiosasto osallistui aktiivisesti uusien projektialueiden rakentamisen valmisteluun. Näistä voidaan mainita mm. Jätkäsaaren kalliopysäköintilaitoksen toteuttamiseen sekä Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n ja Kruunuvuorenrannan alueen palveluyhtiön perustamiseen liittyvien sopimusten valmistelu. Samoin osasto osallistui keskeisesti eri työryhmien toimintaan. Näistä voidaan mainita AM-ohjelma, kaavojen toteuttamiskelpoisuuden ja yhteisten prosessien kehittämistyöryhmät sekä pysäköintipolitiikkaselvitys. Samoin osasto osallistui sekä koko kaupunkia koskevan yleiskaavan että Östersundomin yhteisen yleiskaavan valmisteluun.

## 2.3 Geotekninen osasto

Geoteknisen osaston toiminnan painopiste kohdistuu satamalta vapautuneisiin alueisiin ja Östersundomiin.

### *Kalliorakentaminen*

Uusien tunnelinjojen esisuunnitelmia laaditaan ja osassa hankkeista suunnittelua jatketaan rakennussuunnitteluvaiheeseen ja toteutusvaiheeseen asti. HSY:n tunnelihankkeista Merikannontien viemäritunnelin urakka käynnistyy tammi-kuussa 2013 sekä Mäntymäki – Vallilla viemäritunneli kevään 2013 aikana. Geoteknisen osaston tehtävät jatkuvat hankkeissa työnaikaisena kalliorakennus- ja pohjarakennussuunnitteluna sekä asiantuntijavalvontana.

Helsingin Energian yhteiskäyttötunnelien ja niihin liittyvien tilojen suunnittelua jatketaan. Vuosaari – Hanasaari yhteiskäyttötunnelin kalliorakennussuunnittelu jatkuu ja tarkentuu pohjatutkimuksista saatavien tulosten perusteella. Uuteen yhteiskäyttötunneliin olisi myös mahdollista sijoittaa nykyiset Itävälän eteläpuolen 110 kV avojohdot Kulosaareissa. Tämä puolestaan mahdollistaisi lisää tonttiresursseja Kulosaaren kehittämiseen.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566





6.3.2014

Geotekninen osasto on asiantuntijana useissa hankkeissa, joista merkittävimpiä ovat Pissaradan suunnittelu, Keski-Pasilan aloituskorttelin kilpailutus, Länsimetro ja Kalasataman keskus. Rakennusvalvontavirastoa, rakennusvirastoa ja kaupunkisuunnitteluvirastoa avustetaan hankekohtaisesti. Helsingissä rakennetaan yhä enemmän jo olemassa olevien tunnelitilojen läheisyyteen. Teknisten tunneleiden läheisyyteen rakentamisessa geotekninen osasto toimii asiantuntijana ja valvoa ja varmistaa, ettei rakentamisella vaaranneta jo olevia teknisiä tunneleita ja niissä olevia johtolinjoja tai laitteistoja.

**Seuranta:** Uusien tunnelilinjojen esisuunnitelmia laadittiin ja osassa hankkeista suunnittelua jatkettiin rakennussuunnitteluvaiheeseen ja toteutusvaiheeseen asti. HSY:n tunnelihankkeista Merikannontien viemäritunnelin louhintaurakka valmistui vuoden 2013 aikana sekä Mäntymäki – Vallilla viemäritunnelin louhintatyöt käynnistyivät syksyllä 2013. Geoteknisen osaston tehtävät jatkuivat hankkeessa työnaikaisena kalliorakennus- ja pohjarakennussuunnitteluna sekä asiantuntijavalvontana.

Helsingin Energian yhteiskäyttötunnelien ja niihin liittyvien tilojen suunnittelua jatkettiin. Vuosaari – Hanasaari energiätunnelin kalliorakennussuunnittelu jatkui ja suunnitelmia tarkennettiin pohjatutkimuksista saatujen tulosten perusteella.

Geotekninen osasto oli kallio- ja pohjarakentamisen sekä pohjavesiasioiden asiantuntijana useissa hankkeissa, joista merkittävimpiä olivat Pissaradan suunnittelu, Keski-Pasilan aloituskorttelin kilpailutus, Länsimetro, Kalasataman keskus ja Kruunusillat suunnittelukilpailu. Rakennusvalvontavirastoa, rakennusvirastoa ja kaupunkisuunnitteluvirastoa avustettiin hankekohtaisesti. Geotekninen osasto toimi myös asiantuntijana, jotta uudet rakennushankkeet eivät vaarantaisi olemassa olevia maanalaisia tiloja ja tunneleita.

Esimerkkejä moni-ilmeisistä hankkeista:

- Myllypuron lämpökeskuksen pohjoispuolella toimittiin kadunrakentamisen suunnittelussa asiantuntijana ja laadittiin suunnitelmat tulevan pientaloalueen esirakentamiseksi. Lämpökeskuksen eteläpuolelle valmistui vuoden loppuun mennessä merkittävän kokoinen avolouhittu tila tulevia öljysäiliöitä varten. Geotekninen osasto laati kohteeseen louhintasuunnitelmat ja toimi hankkeessa työnaikaisena kalliorakennussuunnittelijana.
- Paloheinän alue, jossa Jokeri -bussilinjaa palvelevan tunnelin avulla luodaan yhteys Kuninkaantammen alueeseen. Tunnelin rakennusurakka alkoi kesällä 2013. Kuusmiehentien ja pysäköintialueen rakentamisessa toimittiin asiantuntijana ja Paloheinän ulkoilumajan laajenuksessa pohjarakennussuunnittelijana. Tunnelin länsipäähän, Kuninkaantammen alueelle, laadittiin esirakentamissuunnitelma. Sen toteuttaminen alkoi yhdessä tunnelilouhinnan kanssa.

#### *Kartat ja sähköiset palvelut*

Osasto on aloittanut vanhan Helsingin puolella uudentyypisen maaperäkartan valmistuksen. Tätä karttaa on tehty jo Östersundomin puolella muutaman vuoden ajan ja siellä työ jatkuu edelleen. Vuoden 2013 aikana tavoitteena on saada uutta maaperäkarttaa valmiiksi 28 km<sup>2</sup> lisää. Tämä uusi kartta-aineisto julkaistaan osaston sähköisissä Intra- ja Internet -palveluissa. Perustamistapakartta sisältää tietoa riskialttiiden rakennusten perustamistavoista ja -tasoista. Ammattilaisille tarkoitettu sähköinen Soili-palvelu päivitetään uuteen versioon. Vuoden 2013 aikana valmistuu selvitys Helsingin alueen vanhojen ilmakuvien ja karttojen saatavuudesta ja käyttökelpoisuudesta. Hankittavat aineistot otetaan ensin kaupungin sisäiseen käyttöön ja myöhemmin julkaisulupien salliessa ne ovat myös ulkopuolisten käytettävissä. Aineistoista on suuri

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



6.3.2014

apu moniin eri tarkoituksiin, kuten kohteiden mahdollisen pilaantuneisuuden arviointiin, aikaisempien käyttötarkoitusten aikaisten rakenteiden sijaintiin, luonnontilaisten rantaviivojen sijaintiin sekä ylipäätään alueiden historiaan.

**Seuranta:** Soili-palvelu (24/7) saatiin päivitettyä suurimmalta osaltaan uuteen versioon. Tässä uusi teknologia mahdollistaa uusien geoteknisten paikkatietojen esittämisen ja jakamisen eteenpäin. Vuoden 2013 aikana valmistui projektisuunnitelma historiallisten ilmakuvien ja karttojen satavuudesta ja hankinnasta Helsingin kaupungin käyttöön. Julkaisulupien salliessa ne avataan myös avoimeen käyttöön.

Osasto on aloittanut vanhan Helsingin puolella uudentyypisen maaperäkartan valmistuksen. Tätä karttaa on tehty jo Östersundomin puolella muutaman vuoden ajan ja siellä työ jatkuu edelleen. Vuoden 2013 aikana tavoitteena oli saada uutta maaperäkarttaa valmiiksi 28 km<sup>2</sup> lisää, joka myös toteutui. Perustamistapakartta sisältää tietoa riskialttiiden rakennusten perustamistavoista ja -tasoista. Pääkaupunkiseudun avoimen datan palvelussa julkaistiin ilmakuvat vuoden 1943, 1964, 1976 ja 1988 Helsingistä. Kuvat kattavat koko Helsingin alueen ja osan itäistä Espoota.

#### *Aluehankkeet ja pohjarakentaminen*

Kalasadamassa ja Länsisadamassa rakentaminen ja kaavoitus ovat meneillään samanaikaisesti. Sörnäistenniemen osa-alueella laaditaan asuntotuotantotoimistolle pohjarakennussuunnitelmia. Sompasaaren ja Nihdin osa-alueilla avustetaan kaavoitusta ja teetetään tarkentavia pohjatutkimuksia. Verkkosaaren ja Kalasadaman keskuksen osa-alueilla laaditaan kaavoitusta palvelevia rakennettavuusselvityksiä. Verkkosaareen laaditaan esiselvitys merialueelle mahdollisesti tehtävästä pohjapadosta. Tarkoituksena on suojata kelluvia asuntoja Vantaanjoelta tulevaa liettymistä vastaan. Samalla tutkitaisiin mahdollisuutta stabiloida pilaantuneita sedimenttejä paikalleen vesialueella.

Jätkäsaaren keski- ja pohjoisosassa tehdään asuntotuotantotoimistolle pohjarakennussuunnitelmia; eteläosassa laaditaan kaavoitusta palvelevia selvityksiä, samoin Hernesaaren alueella. Muita suurimpia, kaavoitusvaiheessa olevia aluerakentamiskohteita ovat Honkasuo, Kruunuvuorenranta ja Kuninkaantammi. Viime mainitussa alkaa vuoden 2013 aikana esi- ja kadunrakentaminen. Tämä edellyttää työnaikaista asiantuntijavalvontaa. Uusimpana aluerakentamiskohteena alkaa Tankovainion alue.

Osasto on asiantuntijana Keski-Pasilan toteuttamisen tarjouskilpailussa ja Kruunusillat suunnittelukilpailussa. Östersundomin alueella jatkuvat kaavoitusta palvelevat selvitykset. Uutena toimenpiteenä on tulossa tonttien hinnoittelua palveleva kartta, jonka avulla voidaan karkeasti arvioida paalutusvyövyys kussakin kohteessa. Yksittäisten uudisrakennusten, saneerattavien rakennusten ja katujen pohjarakennussuunnitelmia laaditaan kaupungin eri toimijoille. Rakennusvalvontavirastoa avustetaan geotekniikkaan ja pohjaveteen liittyvissä asioissa. Lisäksi ohjataan suunnittelukonsulttien työtä, erityisesti HSY Vesihuollon hankkeissa.

**Seuranta:** Toiminnan painopistealueita olivat Länsisatama, Kalasadama, Östersundom, Kruunuvuorenranta ja Kuninkaantammi.

Kalasadamassa ja Länsisadamassa rakentaminen ja kaavoitus olivat meneillään samanaikaisesti. Sörnäistenniemen osa-alueella laadittiin asuntotuotantotoimistolle pohjarakennussuunnitelmia. Sompasaaren ja Nihdin osa-alueilla avustettiin kaavoitusta ja teetettiin tarkentavia pohjatutkimuksia. Verkkosaaren ja Kalasadaman keskuksen osa-alueilla laadittiin kaavoitusta palvelevia rakennettavuusselvityksiä. Verkkosaareen laadittiin esiselvitys merialueelle mahdollisesti tehtävästä pohjapadosta.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



6.3.2014

Östersundomin alueella kaavoitusta palvelevat selvitykset jatkuvat. Uutena toimenpiteenä toteutettiin tonttien hinnoittelua palveleva kartta, jonka avulla voidaan karkeasti arvioida paalutusvyvyys kussakin kohteessa.

