



HELSINGIN KAUPUNKI  
KIINTEISTÖVIRASTO  
HELSINGFORS STAD  
FASTIGHETSKONTORET

# Toimintavuosi 2003

## Årsberättelse 2003



# Helsingin kaupungin kiinteistövirasto

## Toiminta-ajatus

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

## Arvot

- Asiakaslähtöisyys
- Taloudellisuus
- Vastuuntunto
- Avoimuus ja yhteistyö
- Osaaminen

## Visio

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

## Kiinteistölautakunnan käsittelemät strategiat

### Omistajan näkökulma

- Hoidetaan kiinteistöomaisuutta tuottavasti ja kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti.
- Otetaan huomioon ympäristönäkökulma palvelutuotannossa.
- Ryhmitellään omaisuutta (salkutetaan) erilaisten tuottovaatimusten mukaisesti.
- Huolehditaan riittävän asunto- ja muun tonttimaan tarjonnasta.
- Laajennetaan seutuyhteistyötä.
- Ollaan aloitteellisia erityiskohteiden liikkeelle saamisessa.
- Käytetään rohkeasti maapolitiikan eri keinoja suhdanteet huomioon ottaen.
- Tuotetaan tehokkaita, taloudellisia ja kilpailukykyisiä palveluita.

### Asiakasnäkökulma

- Tunnetaan asiakkaiden tarpeet ja tuotetaan lisäarvoa asiakkaille.
- Hoidetaan maa-, tila- ja palvelutarpeita tehokkaasti oikealla hinnalla.
- Kehitetään asiakasyhteistyötä.

### Prosessien ja rakenteiden näkökulma

- Keskeytään kiinteään omaisuuteen ja siihen läheisesti liittyviin tehtäviin.
- Tehostetaan rakennusinvestointien ohjaamista.
- Tehostetaan yhteistyötä läheisten kumppanien kanssa.

### Osaaminen ja työhyvinvoiointi

- Ylläpidetään motivaatiota ja työhyvinvoiointia.
- Varmistetaan osaamisen siirtyminen uusille työntekijöille ottaneen huomioon suuren ikäluokkien eläkkeelle siirtyminen.
- Palkataan uutta henkilökuntaa siten, että henkilöstön ikärakenne on tasapainoinen.
- Laaditaan henkilökohtaisia koulutussuunnitelmia ammattitaidon ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi.

# Helsingfors stads fastighetskontor

## Verksamhetsidé

Fastighetskontorets uppgift är att med de medel som på fastighets- och bostadspolitiken erbjuder sörja för att det i Helsingfors finns förutsättningar för ett bra och mångsidigt boende, näringsliv och serviceutbud.

## Värde för fastighetskontor

- Kundservice
- Ekonomi
- Ansvar
- Öppenhet och samarbete
- Kunnande

## Vision

Fastighetskontoret är den kunnigaste och mest ansedda ägaren av fastigheter och byggnader och en högklassig producent och dynamisk utvecklare av tjänster med anknytning till detta.

## Strategier som handläggs av fastighetsnämnden

### Ägarens synvinkel

- Man sköter fastighetsegendomen på ett vinstgivande sätt och enligt principerna för hållbar utveckling.
- Man beaktar miljösynvinkeln i produktionen av tjänster.
- Man grupperar egendomen (portföljbildning) enligt olika avkastningskrav.
- Man omberörer ett tillräckligt utbud på bostads- och övriga tomter.
- Man utvidgar det regionala samarbetet.
- Man tar initiativ för att starta särskilda projekt.
- Man använder djärvt olika markpolitiska åtgärder med beaktande av konjunkturerna.
- Man producerar effektiva, ekonomiska och konkurrenskraftiga tjänster.

### Kundens synvinkel

- Man känner kundernas behov och produktionen av mervärde för kunderna.
- Man sköter mark-, fastighets- och servicebehov effektivt och till rätt pris.
- Man utvecklar samarbetet med kunderna.

### Synvinkeln som gäller processer och strukturer

- Man koncentrerar sig på fast egendom och uppgifter i nära anknytning till den.
- Man effektiverar styrningen av byggnadsinvesteringar.
- Man upprätthåller ett effektivt samarbete med närliggande partners.

