

Kiinteistöviraston vuoden 2016 toimintasuunnitelman seuranta ja tilinpäätös





9.3.2017

SISÄLLYSLUETTELO

1	Kiinteistöviraston toimintasuunnitelman 2016 seuranta ja tilinpäätös	2
1.1	Toiminta-ajatus ja keskeiset tehtävät	2
1.2	Kilpailuttaminen ja hankintojen toteuttaminen	2
1.3	Riskienhallinta	3
2	Erillissuunnitelmat ja sähköinen asiointi	4
2.1	Viraston henkilöstösuunnitelma 2016 – 2018	4
2.2	Viraston tilankäyttösuunnitelma 2016 – 2025	5
2.3	Tietotekniikan hyödyntäminen ja sähköinen asiointi	6
3	Tavoitteiden yhteenveto	9
4	Osastojen erillissuunnitelmat	10
4.1	Kiinteistöjen kehittämisyksikkö	10
4.2	Tonttiosasto	11
4.3	Geotekninen osasto	13
4.4	Kaupunkimittausosasto	15
4.5	Asunto-osasto	18
4.6	Hallinto-osasto	20
4.7	Tilakeskus	21
5	Käyttötalous - yhteenveto	24
5.1	Kiinteistölautakunta- ja virasto (521)	24
5.2	Perusvirasto (52101)	24
5.3	Tilakeskus (52103)	25
5.4	Kiinteistöjen kehittämisyksikkö	26
5.5	Tonttiosasto	26
5.6	Geotekninen osasto	27
5.7	Kaupunkimittausosasto	27
5.8	Asunto-osasto	28
5.9	Hallinto-osasto	28
5.10	Tilakeskus	29
6	Investointitulot ja menot (1000 e)	30
6.1	Talonrakennus (8 02)	31
6.2	Irtaimen omaisuuden perushankinta (8 09 36)	35
7	Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen (52105)	36

Liite 1. SELONTEKO RISKIENHALLINNAN JA SISÄISEN VALVONNAN JÄRJESTÄMISESTÄ SEKÄ ARVIO
MERKITTÄVIMMISTÄ RISKEISTÄ, EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ JA MUISTA TOIMINNAN KEHITTYMI-
SEEN VAIKUTTAVISTA SEIKOISTA VUODELTA 2016



9.3.2017

1 Kiinteistöviraston toimintasuunnitelman 2016 seuranta ja ti- linpäättös

1.1 Toiminta-ajatus ja keskeiset tehtävät

Kiinteistövirasto huolehtii Helsingin kaupungin omistamista maa-alueista, rakennuksista ja vuokra-asunnoista. Lisäksi se vastaa kaupungin alueiden geoteknisestä suunnittelusta ja Helsingin karttapalveluista. Toiminta-ajatuksen toteuttamiseksi kiinteistövirasto osallistuu yhteistyössä usean muun hallintokunnan kanssa maaprosessin, asuntoprosessin ja toimitilapro-
sessin toteuttamiseen.

Maaprosessiin liittyviä tehtäviä kiinteistövirastossa ovat maan hankinta, maan luovutus ja maankäytösopimukset, maape-
rän pilaantumisen hallinta, esirakentamisen- ja kalliorakentamisen asiantuntemus, maanmittausalan palvelut ja viran-
omaistehtävät, kartta- ym. paikkatietoaineistojen tuottaminen sekä näihin liittyvät palvelut.

Kiinteistöviraston muita tehtäviä ovat Helsingin kaupungin vuokra- ja palvelussuhdeasuntojen välitys ja asumisoikeusasun-
tojen asukasvalinnat, erilaiset asumiseen liittyvien lainojen ja avustusten myöntäminen sekä Hitasvalvonta. Lisäksi kiin-
teistöviraston vastuulla on kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen omistajaohjaus sekä asiakasasuntojen
isännöinti.

Tilakeskuksen tehtävänä on huolehtia Helsingin kaupungin palveluhallintokuntien tilantarpeiden tyydyttämisestä kaupun-
gin määrittämien strategioiden mukaisesti ja edistää tilankäytön mm. alueellisen tarkastelun avulla kaupungin palvelutilojen
tehokasta käyttöä ja omistamista. Tilakeskus seuraa kaupungin tilakustannusten, tilan käytön tehokkuuden, kiinteistöjen
arvojen ja korjausvastuiden kehittymistä. Tilakeskus hoitaa kaupungin rakennusten omistamiseen liittyviä tehtäviä ja vas-
taa rakennettujen kiinteistöjen omistajapolitiikan toteuttamisesta. Tilakeskuksen tehtävänä on myös huolehtia rakennettu-
jen kiinteistöjen tehokkaasta käytöstä ja kiinteistöjen käyttöarvon säilyttämisestä.

1.2 Kilpailuttaminen ja hankintojen toteuttaminen

Kiinteistövirastossa hankinnat poikkeavat toisistaan siten, että tilakeskuksen hankinnoista valtaosa liittyy kiinteistöjen yllä-
pitoon ja rakennushankkeisiin, joiden kilpailutus toteutuu selkeiden toimintamallien mukaan. Kiinteistöviraston käyttötalou-
den ja investointien hankintavolyymistä tilakeskus hankkii 95 %. Merkittävä osa lopuista hankin-noista kohdistuu maan
parantamiseen ja maaperän tutkimiseen liittyviin palveluhankintoihin.

Tilakeskuksessa jatketaan ylläpidon palveluhankintojen kilpailuttamista mm. erikoishuoltojen osalta. Hankintojen toteutta-
misen suunnittelussa otetaan huomioon kaupungin omien tuottajaorganisaatioiden Palmian, Staran ja HKR-Rakennuttajan
resurssit sekä puitesopimuksen Helsingin Palvelut Oy:n kanssa. Uusien toteutusmallien käyttämisestä rakennushankkeissa
selvitetään ja hankintamenettelyjä sekä sopimusmalleja kehitetään edelleen. Puitesopimus-kumppanien kilpailutuksessa
syvennetään yhteistyötä muiden kaupungin hankintayksiköiden kanssa.

Geotekninen osasto kilpailuttaa keskitetysti kaupungin hallintokuntien tarvitsemat pohjatutkimuspalvelut. Pohjatutkimus-
palveluiden hankintamenettelyjä kehitetään yhdessä yhteistyökumppaneiden kanssa.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kv	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



9.3.2017

Muilla osin kiinteistöviraston kilpailuttaminen kohdistuu kunkin osaston oman toimialan palveluiden, laitteiden ja ajoneuvojen hankintaan sekä IT-hankintoihin. Kaikki hankinnat kilpailutetaan hankintalain mukaisesti.

Seuranta: Hankinnat kilpailutettiin olemassa olevien ohjeistusten pohjalta.

Yleisen asuntotonttien varauskierroksen lisäksi järjestettiin useita suuria korttelikokonaisuuksia käsittäviä tontinluovutuskilpailuja, joista osa saadaan päätökseen vuoden 2017 aikana.

1.3 Riskienhallinta

Kiinteistövirasto huolehtii maankäyttöön liittyvissä hankkeissa kaupungin oikeudellisen aseman turvaamisesta tontinluovutus- ja muin sopimusehdoin. Lisäksi kiinteistövirasto huolehtii siitä, että luovutettavat tontit ovat oikea-aikaisesti rakentamiskelpoisia ja maaperä puhdistetaan viimeistään rakentamisen yhteydessä.

Tilakeskuksessa riskienhallintaa kehitetään edelleen vuoden 2016 aikana erityisesti rakennushankkeiden osalta. Projektisuunnitelmavaiheessa arvioidaan hankkeen riskit ja otetaan ne huomioon mm. hankkeen hankinta- ja toteutusmuotojen valinnassa (esimerkiksi ipt- ja elinkaarihankkeet, kokonaistaloudellinen kilpailutus myös urakoissa, takuuaikojen pidentäminen jne.) Rakentamisen heikon laadun on todettu olevan merkittävä riski. Riskien pienentämiseksi kehitetään edelleen mm. konseptirakentamista, sopimusmalleja, ohjaamalla suunnittelua tiukemmin ja määrittelemällä kohdekohtaisesti valvontatarve sekä hankkeen valmistumisen jälkeen kiinteistönhoidon osaamistasovaatimus.

Harmaan talouden hallintaan liittyvää ennaltaehkäisevää toimintaa ja siihen liittyvien riskien hallintaa jatketaan kaupungin ohjeistuksen mukaan hankintatoiminnassa. Tilakeskuksessa harmaan talouden torjunta on viety osaksi tilaajaprosessien toimintaohjeita ja malliasiakirjoja ja toimintaa valvotaan pistokoeluonteisin auditoinnein. Harmaan talouden hallinnassa ennaltaehkäisevää riskien hallintaa laajennetaan myös osaksi poikkihallinnollisten prosessien kehitystyötä. Korjausvelan edelleen kasvaessa ja sisäilmaolosuhteiden vaatimusten kasvaessa tilojen sisäilmaongelmien korjaaminen ja ennaltaehkäiseminen ovat tilakeskuksen keskeisiä painopistealueita. Ennaltaehkäisyssä panostetaan korjausten oikeaan kohdistamiseen. Ennaltaehkäisevien korjausten suunnittelua tehostetaan isännöitsijäkierrosten yhteydessä tehtävillä korjaustarpeiden arvioinneilla. Korjausten onnistumisen edellytyksenä ovat oikeat tutkimus- ja korjausmenetelmät sekä korjausprosessin hallittu hoitaminen sekä tiedonkulun varmistaminen. Näiden osalta osallistutaan aktiivisesti alan kehitystoimintaan.

Viraston henkilöstöriskejä pyritään välttämään ennakoivalla henkilöstösuunnitelmalla ja tunnistamalla kriittiset osaamisresurssit. Viraston sisäisiä henkilöresursseja kohdistetaan muuttuvan toimintaympäristön vaatimalla tavalla.

Seuranta: Tilakeskuksessa käynnistettiin projektityö sopimusten kartoittamiseksi ja kaupunkiyhteisen Cludia-sopimustenhallintajärjestelmän käyttöönottamiseksi. Toteutettavan projektityön tuloksena syntyy dokumentaatio, jonka avulla on tarkoitus saada aiempaa tarkempi ja ajantasaisempi kokonaiskuva koko olemassa olevasta sopimuskannasta. Cludia-järjestelmän käyttöön-otossa keskitytään käyttöönoton koulutuksiin ja olemassa olevan sopimuskannan siirtämiseen Cludiaan.

Vuonna 2016 kaupungin palvelurakennusten sisäilmaongelmien hoito keskitettiin Tilakeskukseen. Tilakeskuksen kuuden sisäilma-asiantuntijan ryhmällä oli vuoden 2016 aikana hoidettavana noin 300 kohdetta. Rakennuskannan vanhetessa rakenteiden vauriot lisääntyvät, ja toisaalta samaan aikaan esimerkiksi rakennusten energiatehokkuudelle asetetaan yhä tiukempia vaatimuksia. Tilakeskus tiedottaa tiloissa tehtävistä sisäilmatutkimuksista, niiden tuloksista ja sisäilmaa

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kv	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



9.3.2017

parantavista korjauksista tilojen käyttäjille. Käyttäjille on pidetty myös tiedotustilaisuuksia ja annettu sisäilmakoulutusta kaupungin työntekijöille. Vuonna 2015 Tilakeskus lähetti asiakasvirastojensa kautta tilojen käyttäjille runsaat 200 sisäilmatiedotetta ja viime vuonna tiedotteiden määrä ylitti jo 300:n. Opetusvirasto ja Tilakeskus ovat osallistuneet Terveysten- ja hyvinvoinninlaitoksen tutkimukseen, jossa selvitettiin sisäilmaongelmiin liittyvää koulujen oppilaiden oirekyselyä 21 koulussa ja kyselyyn vastasi 5700 oppilasta.

Asunto-osastolla riskien hallinta delegoitiin osaston esimiehille vastuualueiden mukaisesti.

2 Erillissuunnitelmat ja sähköinen asiointi

2.1 Viraston henkilöstösuunnitelma 2016 – 2018

Eläkkeelle siirtyminen jatkuu virastossa edelleen vilkkaana ja ennakoivalla henkilöstösuunnittelulla varaudutaan johto- ja muiden avaintehtävissä toimivien henkilöiden vaihtumiseen. Palvelutuotannossa tarvittavan henkilöstön saanti ja pysyvyys varmistetaan panostamalla etenkin perehdyttämiseen sekä työyhteisöjen toimivuuteen. Henkilöstöresurssien käyttöä tehostetaan tuottavuuden lisäämiseksi mm. yhteistyötä, työnkuvien ja työn tekemisen tapoja kehittämällä sekä eläkepoistumaa hyödyntämällä. Lisäksi jatketaan tukipalveluresurssien tehostamiseen ja keskittämiseen tärkeitä toimenpiteitä.

Henkilöstön ammattitaitoa ja osaamista vahvistetaan henkilökohtaisella koulutus- ja kehityssuunnitelmalla ja koko viraston kattavan koulutussuunnittelun avulla. Esimiestyön painopistealueena on lähitulevaisuudessa erityisesti muutosjohtaminen. Viraston esimiehet osallistuvat johdon ja esimiesten muutosvalmennukseen yhteistyössä muiden teknisten virastojen kanssa. Henkilöstön valmiuksia työskennellä tulevaisuuden monitilatyöympäristössä parannetaan mm. tietoteknisten valmiuksien osaamiskartoituksilla ja koulutuksella sekä tukemalla mm. etätöiden tekemistä ja ns. mobiilityöskentelytaitojen opiskelua.

Toimintaympäristön muutoksiin, tuottavuuden lisäämiseen ja palvelutoiminnan tehostamiseen kohdistuviin odotuksiin varaudutaan lisäämällä yhteistyötä yli osasto- ja virastorajojen. Kiinteistöviraston ja muiden teknisten virastojen yhteistyö tiivistyy myös yhteisen tyhy-hankkeen myötä, jonka tavoitteena on mm. yhteisten prosessien sujuvoittaminen ja asiakaspalvelun parantaminen. Teknisten virastojen toimitilat ja yhteistyö –työhyvinvointihankkeessa edistetään mm. muutosjohtamista, vahvistetaan aktiivista esimiestyön otetta, kehitetään uusia vuorovaikutteisia työtapoja sekä jaetaan ja jatkojalostetaan hyviksi havaittuja henkilöstöjohtamisen käytäntöjä.

Seuranta: Henkilöstön ulkoinen lähtövaihtuvuus kasvoi edellisvuoteen verrattuna peräti 5 prosenttia. Eläkkeelle siirtyi edellistä vuotta enemmän henkilöstöä, mutta myös kiinteistöviraston palveluksesta erosi aiempia vuosia enemmän henkilöstöä. Valmisteilla oleva organisaatiomuutos on vaikuttanut paitsi ulkoisen lähtövaihtuvuuden vilkastumiseen, myös siihen, että määräaikaisen henkilöstön osuus koko henkilöstön määrästä on kasvanut. Erityisesti hallinnon tehtäviä on täytetty vain määräajaisesti. Tukipalveluresursseja on keskitetty hallinto-osastolle muun muassa hr- ja taloushallinnon yksiköihin.

Tulevaan toimintaympäristön ja organisaation muutokseen liittyen on järjestetty henkilöstölle muutosvalmennusta. Lisäksi viraston keskijohto osallistui toimialan yhteiseen muutosvalmennukseen keväällä 2016. Teknisten virastojen yhteistyö jatkui tiiviinä yhteisen toimiala-organisaation valmistelun tiimoilta myös syksyllä 2016.



9.3.2017

Tasa-arvosuunnitelma ja sukupuolivaikutusten arviointi

Kiinteistövirastossa tasa-arvosuunnittelu on integroitu toimintaan. Tavoitteena on kuntalaisten tasavertainen kohtelu. Keskeisimmän kuntalaisiin kohdistuvat palvelut kiinteistövirastossa liittyvät asuntojen välitykseen, tonttien luovutukseen ja näihin liittyviin kiinteistöteknisiin toimenpiteisiin. Kiinteistöviraston kuntalaisille tarjoamat palvelut ovat lähtökohtaisesti sukupuolineutraaleja. Henkilöstötasa-arvon edistämässä noudatetaan kaupungin linjauksia. Palkkatasa-arvon toteutukseen liittyvät tavoitteet on kirjattu viraston palkka- ja palkitsemisohjelmaan, jota seurataan säännöllisesti.

Seuranta: Naisten osuus johto- ja esimiestehtävissä on kiinteistövirastossa noin 30 prosenttia. Tehtäväkohtaisten palkkojen taso on sidottu tehtävän vaativuuden arviointiin. Vakituudesta henkilöstöstä sekä miehillä että naisilla noin 80 % on henkilökohtainen lisä.

Kielisuunnitelma

Kiinteistöviraston kielisuunnitelmaa päivitetään säännöllisin väliajoin. Suunnitelmassa on kartoitettu tehtävät, joissa edellytetään joko ruotsin kielen taitoa tai muun kielen taitoa. Muun kielisten eli muuta kuin suomea tai ruotsia puhuvien helsinkiläisten määrän merkittävään lisääntymiseen varaudutaan varmistamalla, että asiakaspalvelutehtävissä toimii riittävästi kielitaitoisia henkilökuntaa.

Seuranta: Toimittiin suunnitelman mukaisesti.

Työhyvinvointia edistävät toimenpiteet

Työterveyshuollon kanssa tehdään kiinteää yhteistyötä sovitun toimintasuunnitelman mukaisesti. Työtapaturma-, sairauspoissaolo- ja työkyvyttömyyseläkkeiden määrää seurataan työhyvinvointimittarin avulla ja etsitään yhdessä työterveyshuollon kanssa tarvittaessa keinoja niiden vähentämiseksi. Kiinteistöviraston henkilöstösuunnitelman mukaisesti toteutetaan työhyvinvointia edistäviä toimenpiteitä työssä jaksamisen tueksi, perhe-elämän ja työelämän yhteensovittamiseksi sekä työurien pidentämiseksi.