#### *Pohjatutkimukset*

Geotekninen osasto hankkii Helsingin kaupungin tarvitsemat pohjatutkimukset Staralta ja kilpailuttamiltaan toimittajilta. Staralta tilataan ne pohjatutkimukset, jotka kuuluvat sen tuotantovalikoimaan ja jotka se pystyy toimittamaan annetussa aikataulussa. Vuotta 2013 koskevat pohjatutkimuspalvelut kilpailutetaan ensimmäistä kertaa EU:n laajuisesti.

**Seuranta:** Pohjatutkimusten puitesopimukset solmittiin seuraaville 2-4 vuodelle. Vuosia 2013–2015 (optioina 2016 ja 2017) koskevat pohjatutkimuspalvelut kilpailutettiin ensimmäistä kertaa EU:n laajuisesti. Puitesopimuskonsulttien osuus pohjatutkimustöistä vuonna 2013 oli 1,1 miljoonaa euroa, joka oli 31 % kaikista pohjatutkimustöistä. Staralla teetettiin edelleen kaikki ne työt, jotka se pystyi toimittamaan annetussa aikataulussa.

Kaavoitusta palveleva Ilmatieteen laitoksen tutkimus ” Aaltomittaukset ja aaltomallilaskelmat Helsingin rannikkovesillä” jatkui geoteknisen osaston johdolla yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, Helsingin Sataman, liikuntaviraston, pelastuslaitoksen ja ympäristökeskuksen kanssa.

Vuodelle 2013 myönnettyjä investointimäärärahoja jäi osittain käyttämättä, koska kaikille suunnitelluille alueelle ei päästy tutkimaan käyttörajoitusten vuoksi.

#### *Asuntokaavojen toteuttamiskelpoisuus*

Suunnittelukaudella kehitetään pohjatutkimustoimintaa yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Kaavoitusta palveleva tutkimus ” Aaltomittaukset ja aaltomallilaskelmat Helsingin rannikkovesillä” jatkuu geoteknisen osaston johdolla yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, Helsingin Sataman, liikuntaviraston ja pelastuslaitoksen kanssa.

**Seuranta:** Kick Off -tilaisuudet asuntokaavojen toteuttamiskelpoisuuden parantamiseksi käynnistyivät, jolloin myös maa- ja kallioperätietojen vaikutus rakennettavuustarkasteluihin tuotiin aikaisempaa aiemmin esiin. Tonttiosaston ja geoteknisen osaston yhteiseen sidosryhmätilaisuuteen - Tieteiden iltapäivään 26.9.2013 - osallistui noin 200 henkilöä.

## 2.4 Kaupunkimittausosasto

Valtakunnallisten tasokoordinaatti- ja korkeusjärjestelmien käyttöönoton jälkeen on kaupunkimittausosaston keskeisenä tavoitteena vakiinnuttaa vuoden 2013 aikana kartasto- ja mittauspalveluiden sekä näihin tukeutuvien moninaisten tuotanto- ja palveluprosessien laatu, tehokkuus ja toimintavarmuus. Lisäksi kiinteistöjen sijaintitiedot uudessa koordinaattijärjestelmässä on vielä ladattava valtakunnalliseen kiinteistötietojärjestelmään vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana. Siirtymävaiheen jälkeen laaditaan myös arvio ja suunnitelma mahdollisesti geodeettisen tasorunkoverkon saneeraustoimenpiteistä.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



6.3.2014

Paikkatietojen kysyntä ja käyttö lisääntyy ja monipuolistuu edelleen. Ohjelmistoversionvaihtojen pohjalta jatketaan kartta- ja paikkatietojen tuotantoympäristön kehittämistä siten, että keskeisimmät paikkatietokohteet siirretään vaiheittain tietokantaympäristöön ylläpidettäviksi ja toteutetaan tietojen ylläpitoa tehostavia ja tietojen yhteiskäyttöä helpottavia ratkaisuja. Aineistojakelun palvelut vakiinnutetaan uusissa koordinaatti- ja korkeusjärjestelmissä sekä lisätään aineistojen määrää ja vapaiden maksuttomien aineistojen osuutta standardeissa rajapintapalveluissa. Aineistotarjontaa lisätään myös kaupungin paikkatietopalvelussa sekä edistetään aineistojen käyttöä hallintokuntien verkkopalveluissa ja kaupunkiyhteisellä asiointialustalla. Lisäksi kehitetään ja vahvistetaan jakelu- ja palvelujärjestelmien teknistä ympäristöä.

Kolmiulotteista kantakartta- ja kaupunkimalliaineistoa tuotetaan ja kehitetään normaalin kartastotyön puitteissa. Östersundomin suurpiirin kartaston tarkennusmittauksia jatketaan. Seudullisen yhteistyön tavoitteena on pienimittakaavaisen ilmakuvauksen yhteishankinta. Ohjelmassa on tuottaa uusi painos Helsingin kiinteistökartasta sekä seudullisesta opaskartasta. Yhteistyössä muiden hallintokuntien kanssa hankitaan ja digitalisoidaan vanhoja ilmakehän aineistoja ja historiallisia karttoja kaupunkiyhteiseen käyttöön. Toimitus- ja tonttijakoasiakirjojen sähköistämistä sekä dokumentinhallinnan ja osaston sisäisten järjestelmien kehittämistä jatketaan.

Kaupunkimittausosastossa varaudutaan osallistumaan kuntaedustajana kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuslainsäädännön kehittämiseen sekä tästä aiheutuvien teknisten ja toiminnallisten muutosten suunnitteluun. Myös valtakunnallisen kiinteistö tietojärjestelmän kirjaamisosan uudistus saattaa edellyttää muun muassa tietojen laadunparannukseen liittyviä toimenpiteitä.

**Seuranta:** Kaupunkimittausosaston palveluiden kokonaiskysyntä väheni jonkin verran edellisen vuoden tasosta. Palvelujen kysyntä pysytteli kuitenkin pääosin kohtuullisen hyvällä tasolla. Kaupunkimittausosaston palveluiden kokonaiskysyntä väheni jonkin verran edellisen vuoden tasosta. Rakennusvalvontamittausten ja kartanmyynnin määrät kuitenkin laskivat edelliseen vuoteen nähden vähentäen vastaavasti myös tulokertymää. Vuoden alusta lukien siirrettiin rakennusvalvontamittausten laskutus rakennusvalvontavirastolta kaupunkimittausosaston hoidettavaksi. Sitova tavoite, viiden keskeisen palvelun toimintusaikojen keskiarvo enintään 16 päivää, saavutettiin.

Kuluneen vuoden aikana kaupunkimittausosaston toimintaan vaikutti vahvasti joulukuussa 2012 toteutettu valtakunnallisten tasokoordinaatti- ja korkeusjärjestelmien käyttöönotto. Täydentävät työt etenivät suunnitellusti siten, että tuotanto ja palvelut saatiin keskeisiltä osin vakiinnutetuksi muutosta edeltävään tasoon vuoden ensimmäisen neljänneksen aikana. Rakennusvalvontamittauksissa toimittiin siirtymävaiheen puitteissa tarpeen mukaan molemmissa järjestelmissä ja johtotietopalvelussa järjestelmiä vaihdettiin vasta syksyllä. Muilta osin vanhan järjestelmän mukaisen kartta-aineiston kysyntä väheni merkittävästi jo kesään mennessä.

Koordinaatisto- ja korkeusjärjestelmä uudistuksen vakiinnuttamisvaiheen jälkeen jatkettiin aineistojen tuotantoympäristön kehittämistä sekä tähän liittyviä aineistojen tarkastus- ja laadunparannustoimenpiteitä. Tavoitteet keskeisten paikkatietokohteiden siirtämisestä tietokantaympäristöön ylläpidettäviksi ehdittiin toteuttaa vain osittain. Kaupungin sisäverkon paikkatietopalvelun uusi versio viimeisteltiin ja vakiinnutettiin käyttöön, mutta internetin puolella uutta versiota ei vielä saatu julkaistavaan kuntoon. Paikkatietopalvelun laitteistoympäristö ja sen perushallinta ulkoistettiin. Kaupungin sisäverkossa avattiin monia uusia ja entistä ajantasaisempia aineistojakelun rajapintoja. Kaupungin karttapohjaisten asiointi- ja viestintäpalveluiden tueksi julkaistiin internetin paikkatietopalvelussa kantakartta ja kantakaupungin alueen kattava kuvakartta. Vapaaseen maksuttomaan käyttöön avattiin Helsingin katuosoitteet ja niiden sijaintikoordinaatit sisältävä osoiteluetteloaaineisto, ajantasaisesti kaupungin hallinnollisen piirijaon kartta sekä historiallisia kartta- ja ilmakehän aineistoja. Kuntarekisterin puolella otettiin käyttöön uusi selainpohjainen

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



6.3.2014

toimitustietojärjestelmä sekä kehitettiin vuokra-alueiden ynnä muiden hallintayksiköiden tiedonhallintaa. Uutta osoitetietojen järjestelmäosaa ei vielä saatu tuotantoon.

Kolmiulotteista kantakartta- ja kaupunkimalliaineistoa tuotettiin normaalin kartastoylläpidon puitteissa. Kartaston tarkennusmittausten erityisinä kohteina olivat Östersundomin suurpiiri ja itäinen saaristo. Jollaksen alueella suoritettiin geodeettisen runkoverkon tarkistusta ja perusparannusta. Seudullisena yhteishankintana toteutettiin laajan seutualueen pienimittakaavainen ilmakekuus. Kaupungin omat kartastokuvaukset rajoituivat erillisiin pienehköihin ajantasaistamista vaatineisiin alueisiin. Tuoretta korkeustietoa kerättiin laserkeilauksella itäisestä saaristosta. Pisara-radon suunnitteluhankkeen tarpeisiin koottiin laaja ja monipuolinen kartta- ym. paikkatietoaineisto. Suunnitelman mukaisesti tuotettiin uudet painokset Helsingin kiinteistökartasta sekä seudullisesta opaskartasta.

Maanmittauslaitos käynnisti kesällä määrittelyhankkeen 3D-kiinteistöt mahdollistavan lainsäädännön ja järjestelmän toteuttamiseksi. Kaupunkimittaosasto osallistuu hankkeen projektiryhmän työhön kuntanedustajana. Yhteistyössä rakennusvalvontaviraston ja tietokeskuksen kanssa käynnistettiin myös valmis-televat toimenpiteet valtakunnallisen pysyvän rakennustunnuksen käyttöönottamiseksi vuoden 2014 loppupuolella.

## 2.5 Asunto-osasto

Asunto-osasto huolehtii seuraavista asumisen palveluista: Kaupungin vuokra-asuntojen välitys ja asumisoikeusasuntojen asukasvalinnat, asumiseen liittyvien lainojen ja avustusten myöntäminen sekä hitas-valvonta.

Sitovana tavoitteena on "kaupungin vuokra-asuntojen markkinointiaika korkeintaan 7 päivää". Tavoite sisältää pyrkimyksen tehokkaaseen ja nopeaan asunnonvälitysprosessiin. Nopea tarjonta ehkäisee tyhjäkäyntiä, joka aiheuttaa vuokran korotuspaineita. Kasvava aravavuokra-asuntojen uustuotanto nostaa tarjontaa. Samaan aikaan resursseja sitoo suhteellisen korkea peruskorjausaste, joka aiheuttaa väliaikaisen asumisen järjestämistarvetta. Kaupungin vuokra-asuntojen välityksen keskittäminen jatkuu. Palvelun keskittäminen parantaa kustannustehokkuutta ja edistää samalla kuluttajan mahdollisuuksia tavoittaa palvelu ja tarjonta (kaupungin strategiaohjelman kohta hyvinvointi ja palvelut).