### Kunnande samt välbefinnande i arbetet

- Man upprätthåller motivationen och välbefinnandet i arbetet.
- Man säkerställer att kunnandet överförs till nya arbetstagare med beaktande av att de stora åldersklasserna går i pension.
- Man anställer ny personal så att åldersstrukturen är i balans.
- Man planerar individuell utbildning för att upprätthålla och utveckla yrkeskunskaperna.



## Sisällys ■ Innehåll

Virastopäällikön katsaus.....	4
Verkchefens översikt .....	5
Kiinteistövirasto 2003 .....	6
Fastighetskontoret 2003.....	8
Kiinteistöjen kehittäminen .....	10
Utveckling av fastigheter .....	11
Maaomaisuus .....	12
Markinnehav .....	14
Toimitilat .....	16
Affärslokaler .....	18
Geotekniikka .....	20
Geoteknik.....	21
Kaupunkimittaus.....	22
Stadsmätning.....	23
Asumisen tukimuodot.....	24
Boendestöd .....	25
Keskityty hallintopalvelut.....	26
Centralförvaltningstjänster .....	27
Kiinteistölautakunta .....	28
Fastighetsnämnden .....	28
Asuntolautakunta .....	29
Bostadsnämnden .....	29
Organisaatio .....	30
Organisation.....	30

Toimitus ■ Redaktion

Raili Varmo (RAV)

kuvia: Maija Hiiilosvuo (MHI)

Käännökset ■ Översättningar

Good Service Ap Oy

Kansien kuvat ■ Omslagsbilder

Etukansi / Främre pärmen

Annankadun eteläinen sisäänkäynti Kampin tavarataloon

Södra ingången från Annegatan till varuhuset i Kampen Centrum

SRV Viitosed Oy

Takakansi / Bakre pärmen

Helsingin kartta 1905, Helsingfors karta 1905

Kaupunkimittausosasto

Taitto ■ Layout

Olli Turunen | Tovia design

Kirjapaino ■ Tryckeri

Painotalo Miktor, Helsinki 2004

Painos ■ Upplaga

2 300 kpl

Paperi ■ Papper

Lumiart Silk 140 g/m<sup>2</sup> / Lumiart Silk 250 g/m<sup>2</sup>

## Vuosi 2003 oli kehittämisen aikaa

**V**uonna 2003 kiinteistövirasto vastasi ajassa liikkuihin haasteisiin suuntaamalla voimavarojen rakenteen ja johtamisen kehittämiseen. Parina edeltävänä vuonna kiinteistövirastoa on kehitetty keskittymällä yhä paremmin ydintointoihin lopumalla pysäköinninvalvonnasta (1.1.2002) ja kiinteistönhuollossa ja siivouksesta (1.1.2003).

Kaupungin organisaatiokomitea ja sittemmin myös kaupunginhallitus hyväksyivät ehdotuksen tilakeskuksen perustamisesta kiinteistövirastoon kiinteistölautakunnan alaisuuteen. Uuden yksikön rungon muodostaa talo-osasto ja yksikkö aloittaa toimintansa vuoden 2005 alussa. Tilakeskuksen odotetaan aikaa myöten merkittävästi parantavan kaupungin tilainvestointien ohjausta sekä tilojen elinkaarikustannusten hallintaa.

Viraston esimiesten johtamistaitojen ja -käyttäytymisen parantamiseen tähän mennessä jatkettiin kertomusvuonna. Jokainen johtamispalautteen saanut esimies laati oman kehittämisen suunnitelmansa. Sen seurauksena odotetaan luonnollisesti heikkojen kohtien korjaamista ja vahvuuskseen hyödyntämistä viraston eri tasojen johtamisessa.

Selkeitä käyttöönottovaiheeseen kertomusvuonna ehtineitä kehittämiskohteita olivat myös asunnonhaun Internet-pohjainen järjestelmä ja hitas-järjestelmän uudistaminen sekä pilaantuneen maaperän tutkimista ja jäteäytöjen poistamista ohjeistava laatuksikirja.