Seuranta: Sairauspoissaolojen määrä laski koko virastossa 3,6 prosentista 3,2 prosenttiin. Työterveyshuollon kanssa on tehty tiivistä yhteistyötä varhaisen tuen mallin jalkauttamiseksi esimiehille ja työterveyshoitaja on tuonut asiantuntija-apua henkilöstötoimikunnan kokousten lisäksi myös viraston esimieskahveille. Henkilöstölle järjestettiin tietotekniikka-valmennusta (mm. skype-koulutus) ja tehtäväkierron edistämiseksi valmisteltiin toimialan yhteiset pelisäännöt ja toimintatapa-malli.

2.2 Viraston tilankäyttösuunnitelma 2016 – 2025

Kiinteistövirasto jatkaa yhteistyössä muiden teknisen alan virastojen ja kaupunginkanslian kanssa teknisten virastojen yhteisen toimitaloratkaisun hakua. Nykyisten toimitalojen tilankäyttöä tehostetaan.

Seuranta: Viraston toimintaa keskitettiin Sörnäisiin. Geotekninen osasto ja kaupunkimittaussosaston toiminnot keskitettiin Sörnäisiin. Toimenpide oli osa tilojenkäytön tehostamiseen liittyviä toimia.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kv	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



9.3.2017

2.3 Tietotekniikan hyödyntäminen ja sähköinen asiointi

2.3.1 Tietotekniikkaohjelman toteuttaminen

Paikkatietosektorin yhteistyö jatkuu tiiviinä niin kaupungin, seudun kuin valtakunnankin tasoilla. Hallintokuntien yhteistyönä laaditaan parhaillaan toimenpideohjelmaa teknisen sektorin tiedonhallinnan kokonaisarkkitehtuurin kehittämiseksi. Tämän pohjalta on tavoitteena muun muassa toteuttaa ratkaisuja tunnistettujen ydinaineistojen ylläpidon ja yhteiskäytön tehostamiseksi. Kartta- ja paikkatieto-ohjelmistojen käyttökustannuksia optimoidaan siten, että eri työtehtävissä käytetään asianomaisiin tarpeisiin nähden oikeantasoista ja riittävää välinettä. Paikkatietopalveluiden tuotannossa lisätään vaihteittain avoimen lähdekoodin ohjelmistojen osuutta.

Kaupunkimittausosaston kannalta erityisen merkittäviä ovat lisäksi valtakunnalliset kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistavan järjestelmän toteutuksen ja käyttöönoton hankkeet sekä kaupunkitasolla 3D-tietomallin, Winkki-järjestelmän uudistamisen ja tiedonohjaussuunnitelman hankkeet. Jälkimmäiseen liittyen jatketaan resurssien puitteissa myös osaston omien käyttöarkistojen digitalisointia. Lisäksi on varauduttava osallistumaan myös kansallisen Inspire-verkoston kehityshankkeisiin liittyen muun muassa koko maan kattavasti yhteensopivien ja yhdenmukaisten paikkatietotuotteiden määrityksiin ja toteutuksiin.

Asunto-osasto tarjoaa palveluja kuluttajille vuokra-asunnon hakemisessa, asumisoikeusasioissa, hitas-asioissa ja järjestää erilaisia tukia, kuten korkotukia ja hissi-, korjaus- ja energia-avustuksia yhteisöille. Toiminta edellyttää tiivistä yhteistyötä eri hallintokuntien, valtion hallinnon ja muiden yhteistyökumppanien kanssa. Kehittämisen edellytyksenä on asiakkaiden tarpeiden ja toimintaympäristön muutosten ennakointi. Asumisen palveluissa tietotekniikka ja sähköinen asiointi ovat keskeisiä. Kaikki asumisen tuotteet on keskitetty kaupungin sähköiseen asiointipalveluun ja palvelun laatua kehitetään vuorovaikutteisuutta lisäämällä.”

Vuonna 2016 käynnistetään tilakeskuksessa rakennusautomaation parempaan hallittavuuteen tähtäävä kehittämissanke. Talotekninen tietoverkko -hankkeen tavoitteena on selvittää ja kuvata tilakeskuksen omistamien sekä hallinnoimien rakennusten ja niiden tilojen taloteknisten tietojärjestelmien nykytila ja määritellä niille kehitystavoitteita tietoturvallisuuden, hallittavuuden, etähallittavuuden, yhtenäistämisen, automaatiotason noston, hankinnan yhtenäistämisen ja yleisen kustannustehokkuuden osalta. Taloteknisillä tietojärjestelmillä tarkoitetaan tässä yhteydessä tilaturvallisuus-, paloturvallisuus- sekä automaatio- ja mittausjärjestelmiä.

Seuranta: Asunto-osastolla seurattiin sähköisten asiointipalvelujen käyttäjämääriä ja käyttäjäosuutta tuotekohtaisesti. Paperiarkiston digitalisointia vietiin niin pitkälle kuin se oli mahdollista. Sähköisten asiointipalvelujen laatua ja vuorovaikutteisuutta parannettiin.

Kaupunkimittausosasto on osallistunut valtakunnalliseen kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistavan järjestelmän toteutuksen ja käyttöönoton hankkeeseen yhteistyössä Maanmittauslaitoksen ja muiden kuntien kanssa. Toteutuksen ja käyttöönoton tekniset valmistelutyöt etenivät pääosin tavoitteiden mukaisesti. Hankeen asettaman lainsäädäntötyöryhmän työ kuitenkin viivästyi alkuperäisestä aikataulustaan niin, että käyttöönottoprojektissa jouduttiin pitämään tauko eikä kaikkia yksityiskohtia prosessi- ja tietojärjestelmämuutoksissa voitu näin ollen vielä määrittää ja toteuttaa lopulliseen muotoonsa. Kaupungin 3D-tietomallihankkeessa osasto osallistui vahvasti mallituotannon raaka-aineistojen esivalmisteluun ja aineistojen jakeluratkaisun toteutukseen.

Tilakeskuksessa käynnistettiin Talotekninen tietoverkko – hanke sekä turvaverkkohanke. Tavoitteena on mm. mahdollistaa etävalvonnan ja – ohjauksen lisääminen sekä turvajärjestelmien ja –



9.3.2017

palveluiden joustavammat hankinnat. Lisäksi jatkettiin toimintatapojen kehittämistä tietomallin-
nuksen (BIM) hyödyntämisessä rakennushankkeissa. Uuden sähköisen projektipankin ja huolto-
kirjan kehitysversion (BEM) ns. kohdetietojärjestelmän käyttöönotto aloitettiin vaiheittain. Ohjel-
man kautta niin tilan käyttäjä, huollon edustaja sekä isännöinti pystyvät seuraamaan ajan tasalla
rekisterin tapahtumia.

2.3.2 Sähköisen asioinnin kehittämishankkeet

Asumisen palvelut ovat keskitetty kaupungin sähköiseen asiointipalveluun. Näiden palvelujen laatua kehitetään asioinnin
helppoutta ja vuorovaikutteisuutta lisäämällä.

Tontinhaku- ja myyntiprosesseissa siirrytään asteittain sähköiseen asiointiin.

Rakennusten ylläpitoon liittyvän sähköisen projektipankin ja huoltokirjan uuden kehitysversion (BEM) ns. kohdetietojärjes-
telmän käyttöönoton, sekä niiden Haltia-ohjelmaan integroinnin myötä helpotetaan ohjelmien ylläpitoa ja laajennetaan nii-
den sisältämän tiedon käyttöä yhä monipuolisemmin palvelemaan kiinteistöjen ylläpitoa elinkaaren aikana. Bem- kohde-
tietojärjestelmään kootaan jatkossa kunnossapitokorjaustarpeista ja pienistä toiminnallisista investointitarpeista korjaus-
tarverkisteri, joka muuttuu toiminnan myötä korjausohjelmaksi (PTS) ja Haltian tilaustietojen sekä BIP:n laskujen käsittelyn
myötä korjaushistoriarekisteriksi. Ohjelman kautta niin tilan käyttäjä, huollonedustaja sekä isännöinti pystyvät seuraamaan
ajan tasalla rekisterin tapahtumia. Sähköisen huoltokirjan käyttöä lisätään edelleen asiakkaiden palvelupyyntöjen ja heidän
havaitsemiensa korjaustarpeiden ilmoittamisessa, sisäilmaongelmien ilmoittamisessa, korjauksiin liittyvässä tiedottami-
sessa, tiedotteiden yms. asiakirjojen säilyttämisessä.

Paikkatietosektorin palvelukokonaisuutta kehitetään edelleen tiiviissä yhteistyössä julkishallinnon muiden palvelutuottajien
kanssa. Kaupungin paikkatietopalveluiden kehittäminen tulee painottumaan erityisesti aineistojakeluun. Aineistojen mää-
rän ja laadun ohella panostetaan koko palveluketjun toimintojen ja kapasiteetin kehittämiseen. Myös aineistojen avaaminen
vapaaseen maksuttomaan käyttöön jatkuu resurssien sallimassa tahdissa. Lisäksi paikkatietojen käyttöä tuetaan kaupun-
kiyhteisellä asiointialustalla sekä hallintokuntien muilla sivustoilla.

Sähköisen asioinnin mahdollistavat järjestelmät otetaan kaupunkimittausosastolla käyttöön johtotietopalvelussa ja raken-
nusvalvontatehtävissä sekä näillä näkymin myös kiinteistönmuodostuksen keskeisimmissä palveluissa.

**Seuranta: Verkkoasiointi ja palvelujen digitaalisuus ovat edelleen viraston kärkihankkeita. Palve-
lujen tarjoaminen kotisivuilla ja paperiton toimisto valmistavat siirtymistä uusiin toimintatapoihin
sekä aikanaan uuteen toimitilaan.**

**Tilakeskus liittyi rakennusvalvontaviraston sähköiseen rakennuslupien käsittely- ja hakuohjel-
maan, Lupapiste.fi-järjestelmään. Tilakeskus alkoi hakea sähköisesti korjausrakennuslupia syys-
kuussa ja uudisrakennuslupia marraskuussa.**

**Kaupunkimittausosastolla kaikkien tuotannossa olevien sähköisten palvelujen käyttömäärät ovat
seurannassa, mutta seurannan automatisointi vaatii vielä muutaman järjestelmän osalta jatkoke-
hitystä. Valtakunnallisessa Lupapiste-hankkeessa osallistuttiin tavoitteen mukaisesti myös kiin-
teistönmuodostussektorin sähköisen asioinnin sovelluksen kehittämiseen ja pilotointiin. Päätös
tämän ottamisesta tuotantokäyttöön tehdään vuoden 2017 alkupuolella.**



9.3.2017

Geotekninen osasto yhteistyökumppaneineen on saanut valmiiksi korkeasta aallokosta varoittavan turvallisuusjärjestelmän, joka palvelee Helsingin lähivesien vesibusseja, pienväenliikennettä, melojia, surffaajia ja vesilentokoneita. Uudelle meripalvelusivulle on haettu kaksi uutta domainia (meri.hel.fi ja marinehelsinki.fi). Uusi kaupungin pohjavesipalvelu on valmis ja otettiin käyttöön lokakuussa. Pohjavesipalvelulle on myös uusi domain (pohjavesi.hel.fi).



9.3.2017

3 Tavoitteiden yhteenveto

Sitovat tavoitteet	TA-16	TP-16	Ero
Elinvoimainen Helsinki			
Luovutettu asuntorakennusoikeus, k-m ²	325 000	378 199	53 199
Toimiva Helsinki			
Vapautuvien vuokra-asuntojen markkinointiaika, keskiarvo pv.	5,0	3,1	-1,9
Tyhjien tilojen osuus tilakannasta %	4,0	3,7	0
Maanmittaustoimintaan liittyvien keskeisten palvelujen toimitusaika, keskiarvo pv.	19	16	3
Kaupungin tuella rakennettujen hissien määrä, kpl	60	76	16
Tasapainoinen Talous ja hyvä johtaminen			
Talouden tasapaino			
Ulkoiset maanvuokrat, milj.€	200	207	7
TP	TA-16	ENN-16	Ero
Talouden tasapaino	108	108	0
Tuottavuus (2010=100)			
Hyvä johtaminen	3,0	3,0	0,0
Sairauspoissaolo%	3,8	3,1	-0,7
Koulutuspäivä/hlö			
Toiminnan laajuustiedot	TA-16	ENN-16	Ero
Maaomaisuus Helsingissä ha	15 370	15 395	25
Maaomaisuus muissa kunnissa ha	5 600	5 595	-5
Geotekniset suoritteet			
Pohjatutkimusprofiileja tietokannassa,kpl	261 000	261 949	949
Kiinteistö- ja paikatiedot			
Rekisteröityjä kiinteistöjä ja rasitteita, kpl	500	560	60
Uudisrakennusmittauksia, kpl	650	617	-33
Toimitilat			
Rakennusomaisuus			
Tiloja vuokrauksessa, m ²	2 970 000	2 576 200	-393 800
Tiloja ylläpidossa, m ²	1 870 000	1 821 000	-49 000
Tilojen kokonaispinta-ala htm ²	11 528	10 491	-1 037
Tilojen pinta-alamäärä (htm ²) suhteessa asiakasmäärään	0,93	0,84	0
Asuminen			
Ara-asunnon hakijat ilman asunnonvaihtajia	22 000	12 523	-9 477
Välitetyt vuokra-asunnot kpl	2 300	2 661	361
Muut tavoitteet	TA-16	ENN-16	Ero
Rakentamiskelpoiseksi tutkittu ja kunnostettu maa, ha (5v. keskiarvo)	15	26	-11
Geoteknisestä suunnittelusta johtuvia, yli 0,5 milj.euron vahinkoja ei toteudu pohja- ja kalliorakentamisessa, vahinkojen määrä,kpl	0	0	0
Kaupungin palvelurakennusten sääkorjattu lämpöenergian kulutus ,kWh/bm ² /v	142,0	141,0	1,0



9.3.2017

4 Osastojen erillissuunnitelmat

4.1 Kiinteistöjen kehittämisyksikkö

Yksikön keskeisiä tavoitteita ovat:

- Asuntotuotantoprosessin parantamista selvitetään sujuvoittamistyöryhmän loppuraportin mukaisesti yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Työhön osallistuvina virastoina ovat kaupunginkanslia, asuntotuotantotoimisto, rakennusvalvontavirasto ja kiinteistövirasto.
- Yksikkö osallistuu teknisten virastojen tilahankkeen organisointiin, ohjaukseen ja suunnitteluun.
- Yksikkö vie Jätkäsaaren Bunkkerin toteutuskilpailun loppuun ja valmistelee kiinteistön myynnin ja rakennuksen uuden omistajan rakentamien uimahalli- ja liikuntatilojen pitkäaikaisen vuokraamisen takaisin kaupungille.
- Yksikkö selvittää mahdollisuuksia Lapinlahden sairaala-alueen ja rakennusten tulevaisuuden ratkaisemiseksi keskeisillä tavalla.
- Yksikkö osallistuu Hakaniemen alueen kehittämishankkeisiin kiinteistöviraston edustajana. Valmisteilla olevia erilisiä hankkeita ovat mm. Hakaniemen hallin peruskorjaus, hallin väistötilaratkaisut, metron lippuhallin korjaus, Hakaniemen torin alle suunniteltu yksityinen pysäköintilaitos ja Pisara-radan aseman suunnittelu. Lisäksi alueen yleissuunnittelu etenee kaupunkisuunnitteluvirastossa ja rakennusvirastossa.
- Yksikkö osallistuu koordinaattorina Herttoniemen keskuksen kehittämiseen ja liittämiseen Itäväylän eteläpuolisiin, yksityisiin korttelialueisiin.
- Yksikkö edistää Kalasataman keskuksen rakentumista ja osallistuu keskuksen suunnitteluun ja mm. sopimusprosesseihin asiantuntijana. Yksikkö on mukana Kalasataman Terveiden ja hyvinvoinnin keskuksen (Tehyhe) hankkeessa.
- Kaupungin asunto-omaisuuden omistamiseen, hallinnointiin ja raportointiin liittyvän kokonaisuuden kehittäminen yhteistyössä kaupunginkanslian ja kiinteistöyhtiöiden kanssa. Osallistuminen kaupungin asuntojen omistusjärjestelyihin kaupungin konsernijaoston linjausten mukaisesti.

Seuranta: Osasto osallistui virastojen tilahankkeen organisointiin, ohjaukseen ja suunnitteluun. Jätkäsaaren bunkkerin toteutuskilpailu toteutettiin ja kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kilpailun tuloksen. Hankkeesta on tehty valitus, joka on käsittelyssä.

Herttoniemen keskuksen kehittämiseen on kaupunginsuunnitteluviraston kanssa käynnistetty kaavallinen selvitys.

Hallin peruskorjaus on päätetty alkamaan vuoden 2018 alussa. Väistötilahankinnasta on tehty päätös. Lippuhallin korjaus on käynnissä.

Kalasataman keskuksen rakennustyöt jatkuvat. Tehyke valmistuu lokakuussa 2017.

Osasto toteutti kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston kanssa kaupungin asunto-omaisuuden kokonaishallinnan järjestämiseen liittyviä selvityksiä ja osallistunut kaupungin asunto-omaisuuden selvitystyöhön mm. Kaupungin välivuokrausmenettelyn kehittäminen – työryhmässä, jonka tehtävänä oli selvittää välivuokraustoimintaan liittyvien prosessin selkeyttämis- ja sujuvoittamistoimenpiteitä. Lisäksi osasto kuuluu kaupungin koko asunto-omaisuuden vuokraustoiminnan ja vuokranmäärityksen yhtenäistämistä selvittävään työryhmään, Työryhmän työ jatkuu.



9.3.2017

Osasto osallistui yhdessä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston kanssa Asunto-omaisuustyöryhmän raporttiin perustuvan kaupungin suoraan omistaman asunto-omaisuuden järjestämisen valmisteluun. Tavoitteena on ollut löytää vaihtoehtoja hallinnon ja toiminnan parantamiseksi. Työ jatkuu edelleen. Osasto on toiminut, osana kaupungin omistajahallintoa, kaupungin omistamien asunto- ja asuinkiinteistöyhtiöiden hallitustyöskentelyssä.