**Seuranta:** Osasto pyrkii nopeaan ja tehokkaaseen asunnonvälitysprosessiin. Sen vuoksi sitovaksi tavoitteeksi asetettiin, että "kaupungin vuokra-asuntojen markkinointi on korkeintaan 7 päivää". Tavoite saavutettiin hyvin, markkinointiajan keskiarvoksi tuli 4,18 päivää.

Vuokra-asuntojen uustuotanto nosti tarjontaa, mutta samalla asukasvaihtuvuus laski, joten kokonaistarjonta pysyi edellisen vuoden tasolla. Tulevaisuudessa asunnonvälityksen tarjonta tulee hieman kasvamaan, koska toiminta-vuoden aikana sovittiin, että erillisenä pidetty Kansanasuntojen välitys Puu-Käpylässä siirretään asunto-osastolle. Lisäksi Auroranlinna Oy:n kanssa sovittiin vapaille markkinoille vuokrattavien asuntojen siirrosta asunto-osaston hoidettavaksi. Tämä kokonaisuus tulee kasvattamaan tarjontaa noin 200 asunnolla.

Kohtuuhintainen asuntotuotanto tarjoaa pienituloisille työntekijäryhmille mahdollisuuden asua ja työskennellä kaupungissa. Hyvin toimiva palvelurakenne on edellytys kilpailukyyn ja houkuttelevuuden säilymiselle. Kaupungin vuokra-asumisen imago on syytä pitää hyvänä. Asunnonvälityksellä on tärkeä rooli oman palvelujärjestelmänsä kehittäjänä ja tuottajana. Ensimmäinen palvelukokemus tarjotaan kuluttajalle verkkopalveluissa ja osaston palvelupisteessä (kaupungin strategiaohjelman kohta kilpailukyky).

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



6.3.2014

**Seuranta:** Kaupungin vuokra-asuntojen tarjonta oli samalla tasolla kuin edellisvuonna. Samaan aikaan asuntojen kysyntä kasvoi, vuoden lopussa hakemusrekisterissä oli noin 27 000 hakijataloutta. Tämä kertoo siitä, että kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä on edelleen korkealla tasolla, ja epäsuhta kysynnän ja tarjonnan välillä kasvaa edelleen. Asuntomarkkinoilla pienituloisten työntekijöiden asumisen järjestäminen muuttuu entistä haastavammaksi. Vuokra-asuntotuotantoa pitäisi saada enemmän, jotta tilanne tasapainottuisi. Asiakkailta kerättiin palautetta palvelukokemuksesta. Saatu palaute oli erittäin positiivinen, osaston keskiarvo oli 4,25 asteikolla 1-5.

Hyvin toimivat asukasyhteisöt ja tasapainoiset asukasrakenteet ovat edelleenkin tavoitteena. Tosin tähän tavoitteeseen voidaan vaikuttaa vain kaupungin vuokralatojen osalta. Valtion tarjoamien tukimuotojen välittämistä kuntaan jatketaan. Kaupungin vanhaa asuntokantaa parannetaan avustusten avulla. Sen lisäksi uustuotannon tukemiseen käytetään entiseen tapaan korkotukea ja investointiavustuksia (kaupungin strategiaohjelman kohta kaupunkirakenne ja asuminen).

**Seuranta:** Tasapainoiset ja hyvin toimivat asukasrakenteet olivat tavoitteena kaupungin vuokra-asuntojen välityksessä. Segregaatiokysymys oli vahvasti esillä myös mediassa ja julkisessa keskustelussa. Asukasrakenteiden kehittymistä seurattiin erityisesti muunkielisen väestön osalta. Samalla tutkittiin mahdollisuuksia tuottaa muita segregaatiota kuvaavia indikaattoreita, jotta haitalliseen eriytymiskehitykseen voitaisiin puuttua ajoissa.

Kaupunkia rakennetaan ja peruskorjataan jatkuvasti. Osasto välitti valtion tukia rakentamiseen. Näitä olivat mm. korkotuki, käynnistysavustus, korjaus- ja energia-avustukset ja investointiavustukset erityisryhmille. Kaupungin omaa hissiavustusta, joka on täydentävä tuki Aran hissiavustukselle, käytettiin poikkeuksellisen vähän, noin 900 000 euroa. Yhteensä tuettiin 50 hissien valmistumista.

Palvelutuotannon työväline on tietotekniikka. Loppukäyttäjille suunnatut palvelut tarjotaan sähköisinä verkossa. Mahdollisuuksien mukaan pyritään myös kaksisuuntaiseen sähköiseen asiointiin. Vähitellen osaston kaikki tuotteet viedään kaupungin omaan sähköiseen asiointipalveluun.

**Seuranta:** Sähköisen asioinnin kehittämistä jatkettiin. Uutena tuotteena luotiin korjaus- ja energia-avustusten sähköinen haku kaupungin asiointiportaaliin. Järjestelmä valmistui, mutta sitä ei saatu heti tuotantoon, koska avustusten haku oli alkukeväällä, eikä palvelua ehditty käynnistää ennen hakuajan päättymistä. Näin tuotantoon otto siirtyi seuraavaan vuoteen. Asumisoikeuden järjestysnumeron haku julkistettiin asiointiportalissa marraskuun alussa. Palvelu parani huomattavasti, koska uusi järjestelmä on pitkälle kehittynyt ja vuorovaikutteinen.

## 2.6 Hallinto-osasto

Facta- käyttöomaisuuden hallintajärjestelmä otetaan käyttöön ja järjestelmää kehitetään edelleen tarpeita vastaavaksi. Toimintavuoden aikana vakiinnutetaan järjestelmä uudistuksiin liittyvät uudet käytännöt ja eri osapuolten välinen työnjako. SAP-taloudenohjauksen käyttöönottoa laajennetaan virastossa käynnistämällä maanvuokrajärjestelmän liittäminen SAP-ympäristöön. Viraston talouden raportointia kehitetään tukemaan toiminnan johtamista. Viestintästrategia päivitetään ja internet-sivut uudistetaan hallintokeskuksen ohjeiden mukaan. Käyttöomaisuusprosessi ja rakennusten myyntiprosessi tarkistetaan ja kuvataan yhdessä tilakeskuksen kanssa. Viraston kaikille lähiesimiehille järjestetään henkilöstöyksikön toimesta valmennusohjelma, jolla tuetaan hyvän esimiehen ABC-tutkinnon suorittamista. Riskienhallintaohjeistus päivitetään. Viestintäyksikkö järjestää 5-6 kohdennettua media-koulutustilaisuutta osastojen tiedotuksesta vastaaville avainhenkilöille.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



6.3.2014

**Seuranta:** Toimintavuoden aikana vakiinnutettiin tietojärjestelmä uudistuksiin liittyvät maa- ja rakennusomaisuuden hallintaan liittyvät talouden prosessit. Viraston maanvuokrajärjestelmän liittämiseen Talpan laskutuspalveluihin liittyvää kehitystyötä jatkettiin. Lisäksi kehitettiin viraston talouden ohjausta mm. talouden raportointia kehittämällä.

Esimiestyön ja päivittäisen johtamisen tueksi virastossa järjestettiin vuoden aikana yhteensä 12 työpajaa esimiestyön eri teemoihin liittyen. Kaikki kiinteistöviraston esimiehet suorittivat Hyvän esimiehen ABC:n vuoden 2013 loppuun mennessä.

Mediavalmennusta järjestettiin noin 50:lle kiinteistöviraston asiantuntijalle alkuvuonna 2013. Viraston viestintästrategian uudistaminen aloitettiin henkilöstölle suunnatulla viestintäkyselyllä. Viestintästrategian päivitystä ei saatu valmiiksi vuoden 2013 aikana, mutta työ jatkuu keväällä 2014. Suurin viestintähanke oli virastojen uusien yhteisten internetsivujen luominen, joka toteutettiin hallintokeskuksen ohjeiden ja aikataulun mukaisesti.

## 2.7 Tilakeskus

Tilakeskus hoitaa kaupungin rakennusten omistamiseen liittyviä tehtäviä ja vastaa rakennettujen kiinteistöjen omistajapolitiikan toteuttamisesta. Tilakeskuksen keskeisenä tehtävänä on huolehtia kaupungin kokonaisedusta rakennettujen kiinteistöjen tehokkaassa käytössä ja kiinteistöjen käyttöarvon säilyttämisestä. Tilakeskus huolehtii Helsingin kaupungin palveluhallintokuntien tilantarpeiden tyydyttämisestä kaupungin määrittämien strategioiden mukaisesti ja edistää tilankäytön alueellisen tarkastelun avulla kaupungin palvelutilojen tehokasta käyttöä ja omistamista. Tilakeskus seuraa kaupungin tilakustannusten, tilan käytön tehokkuuden, kiinteistöjen arvojen ja korjausvastuiden kehittymistä. Hallintokunnilta vapautuneita tiloja vuokrataan myös kaupungin ulkopuolisille tahoille. Tilakeskuksen keskeisimpiä tavoitteita ovat tilankäytön tehostaminen, talonrakennusinvestointimäärärahan oikea kohdistaminen ja tehokas käyttäminen palvelurakennusten terveellisyys, turvallisuus ja käytettävyyden parantamiseksi sekä elinkaaritalousnäkökulman parantaminen suunnitelmallisella toiminnalla ja energiatehokkuuden parantamisella.

### Talous

Tilakeskuksen hallinnassa olevien rakennusten, osakemuotoisten toimitilojen ja vuokratilojen vuokraustoiminnassa, investointitoiminnassa ja ylläpitotoiminnassa otetaan huomioon tilojen jako eri kategorioihin ("pidä – kehitä - luovu"). Tilojen arvottomuutta jatketaan. Kaupungin ydintoiminnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen ja osakehuoneistojen myyntiä jatketaan. Tavoitteena on saada 20 miljoonan euron myyntitulot ja samalla pienentää korjausvelkaa 20 miljoonalla eurolla. Tavoitteena on saattaa rakennus- ja tilaomistus sellaiselle tasolle, että kaupungilla on taloudelliset edellytykset huolehtia omistamansa rakennus- ja tilakannan käyttöarvon säilymisestä. Asuntovuokraus-yksikössä luodaan tyhjen asuntojen seurantajärjestelmä vuoden 2013 aikana ja panostetaan asuntojen käytön tehostamiseen asuntojen tyhjiään olon minimoimiseksi.

**Seuranta:** Toimintakatetavoitteen ylittyminen (24,5 milj. euroa) saatiin aikaan siten, että Tilakeskuksen käyttötalousmenoja ohjattiin tiukasti samalla kun vuokratuotot kasvoivat voimakkaasti mm. siirtyneen sopimuskannan vuoksi. Tämä muilta virastoilta siirtynyt sopimuskanta aiheutti myös vuokramenojen voimakkaan kasvun. Myös rahoitus- ja hoitovastikemenot kasvoivat voimakkaasti. Kun ylläpitomenot sekä lämpö- ja sähkökustannukset saatiin pidettyä kurissa, ylittyi toimintakatetavoite selkeästi.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



6.3.2014

Korjausvelan kasvua saatiin vähennettyä myymällä kaupungin palvelutoiminnalle tarpeettomia rakennuksia yhteensä 4908 neliötä. Kaupungille tulotettiin rakennusten ja rakennusten hallintaan oikeuttavien osakkeiden myynneistä yhteensä 6,0 milj. euroa.