Kaupunkimittausosaston vuoden suurin ja työllistävin kehityshanke oli uuden kiinteistötietojärjestelmän suunnittelu ja valmistelu yhdessä muiden kuntien ja valtion maanmittauslaitoksen kanssa. Osasto edusti merkittävässä määrin kaikkia kuntia hankkeen eri vaiheissa.

Kamppi-projektiin rakennustyöt edistivät ripeästi. Kallion virastotalon peruskorjaus valmistui ja Hesperian sairaalan päärakennuksen peruskorjaus alkoi. Kiinteistövirasto osti sitkeiden neuvottelujen lopputuloksena Myllypurosta Asunto-oy Alakiventie 8:n loput osakkeet, mikä mahdollisti yhtiön rakennusten purkamisen.

Kaupungin tiukan taloustilanteen seurauksena kaupungin yksiköt luopuivat noin 42 000 m<sup>2</sup>:n vuokraamisesta. Vapautuneiden tilojen uudelleenkäyttö siirtyi kiinteistöviraston haasteeksi. Pääosa tiloista on palvelutiloja, joiden kysyntä on vähäistä. Neljäsosa-alle näistä tiloista onnistuttiin kertomusvuonna löytämään uusi käyttäjä. Sen sijaan muutama vuosi sitten kiinteistövirastolle tulleesta entisen Nikkilän sairaalan rakennusten 48 000 m<sup>2</sup>:stä on myyty uuteen käyttöön jo yli puolet. Näiden kiinteistöjen kehittäminen luovutuskuntaan ja edelleen myyminen tai vuokraaminen oli kiinteis-



PERTTI NISONEN

tötoimen vuoden 2003 maineteko, josta kiinteistölautakunta palkitsi talo-osaston toimitilatarkastaja Erik Niemisen.

Kiinteistöviraston mahdollisuksia vastata asuntojen voimakkaaseen kysyntään heikensi oleellisesti luovutuskelpoisten tonttien puute. Tilanne tulee lähi vuosina edelleen heikkenemään. Toimitilatonttien kysyntä oli suhteellisen hiljaista. Silti tulevina vuosina tarvitaan lisää toimitilatontteja hyviltä paikoilta, jotta Helsinki voi menestyä.

Kiinteistövirasto on viime vuosina merkittävästi lisännyt tonttien myyntiä muun muassa talousarvion ja asunto-ohjelman asettamien velvoitteiden täyttämiseksi. Ahkerä myyminen luonnollisesti vähentää maanvuokratuloja, koska luovutettavia tontteja on kaikkiaan niukasti. Silti ulkoisten maanvuokratulojen tavoite 104 miljoonaa euroa saavutettiin ja ylitettiin 0,9 miljoonalla eurolla. Asuntotonttien tarjouskilpailuissa hinnat nousivat yllättävästi korkealle. Maanmyyntituloja saatiin rahanakin noin 40 miljoonaa euroa eli noin 7 miljoonaa euroa yli talousarviotavoitteen. Luvussa eivät ole mukana Kampin tonttien luovutukset eivätkä vahdoissa luovutetut maat.

Pohjavedet olivat keväällä 2003 yhtä alhaalla kuin vuosien 1941 – 1942 kuivana aikana. Geoteknisellä osastolla tehty pitkäjänteinen ja suunnittelullinen työ pohjavesilanteen ja perustusrakenteiden kunnon seurannassa takasi kuitenkin sen, että riskialueilla ei tapahdunut pohja- tai orsiveteen liittyviä vahinkoja. Myös kalliorakennussektorin työmäärä oli kertomusvuonna poikkeuksellisen suuri.

Toimintavuosi 2003 sujui ahkeran työskentelyn ja kehittämisen merkeissä. Taloudellinen tulos oli selvästi parempi kuin mitä tuottavuusmittarit kertoivat. Haluan kiittää koko henkilökuntaa ja erityisesti niitä, jotka tilanteen vaatiessa ovat pystyneet venymään merkittäviin suorituksiin.

Matti Rytälä  
Virastopäällikkö

# År 2003 var utvecklingens år

**A**r 2003 svarade fastighetskontoret på tidens utmaningar genom att inrikta sina resurser på utveckling av strukturer och ledarskap. Utvecklingsverksamheten under de två föregående åren bestod främst av en effektivare inriktningspåverkan på kärnfunktioner, bl.a. genom att avstå från parkeringsövervakning (1.1.2002) samt fastighetsservice och städning (1.1.2003).