4.2 Tonttiosasto

Kiinteistöviraston keskeisimmät haasteet liittyvät AM-ohjelman ja elinkeinostrategian toteuttamiseen. Tämä edellyttää uusien alueiden käyttöönoton jatkamista ja haastavien kaavaratkaisujen toteuttamista. Kiinteistövirasto luo myös edellytykset asuntojen ja työpaikkojen määrän kasvulle toteuttamalla asiakaslähtöistä tontinluovutuspolitiikkaa. Työvoiman saatavuuden kannalta keskeinen tekijä on kohtuuhintaisten asuntojen tarjonta Helsingissä ja lähialueilla. Asuntotuotannolle asetettujen keskeisten tavoitteiden saavuttamiseksi asuntotonttien luovutuksen painopiste on selvästi kerrostalomaiseen asumiseen soveltuvissa tonteissa. Tontteja varataan sekä tuottajamuotoisesti että eri ryhmärakennuttamismalleilla toteutettavia hankkeita varten. Asuntotonttien luovutusresursseja keskitetään aiempina vuosina päätettyjen tontinluovutuskilpailujen järjestämiseen. Vuoden 2016 aikana aloitetaan vuoden 2020 alussa päättyvien noin 750 asuntotontin maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelu.

Täydennysrakentamista edistetään kaupungin vuokratonteilla ja täydennysrakentamiskorvausperiaatteita kehitetään. Varikko- ja sairaala-alueiden kehittämisprojekteilla luodaan uusia toimitila- ja asuntoalueita olemassa olevan rakenteen sisälle. Östersundomissa jatketaan aktiivista maanhankintaa maapoliittisten periaatteiden mukaisesti. Pilaantuneen maaperän puhdistamista jatketaan pääosin projektialueilla.

Maanvuokralaskutus pyritään siirtämään Talpaan vuoden 2016 aikana. Osaston toiminnassa edistetään sähköiseen ja mobiiliyöskentelyyn siirtymistä mm. kehittämällä sähköiset hakulomakkeet, ottamalla käyttöön sähköinen rakennuspiirustusten tarkastaminen sekä luomalla henkilöstölle mahdollisuudet liikkuaan työskentelyyn. Maanvuokrajärjestelmän (MVJ) uudistamisessa siirrytään vaativuusmäärittelyyn ja järjestelmän toimittajan kilpailutukseen. Lisäksi laaditaan kokonaisvaltainen tonttiosaston toiminnan kehittämissuunnitelma niistä toimenpiteistä, joilla vastataan tulevien vuosien haasteisiin. Muita tavoitteita ovat:

- Toimitaan aktiivisesti maanmyynnin talousarviotavoitteen 100 milj. euroa saavuttamiseksi. Maanmyynnin tilanne raportoidaan neljännesvuosittain ennusteiden yhteydessä. Avataan kaupunginkanslialle suora reaaliaikainen yhteys maanmyyntiseurannan yhteenvetoon. Lisäksi laaditaan maanmyyntisuunnitelma vuodelle 2017 hyvissä ajoin ennen vuodenvaihdetta maanmyyntitavoitteiden ennakoitavuuden parantamiseksi.
- Kaupungin ulkokunnissa omistaman maaomaisuuden analysointi toteutetaan ja viimeistellään ulkokuntien maaomaisuuden hallintasuunnitelma. Kaupungille tarpeettomien alueiden myyntiä jatketaan.
- Maanhankinnassa tavoite on 30 ha painopisteen ollessa edelleen Östersundomin alueella. Maanhankinnan tavoitteen toteutumisen tilanne raportoidaan neljännesvuosittain ennusteiden yhteydessä. Kaupunginkanslialle on avattu suora reaaliaikainen yhteys maanhankintaseurannan yhteenvetoon.
- Asuntotuotannon turvaamiseksi luovutetaan tavoitteen mukaisesti eri toimijoille 325 000 k-m². Järjestetään kumpu-panuuskäyttöön perustuvia tonttihakuja sekä laatu- ja hintakilpailuja. Maanvuokraustoimintaa kehitetään siten, että luodaan maanvuokralle uudet määrittelyperiaatteet. Asuntotuotantotavoitteen toteutumisesta raportoidaan neljännesvuosittain ennusteiden yhteydessä. Aloitetaan vuoden 2020 alussa päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisen valmistelu ensimmäisellä asukaskirjeellä ja Internet-sivuilla tapahtuvalla tiedotuksella.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kv	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



9.3.2017

- Tilakeskuksen kanssa laadittavan rakennusten myyntisuunnitelman mukaiset tontit luovutetaan Helsingissä ta-
pauskohtaisesti harkiten vuokraamalla tai myymällä ja ulkokunnissa myymällä. Edelleen laaditaan yhteistyössä
tilakeskuksen kanssa rakennettujen kiinteistöjen myyntisuunnitelma vuodelle 2017.
- Toimitilatontteja luovutetaan tavoitteen mukaisesti 50 000 k-m². Pasilan keskuksen alueen tontinluovutus saate-
taan päätökseen ja Pasilan ratapihakortteleiden alueen yhteistyösopimus valmistellaan Senaatti-kiinteistöjen
kanssa. Yritysmönteistä toimintaa kehitetään mm. henkilöstön koulutuksella ja tiedotuksella sekä tiivistämällä
yhteistyötä kaupunkisuunnitteluviraston, elinkeino-osaston sekä muiden keskeisten hallintokuntien kanssa.

**Seuranta: Kertomusvuosi oli rakentamisen osalta viime vuosiin verrattuna erittäin aktiivinen. Tont-
tiosaston tulokset kertomusvuonna olivat hyviä ja tuottavuus kasvoi 11 %. Talouden heikosta
yleistilanteesta huolimatta vuokra ja omistusasuntojen kysyntä on ollut hyvää ja asuntotuotanto
on ollut vilkasta. Asuntorahastojen ja sijoittajien aktiivisuus markkinoilla on pitänyt kovan rahan
asuntotuotannon kysyntää korkeana. Uusia asuntohankkeita käynnistettiin runsaasti. Kaupunki
luovutti tontteja asuntorakentamista varten yli 4 000 asuntoa vastaavan määrän.**

Asuinrakennusoikeuden luovutusmäärän osalta tarkasteluvuosi oli ennätyksellinen. Asuinraken-
nusoikeutta luovutettiin noin 378 000 km². Tästä määrästä 48 % luovutettiin vuokraamalla ja 52 %
myymällä. Asuinrakennusoikeuden merkittävä määrä ja myydyn asuntorakennusoikeuden epäta-
vallisen suuri osuus johtui huomattavalta osaltaan Kalasataman asuntotornien tonttimyyneistä,
jotka käsittivät yhteensä noin 103 000 km². Sitovana tavoitteena ollut asuntorakennusoikeuden
määrä, 325 000 km², ylitettiin kirkkaasti.

Asuntotonttien yleisellä varauskierröksellä varattiin yli 3 500 tonttia, jotka sijaitsevat eri puolilla
kaupunkia, muun muassa Kalasatamassa, Jätkäsaarella ja Koskelassa. Lisäksi vuoden aikana
esitettiin useita yksittäisiä tontinvarauksia mm. jatkuvaa tonttihakumenettelyä hyödyntäen. Kau-
pungilla on varattuna vuoden 2016 lopulla tontteja asuntorakentamiseen noin 22 000 asunnon ra-
kentamiseksi, joka ylittää AM-ohjelmassa asuntotonttien varauskannalle asetetun tavoitteen.

Yleisen asuntotonttien varauskierröksen lisäksi järjestettiin useita suuria korttelikokonaisuuksia
käsittäviä tontinluovutuskilpailuja, joista osa saadaan päätökseen vuoden 2017 aikana. Tontti-
osasto käynnisti mm. PohjoisPasilan Postipuiston ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn sekä
kohtuuhintaisen kerrostalorakentamisen edistämiseen tähtäävän ilmoittautumis- ja neuvottelume-
nettelyn. Lisäksi järjestettiin muun ohella merkittävä kaksi korttelikokonaisuutta käsittänyt hinta-
kilpailu Jätkäsaaresta. Tonttiosasto aloitti vuonna 2020 päättyvien 750 asuntotontin maanvuokra-
sopimusten uusimisen valmistelun.

Toimitilojen rakentaminen piristyi tarkasteluvuonna merkittävästi. Helsingissä aloitettiin useiden
merkittävien toimisto ja toimitilahankkeiden rakentaminen mm. Salmisaarella sekä Kasarminka-
dulla. Yritystonttien luovutettu rakennusoikeus oli noin 141 000 km². Myynnin osuus luovutuk-
sesta oli noin 49 %.

Maa-alueiden ja rakennusten ostoon käytettiin yhteensä vajaat 18 miljoonaa euroa, jolla hankittiin
yhteensä 91 ha maata. Maanhankinnasta noin 7,3 miljoonaa euroa kohdistui Östersundomiin, josta
10 kaupalla hankittiin yhteensä 32 hehtaaria maata. Östersundomista on vuodesta 2008 lähtien
hankittu yhteensä noin 597 ha maata. Hankintojen myötä kaupungin omistusosuus alueella on
noussut 31 prosentista 60 prosenttiin ja kaupungin maanomistus ylitti 1 500 hehtaarin rajapyykin.



9.3.2017

Vuonna 2016 maanvuokratulot olivat 241 miljoonaa euroa (223 miljoonaa euroa vuonna 2015). Tästä ulkoisten vuokrien osuus oli 207 miljoonaa euroa, joka ylittää sitovan tavoitteen, 200 miljoonaa euroa.

Maankäyttösopimusten toteutuminen toi kaupungille runsaan 22 miljoonan euron tulot sekä ilmaisluovutuksina 1,3 miljoonan euron arvosta yleisiä alueita. Sopimusalueet käsittivät 174 000 km² rakennusoikeutta.

Maanmyyntitulot olivat 241 miljoonaa euroa ja ylittivät siten merkittävästi asetetun 100 miljoonan euron talousarviotavoitteen. Merkittävin myyntikokonaisuus oli Kalasataman keskuksen asuntotornit, joista saatiin myyntituloja yhteensä noin 94 miljoonaa euroa. KeskiPasilan ensimmäisen vaiheen myynti (Tripla) toi kaupungille 46 miljoonan euron tulot. Lisäksi myytiin suuri määrä pienempiä tontteja eri puolilta Helsinkiä, yhteensä noin 100 miljoonan euron edestä.

Maankäyttösopimuksia solmittiin eri puolilla kaupunkia yhteensä 17, joista kaupunki asemakaavojen vahvistuessa saa tuloja ja maata yhteensä vajaan 32 miljoonan euron verran sekä ilmaisluovutuksena yleisiä alueita 2,6 miljoonan euron edestä.

Vuonna 2016 toteutui kolme täydennysrakentamiskorvaukseen oikeutettua hanketta. Yhden miljoonan euron korvaukset mahdollistivat 3 900 km²:n rakennusoikeuden toteutumisen. Korvaus oli keskimäärin 247 euroa/km². Korvauksena maksettiin noin 44 % kaavanmuutosten tuomasta arvonnoususta.

Tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tonttiosasto käytti noin 19,6 miljoonaa euroa (8,6 miljoonaa euroa vuonna 2016). Merkittävimmät pilaantuneiden maiden puhdistamiskohteet olivat Kalasataman ja Jätkäsaaren projektialueet.

Tonttiosasto osallistui aktiivisesti uusien projektialueiden rakentamisen valmisteluun sekä poikkihallinnollisten työryhmien työskentelyyn. Samoin osasto osallistui sekä koko kaupunkia koskevan yleiskaavan että Östersundomin yhteisen yleiskaavan valmisteluun. Tonttiosastolla laadittiin vuoden aikana osaston toiminnan kehittämissuunnitelma, joka toimii tulevina vuosina tonttiosaston (tai sitä vastaavan uuden organisaation) kehittämisen ohjeena ja perustana tonttiosaston tuottavuuden ja riskienhallinnan parantamiseksi.

4.3 Geotekninen osasto

Helsingin kaupungin strategiaan "Elinvoimainen Helsinki" liittyen edistetään yritystoiminnan, matkailun ja vapaa-ajan mahdollisuuksia ranta-alueilla ja saaristossa sekä vesiliikenteen kehittymistä Aaltomittaukset ja aaltomallilaskelmat Helsingin rannikkovesillä -tutkimuksen avulla. Kyseinen projekti alkoi vuonna 2012 ja päättyy kuluvana vuonna. Aallonkorkeuskartat julkaistaan vuoden 2016 alussa. Lisäksi Helsinki-Tallinna-kaksoiskaupungin kehityksen seurantaan liittyen osasto on TalsinkiFix -projektin geotekninen asiantuntija yhdessä GTK:n ja Eesti Geologiakeskuksen kanssa.

"Uudistamalla kilpailukykyä" -strategiaan liittyen Östersundomista suunnitellaan uusiutuvaan energian ja energiatehokkuuden ratkaisujen pilottiluettua ja houkuttelevaa sijaintipaikka cleantech-alojen yrityksille. Osasto avustaa Helen Oy:tä maa-lämmön hyväksikäyttöön perustuvissa energiahankkeissa.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kv	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



9.3.2017

"Toimiva Helsinki" -strategian mukaan kaupunginosien keskuksia vahvistetaan monipuolisella täydennysrakentamisella ja kaupunkiympäristön uudistamisella. Painopistealueena ovat poikittaiset joukkoliikenneyhteydet ja niiden mahdollistamat uudet toimintojen tiivistymät. Osasto panostaa erityisesti Raide-Jokerin sekä Marian ja Koskelan sairaaloiden kuin myös Merihaka-alueen projektien edistämiseen pohjarakentamisen osalta. Lisäksi käytöstä poistuvien tai vajaakäytössä olevien asumisen, palveluiden ja yritystoiminnan tilojen ja tonttien käyttömahdollisuuksia selvitetään Vuosaaren vanhan puhdistamon osalta.

"Kaupunkirakenteen eheytyminen parantaa saavutettavuutta ja sujuvuutta" -strategian osalta raideliikenteen suunnittelu etenee samanaikaisesti maankäytön suunnittelun kanssa Jätkäsaarella, Kalasatamassa, Pasilassa ja Kruunuvuorenrannassa. Geoteknisesti suurimmat panostukset kohdistuvat Laajasalon raideliikenneyhteyteen, Länsimetroon ja Pisaraan.

"Kaupungin toiminta on kestävä, vaikuttava ja tehokasta" -strategian mukaan uuden yleiskaavan tavoitteeksi asetetaan energiatehokas kaupunkirakenne. Osasto panostaa erityisesti esirakentamisen hyödyntämiseen pohjarakentamisen kustannustehokkuuden ja laadun edistämiseksi. Lisäksi osasto panostaa yleisten alueiden rakentamisen ja ylläpidon energia- ja materiaali tehokkuuden parantamiseen osallistumalla ylijäämämassojen hyödyntämistä ja purkumateriaalien uudelleen käyttöä ja kierrätystä palveleviin toimenpiteisiin. Edelleen samaan strategiaan liittyvä toimenpide on Kaupunginvaltuuston käsittelyyn tuleva päätösehdotus siitä, rakennetaanko Vuosaareen uusi biopolttoainetta hyödyntävä voimalaitos vai toteutetaanko Hanasaaren ja Salmisaaren voimalaitoksilla muutosinvestoinnit biopolttoaineen osuuden kasvattamiseksi. Mikäli Vuosaareen rakennetaan uusi biopolttoainetta hyödyntävä voimalaitos, niin myös Hanasaari - Vuosaari yhteiskäyttötunnelin suunnittelu jatkuu työaikaisen suunnitteluna. Lisäksi Östersundomin energiahuoltoa palvelevan uuden yhteiskäyttötunnelin suunnittelu käynnistyy. Ilmastomuutokseen liittyen parannetaan tulva- ja hulevesien sekä lumen hallintaa sekä sään ääri-ilmiöihin varautumista osallistumalla maanalaisen lumenkäsittelylaitoksen suunnitteluun.

"Monipuolisia asumisvaihtoehtoja kasvavassa kaupungissa" -strategiaa palvelevat tekemällä tarvittavat geotekniset rakennettavuusselvitykset ATT:lle ja tonttiosastolle. Edelleen kyseiseen strategiaan liittyen eri puolilla kaupunkia sijoittuvan kohtuuhintaisen asuntotuotannon turvaamiseksi tulee kaupunkisuunnittelun ja asuntorakentamisen tukea jokaisessa vaiheessa kohtuuhintaisiin asumiskustannuksiin tähtäävää toteutustapaa. Osasto tukee tätä toimenpidettä panostamalla esirakentamisen hyödyntämiseen olemalla oma-aloitteinen ja yhteistyöhakuinen eri osapuolten kanssa sekä tekemällä tarvittavat esitykset Khle ja laatimalla esirakentamiseen tähtääviä ehdotuksia ja suunnitelmia.

"Taitava johtaminen ja osaava henkilöstö" -strategian mukaan keskeisissä toimialarajat ylittävissä tavoitteissa toimenpiteet valmistellaan samaan palveluketjuun osallistuvien virastojen ja liikelaitosten yhteistyönä. Asuntotuotannon sujuvoittamiseen liittyvä esirakentamisen sujuvoittamisselvitys jatkuu ja se pyritään kytkeämään osaksi massatyöryhmän toimintaa. Edelleen työhyvinvointi- ja työturvallisuusriskit ennakoidaan ja hallitaan osallistumalla alan koulutuksiin ja hakemalla tarvittavat luvat sekä pätevyudet. Toimintaympäristön muutokset ennakoidaan strategiatyössä ja muutosten vaikutukset henkilöstötarpeeseen ja osaamiseen hallitaan oma-aloitteisella ja aktiivisella esimiestyöllä, henkilöstön kuulemisella sekä yhteistyöllä viraston ja kaupungin johdon kanssa.

"Kaupunkikonsernia johdetaan kokonaisuutena" -strategia mukaisesti tukipalvelujen keskittämistä jatketaan ja tähän liittyen myös keskitettyä pohjatutkimusten tilauskäytäntöä edistetään.