Energiansäästön tavoitteeksi on asetettu 2 %:n kulutuksen aleneminen vuosittain käyttäen lähtötasona vuotta 2010. Energian säästämiseksi jatketaan kiinteistön hoidon energianhallinta -palvelukokonaisuuden kehittämistä, toteutetaan kannattavaksi todettuja energiansäästöinvestointeja sekä noudatetaan uudis- ja peruskorjaushankkeissa uusimpia ohjeistuksia energiatehokkaista ratkaisuista. Tilojen sisäilmaongelmien korjaaminen ja ennaltaehkäiseminen ovat tilakeskuksen keskeisiä painopistealueita. Ennaltaehkäisyssä panostetaan tilojen suunnitelmalliseen elinkaaren hallintaan sekä suunnittelun ja työtapojen ohjeistukseen. Elinkaaren hallinnan parantamiseksi kehitetään korjausten pitkäjähtäimen suunnittelua. Terveellinen sisäilma on yksi keskeisistä asioista rakennuskannan korjausohjelman laatimisessa ja toteutettavien korjaushankkeiden suunnitteluratkaisujen valinnassa. Talonrakennusinvestointiohjelman toteuttamisen tavoitteina ovat rakennusten teknisen arvon korottaminen ja sisäilmaongelmien hallinta.

**Seuranta:** Energian säästämiseksi on jatkettu kiinteistön hoidon energianhallinta -palvelukokonaisuuden kehittämistä, toteutettu kannattavaksi todettuja energiansäästöinvestointeja sekä noudatettu uudis- ja peruskorjaushankkeissa uusimpia ohjeistuksia energiatehokkaista ratkaisuista. Energiansäästöinvestoinneissa on panostettu erityisesti automaatiojärjestelmien uusimiseen sekä etävalvonnan mahdollisuuksien kehittämiseen. Myös energiankulutusseuranta on uudistettu, kun Mitox Oy:n kanssa on sovitettu kaukolämmön ja sähkön mittaus tietojen automaattisesta siirrosta kulutusseurantajärjestelmään.

#### *Asiakkaat ja yhteistyökumppanit*

Tilakeskuksen tavoitteena on yhteistyössä hallintokuntien kanssa kaupungin tilankäytön tehostaminen alueellisen palvelutilojen käytön ja omistamisen tarkastelun avulla. Päiväkotien ja koulujen uudisrakentamisessa etsitään ja toteutetaan nykyistä taloudellisempia ja laadukkaampia ratkaisuja esimerkiksi moduulirakentamisen avulla. Sisäisten vuokrien läpinäkyvyyttä parannetaan ja tavoitteena on yhdenmukaistaa pääoma-, ja ylläpito vuokrat kaikille hallintokunnille samojen perusteiden mukaisiksi. Hallintokuntien kanssa tehdään käyttäjäpalvelusopimukset käyttäjien toimintaan liittyvien laitteiden, järjestelmien yms. ylläpidon sekä pienten toiminnallisten muutosten kustannusten kattamiseksi läpinäkyvästi. Yritys- ja yhteisöasiakkaiden osalta pyritään tasaiseen palvelun laatuun ja lisäarvon tuottamiseen asiakkaille sekä asiakkaiden kokeman palvelutason parantamiseen. Lisäksi osallistutaan kaupunginjohtajan asukasiltoihin.

HKR – Rakennuttajan ja Staran kanssa toteutetaan puitesopimuskilpailutus yhteisesti sovitusta suunnittelualasta. Yhteistoimintaa Staran ja Palmian kanssa kehitetään kumppanuusperiaatteella. Hankkeiden ohjelmoinnin rinnalle luodaan periaatteet eri toimittajien (Stara, HKR, yksityiset) palveluiden käytöstä. Tavoitteena vuonna 2013 on kiinteistöjen ylläpitopalvelujen kilpailutus rajoitetusti ja tilaajaroolin vahvistaminen. Puitesopimus konsulttien ja -urakoitsijoiden valintaan ja käyttöön liittyviä prosesseja tehostetaan ja harmaan talouden torjuntaa jatketaan suunnitelmallisesti.

**Seuranta:** Hallintokuntien kanssa on neuvoteltu käyttäjäpalvelusopimuksista käyttäjien toimintaan liittyvien laitteiden, järjestelmien yms. ylläpidon sekä pienten toiminnallisten muutosten kustannusten kattamiseksi läpinäkyvästi sekä ulkoa vuokrattujen tilojen palvelutarpeen kattamiseksi.

Hankinnasta maksuun –projektin yhteydessä laadittiin esitys puitesopimusten yhteiskilpailutuksista kaupungin muiden rakennus- ja ylläpitotehtäviä hoitavien yksiköiden kanssa. Loppuvuodesta käynnistettiin ensimmäisiä konsulttien puitesopimuskilpailutusten valmisteluja yhteistyössä mm. Staran ja HKR-Rakennuttajan kanssa.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566





6.3.2014

Tilakeskus uudisti yhteistyösopimuksen HKR-Rakennuttajan kanssa vuoden 2013 aikana. Uusi sopimus pohjautuu tilakeskuksen rakennuttamisprosessikuvaukseen. Sen mukaisesti urakkasopimukset laaditaan jatkossa aina Tilakeskuksen nimiin, kuten myös sisäinen tarkastus on edellyttänyt.

Staran kanssa on valmisteltu vuoden 2013 aikana kumppanuussopimusta.

Tilakeskuksessa on laadittu hankintastrategia, joka ohjaa jatkossa investointihankkeiden toteutusta yhteistyössä Staran ja HKR-Rakennuttajan sekä yksityisten yritysten kanssa.

#### *Henkilöstö ja organisaatio*

Henkilöstösuunnittelulla varaudutaan henkilöiden vaihtumiseen. Esimiestyötä kehitetään osallistamalla kiinteistöviraston sisäisiin teematilaisuuksiin. Kaikki esimiehet suorittavat vuoden 2013 aikana hyvän esimiehen ABC-tutkinnon. Tulos- ja kehityskeskusteluissa paneudutaan erityisesti ammattiosaamiseen, palautteeseen työssä onnistumisesta ja työuralla kehittymiseen. Työhyvinvointikyselyssä esiin nousseiden kehittämistarpeiden osalta keskitytään vuonna 2013 osa-alueisiin, jotka ovat työn perustehtävän selkeys, operatiivinen johtaminen (työn keskeiset vuositavoitteet), toiminta yhteisesti sovittujen toimintatapojen mukaan, työyhteisön kyky ratkaista ristiriitoja ja esimiehen kyky ohjata toimintaa tavoitteellisesti. Toimintavuonna tehdään koulutus- ja kehittämissuunnitelma ja sen toteutumista seurataan. Koulutusta suunnataan toiminnan painopisteiden mukaan.

Talous- ja suunnittelukeskus on vuonna 2012 teettänyt konsultilla kokonais selvityksen siitä, miten kaupungin toimitilojen omistamisen, ylläpidon ja rakentamisen kustannustehokkuutta ja palvelun laatua voidaan parantaa. Kun selvityksen tulokset on käsitelty keskushallinnossa, niin tilakeskuksessa arvioidaan, miten selvityksessä ja kaupungin toimielimissä tehdyt kannanotot vaikuttavat tilakeskukseen. Sosiaali- ja terveystoimen organisaatiouudistuksen vaikutukset tilakeskuksen ja uusien virastojen hallintokuntarajat ylittävien prosessien muutoksiin ja kehittämistarpeisiin selvitetään ja kuvataan. Tukipalvelujen tehostamismahdollisuuksien selvittämistä jatketaan yhdessä kiinteistöviraston hallinto-osaston sekä muiden ostopalveluja tuottavien kaupungin yksikköjen kanssa. Toimintavuonna jatketaan tilakeskuksen sisäisten prosessien, toimintaohjeiden ja rajapintojen päivittämistä ja jalkauttamista. Riskinarviointi liitetään osaksi prosessien kuvauksia viraston riskienhallintapolitiikan mukaisesti.

**Seuranta:** Tilakeskuksessa jatkettiin riskienhallinnan kehittämistä yhdistämällä riskienhallinta ongelmien tunnistamiseen sekä Tilakeskuksen prosessien ja tiedonhallinnan kehittämiseen. Lisäksi kehitettiin analyysitapoja tunnistaa ulkopuolisia, harvinaisia riskien lähteitä, joilta Tilakeskuksen normaaleilla menetelytavoilla on vaikea suojautua.

#### *Järjestelmät ja toiminnan kehittäminen*

Uuteen kohdetietojärjestelmään, joka jatkossa sisältää projektipankin, liitetään Haltia-tiedot. Kohdetietojärjestelmään määritelty toiminnallisten muutostarpeiden moduuli otetaan käyttöön. Sisäisen laskennan raportointijärjestelmät uudistetaan ja otetaan käyttöön. Asiakkuudet – yksikössä otetaan käyttöön asiakaspääallikköjen vastuualueiden kohteiden kokonaistalouden seurantajärjestelmä ja kohteiden budjettien laadinta sekä tulojen että menojen osalta.

Vuonna 2013 otetaan käyttöön kaupungin yhteinen palautejärjestelmä, joka sisältää käsittelysovelluksen, palautetietoviraston ja raportointitoiminnallisuuden sekä sopimustenhallintajärjestelmä, jolla hallitaan tilakeskuksen sopimuksia vuokrasopimuksia lukuun ottamatta. Hallinnassa olevien tilojen avaintenhallintajärjestelmää kehitetään.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



6.3.2014

---

Tilakeskus on vuonna 2013 mukana kahdessa kaupunginjohtajan päättämässä hallintokuntarajat ylittävässä tulospalkkiotavoitteessa, jotka ovat palvelutilojen tilahallinta (Kaj) vastuuvirastona kiinteistövirasto (opetusvirasto, sosiaalivirasto, terveyskeskus, talous- ja suunnittelukeskus, kaupunkisuunnitteluvirasto ja kaupunginkirjasto) ja tähän liittyen kehitetään yli hallintokuntarajojen ulottuvia tuottavuusmittareita sekä kaivuutyöt (Ryj) vastuuvirastona rakennusvirasto (Helsingin Energia, Stara, kaupunkisuunnitteluvirasto, HKL ja kiinteistövirasto). Lisäksi laaditaan kiinteistöviraston osastojen välinen rakennusten myyntiprosessin kuvaus.

**Seuranta:** Toimintavuonna tilakeskuksen sisäiset prosessit on kuvattu. Toimintaohjeiden ja rajapintojen laadinta, päivittäminen ja jalkauttaminen ovat käynnissä.

Järjestelmäkehitystä on jatkettu erityisesti kohdetietojärjestelmän, pienten korjaustöiden kustannusohjausjärjestelmän ja avaintenhallinnan osalta. Sopimustenhallintajärjestelmä on otettu käyttöön ja puitesopimustiedot on syötetty järjestelmään

Toimintavuonna laadittiin pitkän tähtäimen suunnitelma ohjaamaan Tilakeskuksen muutosta pitkällä aikavälillä. Uuden toimintamallin tavoitteena on sitouttaa henkilöstö vaikeiden muutostavoitteiden pitkäjänteiseen toteuttamiseen.