Stadens organisationskommitté och senare också stadsstyrelsen godkände förslaget att inom fastighetskontoret grunda en utrymmescentral som lyder under fastighetsnämnden. Denna enhet, vars stomme utgörs av gårdsavdelningen, skall inleda sin verksamhet i början av år 2005. Utrymmescentralen förväntas med tiden avsevärt förbättra styrningen av stadens utrymmesinvesteringar samt bevakningen av utrymmenäs livslängdskostnader.

Under år 2003 fortsatte utbildningsverksamheten för att förbättra förmänens ledarförstående och ledarbeteende. Varje förman som erhållit feedback för sitt ledarskap gör upp sin egen utvecklingsplan. Detta förväntas leda till korrigering av svagheter och utnyttjande av styrkor inom ledarskapet på olika nivåer inom fastighetskontoret.

Bland utvecklingsobjekt som under redovisningsåret befann sig i ett sådant skede att de kunde tas i bruk kan nämnas ett Internet-baserat system för bostadssökande, förnyandet av hitas-systemet samt en kvalitetshandbok gällande undersökning av förstörd markgrund och avskaffande av avfallsfallning.

Stadsmätningsavdelningens största och till sin sysselsättningseffekt mest betydande utvecklingsprojekt var planeringen och beredningen av ett nytt fastighetsdatasystem i samarbete med övriga kom-

muner och statens lantmäteriverk. Avdelningen representerade i betydande omfattning samtliga kommuner under projektets olika faser.

Kampen-projektets byggnadsarbeten framskred med god fart. Grundrenoveringen av ämbetshuset i Berghäll slutfördes och grundrenoveringen av Hesperia sjukhus huvudbyggnad påbörjades. Efter sega förhandlingar köpte fastighetskontoret resten av aktierna i Bostads Ab Alaktiventie 8 i Kvarnbäcken, vilket möjliggör rivning av bolagets byggnader.

Som en följd av stadens svåra ekonomiska situation avstod stadens enheter från att hyra utrymmen på ca 42 000 m<sup>2</sup>. Fastighetskontoret fick i uppdrag att sköta omdisponeringen av de lediga utrymmena. Huvuddelen av de här utrymmena är tjänsteutrymmen med ringa efterfrågan. För endast en fjärdedel av utrymmena lyckades man hitta nya användare.

Däremot har man lyckats sälja över hälften av de i fastighetskontorets ägo för några år sedan överförda byggnaderna omfattande 48 000 m<sup>2</sup> som har tillhörts f.d. Nickby sjukhus. Arbetet med att försätta dessa byggnader i överlätelsekick samt deras försäljning eller uthyrning var en märkesgärning för vilken fastighetsnämnden belönade gårdsavdelningens kontorsutrymmesinspektör Erik Nieminen med priset Årets Bedrift 2003.

Fastighetskontorets möjligheter att tillgodose den stora efterfrågan på bostäder försvagades väsentligt av bristen på överlätelseduglig mark. Situationen torde ytterligare försämras inom de närmaste åren. Efterfrågan på tomter för kontorsutrymmen var relativt svag, men under de närmaste åren kommer det att behövas nya utrymmen för kontorslokaler på fördelaktiga platser, för att garan-

ra framgång inom näringspolitiken i Helsingfors.

Fastighetskontoret har under de senaste åren märkbart ökat tomtförsäljningen bl.a. för att uppfylla de förpliktelser som ingår i budgeten och bostadsprogrammet. En omfattande försäljning minskar naturligtvis inkomsterna från utarrendering av tomtmark, eftersom det överallt råder brist på tomter som kan överlätas. Trots detta uppnåddes målet för intäkter från utarrendering av tomtmark, 104 miljoner euro, vilket översteg det uppsatta målet med 0,9 miljoner euro. I anbudstävlingen för bostadstomter steg prisen överraskande högt. Intäkterna från markförsäljning steg redan i penningbelopp till 40 miljoner euro, eller 7 miljoner euro över budgeterat belopp. I dessa siffror ingår inte överlätelsen av Kampens tomt och mark som överlätits vid byte.