"Tehokkaat ja toimivat tukipalvelut" -strategiassa tietotekniikan ja palvelutuotannon kehittämistä jatketaan siten, että keskeisenä tavoitteena on automatisoinnin lisääminen. Maarakenteiden toteutetaan projektisuunnitelma "as-built" -tietojen osalta. Edelleen hankintatoimeen liittyen on tavoitteena se, että 50 %:ssa kaupungin hankinnoista huomioidaan ympäristönäkökulma vuoteen 2016 mennessä. Maa- ja pohjarakentamisen päästö- ja energialaskennan sovelluksesta pyritään hankkimaan kaupungille yhteiskäyttölisenssi.

Geoteknisen osasto keskeiset mitattavat tavoitteet vuodelle 2015 ovat:

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kv	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



9.3.2017

- Tonttiosaston pientalojen rakennettavuusselvitykset tehty
- Att:n pyytämät rakennettavuusselvitykset tehty
- Geoteknisistä suunnitelmista ei aiheudu vaurioita (tavoite: 0 kpl/vuosi)
- Keskustan riskiperustusten perustamistapakartta ja talokortit päivitetty sähköisiin palveluihin rajausten mukaan
- Huomiorajat määritetty kaikille Internetissä oleville pohja- ja orsivesiputkille
- Hki-Tallinna suunnitellun yhteyden Helsingin puolen kallionpinnan mallin aikaansaaminen ja päivittäminen olemassa olevalla tiedoilla
- Projektisuunnitelma tietomallien käytöstä ja "as-built" -tietojen hankinnasta
- Tieteiden iltapäivän toteuttaminen yhdessä tonttiosaston kanssa ja sen jälkeen tehtävä mielikuvakysely

Seuranta: Tonttiosaston pientalojen rakennettavuusselvitykset tehtiin suunnitelman mukaisesti. Vastaavasti toimitettiin myös asuntotuotantotoimiston pyytämien rakennettavuusselvitysten osalta. Geoteknisistä suunnitelmista ei aiheutunut vaurioita. Toteutettiin projektisuunnitelma tietomallien käytöstä ja "as-built" -tietojen hankinnasta projekteissa. Uusi maaperäkartta kattaa loputkin kaupungin maa-alasta. Lisäksi laajennettiin Helsinki-Tallinna suunnitellun yhteyden Helsingin puolen kallionpinnan mallia ja päivitettiin sitä olemassa olevalla tiedoilla.

4.4 Kaupunkimittausosasto

Tulotavoitetta on hieman laskettu vuoden 2015 tasosta, koska kartanmyynnin tulojen odotetaan entisestään laskevan monien digitaalisten kartta-aineistojen muututtua maksuttomiksi ja painettujen karttojen kysynnän edelleen vähetessä. Kaukolämpöverkon tarkemittauksien suorittamisesta luovuttiin keväällä 2015, joten myös näistä ei olla saamassa tuloja enää vuoden 2016 puolella.

Kaupunkimittausosasto kohdentaa viranomaistehtäviensä ohessa resurssejaan edelleen myös kartaston tarkennusmittauksiin sekä geodeettisen runkoverkon ja kartta-aineistojen laadunparannukseen. Lisäksi kartastotehtävien tarpeisiin tul- laan toteuttamaan koko kaupungin kattava ilmakuvauk- si. Kiinteistönmuodostuksessa erityisenä tavoitteena on lisätä rekis- teröityjen yleisten alueiden määrää.

Kartta- ja paikkatietosektorilla jatketaan aineistojen laadun ja tietorakenteiden kehittämistä muun muassa kiinteistö-, pis- terekisteri- ja osoitetietojen ylläpitoympäristöissä. Myös vektorimuotoon uudistettujen ajantasa-asemakaava- ja kiinteistö- kartta-aineistojen tuotannon vakiinnuttaminen edellyttää vielä toimenpiteitä. Katselu- ja jakelupalveluissa julkaistaan run- saasti lisää aineistoja, osin myös avoimena datana. Palveluketjun ja sen kapasiteetin kehittämisellä tuetaan paikkatietojen käyttöä myös muiden hallintokuntien verkkopalveluissa.

Kansallisella tasolla kaupunkimittausosasto on tiiviisti mukana kolmiolotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistavan järjestelmän toteutuksen ja käyttöönoton hankkeessa. Muita merkittäviä hankkeita ovat kansallisen maastotietokannan ja kansallisten yhtenäisten paikkatietotuotteiden toteuttamiseen tähtäävät hankkeet, joihin osallistutaan resurssien puitteissa. Kaupunkitasolla jatkuvassa 3D-tietomallihankkeessa osaston kannalta keskeisiä tehtäviä ovat muun muassa raaka-aineis- tojen esivalmistelu mallituotantoon ja niiden jakeluratkaisut sekä tulevan tietomallin ylläpitoprosessin määrittely.

Sähköisten työmenetelmien edistämiseksi tehdään selvitys osaston käyttöarkistoista sekä niiden käytön tarpeista ja volyy- meista. Sen pohjalta laaditaan vaiheistettu suunnitelma käyttöarkistojen sähköistämisestä ja dokumenttien sähköisestä hallinnasta. Tämän rinnalla jatketaan meneillään olevaa tonttijakoasiakirjojen skannaamista sekä kaupunkitason TOS- hankkeen mukaista tiedonohjaussuunnitelman työstämistä.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kv	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



9.3.2017

Rakennusviraston ja rakennusvalvontaviraston kanssa on meneillään yhteistyö sähköisten lupapalveluiden kehittämishankkeissa. Tavoitteena on ottaa käyttöön rakentamisen suunnittelua palvelevien aineistojen tilaus- ja jakelujärjestelmä sekä vuoden 2015 aikana toteutusaikataulustaan viivästynyt johtotietopalvelun sähköisen asioinnin sovellus. Valtakunnallisessa Lupapiste-hankkeessa jatkuu myös kiinteistönmuodostussektorin sähköisten asiointiratkaisujen kehittäminen. Tavoitteena on lisäksi toteuttaa käyttömäärien seurantamekanismit kaikkiin tuotannossa oleviin sähköisiin palveluihin. Lisäksi osallistutaan teknisen sektorin ICT-selvityksiin.

Kaupunkimittausosaston keskeisimmät vuoden 2016 tavoitteet ovat:

Perustehtävät sekä tuotannon prosessien, välineiden ja aineistojen kehittäminen:

- Päivitetään ja uusitaan osaston palvelinlaitteisto.
- Otetaan käyttöön Facta-kuntarekisterin uudistettu osoitetieto-osa ja vakiinnutetaan osoitetietojen ylläpitoprosessi Väestörekisterikeskuksen järjestelmiin.
- Kartastotehtävien tarpeisiin toteutetaan koko kaupungin kattava ilmakuvauus.
- Kartoitetaan kiinteistöjen rajamerkkejä priorisoiduilla alueilla vähintään 300 kpl ja rekisteröidään yleisiä alueita 80 kpl.
- Kaupunkimittausosaston neljän keskeisimmän palvelun toimitusaikojen keskiarvo on enintään 19 päivää.

Valtakunnalliset ja kaupunkitason hankkeet:

- Kaupunkimittausosasto osallistuu valtakunnalliseen kolmiolotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistavan järjestelmän toteutuksen ja käyttöönoton hankkeeseen yhteistyössä Maanmittauslaitoksen ja muiden kuntien kanssa. Hankkeen edellyttämien aikataulujen mukaisesti osasto osallistuu lainsäädännön, määräysten, ohjeistuksen ja tietojärjestelmiin vaadittavien muutosten määrittämiseen sekä muutosten toteuttamiseen käytössä oleviin karta- ja rekisterijärjestelmiin. Hankkeen omistaa Maanmittauslaitos.
- Kaupunkimittausosasto osallistuu kaupungin 3D-tietomallihankkeeseen yhteistyössä muiden hallintokuntien kanssa. Hankkeen edellyttämien aikataulujen mukaisesti osasto osallistuu muun muassa mallituotannon raaka-aineistojen esivalmisteluun ja aineistojen jakeluratkaisun toteutukseen sekä tulevan tietomallin ylläpitoprosessin määrittelyyn. Hankkeen omistaa kaupunginkanslia.
- Tiedonohjaussuunnitelman laatiminen jatkuu ja työssä edetään hankkeen määrittämän aikataulun mukaisesti. Hankkeen omistaa Tietokeskus.

Paikkatieto- ym. palvelut:

- Sopeutetaan paikkatietoaineistojen jakelu aluevalvontalain 14§:stä johtuvien rajoitusten mukaiseksi. Määritetään, ohjeistetaan, tiedotetaan ja toteutetaan muutokset prosesseissa ja menettelyissä sekä käsitellään rajoitusten alaiset aineistot ohjeistuksen mukaisiksi.
- Karttapalveluihin julkaistaan katseluun 20 uutta aineistoa.
- Kaupungin sisäiseen paikkatietopalveluun tuodaan osaston omat ja 3D-tietomallihankkeen viistokuvat sekä rakennusviraston katunäkymäkuvat.

Sähköisen asioinnin ja työmenetelmien kehittäminen:

- Otetaan käyttöön ja vakiinnutetaan tuotantoon rakentamisen suunnittelua palvelevien aineistojen tilaus- ja jakelujärjestelmä "Karttakori".
- Otetaan käyttöön ja vakiinnutetaan tuotantoon vuoden 2015 aikana toteutusaikataulustaan viivästynyt johtotietopalvelun sähköisen asioinnin sovellus.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kv	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



9.3.2017

- Määritellään, testataan ja pilotoidaan valtakunnallisessa Lupapiste-hankkeessa toteutettavia kiinteistönmuodostussektorin sähköisen asiointin sovelluksia. Päätös näiden mahdollisesta hankinnasta ja käyttöönotosta tuotantoon tehdään testausvaiheen jälkeen.
- Toteutetaan käyttömäärien seurantamekanismit kaikkiin tuotannossa oleviin sähköisiin palveluihin.
- Tehdään selvitys osaston käyttöarkistojen käytön tarpeista ja volyymeista sekä laaditaan vaiheistettu suunnitelma käyttöarkistojen sähköistämisestä ja dokumenttien sähköisestä hallinnasta.

Seuranta: kysyntä koheni loppuvuotta kohti ja myös rekisteröityjen yleisten alueiden määrällinen vähimmäistavoite ylitettiin. Muilta osin osaston palvelujen suoritelmäärät pysyttelivät keskimäärin edellisen vuoden kohtalaisella tasolla. Sitova tavoite, neljän keskeisen palvelun toimitusaikojen keskiarvo enintään 19 päivää, saavutettiin. Tulokertymä jäi jonkin verran tulosbudjetin tavoitetta pienemmäksi. Vesivahingosta ja muutosta aiheutuneisiin ylimääräisiin kustannuksiin ei osasto ollut budjetissaan varautunut, joten käyttömenojen riittävyyden osalta vuosi oli erittäin haastava.

Karttasektorilla jatkettiin aineistojen laadun ja tietorakenteiden kehittämistä. Tuotantoon saatiin kiinteistöjen, kaavayksiköiden, vuokra-alueiden ynnä muiden vastaavien kohderyhmien aluemuotoinen ylläpito tietokantaympäristössä. Myös ajantasa-asemakaava- ja kiinteistökartta-aineistojen muuntamista vektorimuotoon edistettiin resurssien puitteissa. Facta-kuntarekisterissä otettiin käyttöön uudistettu osoitetieto-osa ja sopeutettiin osoitetietojen ylläpitoprosessi Väestörekisterikeskuksen järjestelmämuutoksiin. Viranomaispalveluihin liittyvien mittaustöiden rinnalla jatkettiin suunnitelmien mukaisesti myös kiinteistörajojen tarkennusmittauksia ja geodeettisen runkoverkon laadunparannusta. Tavoitteeksi asetettu kiinteistöjen rajamerkkien kartoittamisen määrällinen vähimmäistavoite ylitettiin. Alkukevällä toteutettiin kartastotehtävien tarpeisiin koko kaupungin kattava ilmakuvauk.

Hallintokuntien välisen yhteistyön tuloksena ylittyi kartta- ja paikkatietopalveluissa julkaistavien uusien aineistojen määrällinen vähimmäistavoite moninkertaisesti. Toimintasuunnitelman mukaisesti tuotiin kaupungin sisäiseen paikkatietopalveluun myös osaston omat ja 3D-tietomallihankkeen viitostuvat sekä rakennusviraston katunäkymäkuvat. Osasto antoi vahvaa tukea paikkatietojen käytölle myös hallintokuntien muissa verkkopalveluissa. Lisäksi paikkatietoaineistot sekä niiden jakelu- ja julkaisuprosessit sopeutettiin aluevalvontalain 14§:stä johtuvien rajoitusten mukaisiksi. Tähän liittyen laadittiin ohjeistus ja hoidettiin tiedotus myös muiden hallintokuntien tarpeisiin.

Kaupunkimittausosasto on osallistunut valtakunnalliseen kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistavan järjestelmän toteutuksen ja käyttöönoton hankkeeseen yhteistyössä Maanmittauslaitoksen ja muiden kuntien kanssa. Toteutuksen ja käyttöönoton tekniset valmistelutyöt etenivät pääosin tavoitteiden mukaisesti. Hankeen asettaman lainsäädäntöryhmän työ kuitenkin viivästyi alkuperäisestä aikataulustaan niin, että käyttöönottoprojektissa jouduttiin pitämään tauko eikä kaikkia yksityiskohtia prosessi- ja tietojärjestelmämuutoksissa voitu näin ollen vielä määrittää ja toteuttaa lopulliseen muotoonsa. Kaupungin 3D-tietomallihankkeessa osasto osallistui vahvasti mallituotannon raaka-aineistojen esivalmisteluun ja aineistojen jakeluratkaisun toteutukseen. Tietomallien ylläpitoprosessien määrittelyä ei hankkeessa vielä vuoden 2016 aikana ehditty käynnistää. Kaupunkitasolla jatkui myös tiedonohjaussuunnitelman laatiminen ja työtä edistettiin hankkeen määrittämän aikataulun mukaisesti. Tämän rinnalla osallistuttiin myös Tekvi-hankkeen arkistotieselvityksiin. Muilta osin keskityttiin arkistosektorilla vesivahingon ja muuttoprojektin vaatimiin toimenpiteisiin. Näin ollen ei tavoitteeksi asetettua kattavaa suunnitelmaa osaston käyttöarkistojen sähköistämisestä ja dokumenttien sähköisestä hallinnasta ehditty laatia.



9.3.2017

Vuoden ensimmäisellä puoliskolla otettiin käyttöön ja vakiinnutettiin tuotantoon rakentamisen suunnittelua palvelevien aineistojen tilaus- ja jakelujärjestelmä "Karttakori" ja johtotietopalvelun sähköisen asioinnin sovellus.

4.5 Asunto-osasto

Asunto-osasto on asumisen asiantuntija. Osasto markkinoi ja välittää kaupungin vuokra-asunnot. Asumisoikeusasioissa asunto-osasto palvelee asuntoja hakevia kuluttajia sekä asumisoikeusasuntojen omistajayhteisöjä. Asunto-osasto ylläpitää hitas-järjestelmää, kohdentaa valtionavustuksia uudis- ja korjausrakentamiseen sekä ohjaa yleishyödyllisiä yhteisöjä asukasvalintoihin liittyvissä asioissa.

Toimintaa ja palveluja kehitetään kuluttajien ja yhteisöasiakkaiden tarpeiden pohjalta. Asunto-osasto tukee toiminnallaan kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista.

Hyvinvointi ja palvelut

- Osasto pyrkii jatkuvasti nopeaan ja tehokkaaseen asunnonvälitysprosessiin. Sen vuoksi sitovaksi tavoitteeksi asetettiin edelleenkin, että "kaupungin vuokra-asuntojen markkinointi on korkeintaan 5 päivää".
- Valtion tukemien vuokra-asuntojen uustuotanto jäi vähäiseksi, noin 200 asuntoon. Samalla peruskorjauksissa tarvittavien väistöasuntojen määrä on korkealla tasolla, joten kokonaiskokonaistarjontaan ei ole tulossa muutosta. Tarjonnan odotetaan paranevan vasta vuonna 2017, jolloin uustuotannon määrä on merkittävästi suurempi.
- Työsuhdeasuntojen tarjonta pysynee edellisten vuosien tasolla (500-600 asuntoa). Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja tullaan tarjoamaan arviolta 200-300 kappaletta.
- Vuoden alusta lukien osasto hoitaa pääkaupunkiseudun, Helsingin, Vantaan ja KUUMA-kuntien (Espoota lukuun ottamatta) asumisoikeuden viranomaistehtävät.

Seuranta: Kaupungin vuokra-asuntojen markkinointiajan keskiarvoksi tuli noin 3 päivää.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen uustuotanto jäi vähäiseksi, vain 130 asuntoa valmistui. Samalla peruskorjauksissa tarvittavien väistöasuntojen määrä oli korkealla tasolla. Kokonaiskokonaistarjonta jäi 2600 asuntoon. Luku sisältää peruskorjauksen aiheuttamat asunnonvaihdot, joten ulkoinen tarjonta jäi pieneksi. Tarjonnan odotetaan paranevan vuonna 2017, jolloin uustuotannon määrä on merkittävästi suurempi. Kysyntä on vakiintunut noin 13 500 asunnonhakijaan.

Vuoden alusta lukien osasto hoiti pääkaupunkiseudun, Helsingin, Vantaan ja KUUMA-kuntien (Espoota lukuun ottamatta) asumisoikeuden viranomaistehtävät.

Kilpailukyky

Hakijamäärän laskusta huolimatta kohtuuhintaisten aravavuokra-asuntojen kysyntä on edelleen korkealla tasolla ja epäsuhta kysynnän ja tarjonnan välillä on suuri. Vuokra-asuntotuotantoa pitäisi saada enemmän, jotta tilanne tasapainottuisi.