6.3.2014

### 3 Kiinteistöviraston käyttötalous - yhteenveto

#### 3.1 Kiinteistötoimi (521)

1000 EUR	TP-2012	TA-2013	TUBU 2013	TP-2013
MYNTITULOT	812	3 374	3 374	818
MAKSUTULOT	15 216	10 490	10 490	12 704
TUET JA AVUSTUKSET	12	0	0	0
VUOKRATULOT	599 090	615 300	615 300	641 282
MUUT TULOT	5 016	2 360	2 360	7 543
VALMISTUS OM.KÄYTT	2 243	2 300	2 300	2 291
<b>TULOT YHTEENSÄ</b>	<b>622 389</b>	<b>633 824</b>	<b>633 824</b>	<b>664 638</b>
PALKAT JA PALKKIOT	18 480	19 108	18 965	19 098
HENKILÖSTÖKORVAUSKET		-122	0	
HENKILÖSIVUMENOT	6 213	6 455	6 495	6 579
PALVELUJEN OSTOT	55 477	66 154	64 454	57 936
VAKUUTUSRAHASTOMAKSUT	0	1 302	0	1 445
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	29 125	32 959	32 290	31 133
AVUSTUKSET	1 152	1 187	1 205	917
VUOKRAT	119 384	129 040	126 304	137 962
MUUT MENOT	1 255	2 793	2 813	2 092
<b>MENOT YHTEENSÄ</b>	<b>231 086</b>	<b>258 876</b>	<b>252 526</b>	<b>257 162</b>
<b>TOIMINTAKATE</b>	<b>391 303</b>	<b>374 948</b>	<b>381 298</b>	<b>407 472</b>
POISTOT	156 123	143 663	160 685	159 364
<b>TULOS</b>	<b>235 180</b>	<b>231 285</b>	<b>220 613</b>	<b>248 108</b>
TUOTTOTAVOITE	244 000	246 000	246 000	246 000
<b>YLJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ</b>	<b>-8 820</b>	<b>-14 715</b>	<b>-25 387</b>	<b>2 108</b>

#### 3.2 Kiinteistövirasto (52101)

Kiinteistövirasto ( 1000 EUR)	TP-2012	TA-2013	TUBU 2013	TP-2013
MYNTITULOT	810	1 874	1 874	818
MAKSUTULOT	15 216	10 490	10 490	10 711
TUET JA AVUSTUKSET	12	0	0	0
VUOKRATULOT	199 986	204 000	204 000	209 171
MUUT TULOT	1 454	860	860	2 777
VALMISTUS OM.KÄYTT	0	0	0	0
<b>TULOT YHTEENSÄ</b>	<b>217 478</b>	<b>217 224</b>	<b>217 224</b>	<b>223 477</b>
PALKAT JA PALKKIOT	10 573	10 794	10 729	10 636
HENKILÖSTÖKORVAUKSET		-44		
HENKILÖSIVUMENOT	3 539	3 647	3 687	3 644
PALVELUJEN OSTOT	4 784	4 254	4 254	4 082
VAKUUTUSRAHASTOMAKSUT		2	0	
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	317	509	490	231
AVUSTUKSET	16	0	18	16
VUOKRAT	2 092	2 040	2 004	2 249
MUUT MENOT	372	385	405	358
<b>MENOT YHTEENSÄ</b>	<b>21 693</b>	<b>21 587</b>	<b>21 587</b>	<b>21 216</b>
<b>TOIMINTAKATE</b>	<b>195 785</b>	<b>195 637</b>	<b>195 637</b>	<b>202 261</b>
POISTOT	634	663	685	647
<b>TULOS</b>	<b>195 151</b>	<b>194 974</b>	<b>194 952</b>	<b>201 614</b>
TUOTTOTAVOITE	148 000	150 000	150 000	150 000
<b>YLJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ</b>	<b>47 151</b>	<b>44 974</b>	<b>44 952</b>	<b>51 614</b>



6.3.2014

### 3.3 Tilakeskus (52103)

Tilakeskus (1000 eur)	TP-2012	TA-2013	TUBU 2013	TP-2013
MYNTITULOT	2	1 500	1 500	
MAKSUTULOT				1 993
TUET JA AVUSTUKSET				
VUOKRATULOT	399 104	411 300	411 300	432 111
MUUT TULOT	3 562	1 500	1 500	4 766
VALMISTUS OM.KÄYTT	2 243	2 300	2 300	2 291
<b>TULOT YHTEENSÄ</b>	<b>404 911</b>	<b>416 600</b>	<b>416 600</b>	<b>441 161</b>
PALKAT JA PALKKIOT	7 907	8 314	8 236	8 540
HENKILÖSTÖKORVAUKSET		- 78		- 78
HENKILÖSIVUMENOT	2 674	2 808	2 808	2 935
PALVELUJEN OSTOT	50 693	61 900	60 200	53 854
VAKUUTUSRAHASTOMAKSUT		1 300		1 445
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	28 808	32 450	31 800	30 902
AVUSTUKSET	6	7	7	6
VUOKRAT	117 292	127 000	124 300	135 713
MUUT MENOT	883	2 408	2 408	1 734
<b>MENOT YHTEENSÄ</b>	<b>208 263</b>	<b>236 109</b>	<b>229 759</b>	<b>235 049</b>
<b>TOIMINTAKATE</b>	<b>196 648</b>	<b>180 491</b>	<b>186 841</b>	<b>206 106</b>
POISTOT	155 489	143 000	160 000	158 717
<b>TULOS</b>	<b>41 159</b>	<b>37 491</b>	<b>26 841</b>	<b>47 389</b>
TUOTTOTAVOITE	96 000	96 000	96 000	96 000
<b>YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ</b>	<b>-54 762</b>	<b>-58 509</b>	<b>-69 159</b>	<b>-48 611</b>

## 4 Käyttötalous osastoittain

### 4.1 Kiinteistöjen kehittämissyksikkö

tEUR 802 Kiinteistöjen kehittämissyksikkö	TP-2012	TUBU 2013	TP-2013
MYNTITULOT		0	
MAKSUTULOT		0	
TUET JA AVUSTUKSET	12	0	
VUOKRATULOT		0	
MUUT TULOT		0	
VALMISTUS OM.KÄYTT		0	
<b>TULOT YHTEENSÄ</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
PALKAT JA PALKKIOT	243	287	228
HENKILÖSIVUMENOT	48	98	80
PALVELUJEN OSTOT	253	13	12
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	69	8	3
AVUSTUKSET	0	0	
VUOKRAT	79	50	54
MUUT MENOT	0	0	
<b>MENOT YHTEENSÄ</b>	<b>692</b>	<b>456</b>	<b>377</b>
<b>TOIMINTAKATE</b>	<b>-680</b>	<b>-456</b>	<b>-377</b>
POISTOT	0	0	0
<b>TULOS</b>	<b>-680</b>	<b>-456</b>	<b>-377</b>
TUOTTOTAVOITE			0
<b>YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ</b>	<b>-680</b>	<b>-456</b>	<b>-377</b>



6.3.2014

## 4.2 Tonttiosasto

tEUR 806 Tonttiosasto	TP-2012	TUBU 2013	TP-2013
MYNTITULOT	113		160
MAKSUTULOT	11 708	8 000	6 618
TUET JA AVUSTUKSET			
VUOKRATULOT	199 986	204 000	209 171
MUUT TULOT	1 392	800	2 676
VALMISTUS OM.KÄYTT			
<b>TULOT YHTEENSÄ</b>	<b>213 199</b>	<b>212 800</b>	<b>218 625</b>
PALKAT JA PALKKIOT	1 887	1 991	2 020
HENKILÖSIVUMENOT	651	707	698
PALVELUJEN OSTOT	604	453	337
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	63	40	39
AVUSTUKSET	0	0	
VUOKRAT	861	754	999
MUUT MENOT	338	332	308
<b>MENOT YHTEENSÄ</b>	<b>4 404</b>	<b>4 277</b>	<b>4 401</b>
<b>TOIMINTAKATE</b>	<b>208 795</b>	<b>208 523</b>	<b>214 224</b>
POISTOT	7	30	31
<b>TULOS</b>	<b>208 788</b>	<b>208 493</b>	<b>214 193</b>
TUOTTOTAVOITE	<b>148 000</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ</b>	<b>60 788</b>	<b>58 493</b>	<b>64 193</b>

## 4.3 Geotekninen osasto

tEUR 804 Geotekninen osasto	TP-2012	TUBU 2013	TP-2013
MYNTITULOT	37	1 146	
MAKSUTULOT	1124		1534
TUET JA AVUSTUKSET			
VUOKRATULOT			
MUUT TULOT	2		31
VALMISTUS OM.KÄYTT			
<b>TULOT YHTEENSÄ</b>	<b>1 163</b>	<b>1 146</b>	<b>1 565</b>
PALKAT JA PALKKIOT	1 494	1 516	1 537
HENKILÖSIVUMENOT	506	518	528
PALVELUJEN OSTOT	2 796	2 607	2 575
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	41	53	55
AVUSTUKSET			
VUOKRAT	173	190	187
MUUT MENOT	6		2
<b>MENOT YHTEENSÄ</b>	<b>5 016</b>	<b>4 884</b>	<b>4 884</b>
<b>TOIMINTAKATE</b>	<b>-3 853</b>	<b>-3 738</b>	<b>-3 319</b>
POISTOT	41	50	69
<b>TULOS</b>	<b>-3 894</b>	<b>-3 788</b>	<b>-3 388</b>
TUOTTOTAVOITE			
<b>YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ</b>	<b>-3 894</b>	<b>-3 788</b>	<b>-3 388</b>



6.3.2014

#### 4.4 Kaupunkimittausosasto

tEUR 805 Kaupunkimittausosasto	TP-2012	TUBU 2013	TP-2013
MYNTITULOT	49	100	42
MAKSUTULOT	2 384	2 490	2 559
TUET JA AVUSTUKSET			
VUOKRATULOT			
MUUT TULOT	26	10	31
VALMISTUS OM.KÄYTT			
<b>TULOT YHTEENSÄ</b>	<b>2 459</b>	<b>2 600</b>	<b>2 632</b>
PALKAT JA PALKKIOT	4 372	4 326	4 272
HENKILÖSIVUMENOT	1 478	1 495	1 465
PALVELUJEN OSTOT	463	410	472
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	77	113	75
AVUSTUKSET	0		
VUOKRAT	540	563	552
MUUT MENOT	9	19	28
<b>MENOT YHTEENSÄ</b>	<b>6 939</b>	<b>6 926</b>	<b>6 864</b>
TOIMINTAKATE	-4 480	-4 326	-4 297
POISTOT	396	400	365
<b>TULOS</b>	<b>-4 876</b>	<b>-4 726</b>	<b>-4 662</b>
TUOTTOTAVOITE			
<b>YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ</b>	<b>-4 876</b>	<b>-4 726</b>	<b>-4 662</b>

#### 4.5 Asunto-osasto

tEUR 803 Asunto-osasto	TP-2012	TUBU 2013	TP-2013
MYNTITULOT			
MAKSUTULOT			
TUET JA AVUSTUKSET			
VUOKRATULOT			
MUUT TULOT	34	50	39
VALMISTUS OM.KÄYTT			
<b>TULOT YHTEENSÄ</b>	<b>34</b>	<b>50</b>	<b>39</b>
PALKAT JA PALKKIOT	1 321	1 296	1 309
HENKILÖSIVUMENOT	442	443	448
PALVELUJEN OSTOT	345	297	321
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	28	22	17
AVUSTUKSET			
VUOKRAT	186	188	181
MUUT MENOT	1		2
<b>MENOT YHTEENSÄ</b>	<b>2 323</b>	<b>2 246</b>	<b>2 278</b>
TOIMINTAKATE	-2 289	-2 196	-2 239
POISTOT	78	85	87
<b>TULOS</b>	<b>-2 367</b>	<b>-2 281</b>	<b>-2 326</b>
TUOTTOTAVOITE			
<b>YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ</b>	<b>-2 367</b>	<b>-2 281</b>	<b>-2 326</b>