På våren 2003 var grundvattnen på lika låg nivå som under den torra perioden 1941–1942. Det långsiktiga och planmässiga arbete som utfördes på den geotekniska avdelningen för att följa upp grundvattensituationen och grundstrukturernas tillstånd utgjorde dock en garanti för att inga skador i samband med grundvattnen eller hängande grundvatten inträffade inom riskområdena. Också bergsbyggndssektorns arbetsmängd var ovanligt omfattande under verksamhetsåret.

Verksamhetsåret 2003 kännetecknades av idrott arbete och intensiv utvecklingsverksamhet. Det ekonomiska resultatet var klart bättre än vad produktivitetsprognoserna utvisade. För det vill jag tacka hela vår personal och i synnerhet dem som i krävande situationer kunnat tänja sig till märkbara prestationer.

Matti Rytkölä  
Fastighetskontorets verkschef



## Kiinteistövirasto 2003

**K**iinteistöviraston taloudellinen tulos oli ankarista säästötöimistä huolimatta hyvä. Käyttötulot olivat budjetoitua suuremmat ja käyttömenoissa säästettiin tavalla enemmän. Viraston toimintakate oli 310,8 miljoonaa euroa, joka oli 14,2 miljoonaa euroa suurempi kuin budjetoitu.

Tilikauden tulos oli 242,5 miljoonaa euroa. Ylijäämää tuottavointeiden vähentämisen jälkeen oli 22,2 miljoonaa euroa.

Viraston suoritemäärit nousivat jonkin verran, mutta tuotavuuus laski 4,1 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Tuotavuuden lasku johti suoritemäärien vähenemisestä. Suoritemäärien laskuun vaikutti taloudellisen toiminnan väheneminen. Sitovat toiminnalliset tavoitteet saavutettiin kautta linjan.

Kiinteistötoimen Maineteko 2003 -palkinnon saajaksi nimettiin toimitilatarkastaja Erik Nieminen entisen Nikkilän sairaala-alueen kiinteistöjen jalostamisessa osoittamansa kyvykkyyden ansiosta.

Tonttiosaston maanvuokratulot olivat 150,9 miljoonaa euroa (148 M€ vuonna 2002). Osasto sai ulkoisia maanvuokratuloja 104,9 miljoonaa euroa, joka oli 0,9 miljoonaa euroa talousarviota enemmän. Asuntotontteja luovutettiin yhteensä 151 000 kerrosneliometrin rakennusoikeuksia vastaavasti. Määrä oli 19 000 kerrosneliötä pienempi kuin talousarvion tavoite.

Talo-osaston omistajahallinnossa olevien tilojen vajaakäytöaste oli ilman säästösyitä irtisanottujen tilojen määrä 0,6 prosenttia, mikä oli 0,3 prosenttiyksikköä parempi kuin talousarviossa esitetty. Talo-osasto vuokrasi käyttäjille tiloja yhteensä 2 436 000 neliömetriä. Osaston ylläpidossa tiloja oli 486 900 neliömetriä. Halli- ja ulkomyyntiyksiköstä tehtiin vuokrauksia yhteensä 140 573, mikä oli 573 kpl enemmän kuin talousarviossa.

Asuntoasiainosasto käsitti hakemukset keskimäärin 7,6 päiväsä, kun tavoite talousarviossa oli 13 päivää. Kaupunkimittaustausoston viiden keskeisen palvelun keskimääräinen toimitusaika oli 18,9 päivää. Tavoite oli 23 päivää.

### Kehittäminen

Kiinteistövirastossa painotti johtamisen ja työhyvinvoinnin seuranta, arviointi ja kehittäminen. Viraston ylin ja keskijohto työstivät omia kehittämispalautteitaan ja saivat henkilökohtaista ohjausta oman palauteen tulkintaan ja kehittämissuunnitelman laadintaan.