- Asunnonvälityksen henkilökunta toteuttaa palvelumuotoiluprojektin, jonka päätavoite on kotisivun arkkitehtuurin ja sisällön uudistaminen. Lisäksi tutkitaan mahdollisuuksia parantaa palvelua teknisesti siten, että lopputulos on mahdollisimman yksinkertainen ja asiakaslähtöinen.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kv	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



9.3.2017

- 1.1.2016 alkavan Helsingin seudun yhteisen asumisoikeuden markkina-alueen toimintaperiaatteena on, että kuuluvan vuoden alusta 1.1.2015 alkaen haetuilla järjestysnumeroilla voi hakea asumisoikeusasuntoa minkä tahansa hakualueeseen kuuluvan kunnan alueelta, myös Keravalta. Kunnista aiemmin haetuilla järjestysnumeroilla on kuitenkin etusija tarjottaessa asumisoikeutta siinä kunnassa, josta numero on aikoinaan haettu.
- Asumisoikeuden omistajayhteisöjen kanssa on tarkoitus perustaa yhteinen sivusto public-private-partnership-periaatteella. Sivustolla yhdistyvät viranomaispalvelut ja markkinointi. Kuluttajalle se tarkoittaa yhden luukun periaatetta.
- Valvontayksikkö toteuttaa sivuston hitas-uustuotannon ennakkomarkkinointia varten. Lisäksi "puoli-hitas-järjestelmä" integroidaan hitas-rekisteriin omana osionaan.

Seuranta: Kaupungin aravavuokra-asuntojen kysyntä oli edelleen korkealla tasolla ja epäsuhta kysynnän ja tarjonnan välillä suuri. Vuokra-asuntotuotantoa pitää saada enemmän, jotta tilanne tasapainottuisi.

Työsuhdeasuntojen tarjonta pysyi edellisten vuosien tasolla, noin 640 asuntoa. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja välitettiin reilut 300.

Asunnonvälityksen henkilökunta toteutti palvelumuotoiluprojektin, jonka päätavoite oli kotisivun arkkitehtuurin ja sisällön uudistaminen. Lisäksi palvelua parannettiin teknisesti. Tavoitteeksi asetettiin asiakaslähtöisyys ja yksinkertainen asiointijärjestelmä. Samalla valmistauduttiin tulorajojen käyttöönottoon aravavuokra-asuntojen asukas-valinnassa.

1.1.2016 käynnistyneen Helsingin seudun yhteisen asumisoikeuden markkina-alueen toimintaperiaatteena on, että vuodesta 2015 alkaen haetuilla järjestysnumeroilla voi hakea asumisoikeusasuntoa minkä tahansa hakualueeseen kuuluvan kunnan alueelta, myös Keravalta. Kunnista aiemmin haetuilla järjestysnumeroilla on kuitenkin etusija tarjottaessa asumisoikeutta siinä kunnassa, josta numero on aikoinaan haettu.

Asumisoikeuden omistajayhteisöille esiteltiin uusi, kuluttajille suunnattu sivusto, jota tullaan ylläpitämään public-private-partnership-periaatteella. Sivustolla yhdistyvät viranomaispalvelut ja markkinointi. Kuluttajalle se tarkoittaa yhden luukun periaatetta.

Valvontayksikkö toteutti hitas-sivuston tiedottamista ja hitas-uustuotannon ennakkomarkkinointia varten. Lisäksi "puoli-hitas-järjestelmä" integroitiin hitas-rekisteriin.

Kaupunkirakenne ja asuminen

Kaupungin vuokra-asuntojen asukasrakennetta seurataan Tietokeskuksen kanssa sovittujen indikaattorien avulla. Seuranta on tullut tärkeämmäksi, koska maan hallituksen asuntopoliittisen ohjelman tavoitteen mukaan tulorajat tulevat uudelleen käyttöön. Jos rajat ovat erittäin alhaiset kasvaa segregaatoin riski asuinalueilla, minkä vuoksi kehitystä on syytä seurata reaaliaikaisesti.

- Kaupunkia rakennetaan ja peruskorjataan jatkuvasti. Osasto välittää valtion tukia rakentamiseen. Näitä ovat mm. korkotuki uudisrakentamiseen ja peruskorjaukseen vuokra-asunto- ja asumisoikeustuotannossa, käynnistysavustukset ja korjaus- ja energia-avustukset sekä investointiavustukset erityisryhmille. Asuntolautakunta päättää avustusten puoltamisesta kunnallisena asuntoviranomaisena.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kv	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



9.3.2017

- Hissiavustus on kaupungin oma avustus, jolla rahoitetaan 10 % jälkiasennetun hissin kustannuksista silloin kun ARA on myöntänyt 50 % avustuksen. Hissien avulla parannetaan asutokannan laatutasoa ja edistetään mm. vanhusväestön selviytymistä pidempään omassa kodissaan. Kaupungin hissiavustuksen raami on 1 606 000 euroa.
- Vuodelle 2015 varatuista hissiavustusmäärärahoista jäi käyttämättä 361 100 euroa. Asunto-osaston listoilla oli toteutuneiden hankkeiden lisäksi 361 100 euron arvosta hissiprojekteja (yhteensä 17 hissiä), joiden piti valmistua vuoden loppuun mennessä. Osa hankkeista viivästyi muutamalla kuukaudella. Viivästyneiden hankkeiden osalta avustustarve siirtyi vuodelle 2016, joten hissiavustuksen kokonaissumma on miltei 2 miljoonaa euroa.
- Riskien hallinta delegoidaan osaston johdolle vastuualueiden mukaisesti. Johtamisen sisäistä tehokkuutta parannetaan sähköisillä järjestelmillä. Johtoa koulutetaan tarpeen mukaan. Osasto seuraa sähköisten asiointipalvelujen käyttäjämääriä ja käyttäjäosuutta tuotekohtaisesti. Paperiarkiston digitalisointia jatketaan. Sähköisten asiointipalvelujen osuutta, laatua ja vuorovaikutteisuutta parannetaan.

Seuranta: Kaupungin vuokra-asuntojen asukasrakennetta seurantaa kehitettiin Tietokeskuksen kanssa sovittujen indikaattorien avulla. Seuranta on tullut tärkeämmäksi, koska maan hallituksen asuntopoliittisen ohjelman tavoitteen mukaan tulorajat tulevat uudelleen käyttöön vuonna 2017. Sen seurauksena segregaaion riski saattaa kasvaa, minkä vuoksi kehitystä seurataan reaaliaikaisesti.

Kaupunkia rakennetaan ja peruskorjataan jatkuvasti. Osasto välittää valtion tukia rakentamiseen. Näitä ovat mm. korkotuki uudisrakentamiseen ja peruskorjaukseen vuokra-asunto- ja asumisoikeustuotannossa, käynnistysavustukset ja korjaus- ja energia-avustukset sekä investointiavustukset erityisryhmille. Asuntolautakunta päättää avustuksien puoltamisesta kunnallisena asuntoviranomaisena.

Asuntolautakunta puolsi korkotukea yhteensä 2 271 asunnolle, joista 1 441 oli suunnattu ns. erityisryhmille. Asumisoikeusasuntojen korkotukea tuli 391 asunnolle. Korkotukea puollettiin siis yhteensä 2 662 asunnon rakentamiseen tai peruskorjaukseen.

Osastopäällikkö hyväksyi 11 tavallista hitas-hanketta, joissa oli 348 asuntoa. Puolihitas-hankkeita oli 4, niissä 234 asuntoa. Osastopäällikkö hyväksyi hitas-suunnitelmia ja hankinta-arvoja yhteensä 582 asunnolle. Hitas-tuotanto on pystynyt säilyttämään korkean volyymin kaupungin maalle rakennettavassa omistusasuntotuotannossa.

4.6 Hallinto-osasto

Viraston sisäisten hallinnollisten tehtävien keskittämistä ja resurssien tarkoituksenmukaista jakoa edistetään viraston tuottavuuden parantamiseksi ja tulevaan teknisten virastojen yhteishankkeeseen valmistautumiseksi. Johtamisen kehittämistä ja yhteistyötä muiden teknisten virastojen kanssa jatketaan ja edistetään.

- Virastossa otetaan käyttöön Tasku-talouden suunnittelujärjestelmä.
- Viraston ulkoiseen laskutukseen liittyvän maanvuokrajärjestelmän ja SAP-järjestelmään liittyvää kehitystyötä jatketaan rutiinityyppisten laskutustehtävien siirtämiseksi talpaan. Samalla yhtenäistetään viraston eri osastojen laskutukseen liittyviä käytäntöjä hallintotyön tehostamiseksi. Viraston talouden ohjausta ja raportointia kehitetään tukemaan johtamista.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kv	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



9.3.2017

- Kiinteistöviraston viestintää kehitetään kaupungin viestintälinjausten ja viraston viestintästrategian mukaisesti. Osastoille laaditaan viestintäsuunnitelmat ja viestintäyksikkö järjestää henkilökunnalle kriisiviestintäkoulutusta.
- Henkilöstön tietoteknisiä valmiuksia tullaan kartoittamaan ja suunnittelemaan koulutusohjelmaa. Etätyön tekemistä tuetaan. Tehtäväkiertoa teknisten virastojen välillä edistetään.

Seuranta: Virastossa otettiin käyttöön uusi talouden ja toiminnan suunnitteluun tarkoitettu SAP-pohjainen tasku-järjestelmä. Viraston viestintä keskittyi toimintavuonna muutosviestinnän toteuttamiseen. Etätyön tekoon laadittiin toimintaperiaatteet ja kehitettiin tähän liittyviä tietoteknisiä valmiuksia.

4.7 Tilakeskus

Tilakeskus hoitaa kaupungin rakennusten omistamiseen liittyviä tehtäviä ja vastaa rakennettujen kiinteistöjen omistajapolitiikan toteuttamisesta. Tehtävänä on huolehtia kaupungin kokonaisedusta rakennettujen kiinteistöjen tehokkaasta käytöstä ja kiinteistöjen käyttöarvon säilyttämisestä. Lisäksi tehtävänä on huolehtia Helsingin kaupungin palveluhallintokuntien tilantarpeista kaupungin määrittämien strategioiden mukaisesti ja tehostaa alueellisten tarkastelujen avulla kaupungin palvelutilojen käyttöä ja omistamista. Tilakeskuksen tavoitteena ovat tilankäytön tehostaminen, talonrakennusinvestointi-määrärahan oikea kohdistaminen, palvelurakennusten terveellisyden, turvallisuuden ja käytettävyyden sekä elinkaaritaloudellisuuden ja energiatehokkuuden parantaminen suunnitelmallisella toiminnalla.

Kaupunginhallituksen 16.3.2015 tekemän päätöksen mukaisesti tilakeskuksen kaupungin sisäistä vuokratasoa lasketaan 5 milj. euroa vuonna 2016. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että vuokratason lasku pyritään kompensoimaan tilakeskuksen toimintaa ja omaa tilojen käyttöä tehostamalla.

- Korjausvelan vähentämiseksi toteutetaan kohteiden arvottaminen luokkiin: pidä, kehitä ja pidä, kehitä ja luovu sekä Luovu. Edellinen tarkastelu tehtiin vuonna 2011. Korjausvelan pienentämiseksi kaupungin ydintoiminnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen ja osakehuoneistojen myyntiä jatketaan. Tavoitteena on saattaa rakennus- ja tilaomistus sellaiselle tasolle, että kaupungilla on taloudelliset edellytykset huolehtia omistamansa rakennus- ja tilakannan käyttöarvon säilymisestä. Tiloja, joita kaupunki ei käytä omassa toiminnassaan, vuokrataan ja myydään kaupungin ulkopuolisille tahoille.
- Energiansäästön tavoitteeksi on asetettu 2 %:n kulutuksen aleneminen vuosittain lähtötasona vuosi 2010. Tavoitteen saavuttamiseksi jatketaan kiinteistön hoidon energianhallinta -palvelukokonaisuuden kehittämistä, toteutetaan kannattavaksi todettuja energiansäästöinvestointeja sekä noudatetaan uudis- ja peruskorjaushankkeissa uusimpia ohjeistuksia energiatehokkaista ratkaisuista. Toimintavuonna selvitetään nopeat ja kustannustehokkaat mahdollisuudet energiansäästöön ja aurinkosähkön toteuttamiseen kaupungin kiinteistökannassa.
- Hallintokuntarajat ylittävien prosessien kehittämistyötä jatketaan asettamalla prosessiin osallistuville osapuolille yhteisiä tavoitteita kaikkien tilojen käytön tehostamisessa, yhteiskäyttömahdollisuuksien etsimisessä ja palvelujen kokonaiskustannusten pienentämisessä.
- Virastojen ja tilojen käyttäjien kustannustietoisuutta lisätään tekemällä ylläpitokustannukset läpinäkyviksi. Tavoitteena on, että vuokrat vastaavat todellisia pääoma- ja ylläpitokustannuksia. Vuosille 2015–2016 arvioidun indeksihityksen sekä vuodelle 2015 sisäisiin vuokriin tehtyjen indeksitarkistusten perusteella vuonna 2016 vuokria ei ole indeksiin perustuen tarpeen tarkistaa.
- Tilakeskuksen tavoitteena on yhteistyössä hallintokuntien ja kaupunginkanslian kanssa tilankäytön tehostaminen. Toimintavuonna kehitetään alueellisten palvelutilaverkkotarkastelujen prosesseja yhdessä hallintokuntien kanssa. Palveluverkkotarkasteluista syntyy alueellisten tilankäytön kehittämissuunnitelmia, joissa tarkastellaan,

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kv	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



9.3.2017

- palvelutilaverkoston tehostamisen lisäksi, mitä rakennuksia ja tiloja kaupungin on tarkoituksenmukaista omistaa ja mistä rakennuksista ja tiloista voidaan luopua.
- Yhteistoimintaa HKR-Rakennuttajan kanssa kehitetään edelleen tehostamaan henkilöresurssien käyttöä. HKR-Rakennuttajasta siirretään työntekijöitä tilakeskukseen rakennusten omistamiseen liittyviin tehtäviin. Tilakeskukseen henkilöstömäärä ei muutoin kasva vaan tuottavuuden kehittämiseen tarvittava osaamistason nosto toteutetaan koulutuksella. Erityisesti tuottavuutta nostetaan kehittämällä tilaajaosaamista. Henkilöstön ja johtamisen kehittämisessä keskitytään vuonna 2015 työhyvinvointikyselyssä esille nousseisiin osa-alueisiin kuten johtamiseen, tiedonkulun parantamiseen sekä ja henkilöresurssien riittävyyden hallintaan. Esimiestyötä ja muutosjohtamiskykyä kehitetään yhdessä Oiva Akatemian kanssa. Lisäksi kehitetään liikkuvan työntekijän toimintatapoja ja mobiililaitteiden käyttöä tavoitteena mahdollisimman paperiton toimisto teknisten virastojen yhteiseen toimitaloon muutettaessa. Toimintavuonna käydään lävitse tilakeskuksen toimintaprosessit ja uudistetaan toimintatapaa perinteisestä yksikkökohtaisesta toiminnan hallintatavasta kohti prosessilähtöistä toimintaa.
 - Sähköisen allekirjoituksen käyttöönottoa eri järjestelmissä selvitetään ja kehitetään huomioiden kaupunginkanslian tekemät linjaukset. Vuonna 2016 käynnistetään
 - Talotekninen tietoverkko –hanke, jonka tavoitteena on määritellä kaupungin taloteknisen tietoverkon kehitystavoitteet etävalvonnan ja –ohjauksen mahdollistamiseksi kiinteistökannan rakennusautomaation, ja siihen liitettävien järjestelmien, kuten turvajärjestelmien osalta. Lisäksi jatketaan tilakeskuksen toimintatapojen kehittämistä tietomallinnuksen (BIM) hyödyntämisessä rakennushankkeissa. Rakennusten ylläpitoon liittyvän sähköisen projektipankin ja huoltokirjan uuden kehitysversion (BEM) ns. kohdetietojärjestelmän käyttöönoton, sekä niiden Haltia-ohjelmaan integroinnin myötä helpotetaan ohjelmien ylläpitoa. Lisäksi laajennetaan niiden sisältämän tiedon käyttöä entistä monipuolisemmin palvelemaan kiinteistöjen ylläpitoa elinkaaren aikana. BEM -kohdetietojärjestelmään kootaan jatkossa kunnossapitokorjaustarpeista ja pienistä toiminnallisista investointitarpeista korjaustarverekisteri, joka muuttuu toiminnan myötä korjausohjelmaksi (PTS) ja Haltian tilaustietojen sekä BIP:n laskujenkäsitteilyn myötä korjaushistoriarekisteriksi. Ohjelman kautta niin tilan käyttäjä, huollon edustaja sekä isännöinti pysyvät seuraamaan reaaliaikaisesti rekisterin tapahtumia. Sähköisen huoltokirjan käyttöä lisätään asiakkaiden palvelupyyntöjen korjaustarpeiden ja sisäilmaongelmien ilmoittamisessa, korjauksiin liittyvässä tiedottamisessa sekä tiedotteiden ja muiden asiakirjojen säilyttämisessä.
 - Tilakeskuksessa käynnistetään projektityö sopimusten kartoittamiseksi ja kaupunkiyhteisen Cloudia-sopimusten hallintajärjestelmän käyttöönottamiseksi. Toteutettavan projektityön tuloksena syntyy dokumentaatio, jonka avulla on tarkoitus saada aiempaa tarkempi ja ajantasaisempi kokonaiskuva koko olemassa olevasta sopimuskannasta. Cloudia-järjestelmän käyttöönotossa keskitytään käyttöönoton koulutuksiin ja muihin alkuvaiheen määrittelyä vaativiin toimenpiteisiin.
 - Kiinteistönhoidon palvelupaketit ja hankintapaketit määritellään tulevia Palmian yhtiöittämistä aiheutuvia kiinteistönhoidon kilpailutuksia varten. Lisäksi määritellään toimintatavat palveluntuottajan vaihtumiseen liittyen.