6.3.2014

#### 4.6 Hallinto-osasto

tEUR 801 Hallinto-osasto	TP-2012	TUBU 2013	TP-2013
MYNTITULOT	611	628	616
MAKSUTULOT	0		0
TUET JA AVUSTUKSET	0		0
VUOKRATULOT	0		0
MUUT TULOT	0		0
VALMISTUS OM.KÄYTT	0		0
<b>TULOT YHTEENSÄ</b>	<b>611</b>	<b>628</b>	<b>616</b>
PALKAT JA PALKKIOT	1 256	1 313	1 270
HENKILÖSIVUMENOT	414	426	425
PALVELUJEN OSTOT	323	474	364
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	39	254	42
AVUSTUKSET	16	18	16
VUOKRAT	253	259	275
MUUT MENOT	18	54	18
<b>MENOT YHTEENSÄ</b>	<b>2 319</b>	<b>2 798</b>	<b>2 410</b>
<b>TOIMINTAKATE</b>	<b>-1 708</b>	<b>-2 170</b>	<b>-1 794</b>
POISTOT	112	120	95
<b>TULOS</b>	<b>-1 820</b>	<b>-2 290</b>	<b>-1 889</b>
TUOTTOTAVOITE			
<b>YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ</b>	<b>-1 820</b>	<b>-2 290</b>	<b>-1 889</b>

#### 4.7 Tilakeskus

Tilakeskus (1000 eur)	TP-2012	TUBU 2013	TP-2013
MYNTITULOT	2	1 500	
MAKSUTULOT			1 993
TUET JA AVUSTUKSET			
VUOKRATULOT	399 104	411 300	432 111
MUUT TULOT	3 562	1 500	4 766
VALMISTUS OM.KÄYTT	2 243	2 300	2 291
<b>TULOT YHTEENSÄ</b>	<b>404 911</b>	<b>416 600</b>	<b>441 161</b>
PALKAT JA PALKKIOT	7 907	8 236	8 540
HENKILÖSTÖKORVAUKSET			- 78
HENKILÖSIVUMENOT	2 674	2 808	2 935
PALVELUJEN OSTOT	50 693	60 200	53 854
VAKUUTUSRAHASTOMAKSUT			1 445
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	28 808	31 800	30 902
AVUSTUKSET	6	7	6
VUOKRAT	117 292	124 300	135 713
MUUT MENOT	883	2 408	1 734
<b>MENOT YHTEENSÄ</b>	<b>208 263</b>	<b>229 759</b>	<b>235 049</b>
<b>TOIMINTAKATE</b>	<b>196 648</b>	<b>186 841</b>	<b>206 106</b>
POISTOT	155 489	160 000	158 717
<b>TULOS</b>	<b>41 159</b>	<b>26 841</b>	<b>47 389</b>
TUOTTOTAVOITE	96 000	96 000	96 000
<b>YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ</b>	<b>-54 762</b>	<b>-69 159</b>	<b>-48 611</b>



6.3.2014

## 5 Investoinnit

	TP-12	TA13	Yl.OIK	TP-2013	ero TP13- TA 13
<b>INVESTOINTITULOT</b>	<b>78 652</b>	<b>109 100</b>	<b>0</b>	<b>89 469</b>	<b>-19 631</b>
<b>KIINTEÄN OMAISUUDEN MYYNTI</b>	78 209	94 000	0	78 859	-15 141
8 01 52 KIINTEÄN OMAISUUDEN MYyntI TO	52 512	85 000	0	78 859	-6 141
8 01 54 KAMPPI-TÖÖLÖNLAHTI ALUEEN TONTTIEN MYYNTI TO	25 697	9 000	0	0	-9 000
8 05 53 VÄESTÖNSUOJAKORVAUKSET TO	443	100	0	4 620	+4 520
8 29 52 MUU PÄÄOMATALOUS RAKENNUKSET JA OSAKKEET TILA		15 000	0	5 990	-9 010
<b>INVESTOINTIMENOT</b>	<b>272 459</b>	<b>210 161</b>	<b>70 319</b>	<b>236 347</b>	<b>+44 133</b>
<b>KIINTEISTÖJEN OSTOT JA LUNASTUKSET</b>	<b>83 356</b>	<b>4 000</b>	<b>47 475</b>	<b>45 347</b>	<b>+6 128</b>
8 01 01 KIINT. OSTOT JA LUNASTUKSET KHN KÄYTETTÄVÄKSI TO	68 290	(6500)	42 985	37 130	+5 855
	6300				
8 01 03 01 PIENEHKÖJEN KIINT. OSTOT JA TO SEKÄ KAAVOITUSKORVAUKSET KLK:N KÄYTETTÄVÄKSI TILA	8 766	4 000	4 490	8 217	+273
<b>ALUEIDEN KÄYTTÖÖN OTON EDEL. TOIM.PIT, KAAV. KORV., TÄYDENNYSRAK.</b>	<b>14 246</b>	<b>3 500</b>	<b>12 638</b>	<b>12 290</b>	<b>+3 848</b>
8 01 02 ALUEIDEN KÄYTTÖÖNOTON EDELLYTTÄM. SELVITYKSET JA TOIMENPITEET TO	10 558	(10 000)	8 442	7 086	+1 356
	625		900	643	+257
MUU ESIRAKENTAMINEN TILA					
	1 371		1 780	1 022	+758
8 01 03 02 RAKENNUSKELP. SATTAMINEN KLK:N KÄYTT. TO	1 208	1 500	0	1 328	+172
8 01 03 03 TÄYDENNYSRAKENTAMISKORV. TO KORVAUSINVESTOINNIT KLK:N KÄYTTÖÖN	484	2 000	1 516	2 211	+1 305
<b>TALONRAKENNUS</b>	<b>171 053</b>	<b>197 461</b>	<b>9 000</b>	<b>173 559</b>	<b>+32 902</b>
8 02 01 - TILAKESKUKSEN HANKKEET 1) TILA	171 053	197 461	9 000	173 559	+32 902
8 02 04 Liite					
<b>IRTAIN OMAISUUS</b>	<b>801</b>	<b>800</b>	<b>305</b>	<b>675</b>	<b>+430</b>
<b>ARVOPAPERIT</b>	<b>2 460</b>	<b>4 400</b>	<b>426</b>	<b>4 140</b>	<b>+686</b>
8 22 09 HITAS-OSAKKEIDEN OST., KLK-TILA	925	1 000	150	1 063	+87
8 22 10 LPK:N OSAKKEIDEN OSTAMINEITILA	595	3 200	276	3 077	+399
8 22 14 PAKKOHUUTOKAUP. LUNAST. A&S	0	200	0	0	+200
<b>LÄHIÖRAHASTO</b>	<b>543</b>	<b>0</b>	<b>475</b>	<b>336</b>	<b>+139</b>
8 29 03 HERTTONIEMEN SLA PIHA_ALUEEN TILA	543	0	160	76	+84
8 29 03 MALMIN SAIRAALAN KUNT: SISÄPIH: TILA			315	260	+55





6.3.2014

## 5.1 Talonrakennus (8 02)

Tilakeskuksen talonrakennusinvestointeihin on varattu talousarviovuodelle 2013 yhteensä 197,5 milj. euroa. Summasta uudis- ja lisärakennushankkeisiin ja niiden suunnitteluun on esitetty 62,0 milj. euroa, korjaushankkeisiin ja niiden suunnitteluun 130,0 milj. euroa sekä kaupungintalokorttelien kehittämiseen 5,5 milj. euroa.

Uudisrakentamisessa talonrakennushankkeiden pääpaino on Helsingin Satamalta vapautuneiden ja muiden uusien alueiden palvelurakennusten, päiväkotien ja korttelitalojen sekä terveystoimen Malmin sairaala-alueelle sijoittuvan Itäisen yhteispäivystyksen ja Jätkäsaaren Staran työtukikohdan toteuttamisessa.

Talonrakennuksen investoinneissa panostetaan merkittävästi korjausrakentamiseen. Korjausrakentamisen osuus on kaksi kolmasosaa talousarviovuoden investointirahoituksesta.

Taulukko. Tilakeskuksen investointihankkeet.

		TA 2013	siirrot	Ylitys- oikeus -13	Määräraha yht. 2013	Toteuma 31.12.2013	Ero € määräraha/toteuma		
<b>Kaikki hankkeet yhteensä</b>		<b>197 461 000</b>		<b>9 000 000</b>	<b>206 461 000</b>	<b>173 559 013</b>	<b>32 901 987</b>		
<b>Kohta</b>	<b>ala- kohta</b>	<b>Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet</b>		<b>61 981 000</b>		<b>3 747 000</b>	<b>65 728 000</b>	<b>53 584 621</b>	<b>12 143 379</b>
8 02 01	01	Opetustoimen uudisrakennushankkeet		12 940 000	2 300 000		15 240 000	15 053 499	186 501
8 02 01	04	Muut tilakeskuksen uudisrakennushankkeet		8 775 000	-4 000 000		4 775 000	3 021 882	1 753 118
8 02 01	05	Uudisrakennushankkeiden tarveselitykset, hanke ja muu suunnittelu		1 700 000			1 700 000	1 072 217	627 783
8 02 01	06	Sosiaali- ja terveysviraston uudisrakennushankkeet		24 919 000	3 700 000	3 047 000	31 666 000	23 646 469	8 019 531
8 02 01	07	Varhaiskasvatusviraston uudisrakennushankkeet		13 647 000	-2 000 000	700 000	12 347 000	10 790 554	1 556 446
<b>Kohta</b>	<b>ala- kohta</b>	<b>Tilakeskuksen korjaushankkeet</b>		<b>129 980 000</b>		<b>5 253 000</b>	<b>135 233 000</b>	<b>116 649 694</b>	<b>18 583 306</b>
8 02 02	01	Opetustoimen korjaushankkeet		49 440 000	20 800 000	4 000 000	74 240 000	70 483 526	3 756 474
8 02 02	04	Muut tilakeskuksen korjaushankkeet		48 729 000	-21 100 000	1 253 000	28 882 000	22 044 838	6 837 162
8 02 02	05	Korjaushankkeiden tarveselitykset, hanke- ja muu suunnittelu		2 400 000	-1 100 000		1 300 000	804 809	495 191
8 02 02	06	Sosiaali- ja terveysviraston korjausrakennushankkeet		16 989 000	-2 100 000		14 889 000	9 722 580	5 166 420
8 02 02	07	Varhaiskasvatusviraston korjausrakennushankkeet		12 422 000	3 500 000		15 922 000	13 593 941	2 328 059
8 02 04		<b>Keskustakorttelien kehittäminen, Khn käytettäväksi</b>		<b>5 500 000</b>			<b>5 500 000</b>	<b>3 324 698</b>	<b>2 175 302</b>
<b>Kohta</b>	<b>ala- kohta</b>	<b>Muut hankkeet</b>		<b>4 360 000</b>		<b>276 000</b>	<b>4 786 000</b>	<b>4 153 527</b>	<b>632 473</b>
8 22 09		HITAS-osakkeiden ostaminen, klkn käyttöön		1 000 000		150 000	1 150 000	1 063 152	86 848
8 22 10		Lpkn osakkeiden ostaminen		3 200 000		276 000	3 476 000	3 077 375	398 625
8 09 36		Irtain / tilakeskuksen osuus		160 000			160 000	13 000	147 000
8 29 52		Muut pääomatulot							
<b>Erillismäärärahojen hankkeet</b>									
8 29 03		Herittoniemen sairaalan piha-alueen kunnostaminen (2082921)				160 000	160 000	76 373	160 000
8 29 03		Malmin sairaalan kuntouttavan sisäpihan toteutus (2082922)				315 000	315 000	259 639	315 000
8 01 02	15	Länsisataman aluevalaistus ja sähkönsiirto (2001215)					100 000	10 814	100 000
8 01 02	17	Suvilahden teräksisen kaasukellon kunnostaminen (2001217)				700 000	700 000	631 930	700 000
8 01 02	17	Sömäisten satama-alueen aluevalaistus ja sähkönsiirto (2002217)					100 000	0	100 000

Korjausrakentaminen kohdistuu rakennusten terveellisyden ja turvallisuuden lisäämiseen sekä erityisesti koulurakennusten ja päiväkotien sisäilma- ja kosteusvauriokorjauksiin. Merkittävämpiä yksittäisiä käynnistyviä korjauskohteita

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki http://www.hel.fi/kv	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



6.3.2014

suunnitelmakaudella 2013–2015 ovat Lapinlahden sairaalan muutos- ja perusparannus ja Roihuvuoren ammatillisen koulutusyksikön perusparannus.