Seuranta: Vuoden 2016 talousarviossa tilakeskuksen tulot olivat 486 miljoonaa euroa, menot 261,8 miljoonaa euroa ja toimintakate 224,2 miljoonaa euroa. Lautakunnan vahvistamassa tulosbudjetissa tulot olivat 476,4 miljoonaa euroa, menot 252,2 miljoonaa euroa ja toimintakate 224,2 miljoonaa euroa. Tilikauden tulot toteutuivat yhteensä 472,4 miljoonan euron suuruusina ja menot 254,8 miljoonan euron suuruusina, jolloin toimintakatteen muodostui 217,6 miljoonaa euroa, mikä alittaa 6,6 miljoonalla eurolla talousarviossa sitovaksi asetetun toimintakatteen. Tilojen vajaakäyttöasteen 4%:n sitova tavoite saavutettiin 3,7%:lla.

Tilakeskuksen tuottoja alensi 5 miljoonaa euroa kertaluontoinen alennus Opetusvirastolle, Varhaiskasvatusvirastolle sekä Sosiaali- ja terveysvirastolle ja indeksikorotuksen jääminen toteutumatta. Indeksikorotuksen vaikutus oli myös noin 5 miljoonaa euroa.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kv	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



9.3.2017

Tuottoja alentaa ulkoisessa vuokrauksessa 2015 jälkeen päättyneet ja muuttuneet sopimukset. Näiden vaikutus on 3,8 miljoonaa euroa. Lisäksi isojen kohteiden, kuten Kaupunginteatterin korjauksen, Gardenian lopettamisen sekä Lasipalatsin mediakeskuksen hankkeen vaikutukset ovat yhteensä 2,7 miljoonaa euroa. Ulkoisen vuokrauksen sopimuksien tuotot ovat kokonaisuudessaan laskeneet yhteensä 6,5 miljoonaa euroa edellisestä vuodesta.

Ulkoisten vuokratuottojen nostaminen sopimusten voimassa ollessa 60 miljoonasta noin 15 %:lla on käytännössä mahdotonta tehdä kompensoimaan leikkauksia. Täten tavoitteen saavuttamisen ainoina keinoina oli menojen karsiminen. Tulosbudjetista leikattiin tuloja edellä mainitulla 10 miljoonalla ja toimintakatteen pysyessä samana tulosbudjetti tasapainotettiin leikkaamalla menoja 10 miljoonalla

Tilakeskukseen siirtyi seitsemän henkilöä ja yksi vakanssi rakennusviraston HKR-Rakennuttajasta.

Tilakeskus muutti syyskuun aikana saman rakennuksen sisällä kerrosta alemmaksi. Samalla luovutettiin asuntovuokrauksen käytössä olleista ensimmäisen kerroksen tiloista ja toimintaa tiivistettiin, niin että kaikki mahtuivat samaan kerrokseen. Muuton yhteydessä luovutettiin omista työhuoneista ja siirryttiin tiimihuoneisiin, jolloin tilankäytön tehokkuus parani 30% alkuperäisestä.

Vuonna 2015 kehitettiin uusi asiakastytytyväisyyskysely yhdessä KTI Kiinteistötieto Oy:n kanssa joka toteutettiin syyskuussa 2016 ja asiakaskyselyn raportti valmistui lokakuussa. Verkkokyselyyn vastasi 125 tilojen käyttäjän edustajaa ja 15 virastojen tilahallinnon edustajaa. Vastaajat antoivat Tilakeskuksen toiminnalle kokonaisarvion 3,2, kun viisi on paras arvosana. Uudisrakennushankkeen tai suuren perusparannuksen tiimoilta Tilakeskuksen kanssa yhteistyötä tehneet vastaajat olivat erityisen tyytyväisiä. He antoivat toiminnalle arvosanan 3,6. Muiden palvelujen osalta vastaajat antoivat kokonaisarvosanan 3,15.

Tilakeskus on mukana kuntien aurinkosähköjärjestelmien yhteishankinnassa. Kiinteistölautakunta päätti yhteishankintaan osallistumisesta 3.11.2016. Aurinkosähköjärjestelmälle sopivia kohteita ovat mm Finlandia-talo sekä Torpparinmäen, Hiidenkiven ja Ressun peruskoulut. Aurinkosähköjärjestelmä on tulossa Keinutien ala-asteelle perusparannuksen yhteydessä. Yliskylän päiväkodin uudisrakennukseen on suunnitteilla sekä aurinkosähkö että maalämpö, jolloin kohteesta on tulossa pitkälti energiaomavarainen. Aurinkosähköä suunnitellaan myös Jätkäsaaren peruskouluun.



9.3.2017

5 Käyttötalous - yhteenveto

5.1 Kiinteistölautakunta- ja virasto (521)

1000 EUR	TP-15	TUBU-2016	TP-16
MYYNTITULOT	1 302	1 617	1 473
MAKSUTULOT	19 398	16 404	26 974
TUET JA AVUSTUKSET	0	0	104
VUOKRATULOT	680 064	703 761	695 160
MUUT TULOT	10 923	5 001	12 696
VALMISTUS OM.KÄYTT	2 799	3 200	3 466
TULOT YHTEENSÄ	714 486	729 983	739 873
PALKAT JA PALKKIOT	19 474	20 552	19 700
HENKILÖSTÖKORVAUSKET		0	0
HENKILÖSIVUMENOT	6 525	6 920	6 641
PALVELUJEN OSTOT	61 197	58 200	58 091
VAKUUTUSRAHASTOMAKSUT	1 341		0
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	29 413	30 266	32 775
AVUSTUKSET	1 453	1 992	1 648
VUOKRAT	152 362	156 169	158 172
MUUT MENOT	1 478	1 854	965
MENOT YHTEENSÄ	273 243	275 953	277 992
TOIMINTAKATE	441 243	454 030	461 881
POISTOT	155 775	174 555	159 019
TULOS	285 468	279 475	302 862
TUOTTOTAVOITE	248 000	252 000	252 000
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	37 468	27 475	50 862

5.2 Perusvirasto (52101)

Perusvirasto (1000 eur)	TP-15	TUBU-2016	TP-16
MYYNTITULOT	1 302	1 617	1 473
MAKSUTULOT	15 368	12 104	22 963
TUET JA AVUSTUKSET	0	0	0
VUOKRATULOT	223 475	238 361	240 340
MUUT TULOT	4 558	1 501	1 858
VALMISTUS OM.KÄYTT	0	0	0
TULOT YHTEENSÄ	244 703	253 583	266 634
PALKAT JA PALKKIOT	10 649	10 890	10 821
HENKILÖSTÖKORVAUKSET	0	0	0
HENKILÖSIVUMENOT	3 552	3 673	3 648
PALVELUJEN OSTOT	4 646	4 416	4 021
VAKUUTUSRAHASTOMAKSUT	0		
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	247	266	242
AVUSTUKSET	16	18	18
VUOKRAT	2 155	2 169	2 252
MUUT MENOT	620	354	508
MENOT YHTEENSÄ	21 885	21 786	21 510
TOIMINTAKATE	222 818	231 797	245 124
POISTOT	9 479	9 555	9 509
TULOS	213 339	222 242	235 615
TUOTTOTAVOITE	152 000	156 000	156 000
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	61 339	66 242	79 615



9.3.2017

5.3 Tilakeskus (52103)

Tilakeskus (1000 eur)	TP-15	TUBU-2016	TP-16
MYYNITULOT			0
MAKSUTULOT	4 030	4 300	4 011
TUET JA AVUSTUKSET			104
VUOKRATULOT	456 589	465 400	454 820
MUUT TULOT	6 365	3 500	10 838
VALMISTUS OM.KÄYTT	2 799	3 200	3 466
TULOT YHTEENSÄ	469 783	476 400	473 239
PALKAT JA PALKKIOT	8 825	9 662	8 879
HENKILÖSTÖKORVAUKSET			
HENKILÖSIVUMENOT	2 973	3 247	2 993
PALVELUJEN OSTOT	57 892	53 784	54 070
VAKUUTUSRAHASTOMAKSUT		0	0
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	29 166	30 000	32 533
AVUSTUKSET	9	7	16
VUOKRAT	150 207	154 000	155 920
MUUT MENOT	858	1 500	457
MENOT YHTEENSÄ	249 930	252 200	254 868
TOIMINTAKATE	219 853	224 200	218 371
POISTOT	146 296	165 000	149 510
TULOS	73 557	59 200	68 861
TUOTTOTAVOITE	96 000	96 000	96 000
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	-22 443	-36 800	-27 139



9.3.2017

Käyttötalous osastoittain

5.4 Kiinteistöjen kehittämissyksikkö

teur 802 Kiinteistöjen kehittämissyksikkö	TP-15	TUBU-2016	TP-16
MYYNTITULOT			
MAKSUTULOT			
TUET JA AVUSTUKSET			
VUOKRATULOT			
MUUT TULOT			
VALMISTUS OM.KÄYTT			
TULOT YHTEENSÄ	0	0	0
PALKAT JA PALKKIOT	247	255	264
HENKILÖSTÖKORVAUKSET			
HENKILÖSIVUMENOT	82	86	89
PALVELUJEN OSTOT	11	10	14
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	2	3	2
AVUSTUKSET			
VUOKRAT	53	51	56
MUUT MENOT	0	0	0
MENOT YHTEENSÄ	395	405	425
TOIMINTAKATE	-395	-405	-425
POISTOT	0	0	
TULOS	-395	-405	-425
TUOTTOTAVOITE			
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	-395	-405	-425

5.5 Tonttiosasto

teur 806 Tonttiosasto	TP-15	TUBU-2016	TP-16
MYYNTITULOT	0		
MAKSUTULOT	12 750	10 000	20 855
TUET JA AVUSTUKSET			
VUOKRATULOT	223 475	238 361	240 340
MUUT TULOT	4 389	1 400	1 728
VALMISTUS OM.KÄYTT			
TULOT YHTEENSÄ	240 614	249 761	262 923
PALKAT JA PALKKIOT	2 082	2 180	2 141
HENKILÖSTÖKORVAUKSET			
HENKILÖSIVUMENOT	696	737	732
PALVELUJEN OSTOT	1 190	672	833
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	34	17	18
AVUSTUKSET	0	0	
VUOKRAT	854	870	888
MUUT MENOT	372	327	474
MENOT YHTEENSÄ	5 228	4 803	5 086
TOIMINTAKATE	235 386	244 958	257 837
POISTOT	8 899	8 900	8 892
TULOS	226 487	236 058	248 945
TUOTTOTAVOITE	152 000	156 000	156 000
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	74 487	80 058	92 945



9.3.2017

5.6 Geotekninen osasto

tEUR 804 Geotekninen osasto	TP-15	TUBU-2016	TP-16
MYYNITULOT	868	1160	1082
MAKSUTULOT	254		0
TUET JA AVUSTUKSET			
VUOKRATULOT			
MUUT TULOT	77	9	54
VALMISTUS OM.KÄYTT			
TULOT YHTEENSÄ	1 199	1 169	1 136
PALKAT JA PALKKIOT	1 544	1 526	1 585
HENKILÖSTÖKORVAUKSET			
HENKILÖSIVUMENOT	518	513	533
PALVELUJEN OSTOT	2 369	2 457	2 021
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	65	55	50
AVUSTUKSET			
VUOKRAT	205	195	248
MUUT MENOT	4	0	3
MENOT YHTEENSÄ	4 705	4 746	4 440
TOIMINTAKATE	-3 506	-3 577	-3 304
POISTOT	86	75	67
TULOS	-3 592	-3 652	-3 371
TUOTTOTAVOITE			
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	-3 592	-3 652	-3 371

5.7 Kaupunkimittaussosasto

tEUR 805 Kaupunkimittaussosasto	TP-15	TUBU-2016	TP-16
MYYNITULOT	7	37	8
MAKSUTULOT	2 364	2 104	2 108
TUET JA AVUSTUKSET			
VUOKRATULOT			
MUUT TULOT	13	9	5
VALMISTUS OM.KÄYTT			
TULOT YHTEENSÄ	2 384	2 150	2 121
PALKAT JA PALKKIOT	4 231	4 256	4 291
HENKILÖSTÖKORVAUKSET			
HENKILÖSIVUMENOT	1 421	1 443	1 463
PALVELUJEN OSTOT	501	585	539
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	76	90	74
AVUSTUKSET			0
VUOKRAT	565	579	572
MUUT MENOT	20	17	15
MENOT YHTEENSÄ	6 814	6 970	6 954
TOIMINTAKATE	-4 430	-4 820	-4 833
POISTOT	303	400	346
TULOS	-4 733	-5 220	-5 179
TUOTTOTAVOITE			
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	-4 733	-5 220	-5 179



9.3.2017

5.8 Asunto-osasto

tEUR 803 Asunto-osasto	TP-15	TUBU-2016	TP-16
MYYNTITULOT			
MAKSUTULOT			
TUET JA AVUSTUKSET			
VUOKRATULOT			
MUUT TULOT	72	83	70
VALMISTUS OM.KÄYTT			
TULOT YHTEENSÄ	72	83	70
PALKAT JA PALKKIOT	1 294	1 311	1 288
HENKILÖSTÖKORVAUKSET	0		
HENKILÖSIVUMENOT	427	436	413
PALVELUJEN OSTOT	327	331	366
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	17	20	22
AVUSTUKSET			
VUOKRAT	191	193	185
MUUT MENOT			1
MENOT YHTEENSÄ	2 256	2 291	2 275
TOIMINTAKATE	-2 184	-2 208	-2 205
POISTOT	104	94	89
TULOS	-2 288	-2 302	-2 294
TUOTTOTAVOITE			
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	-2 288	-2 302	-2 294

5.9 Hallinto-osasto

tEUR 801 Hallinto-osasto	TP-15	TUBU-2016	TP-16
MYYNTITULOT	427	420	383
MAKSUTULOT	0	0	0
TUET JA AVUSTUKSET	0	0	0
VUOKRATULOT	0	0	0
MUUT TULOT	0	0	1
VALMISTUS OM.KÄYTT	0	0	0
TULOT YHTEENSÄ	427	420	384
PALKAT JA PALKKIOT	1 251	1 362	1 252
HENKILÖSTÖKORVAUKSET	0	0	0
HENKILÖSIVUMENOT	408	458	418
PALVELUJEN OSTOT	248	361	248
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	53	81	76
AVUSTUKSET	16	18	18
VUOKRAT	287	281	303
MUUT MENOT	14	10	15
MENOT YHTEENSÄ	2 277	2 571	2 330
TOIMINTAKATE	-1 850	-2 151	-1 946
POISTOT	86	105	117
TULOS	-1 936	-2 256	-2 063
TUOTTOTAVOITE			
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	-1 936	-2 256	-2 063



9.3.2017

5.10 Tilakeskus

Tilakeskus (1000 eur)	TP-15	TUBU-2016	TP-16
MYyntITULOT			0
MAKSUTULOT	4 030	4 300	4 011
TUET JA AVUSTUKSET			104
VUOKRATULOT	456 589	465 400	454 820
MUUT TULOT	6 365	3 500	10 838
VALMISTUS OM.KÄYTT	2 799	3 200	3 466
TULOT YHTEENSÄ	469 783	476 400	473 239
PALKAT JA PALKKIOT	8 825	9 662	8 879
HENKILÖSTÖKORVAUKSET			
HENKILÖSIVUMENOT	2 973	3 247	2 993
PALVELUJEN OSTOT	57 892	53 784	54 070
VAKUUTUSRAHASTOMAKSUT		0	0
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	29 166	30 000	32 533
AVUSTUKSET	9	7	16
VUOKRAT	150 207	154 000	155 920
MUUT MENOT	858	1 500	457
MENOT YHTEENSÄ	249 930	252 200	254 868
TOIMINTAKATE	219 853	224 200	218 371
POISTOT	146 296	165 000	149 510
TULOS	73 557	59 200	68 861
TUOTTOTAVOITE	96 000	96 000	96 000
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	-22 443	-36 800	-27 139



9.3.2017

6 Investointitulot ja menot (1000 e)

INVESTOINTITULOT JA MENOT					TP-2015	TA-16	YLOIK	TP-2016	ero TP 16-TA 16
INVESTOINTITULOT					143 299	135 100	0	243 027	107 927
KIINTEÄN OMAISUUDEN MYYNTI					104 159	100 000	0	238 000	+138 000
8 01 52	KIINTEÄN OMAISUUDEN								
	MYynti	TO			104 159	100 000	0	238 000	+138 000
8 05 53	VÄESTÖNSUOJAKORVAUKSET	TO			0	100	0	0	-100
8 29 52	MUU PÄÄOMATALOUS RAKENNUKSET JA OSAKKEET *)				39 140	0	0	0	+0
8 29 54	RAKENNUSTEN JA OSAKKEIDEN MYYNTITULOT					35 000	0	5 027	-29 973
INVESTOINTIMENOT					220 913	201 083	70 651	238 442	+33 292
KIINTEISTÖJEN OSTOT JA LUNASTUKSET					5 890	10 500	7 385	16 590	+1 295
8 01 01	KIINT. OSTOT JA LUNASTUKSET KHN KÄYTETTÄVÄKSI	TO			0	3 010	6 400	8 401	+1 009
8 01 03 01	PIENEHKÖJEN KIINT. OSTOT JA LUNAST., KLK:N KÄYTETTÄVÄKSI	TO			5 890	7 490	985	8 189	+286
ALUEIDEN KÄYTTÖÖN OTON EDEL. TOIM.PIT, KAAV. KORV., TÄYDENNYSRAK.					13 623	4 000	30 209	29 770	+4 439
8 01 02	ALUEIDEN KÄYTTÖÖNOTON EDELLYTTÄM. SELVITYKSET JA TOIMENPITEET	TO			7 525	(10 000)	22 609	20 077	+2 532
	MUU ESIRAKENTAMINEN	TILA GEO			1 668		3 092	5 270	-2 178
					2 021		3 380	1 966	+1 414
8 01 03 02	TONTTIEN RAKENNUSKELP. SATTAMINEN KLK:N KÄYTT.	TO			1 037	1 500	0	1 493	+7
8 01 03 03	TÄYDENNYSRAKENTAMISKORVAUKSET JA KORVAUSINVESTOINNIT KLK:N KÄYTTÖÖN	TO			1 372	2 500	1 128	964	+2 664
TALONRAKENNUS					163 281	184 440	31 329	188 823	+26 946
IRTAIMEN OMAISUUDEN PERUSHANKINTA					693	1 143	500	964	+679
ARVOPAPERIT					37 383	1 000	1 153	2 230	-77
8 22 09	HITAS-OSAKKEIDEN OST., KLK:N KÄYT.	TILA			453	1 000	0	1 077	-77
8 22 19	MUUT KOHTEET	TO			2 848	0	1 153	1 153	+0
	*)	TILA			34 082	0	0	0	+0
LÄHIÖRAHASTO					43	0	75	65	+10



9.3.2017

6.1 Talonrakennus (8 02)

Tilakeskuksen talonrakennusinvestointeihin on varattu talousarviovuodelle 2016 yhteensä 184,4 milj. euroa. Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeisiin ja niiden suunnitteluun on varattu 43,5 milj. euroa, korjaushankkeisiin ja niiden suunnitteluun 135,3 milj. euroa sekä kaupungintalokorttelien kehittämiseen 5,7 milj. euroa.

Investointiohjelman lisäksi kaupunki toteuttaa hankkeitaan myös vuokra- ja osakekohteina sekä kiinteistöyhtiömuotoisina. Merkittävimpiä kiinteistöyhtiömuotoisina suunniteltuja uudishankkeita ovat Metropolia ammattikorkeakoulun käyttöön tarkoitettu Myllypuron kampuskiinteistö ja Tukkutorin pakastamo. Kaupunginteatteri peruskorjataan Helsingin teatterisäätiön lainarahoituksella.

Talonrakennuksen investoinneissa kaudella 2016–2025 panostetaan merkittävästi korjausrakentamiseen. Korjausrakentamisen osuus on noin 70 % suunnittelukauden investointirahoituksesta.

Uudisrakentamisen kohdalla talonrakennushankkeiden investointiohjelmassa kaudella 2016–2025 pääpaino on satamatoiminnoilta vapautuneiden ja muiden uusien alueiden palvelurakennusten sekä ammatillisen koulutuksen opetustilojen toteuttamisessa. Merkittävimpiä uudis- ja lisärakennushankkeita vuosina 2016–2025 ovat Keskustakirjasto, ammatillisen opetuksen lisätilat Roihupellossa, Jätkäsaaren peruskoulu, Kalasataman korttelitalo, Lauttasaaren toinen ala-aste, Staran Jätkäsaaren työtukikohta ja sosiaali- ja terveysviraston korvaavat uudisrakennushankkeet Laakson sairaalan yhteydessä.

Korjausrakentaminen kohdistuu rakennusten terveellisyys- ja turvallisuuden lisäämiseen sekä erityisesti koulurakennusten ja päiväkotien sisäilma- ja kosteusvauriokorjauksiin. Koko 10-vuotiskaudella korjausrakentamisen investointitaso on yhteensä noin 1,2 miljardia euroa. Korjattava rakennuskanta on iältään ja ominaisuuksiltaan hyvin erilaista. Korjauskustannuksia nostavat erityisesti yksilölliset ratkaisut, jotka ovat välttämättömiä esimerkiksi suojelluissa rakennuksissa.

Merkittävämpiä yksittäisiä korjaushankkeita suunnitelmakaudella 2016–2025 ovat ammatillisen koulutuksen koulutusyksiköiden perusparannukset Roihuvuoreen ja Teollisuuskadulle Vallilaan sekä Finlandiatalon perusparannus. Vuosina 2016–2020 opetustoimen perusparannushankkeisiin on osoitettu yhteensä 400 milj. euroa, joka on yli 60 % kauden korjausrakentamisinvestoinneista. Merkittävimpiä kohteita ovat ammatillisten koulutusyksiköiden perusparannusten lisäksi Alppiharjussa sijaitsevan Aleksis Kiven peruskoulun ja Alppilan lukion perusparannukset, Jakomäen peruskoulun peruskorjaus ja laajennus sekä Puotinharjussa sijaitsevan Botbyn grundskolanin 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.



9.3.2017

Taulukko. Tilahallintaan liittyvät investointitulot ja -menot.

Tilakeskuksen investointitalous 2016

		TA 2016	Ylitys- oikeus 2016	TA-alakohtien väliset siirrot 2016	Määräraha yht. 2016	Toteuma 31.12.2016	Ero I määräraha/toteuma	Ero % määräraha/toteuma			
Talonrakennushankkeet yhteensä (TA 8 02 01 - 8 02 04)						184 440 000	34 829 000	219 269 000	188 822 711	30 446 289	86 %
Kohta	kohta	Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet			43 490 000	9 816 000		53 306 000	38 679 049	14 626 951	73 %
8 02 01	01	Opetustoimen uudisrakennushankkeet			6 070 000	950 000	1830 000	8 850 000	8 367 197	482 803	95 %
8 02 01	04	Muut tilakeskuksen uudisrakennushankkeet			24 330 000	4 572 000	3 198 000	32 100 000	19 986 198	12 113 802	62 %
8 02 01	05	Uudisrakennushankkeiden tarveselvitykset, hanke- ja muu suunnittelu			1200 000		306 000	1506 000	1 321 101	184 899	88 %
8 02 01	06	Sosiaali- ja terveysviraston uudisrakennushankkeet			1250 000	1894 000	-744 000	2 400 000	1603 428	796 572	67 %
8 02 01	07	Varhaiskasvatusviraston uudisrakennushankkeet			10 640 000	2 400 000	-4 590 000	8 450 000	7 401 125	1048 875	88 %
Kohta	kohta	Tilakeskuksen korjaushankkeet			135 270 000	21 113 000		156 383 000	141 564 579	14 818 421	91 %
8 02 02	01	Opetustoimen korjaushankkeet			86 370 000	12 596 000	9 544 000	108 510 000	101 298 908	7 211 092	93 %
8 02 02	04	Muut tilakeskuksen korjaushankkeet			32 890 000	6 367 000	-10 576 000	28 681 000	22 246 740	6 434 260	78 %
8 02 02	05	Korjausrakennushankkeiden tarveselvitykset, hanke- ja muu suunnittelu			2 400 000		-1 198 000	1 202 000	1 123 949	78 051	94 %
8 02 02	06	Sosiaali- ja terveysviraston korjausrakennushankkeet			8 630 000	950 000	-980 000	8 600 000	7 183 875	1416 125	84 %
8 02 02	07	Varhaiskasvatusviraston korjausrakennushankkeet			4 980 000	1200 000	3 210 000	9 390 000	9 711 107	-321 107	103 %
8 02 04		Kaupungintalokorttelien kehittäminen, Khn käytettäväksi			5 680 000	3 900 000		9 580 000	8 579 083	1000 917	90 %
Muut hankkeet											
Kohta	kohta	Muut hankkeet			1 050 000			1 050 000	1 126 687	123 313	107 %
8 03 36		Irtain / tilakeskuksen osuus			50 000			50 000	50 000	0	100 %
8 22 09		HITAS-osakkeiden ostaminen, kiln käyttöön			1 000 000	200 000		1 200 000	1 076 687	123 313	90 %
8 22 10		Lp:n osakkeiden ostaminen			0			0	0	0	0 %
Pääomatulot											
8 29 54		Rakennusten ja osakkeiden myyntitulot		*****				35 000 000	5 026 800	29 973 200	14 %
Lähiörahasto											
8 29 03		Oulunkylän Seurahuone (2082923)				75 000		75 000	65 092	9 908	87 %
Esrakentaminen											
8 01 02	08	Varautuminen keskustatunnin rakentamiseen (2010801)			2 000 000			2 000 000	2 000 000	0	100 %
8 01 02	11	Entisen ravintolarakennuksen purkaminen Vuosaaressa (2080106)				75 000		75 000	59 500	15 500	79 %
8 01 02	11	Metsälän maallikennekeskus (2080107)			177 000			177 000	177 000	0	100 %
8 01 02	11	Luutnantintie 13:n pihassa olevan varastorakennuksen purkaminen (2080108)			120 000			120 000	112 289	7 711	94 %
8 01 02	11	Vuosaaren tukikohdan esirakentaminen ja alueella sijaitsevien rak. pu			800 000			800 000	800 000	0	100 %
8 01 02	11	Dutamons os. Nelosen piha-alueella sijaitsevan os. Pitkätalon purkami			145 000			145 000	143 639	1 361	99 %
8 01 02	15	Jätkäsaaren Bunkkerin istu-osan purkaminen (2001216)			450 000	820 000		1270 000	1127 694	142 306	89 %
8 01 02	17	Sataman entisen varikon purkaminen (2080303)				100 000		100 000	100 000	0	100 %
8 01 02	17	Teräskelloisen kaasukellon lattian purkaminen ja keuhkon kunnostu			100 000			100 000	19 510	80 490	20 %
8 01 02	17	Tiilisen kaasukellon teleskooppirakenteen purkaminen ja peruskorjau			550 000			550 000	238 371	311 629	43 %
8 01 02	17	Entisen Suvilahden huolto- ja autotallirakennuksen purkaminen (2080			900 000			900 000	307 211	592 789	34 %
8 01 02	17	Sönnäisten entisen satama-alueen aluevalaistus ja sähkönsiirtotyöt (2			150 000			150 000	88 816	61 184	59 %
8 01 02	20	Metsälän maallikennekeskuksen B-terminaalin purkaminen (2080401)			97 000	97 000		97 000	96 020	980	99 %



9.3.2017

6.1.1 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet (8 02 01)

Talousarviossa opetustoimen uudis- ja lisärakentamiseen on osoitettu 6,1 milj. euroa. Vuonna 2016 jatkuu useiden kouluhankkeiden suunnittelu ja toteutus mm. Jätkäsaareen, Kalasatamaan ja Myllypuroon sekä ammatillisen opetuksen lisätilojen ensimmäisen ja toisen vaiheen suunnittelu Roihupeltoon.

Tilakeskuksen muuhun uudis- ja lisärakentamiseen on talousarviossa varattu 24,3 milj. euroa. Talousarviovuoden merkittävimpiä rakentamisvaiheissa olevia hankkeita ovat Keskustakirjasto, Staran Jätkäsaaren työtukikohta ja Maunulan kirjasto ja työväenopisto.

Sosiaali- ja terveysviraston uudis- ja lisärakentamiseen on varattu 1,3 milj. euroa, joka käytetään Outamon oppilaskodin hankkeisiin.

Varhaiskasvatusviraston uudis- ja lisärakentamiseen on varattu 10,6 milj. euroa. Talousarviovuoden merkittävimpiä rakentamisvaiheissa olevia hankkeita ovat päiväkodit Selkämeri Jätkäsaarella ja Alppikylä Suurmetsässä. Suunnitteluvaiheissa ovat päiväkotit Yliskylä Laajasalossa, Neulanen Myllypurossa, Borgströminmäki Kruunuvuorenrannassa ja Albatrossi Lauttasaarella.

Uudisrakennushankkeiden tarveselvityksiin, kohdentamattomaan suunnitteluun ja tutkimuksiin on osoitettu 1,2 milj. euroa.

Seuranta: Vuonna 2016 uudis- ja lisärakennushankkeisiin käytettiin 38,7 milj. euroa. Vuoden 2016 määrä-raha oli 53,3 milj. euroa, joka sisälsi edellisenä vuonna käyttämättä jääneiden määrärahojen perusteella myönnetyn ylitysoikeuden 6,3 milj. euroa ja Keskustakirjastohankkeelle myönnetyn ylitysoikeuden 3,5 milj. euroa. Uudisrakennushankkeille osoitetusta investointimäärärahasta jäi käyttämättä 15 milj. euroa, koska Staran ja Liikuntaviraston Vuosaaren tukikohdan, lasten päiväkotit Selkämeren, leikkipuisto Lammen ja leikkipuisto Pohjois-Haagan uudisrakennushankkeiden aloitukset ovat siirtyneet talousarviossa ilmoitetusta vuodesta 2016 vuodelle 2017. Suurimmat vuonna 2016 valmistuneet uudisrakennushankkeet ovat Staran Jätkäsaaren työtukikohta, Maunulatalo ja lasten päiväkotit Alppikylä. Merkittävimmät rakentamisvaiheissa olevat uudisrakennushankkeet ovat Keskustakirjasto sekä Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1-2 ja lasten päiväkotit. Keskustakirjaston ja Metropolia Myllypuron kampuksen työmailla siirryttiin maanrakennusurakasta talonrakennusurakkaan marraskuun aikana.

6.1.2 Tilakeskuksen korjaushankkeet (8 02 02)

Opetustoimen korjausrakentamiseen on varattu 86,8 milj. euroa. Suunnitelmakaudelle 2016–2018 on perusparannushankkeisiin osoitettu yhteensä 242 milj. euroa. Merkittävimpiä kohteita ovat Roihuvuoressa Prinsessantie 2:ssa ja Vallilassa Teollisuuskatu 23:ssa sijaitsevien ammatillisten koulutusyksiköiden perusparannukset ja muutostyöt sekä perusparannukset mm. Alppilan yläasteella ja lukiossa, Botbyn grundskolanissa Puotinharjussa, Hoplaxskolanissa Munkkinielessä, Keinutien ala-asteella, Roihuvuoren ala-asteella, Pihlajamäen ala-asteella ja Svenska Normallyceumissa Kaartin kaupungissa.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kv	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



9.3.2017

Muihin tilakeskuksen korjaushankkeisiin on varauduttu 32,9 milj. eurolla. Talousarvion alakohtaan sisältyy 18,7 milj. euron rahoitus kohdentamattomille korjaushankkeille. Talousarviovuoden merkittävimpiä muita tilakeskuksen perussparannushankkeita ovat mm Hakaniemen kauppahalli, Ruotsinkielinen työväenopisto Etu-Töölössä sekä Lapinlahden sairaalan säilyttävät toimenpiteet.

Sosiaali- ja terveysviraston korjausrakentamiseen on talousarvioon merkitty 8,6 milj. euroa. Talousarviovuonna korjataan mm. Sofianlehdon A-rakennus lyhytaikaisyksikön käyttöön ja vaikeasti kehitysvammaisille päivätoimintakeskuskäyttöön sekä Teinilän lastenkoti Patolassa.

Varhaiskasvatusviraston korjausrakentamiseen on varauduttu 5,0 milj. eurolla. Suunnitelmakaudella muutetaan entinen kirjastotila päiväkotiksi Suursuon käyttöön Maunulassa. Muita merkittäviä perussparannuskohteita ovat mm. päiväkotiki Särki Lauttasaaren Vattuniemessä, Vilppula Ala-Malmilla, Apila Malminkartanossa ja Louhikko Pihlajamäessä.

Korjaushankkeiden tarveselvityksiin, kohdentamattomaan suunnitteluun ja tutkimuksiin on osoitettu 2,4 milj. euroa.

Seuranta: Talousarvioon varattujen 135,3 milj. euron määrärahojen lisäksi kaupunginvaltuusto myönsi käyttämättä jääneiden määrärahojen perusteella 21,1 milj. euroa ylitysoikeutta, eli yhteensä käytettävissä oli 156,4 milj. euroa. Vuonna 2016 korjausrakentamiseen käytettiin 141,6 milj. euroa. Käyttämättä jäävä korjausrakentamismääräraha 15 milj. euroa on kokonaisuudessaan vuodelle 2017 siirtyvää investointirahoitusta. Eräissä hankkeissa aloitusten edellytykset eivät ole toteutuneet suunnitellun aikataulun mukaisesti. Lisäksi siirtyviä investointimäärärahoja käytetään vuonna 2016 valmistuneiden perussparannushankkeiden takuuaikaisiin velvoitteisiin talousarviovuoden jälkeen.

Korjausrakentamismäärärahaan sisältyi vuonna 2016 ainoastaan 19 milj. euroa, joka oli osoitettu kohdentamattomille korjaustöille. Kaikki uudelleen ohjelmoiduille hankkeille osoitetut määrärahat, yhteensä 15 milj. euroa, on käytetty kohdentamattomiin korjaushankkeisiin talousarviossa osoitetun määrärahan lisäksi.

Opetustoimen kohteita korjattiin kaikkiaan 101 milj. eurolla eli yli 70 % korjauskustannuksista. Merkittävimpiä vuonna 2016 alkaneita korjauskohteita ovat Hoplaxskolanin Solnantien toimipisteen, Ruotsinkielisen työväenopiston ja Kaisaniemen ala-asteen perussparannukset. Suurimmat käynnissä olevat peruskorjaushankkeet ovat Roihuvuoressa Prinsessantiellä ja Vallilassa Teollisuuskadulla sijaitsevien ammatillisten koulutusyksiköiden perussparannukset ja muutostyöt, jotka ovat käynnistyneet vuonna 2015 ja jatkuvat edelleen vuonna 2017. Vuonna 2016 valmistuneita korjaushankkeita ovat Grundskolan Norsenin, Roihuvuoren ala-asteen, Pihlajamäen ala-asteen, Oulunkylän ala-asteen ja Vuosaaren ala-asteen perussparannukset.

Kaupungintalon korttelien kehittäminen, Khn käytettäväksi (8 02 04)

Talousarviossa kaupungintalokorttelien kehittämiseen on varattu 5,7 milj. euroa. Talousarviovuoden merkittävin hanke Torikortteleiden elävöittämiseksi on Sarvikuonokorttelissa osoitteessa Sofiankatu 4 sijaitsevien tilojen muutos ja peruskorjaus.



9.3.2017

Seuranta: Talousarviovuoden määräraha oli 9,6 milj. euroa, joka sisälsi edellisenä vuonna käyttämättä jääneiden määrärahojen perusteella myönnetyn ylitysoikeuden 3,9 milj. euroa. Määrärahasta käytettiin 8,6 milj. euroa. Vuoden 2016 merkittävin rakentamisvaiheessa oleva hanke on Sarvikunokorttelissa osoitteessa Sofiankatu 4 sijaitsevien tilojen muutostyö ja peruskorjaus.

6.2 Irtaimen omaisuuden perushankinta (8 09 36)

Viraston irtaimen omaisuuden määrärahoilla rahoitetaan toiminnan edellyttämiä atk- ja kalustohankintoja sekä IT-ylläpitölisenssejä ja verkkolaitteita. Lisäksi virastossa investoidaan maanvuokralaskutustiedon lähdejärjestelmänä toimivaan maanvuokrajärjestelmään sen liittämiseksi toimimaan yhdessä SAP-järjestelmän kanssa.