Tilakeskuksessa kiinteistöjen korjauksissa noudatetaan seuraavia periaatteita, joilla ylläpidetään kiinteistökannan tilojen maksimikäyttöä ja vuokrattavuutta sekä vähennetään korjausvelkaa:

- Tehdään ensisijaisesti ja ennakoivasti korjaukset, jotka estävät suurempien vaurioiden syntymisen.
- Korjaukset pyritään suorittamaan kiinteistöissä suurempina kokonaisuuksina, jolloin vältetään jatkuvat pienemmät osakorjaukset
- Panostetaan kiinteistöjen sisäilma- ja kosteusvauriokorjauksiin.
- Korjausten ja suunnitelmien tavoitteena on energiansäästö ja kiinteistön elinkaaren aikaisten kustannusten minimointi.

### 5.1.1 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet (8 02 01)

Talousarviossa opetustoimen uudis- ja lisärakentamisiin on varauduttu 12,9 milj. eurolla. Suurin käynnissä oleva uudisrakennushanke on Kulosaaren ala-aste. Vuonna 2013 alkaa Viikinmäen korttelitalon ja Sakarinmäen koulun laajennuksen rakentaminen.

Vuoden 2013 alusta aloittavan sosiaali- ja terveystieteiden uudis- ja lisärakentamiseen on osoitettu 24,9 milj. euroa. Suunnitelmakauden merkittävin uudisrakennushanke on Malmin sairaala-alueelle sijoittuva Itäinen yhteispäivystyssairaala.

Samoin talousarviovuoden alussa aloittavan varhaiskasvatusviraston uudis- ja lisärakentamiseen on varattu 13,6 milj. euroa. Suunnitelmakaudella käynnistyviä merkittävimpiä uudisrakennushankkeita ovat lasten päiväkodit Meritähti, Louhi, Fallpakka, Alppikylä, Selkämeri, Paraistentie Ruskeasuolla ja leikkipuistorakennus Mäkitorppa Oulunkylässä.

Talousarviossa kiinteistötoimen muihin uudis- ja lisärakentamisiin on varauduttu 8,8 milj. eurolla. Suunnitelmakaudella 2013–2015 valmistuvia merkittävimpiä kiinteistötoimen muita uudis- ja lisärakennushankkeita ovat Maunulan kirjasto ja työväenopisto sekä Staran Jätkäsaaren työtukikohta. Lisäksi Mellunmäen kirjaston suunnitteluun varaudutaan vuonna 2013.

**Seuranta:** Vuonna 2013 uudis- ja lisärakennushankkeisiin käytettiin 53,6 milj. euroa. Merkittävimmät rakentamisvaiheessa olevat uudisrakennushankkeet ovat Malmin sairaala-alueelle sijoittuva Itäinen yhteispäivystyssairaala, Staran työtukikohta Jätkäsaareen, Kulosaaren ala-aste, Viikinmäen korttelitalo ja Sakarinmäen koulun laajennus. Vuonna 2013 valmistuivat päiväkodit Laajasuo, Omenapuisto, Telkkä ja Uutela 2.

### 5.1.2 Tilakeskuksen korjaushankkeet (8 02 02)

Opetustoimen korjausrakentamiseen on varattu 49,4 milj.euroa talousarviossa vuodelle 2013. Suurimmat käynnissä olevat peruskorjaushankkeet ovat Vuosaaren peruskoulu, Heltech Käpylän koulutusyksikkö, Åshöjdens grundskola ja Meilahden ala-aste.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



6.3.2014

Suunnitelmakaudella 2013–2015 toteutetaan kymmenien kouluhankkeiden perusparannukset. Koulujen samanaikainen korjaaminen aiheuttaa useiden korvaavien väistötilojen tarpeen. Korvaaviksi väistötiloiksi pyritään löytämään kaupungin omistamia tyhjentyviä koulurakennuksia tai vuokraamaan markkinoilta tarpeelliset tilat.

Talousarviossa on uuden varhaiskasvatusviraston korjausrakentamiseen varattu 12,4 milj. euroa. Suunnitelmakaudella 2013–2015 toteutetaan yli 15 lasten päiväkodin perusparannukset. Vuonna 2013 alkavat peruskorjaukset mm. lasten päiväkoti Kolkassa Pitäjänmäellä, päiväkoti Pikkuprinssissä Suutarilassa, päiväkoti Tilhessä Tapaninkylässä ja päiväkoti Keulassa Vuosaaressa.

Uuden sosiaali- ja terveystalouden korjausrakentamiseen on osoitettu 17,0 milj. euroa. Suunnitelmakauden 2013–2015 merkittävin hanke on Lapinlahden sairaala, johon sijoittuu mm. kehitysvammaisten ryhmäkoteja ja erityisasumista. Kaudella käynnistyy myös Marian terveysaseman suunnittelu Kampissa sijaitsevalle Marian sairaalan alueelle.

Talousarviossa on muuhun tilakeskuksen korjausrakentamiseen osoitettu 48,7 milj. euroa. Suunnitelmakaudella 2013–2015 merkittävimpiä muita tilakeskuksen perusparannushankkeita ovat mm. Töölön kirjaston ja Hakaniemen kauppahallin peruskorjaukset. Vuonna 2013 alkaa Vanhan kauppahallin peruskorjaus. Jätkäsaaren Bunkkerin sekä Helsingin kaupunginteaterin perusparannusten suunnittelu käynnistyy.

Hankkeiden suunnitteluun, selvityksiin ja tutkimuksiin on varattu talousarviossa yhteensä 4,1 miljoonaa euroa, josta kohdistetaan uudis- ja lisärakennushankkeisiin 1,7 milj. euroa ja korjausrakennushankkeisiin 2,4 milj. euroa.

**Seuranta:** Vuonna 2013 korjausrakentamiseen käytettiin 116,6 milj. euroa. Rakennuskanta on vanhaa ja korjaustarve kasvaa koko ajan. Korjausrakentamisessa on keskitytty kosteusvaurio- ja sisäilmakorjauksiin. Suurin yksittäinen korjauskohde olivat koulurakennukset. Helsingissä on paljon kouluja ja niistä iso joukko tulee kerralla peruskorjausikänsä. Opetustoimen kohteita korjattiin kaikkiaan 70 miljoonalla eurolla eli 60 % korjauskustannuksista. Useiden suurien koulujen peruskorjaaminen samanaikaisesti on haasteellista, sillä opetus pitää järjestää remonttien aikana väliaikaistiloissa.

Vuonna 2013 peruskorjausprojektit saatiin valmiiksi Haagan peruskoulussa, Åshöjdens grundskolanissa ja päiväkoti Keulassa. Lisäksi valmistuivat Stadin ammattiopiston Lehtikuusentien vesikaton, julkisivun ja ikkunoiden peruskorjaus ja Työterveyskeskuksen muutostyöt.

Suurimmat käynnissä olevat peruskorjaushankkeet ovat Vuosaaren peruskoulu, Stadin ammattiopiston Käpylän koulutusyksikkö ja Meilahden ala-asteen koulu.

## Kaupungintalon korttelien kehittäminen, Khn käytettäväksi (8 02 04)

Talousarviossa vuodelle 2013 kaupungintalokorttelien kehittämiseen on varattu kaupunginhallituksen käytettäväksi 5,5 milj. euroa.

**Seuranta:** Vuonna 2013 Kaupungintalokorttelien kehittämiseen käytettiin 3,3 milj. euroa. Merkittävimmät suunnitteluhankkeet ovat Elefanttikorttelin pohjoisosan osoitteessa Katariinankatu 1-3 ja Sarvikuonokorttelissa osoitteessa Sofiankatu 4 sijaitsevien kohteiden perusparannukset. Vuonna 2013 valmistui Sarvikuonokorttelin panimoravintola.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



6.3.2014

## 5.2 Irtaimen omaisuuden perushankinta (8 09 36)

Tilakeskuksessa irtaimen omaisuuden investoinnit kohdistetaan mm. tietokoneiden ja verkkolaitteiden uusimisiin sekä erilaisiin IT-ylläpitolisensseihin.

Geotekniikan osaston irtaimen omaisuuden perushankintamäärärahat käytetään osaston IT-infran ylläpitoon ja tietojärjestelmän kehittämiseen sekä investoimalla pohjatutkimustietorekisterin Soili-verkkopalvelun kehittämiseen.

Hallinto-osastolla investointimäärärahoilla tehdään tarvittavia ohjelmistohankintoja ja suurempia laitehankintoja. Lisäksi investoidaan lähdejärjestelmänä toimivaan maanvuokrajärjestelmän liittämiseksi SAP-järjestelmään.

Taulukko. Irtaimen omaisuuden investoinnit

(1000 e)	TP	TA	TOT	TA	TP
	2011	2012	2012	2013	2013
Hallinto-osasto/Kiint.keh.yks.	0	28	0	30	0
Yhteinen	105	187	89	150	83
Asunto-osasto	68	130	100	100	96
Geotekninen osasto	35	36	48	60	83
Kaupunkimittausosasto	348	470	418	405	274
Tonttiosasto	0	189	27	200	125
Tilakeskus	154	160	112	160	14
Yitysoikeus	-300	-300		-305	-305
<b>Yhteensä</b>	<b>710</b>	<b>1 200</b>	<b>794</b>	<b>1 105</b>	<b>675</b>

Kaupunkimittausosastolla merkittävä osa investoinnin määrärahoista käytetään osaston tuotannossa välttämätön mittaus-, kuljetus- ja graafisten töiden kaluston edellyttämiin uusiin. Myös kartta- ja paikkatietoaineistojen tuotanto- ja palvelujärjestelmien tietotekniikkaa uusitaan. Erityistä vuoden 2013 hankintaohjelmassa on ilmakuvakartoituksen stereotyöasemien uusiminen. Lisäksi investoidaan koordinaatisto- ja korkeusjärjestelmän vaihtoon liittyvään tuotannon ja palveluiden vakiinnuttamiseen sekä kaupungin hankehallinnan piiriin kuuluvan "Paikkatietoydin, Kv0001"-hankkeen jatkovaiheeseen.

Irtaimen omaisuuden määrärahoilla rahoitetaan eri puolilla virastoa tehtävien ja toiminnan edellyttämiä atk- ja kalusto- hankintoja.

**Seuranta:** Virastossa irtaimen investointimäärärahoja käytettiin tietokoneiden ja verkkolaitteiden uusintaan. Lisäksi investointimäärärahoja käytettiin lähdejärjestelmien liittämiseksi kaupungin SAP - järjestelmään.

Kaupunkimittausosastolla irtaimen käyttöomaisuuden investoinnit kohdistuivat laite-, kalusto- ja aineistohankintoihin sekä kehityshankkeisiin. Käyttämättä jäi suunniteltua investointirahoitusta, mikä johtui joi-



6.3.2014

denkin kehityshankkeiden viivästymisistä sekä eräistä arvioitua edullisemmin toteutuneista laitehankinnoista.