Merkittävä osa kaupunkimittausosaston investointien määrärahoista käytetään osaston vuotuisiin mittaus-, kuljetus- ja atklaitteiston hankintoihin. Vuoden 2016 merkittäviä hankintoja ovat osaston palvelinlaitteiston uusiminen ja kartastotehtävien tarpeisiin toteutettava koko kaupungin kattava ilmakehu. Kehittämishankkeissa varaudutaan kustannuksiin muun muassa 3D-kiinteistönmuodostuksen, paikkatietojen tuotannon ja palvelujen sekä sähköisen asioinnin alueilla. Kuluneelle vuodelle varattuja kustannuksia siirtyy viivästyksestä johtuen vuoden 2016 puolelle rakennusviraston Winkki-järjestelmän uudistamisesta, Facta-kuntarekisterin osoite- ja sijaintitietojen kehityshankkeista, valtakunnallisen pysyvän rakennustunnuksen käyttöönoton lopputöistä sekä pääkaupunkiseudun yhteisestä ortokuvauksesta. Näin ollen on tärkeää, että hankintabudjettiin saadaan vuonna 2015 käyttämättä jäänyttä summaa vastaava ylitysoikeus. Kaupunkimittausosastolla uusia lisäksi merkittävä osa osaston palvelinsalin ikääntyneestä laitteistosta.

Taulukko. Irtaimen omaisuuden hankinta.

KIINTEISTÖVIRASTO IRTAIMEN OMAISUUDEN PERUSHANKINTA (1000 EUROA) TA-2016						
(1000 e)	TA	TUBU	TP	TA	TUBU	TP
	2015	2015	2015	2016	2016	2016
Hallinto-osasto/Kiint.keh.yks.	30	30	0	0	50	0
Yhteinen	120	220	159	140	324	250
Asunto-osasto	100	100	64	100	140	99
Geotekninen osasto	60	60	52	34	54	38
Kaupunkimittausosasto	390	440	330	470	580	480
Tonttiosasto	200	250	62	355	445	47
Tilakeskus	100	100	26	50	50	50
Ylitysoikeus	(200)				(500)	
Yhteensä	1 000	1 200	693	1 149	1 643	964

Seuranta: Kaupunkimittausosaston Irtaimen käyttöomaisuuden hankintamäärärahaa käytettiin osaston vuotuisiin laite- ja kalustohankintoihin, ohjelmisto- ym. kehityshankkeisiin sekä ilmakehuun n. 480.000 euroa. Käyttämättä jäi n. 100.000 euroa, koska viivästymisestä johtuen siirtyi kuluneelle vuodelle varattuja kustannuksia vuoden 2017 puolelle valtakunnallisen 3D-kiinteistönmuodostushankkeen edellyttämien järjestelmämuutosten toteutuksesta, Facta-kuntarekisterin



9.3.2017

laajentamisesta aluemuotoisilla sijaintitiedoilla ja sähköisen "Karttakori"-asiointijärjestelmän jatkokehityksestä.

7 Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen (52105)

Puuttuvien hissien rakentamista edistetään sekä valtion että kaupungin hissien rakentamiseen tarkoitetuilla avustuksilla. Vuonna 2016 hissiavustuksiin on varattu 1,6 miljoonaa euroa. Tavoitteena on 60 hissien rakentaminen.

Taulukko. Hissiavustukset.

TEUR	TP-15	TUBU-2016	TP-16
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT			
AVUSTUKSET	1 428	1 967	1 614
VUOKRAT			
MUUT MENOT			
MENOT YHTEENSÄ	1 428	1 967	1 614
TOIMINTAKATE	1 428	-1 967	-1 614

Seuranta: Hissiavustus on kaupungin oma avustus, jolla rahoitetaan 10 % jälkiasennetun hissien kustannuksista silloin kun ARA on myöntänyt 50 % avustuksen. Hissien avulla parannetaan asuntokannan laatutasoa ja edistetään mm. vanhusväestön selviytymistä pidempään omassa kodissaan. Kaupungin hissiavustuksen raami on 1 606 000 euroa. Viivästyneiden hankkeiden osalta hissimäärärahaa siirrettiin edelliseltä vuodelta 361 000 euroa, joten hissiavustuksen kokonaissumma tuli miltei 2 miljoonaa euroa.

Hissiavustuksen sitova tavoite, 60 jälkiasennettua hissiä, saavutettiin. Vuoden aikana avustettiin yhteensä 76 hissien rakentamista. Hissiavustuksen toteuma oli 1 613 900 euroa, joten määrärahoista jäi käyttämättä 353 100 euroa. Toteutuneiden hankkeiden lisäksi asunto-osastolla oli tiedossa 353 100 euron arvosta hissiprojekteja (yhteensä 15 hissiä), joiden piti valmistua. Näiden hankkeiden osalta esitettiin määrärahan siirtoa vuodelle 2017.



9.3.2017

SELONTEKO SISÄISEN VALVONNAN JA RISKIENHALLINNAN JÄRJESTÄMISESTÄ SEKÄ ARVIO MERKITTÄVIMMISTÄ RISKEISTÄ VUODELTA 2016

Kiinteistölautakunta/johtokunta on hyväksynyt 10.12.2015 kiinteistöviraston sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kuvauksen sekä riskienhallintapolitiikan. Kiinteistölautakunta on valvonut, että kiinteistövirasto on toiminut vahvistetun talousarvion, kaupungin valtuuston ja kaupunginhallituksen hyväksymien tavoitteiden sekä hyväksymänsä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kuvauksen mukaisesti ja ohjannut sen toimintaa.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toteutumisen arviointi

Kiinteistövirastossa on vuonna 2012 aikana tehty riskienhallintaan liittyvä sisäinen tarkastus.

Kiinteistövirasto on edelleen itsearvioinut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämistä, toimeenpanoa ja toimivuutta vuoden 2012 aikana johtoryhmäseminaarissa. Viraston riskien hallinta arvioitiin tasolle ”muodollinen” (tasolle 2/5). Arviointikriteereinä käytettiin keskushallinnon määrittelemää mittaristoa.

Sisäisen tarkastuksen ja viraston oman itsearvioinnin pohjalta on riskienhallinnan menetteilyjä kehitetty 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. Vuonna 2014 jatkettiin osastojen sisäisten riskienohjeistusten kehittämistä. Ajantasainen osastokohtainen riskienhallintaohjeistus on henkilöstön luettavissa viraston intrassa.

Vuoden 2015 lopussa kiinteistölautakunta päätti viraston sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta sekä sovellettavasta riskienhallintapolitiikasta.

Arvio sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan nykytilasta

Tekemänsä viimeisen itsearvioinnin perusteella kiinteistövirasto esittää, että sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tila on tyydyttävä.

Toteutuneet merkittävät riskit

Tilikauden aikana on toteutunut seuraavat merkittävät riskit:

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI real.estate@hel.fi	Fabianinkatu 31 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kv	+358 9 310 1671	+358 9 310 36512	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



9.3.2017

- Helsingin satama Oy:ltä kiinteistöviraston vastuulle siirtyneiden maa-alueiden ja muiden rakenteiden hallinnan siirtymisen yhteydessä syntyi viivästyksiä verojen tilitykseen verottajalle. Tapahtuman vuoksi realisoitui ylimääräisiä viivästyskustannuksia.
- Kaupunkimittausosastolla Helsinginkatu 24:ssä sattunut vesivahinko. Vesivahingon johdosta toteutettiin osaston muutto sörnäisiin. Toimenpiteestä aiheutui virastolle ylimääräisiä kustannuksia.
- Botby grundskolan perusparannushanke. Hankkeesta saatiin keväällä 2016 urakkarajaukset, jotka olivat kaikki huomattavasti enimmäishinnan ylittäviä. Hanketta ei voitu käynnistää, vaan sitä piti alkaa suunnitella uudelleen, karsittuna, ja asettaa uusi aikataulu. Olosuhteet rakennuksessa ovat huonontuneet remonttia odotellessa, joutaan tekemään hätäkorjauksia ja huoltoja mm. pohjaviemäri-ongelmien vuoksi. Toteutus myöhästyy. Kiireellistä hanketta ei voitu aloittaa suunnitellusti vuonna 2016, jolloin käyttäjien tyytymättömyys tiloihin lisääntyi, kun oli ollut jo toiveita parannuksista.
- Paviljonkiväistötilojen rakennuslupien hallinta. Mikäli väistötilan rakennuslupa vanhentuu, ei voida hakea jatkolupaa vaan on haettava kokonaan uusi lupa. Riskinä lisätyö, joka aiheutuu väistötilarakennuksista, joiden rakennuslupa on mennyt vanhaksi. Lisäksi on riski, että väistötila joudutaan purkamaan.
- Oulunkylän ala-asteen viereisellä puistotontilla tehdyistä rakennustoista aiheutui vesivahinko naapuritaloyhtiölle. Oulunkylän ala-asteen viereinen puistotontti otettiin ala-asteen käyttöön. Ala-asteen rakennustoilla tukittiin naapuritaloyhtiön puistoon johtava hulevesiputki, koska tilakeskuksella ei ollut tietoa rakennusviraston tekemästä rasiteluonteisesta sopimuksesta. Naapuritalon kellariin tuli sadevedestä vesivahinko. Taloyhtiö esittää korvausvaatimuksen kaupungille.
- Kaupunginmuseon vesivahinko. Sekavesiviemärit tulivat kesäkuussa 2016 rankkasateella kaupunginmuseon katutasen kerrokseen, josta likavesi valui kellarikerrokseen. Kellari toimi Tukkutorin asiakkaiden varastona. Syynä vesivuotoon oli, ettei suunnitteluvaiheessa ollut pyydetty liitoskohtalausuntoa HSY:ltä. Lisäksi viemäriin oli jäänyt rakennusjätettä urakka-aikana. Vesivahingosta syntyi kustannuksia kaupunginmuseolle, Tukkutorin asiakkaille ja tilakeskukselle. Kustannukset olivat yli milj. euroa.

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 terveysriskit, väistötilakustannusten jyrkkä lisääntyminen. Riski on tunnistettu ja rakennusten korjaushjelma laadittu. Vuonna 2016



9.3.2017

korjausvelkaa vähennettiin korjausrakentamalla 141,6 M€. Lisäksi korjausvelka väheni purkamalla rakennuksia 8,5 M€. Korjaustarve väheni myynteillä 45,8 M€.

- 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. Henkilöstöressurssiongelmiaan vaikutetaan 1) vakanssien nimikemuutoksilla, 2) jatkamalla prosessien kehittämistä erityisesti yksiköiden rajapinnoissa sekä 3) tilakeskuksen jatkuvalla henkilöstö- ja johtamisvalmennuksella. Henkilöstöressurssiongelmiaan vaikutetaan 1) vakanssien nimikemuutoksilla, 2) jatkamalla prosessien kehittämistä erityisesti yksiköiden rajapinnoissa sekä 3) tilakeskuksen jatkuvalla henkilöstö- ja johtamisvalmennuksella. Tilakeskukseen saatiin vakanssimuutosten kautta uusia henkilöitä. Vuoden 2016 aikana HKR-Rakennuttajalta siirrettiin sisäilmaongelmien hallintaan sekä energia-asioihin liittyvää tuntemusta. Keväällä 2016 toteutettiin kolmen seminaarin valmennus, joka tähtäsi riskienhallinnan ja toiminnan laadun kehittämiseen.
- Harmaan talouden torjunta. Riski on tunnistettu ja otettu huomioon suunniteluohjeissa ja tilahankinnan prosesseissa. Harmaan talouden sähköistä torjuntaa on kehitetty tilakeskuksessa tiedonantovelvollisuus verottajalle -hankkeessa, joka päättyi 5.3.2015. Järjestelmässä tiedot siirretään Haltia-järjestelmästä Tilaaavastuu.fi -järjestelmään, josta ne siirretään verottajalle. Tilakeskuksen sopimusten mukaan urakoiden alihankkijat on hyväksyttävä rakennuttajalla. Tilakeskuksen hankintatapoja on täsmennetty koko ajan.
- Korjausvelan vähentämiseksi päivitettiin kohteiden arvottaminen luokkiin Pidä, Kehitä ja pidä, Kehitä ja luovu sekä Luovu. Edellinen tarkastelu tehtiin vuonna 2011.
- Tilakeskuksessa käynnistettiin projektityö sopimusten kartoittamiseksi ja kaupunkiyhteisen Cludia-sopimustenhallintajärjestelmän käyttöönotto- miseksi. Toteutettavan projektityön tuloksena syntyy dokumentaatio, jonka avulla on tarkoitus saada aiempaa tarkempi ja ajantasaisempi kokonais- kuva koko olemassa olevasta sopimuskannasta. Cludia-järjestelmän käyttöönotossa keskitytään käyttöönoton koulutuksiin ja olemassa olevan sopimuskannan siirtämiseen Cludiaan.
- Vuonna 2016 kaupungin palvelurakennusten sisäilmaongelmien hoito kes- kitettiin tilakeskukseen. Tilakeskuksen kuuden sisäilma-asiantuntijan ryh- mällä oli vuoden 2016 aikana hoidettavanaan noin 300 kohdetta. Raken- nuskannan vanhetessa rakenteiden vauriot lisääntyvät, ja toisaalta sa- maan aikaan esimerkiksi rakennusten energiatehokkuudelle asetetaan yhä tiukempia vaatimuksia. Tilakeskus tiedottaa tiloissa tehtävistä sisäilmatutki- muksista, niiden tuloksista ja sisäilmaa parantavista korjauksista tilojen



9.3.2017

käyttäjille. Käyttäjille on pidetty myös tiedotustilaisuuksia ja annettu sisäilma-
makoulutusta kaupungin työntekijöille. Vuonna 2016 tilakeskus lähetti asia-
kasvirastojensa kautta tilojen käyttäjille runsaat 300 sisäilmatiedotetta.

- Opetusvirasto ja Tilakeskus ovat osallistuneet Terveysten- ja hyvinvoinnin-
laitoksen tutkimukseen, jossa selvitettiin sisäilmaongelmiin liittyvää koulu-
jen oppilaiden oirekyselyä 21 koulussa ja kyselyyn vastasi 5700 oppilasta
- Uudis- ja korjausrakentamisen laadun heikkous. Tilakeskuksen ja HKR-
Rakennuttajan välistä vastuujakoa on muutettu, jolloin tilakeskuksella on
paremmat mahdollisuudet vaikuttaa rakennushankkeiden toteutukseen
sekä sitä kautta lopputuotteen laatuun. Keväällä 2015 aloitettiin rakentami-
sen laatu- ja palautejärjestelmän edelleen kehittäminen. Tilakeskukselle
kehitettiin uusi asiakaspalautejärjestelmä, jonka asiakaskyselyn KTI toteutti
vuonna 2016. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen yhteydessä
selvennettiin suunnittelijoiden ja työmaajohdon pätevyysvaatimuksia.
Vuonna 2016 Tilakeskus kehitti sähköistä asiointia rakennusvalvonnan
kanssa.
- Tilanhankintaprosessin sujuvuuteen liittyvät riskit. Tilakeskuksen ja HKR-
Rakennuttajan välistä vastuujakoa on muutettu, jolloin tilakeskuksella on
paremmat mahdollisuudet vaikuttaa rakennushankkeiden toteutukseen
sekä sitä kautta lopputuotteen laatuun. Lisäksi tilaprosesseja on kehitetty
yhdessä opetusviraston ja varhaiskasvatusviraston kanssa. Tilakeskuksen
ja HKR Rakennuttajan kanssa järjestettiin yhteiset seminaarit 5.9. ja
12.10.2016 yhteistoiminnan sujuvoittamiseksi.
- Kaavoituksen määrä ja sisältö eivät vastaa asiakkaiden tarpeita. Riski on
tunnistettu. Ksv:n ja Kv:n väliset prosessit on määritelty ja yhteistyö ohjeis-
tettu ja käytäntöön viemistä jatkettu. Kaavojen valmistelutyöryhmä perus-
tettu ja sen toiminta jatkuu.
- IT-järjestelmien toimivuus ja tietojen oikeellisuus. Riski on tunnistettu. Ke-
hitettävä järjestelmiä. Riskin poistaminen vaatii merkittävää panostusta jär-
jestelmien ja niiden sisältöjen kehittämiseen. Järjestelmiä kehitetään ole-
massa olevien resurssien puitteissa.
- Tietojärjestelmien monimutkaistuminen ja hallittavuus. Tietotekniikan li-
isääntynyt käyttö, itsepalvelun lisääminen, tiedon kulku sekä henkilöstön
ikäntyminen muodostavat riskin perustoiminnalle. Ennakoivalla henkilös-
tösuunnittelulla, työtapojen ja it-järjestelmien kehittämisellä voidaan osal-
taan vaikuttaa henkilöstörakenteeseen ja työtehtäviin.
- Henkilöresurssit suhteessa kasvaviin osaamisvaatimuksiin ja riippuvuus
kriittisten osaamisalueiden avainhenkilöistä sekä eläköitymisen vaikutukset
osaamiseen ja toiminnan sujuvuuteen. Riski on tunnistettu ja henkilöstötar-
peen ennakointisuunnitelma on laadittu tästä näkökulmasta. Ammattitaitoi-
sen henkilökunnan rekrytointi ja sitouttaminen edellyttää palkkausjärjestel-
män uudistamista.
- Avainhenkilöiden sijaistaminen kriittisissä tehtävissä. Riski on tunnistettu.



9.3.2017

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kehittämiskohteet ja kehittäminen

Arvioinnissa on todettu kuluneella tilikaudella parantamista ja kehittämistä vaativat seuraavat sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan epäkohdat:

- Päätelaitteiden hankintaprosessin riskienhallinta. Sisäisen tarkastuksen suositusten pohjalta on käynnistetty päätelaitteiden hankintaprosessiin liittyvien eri osa-alueiden kehittäminen ja vuosittaisen inventaariokäytännön tehostaminen.



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

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