Geoteknisellä osastolla investoitiin Soili-verkkopalvelun kehittämiseen. Soili-palvelu päivitettiin suurimalta osaltaan uuteen versioon. Uusi teknologia mahdollistaa uusien geoteknisten paikkatietojen esittämisen ja jakamisen eteenpäin. Asunto-osastolla valmistui korjaus- ja energia-avustusten haku sähköiseen portaaliin.

## 6 Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen (52105)

Puuttuvien hissien rakentamista edistetään sekä valtion että kaupungin hissien rakentamiseen tarkoitetuilla avustuksilla. Vuonna 2011 hissiavustuksiin on varattu 1,18 miljoonaa euroa. Tavoitteena on noin 60 hissien rakentaminen.

tEUR	TP-2012	TUBU 2013	TP-2013
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT			
AVUSTUKSET	1 130	1 180	895
VUOKRAT			
MUUT MENOT			
<b>MENOT YHTEENSÄ</b>	<b>1 130</b>	<b>1 180</b>	<b>895</b>
<b>TOIMINTAKATE</b>	<b>-1 130</b>	<b>-1 180</b>	<b>-895</b>

**Seuranta:** Kaupungin omaa hissiavustusta, joka on täydentävä tuki Aran hissiavustukselle, käytettiin poikkeuksellisen vähän, noin 0,9 milj. euroa. Yhteensä tuettiin 50 hissien valmistumista



6.3.2014

Liite 1

## Selonteko riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan järjestämisestä sekä arvio merkittävimmistä riskeistä, epävarmuustekijöistä ja muista toiminnan kehittämiseen vaikuttavista seikoista vuodelta 2013

### Riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan järjestäminen

Kiinteistölautakunnan vastuulla on valvoa, että kiinteistövirasto on toiminut vahvistetun talousarvion sekä kaupungin valtuuston ja kaupunginhallituksen hyväksymien tavoitteiden mukaisesti ja ohjata sen toimintaa.

Kiinteistöviraston johdon vastuulla on huolehtia siitä, että organisaatiossa virastossa on sen talouden ja toiminnan laajuuteen ja sisältöön nähden toimiva riskienhallinta ja sisäinen valvonta. Kiinteistöviraston riskienhallinta ja sisäinen valvonta on järjestetty siten, että sisäisen valvonnan vastuu on johdolla ja esimiehillä. Helsingin kaupungin sisäisen valvontaan ja riskienhallintaan sisältyy useita toimintaohjeita, jotka kattavat viraston toimivallan ja tehtävien määrittelyn, toiminnan ja talouden suunnittelun ja seurannan, poikkeusoloihin varautumisen, tietoturvasuunnitelman, poikkeusolojen atk-valmiusohjelman, työsuojelun ja tämän osana vaarojen arvioinnin sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan ohjeet.

Johdolla ja esimiehillä on vastuu toiminnan johtamisesta sisältäen toiminnan päämäärät, tavoitteet, suunnitelmat tavoitteisiin pääsemiseksi, edellytysten luominen tavoitteiden toteutumiseksi, toiminnan organisoiminen sekä tavoitteiden, suunnitelmien, ohjeiden toteutumisen seurannan ja valvonnan. Johdon ja esimiesten tukena ovat oman organisaation asiantuntijat, jotka seuraavat ja ohjaavat omaan toimialaansa liittyvien lakien, kaupungin ohjeiden ja sääntöjen soveltamista. Lisäksi johdon tukena ovat kolmen toimijatahon (sisäinen tarkastus, ulkoinen tilintarkastus ja tarkastusvirasto) toteuttamat valvontatoimet ja valvontatoimesta tehdyt suositukset. Kuntalaisen kannalta tärkeä valvonta- ja seurantatehtävä on myös poliittisilla päätöksentekijöillä.

Riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan järjestämistä ja toimivuutta on arvioitu vuosina 2004, 2008, 2009, 2011 sekä Vuoden 2011 valvonnan suoritti ulkoinen tilintarkastaja osana koko kaupungin riskienhallinnan tarkastusta. Vuonna 2012 kaupungin sisäinen tarkastus suoritti riskienhallinnan arvioinnin ja vuonna 2013 tätä vastaavan tilannekyselyn.

### Arvio riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan nykytilasta

Vuoden 2012 aikana arvioitiin viraston johtoryhmäseminaarissa viraston riskien hallinnan tasolle ”muodollinen” (tasolle 2/5).

### Riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan kehittämiskohteet ja kehittäminen

Virastossa on vuonna 2012 aikana tehty riskienhallintaan liittyvä sisäinen tarkastus. Tarkastuksen pohjalta on riskienhallinnan menettelyjä kehitetty vuoden 2012 aikana pitäen sisällään mm. viraston riskienhallintapolitiikan ja systemaattisen osastotasoisten keskeisten riskien seurantamenettelyt. Kehitystyön aikana on osalle riskeistä löydetty hallintakeinoja ja saatu riskiä vähennettyä. Vuoden 2013 aikana osastot ovat tarkentaneet omia ohjeistuksiaan laaditun riskienhallintapolitiikan pohjalta.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



6.3.2014

## Merkittävimmät riskit ja niiden hallinta

*Kiinteistövirasto* on arvioinut merkittävimpiä riskejä (strategiset, taloudelliset ja operatiiviset) ja epävarmuustekijöitä.

Merkittävimpiä riskejä ja epävarmuustekijöitä ovat:

- Investointimäärärahat eivät riitä rakennus- ja toimitilakannan käyttökuntoisena pitämiseen. Äkillisistä vikaantumisista aiheutuvat vahingot, käyttökiellot, käyttäjien terveystekijät, väistöilakustannusten jyrkkä lisääntyminen. Riski on tunnistettu ja rakennusten korjausohjelma laadittu. Tavoitteena on saattaa rakennus- ja tilaomistus pitkällä aikavälillä sellaiselle tasolle, että kaupungilla on taloudelliset edellytykset huolehtia omistamansa rakennus- ja tilakannan käyttöarvon säilymisestä. Korjausvelkaa pyritään vähentämään myymällä kiinteistöjä, joita virastot eivät käytä toiminnassaan. Myynnin tehostamiseksi tilakeskuksen rakennusten myyntiin liittyviä henkilöstöresursseja vahvistetaan.
- Kaikkia rakennus- ja tilakannan välttämättömiä tehtäviä ei ehditä tai osata suorittaa ajoissa ja siitä seuraa vikoja ja haittoja toimitiloille ja niissä toimiville käyttäjille ja asiakkaille sekä taloudellisia vahinkoja. Riski on tunnistettu ja henkilöstötarpeen ennakointisuunnitelma on laadittu tästä näkökulmasta. Lisäksi on tarvetta nostaa tilakeskuksen osaamistasoa.
- Uudis- ja korjausrakentamisen laadun heikkous. Rakentamisen laatuun liittyvistä ongelmista saattaa seurata tilojen käyttäjille toiminnallisia ja terveydellisiä haittoja ja kaupungille taloudellisia vahinkoja. Tilakeskuksen ja HKR/RAK:n välille kehitettiin yhteinen toimintaprosessi. Malli otetaan käyttöön vuoden 2014 alusta uusissa hankkeissa. Vuoden aikana kerättiin palaute vuonna 2012 valmistuneista hankkeista. Palautteen analyysin pohjalta jatketaan toimintatapojen kehittämistä. Vuoden 2013 aikana suoritettiin prosessien kuvaaminen loppuun ja vietiin ohjeet ja mallit Helmi-intraan.
- Maanhankintamäärärahojen rajallisuus. Raakamaan niukkuus vaikeuttaa tulevaisuuden tonttutuotantoa. Väärä hinnoittelu estää maanhankintaa tai nostaa kustannuksia. Määrärahojen riittävyys tulisi varmistaa etenkin laskusuhdanteessa, jossa kaupunki pystyy tekemään edullisia maanhankintoja.
- Kaavoituksen määrä ja sisältö eivät vastaa asiakkaiden tarpeita. Riski on tunnistettu. Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistöviraston väliset prosessit on määritelty ja yhteistyö ohjeistettu ja käytäntöön vieminen aloitettu.
- Asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnin menettely vaikeuttaa vuoden 2013 alusta alkaen tontinluovutusta ja kiinteistökehityshankkeita. Myytäessä, ostettaessa ja vuokrattaessa vanhentuneiden asemakaavojen tontteja on riski antaa virheellistä myyntitietoa kaavan toteuttamisedellytyksistä. Mikäli luovutettaviin kiinteistöihin sisältyy merkittäviä kaavariskejä, on hankekehittäjien toteuttamiskynnyks korkeaa. Riski on osittain tunnistettu. Riskien toteutumista voidaan pienentää selvittämällä omistuksessa olevan tonttiomaisuuden kaavalliset ominaisuuksista ja kertomalla riskeistä niille, joille tontteja luovutetaan. Asiaa on käsitelty kiinteistöviraston johtoryhmässä. Tonttiosaston osastokokouksessa on pidetty koulutusta ja jaettu materiaalia. Asia on otettu esiin virastojen välisissä palavereissa ja osallistutaan kaupunkisuunnitteluviraston koole kutsumaan työryhmään, jossa suunnitellaan käytännön toimenpiteitä ja prosesseja eri virastoissa. Tilanne on tunnistettu kaikissa virastoissa ja toimenpiteiden suunnittelu on aloitettu. Kiinteistöjen luovutuksessa huomioidaan asia ja riskistä informoidaan asiakkaita.
- IT-järjestelmien toimivuus ja tietojen oikeellisuus. Riski on tunnistettu. Kehitettävä järjestelmiä. Edellyttää uusia henkilöresursseja. Riskin poistaminen vaatii merkittävää panostusta järjestelmien ja niiden sisältöjen kehittämiseen.
- Harmaan talouden torjunta. Riski on tunnistettu ja otettu huomioon suunnitteluohjeissa ja tilahankinnan prosesseissa. Tilakeskuksessa noudatetaan kaupungin ohjeita harmaan talouden torjumiseksi kaupungin hankintojen yhteydessä. Ohje sisältää menettelytavat, joilla varmistetaan, että palvelujen toimittaja on täyttänyt vero-oikeudelliset ja työnantajavelvollisuutensa. Vuonna 2013 tehtiin tarkastus yhdessä kohteessa. Tavoitteena on mallintaa uutta harmaan talouden tarkastustapaa.
- Tietojärjestelmien monimutkaistuminen ja hallittavuus on riski. Tietotekniikan lisääntynyt käyttö, it-sepalvelun lisääminen sekä henkilöstön ikääntyminen muodostavat riskin perustoiminnalle. Ennakoivalla henkilöstösuunnittelulla voidaan osaltaan vaikuttaa henkilöstörakenteeseen ja työtehtäviin.
- Henkilöresurssit suhteessa kasvaviin osaamisvaatimuksiin ja riippuvuus kriittisten osaamisalueiden avainhenkilöistä sekä eläköitymisen vaikutukset osaamiseen ja toiminnan sujuvuuteen. Riski on tunnistettu ja henkilöstötarpeen ennakointisuunnitelma on laadittu tästä näkökulmasta. Ammattitaitoisen henkilökunnan rekrytointi ja sitouttaminen edellyttää palkkausjärjestelmän uudistamista.
- Avainhenkilöiden sijaistaminen kriittisissä tehtävissä. Riski on tunnistettu.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2204 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki <a href="http://www.hel.fi/kv">http://www.hel.fi/kv</a>	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



Helsingin kaupunki  
**Kiinteistövirasto**

PL 2200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
PB 2200  
00099 HELSINGFORS STAD  
Puh. / Tfn (09) 310 1671