### Kiinteistöviraston käyttötalous vuonna 2003 ■ Fastighetskontorets driftsekonomi år 2003

	TP 2001 Bokslut <sup>1</sup>	TP 2002 Bokslut <sup>1</sup>	BUDJ 2003 Budg. <sup>2</sup>	TP 2003 Bokslut
Kiinteistölautakunta ja -virasto ■ Fastighetsnämnden och -kontoret	milj. €/M€	milj. €/M€	milj. €/M€	milj. €/M€
Tulot ■ Inkomster	353,4	377,2	376,9	388,1
Menot ■ Utgifter	73,8	75,5	80,4	77,4
Toimintakate ■ Verksamhetsbidrag	279,6	301,7	296,6	310,8
Poistot ■ Avskrivningar	54,3	66,9	54,5	68,2
Tilikauden tulos ■ Räkenskapsperiodens resultat	225,3	234,8	242,0	242,5
Tuottotavoite ■ Produkstivitetsmål	201,8	211,9	220,3	220,3
Tilikauden yli/alijäämä ■ Överskott/Underskott	23,5	22,9	21,7	22,2
Henkilötyövuodet ■ Årsverken	359	350	356	342

<sup>1</sup> TP 2001 ja 2002 eivät sisällä pysäköinti- eikä kiinteistöpalvelukeskusta  
■ Bokslut 2001 och 2002 innehåller inte Parkeringsservice- eller Fastighetsservicecentraler  
<sup>2</sup> BUDJ 2003 sisältää ylitysoikeuden 0,7 M€ ■ Budg. 2003 innehåller överskridningsrätt för 0,7 M€

Syksyllä 2003 koko henkilöstö vastasi työhyvinvointikyselyyn, joka toteutettiin kaikissa Helsingin kaupungin hallintokunnissa samansisältöisenä. Erityiseksi kehittämiskohdeksi niin kiinteistövirastossa kuin muissakin kaupungin yksiköissä nousi tavoitetietoisuus. Vahvuksina olivat ammatillinen osaaminen, työolot ja omat voimavarat.

Kiinteistöviraston toiminnan kehittäminen prosessien avulla jatkuu. Toimintaa on suunniteltu ja seurattu tasapainoitetun tuloskortin avulla jo usean vuoden ajan.

Kaikki kiinteistöviraston osastot ovat käyneet läpi osasto-kohtaisen viestinnän kehittämisen. Myös kiinteistöviraston kriisiviestinnän suunnitelma laadittiin, ja sen kehittäminen jatkuu vuonna 2004.

Kiinteän omaisuuden tietojärjestelmän kehittäminen jatkuu myös vuonna 2004. Valtakunnallista kiinteistötietojärjestelmää kehitettiin yhdessä muiden kuntien ja valtion maanmittauslaitoksen kanssa, ja työ jatkuu myös vuonna 2004. Asuntoasianosto sai valmiaksi vuokra-asuntojen sähköisen haun kehittämisprojektiin. Sähköinen haku oli mahdollista vuoden 2004 alusta.

## Koulutus

Osastot järjestivät omia työyhteisön koulutustilaisuuksia edelleen vuoden tapaan. Ulkopuolisten järjestäjien koulutuksiin osallistuttiin edellisvuotta innokkaammin, mutta niiden kustannukset eivät sanottavasti nousseet.

Kiinteistövirastossa koulutettavapäiviä kertyi vuonna 2003 yhteensä 1 200. Koulutuspäiviä oli 3,5 päivää henkilötyövuotta kohti, mikä oli samaa suuruusluokkaa kuin aiempinakin vuosina.

Kiinteistöviraston koulutuskustannukset (ilman palkkakustannuksia), jotka olivat yhteensä 122 000 euroa, olivat hieman suuremmat kuin aikaisemmin. Henkilötyövuotta kohti tämä kustannus oli 355 euroa.

## Henkilöstö

Kiinteistöviraston vakinaisen henkilöstön määrä oli vuoden 2003 lopussa 332 henkilöä (vuonna 2002 luku oli 569). (Luvussa ei ole mukana työllistettyjä eikä määrääikäisia työntekijöitä.)

Henkilötyövuosina laskettuna kiinteistöviraston työpanos vuonna 2003 oli 342 (603). Kiinteistopalvelukeskuksen henkilökunta siirtyi Palmiaan vuoden 2003 alussa. Henkilötyövuosia väheni kiinteistöviraston työpanoksesta 253.

Henkilöstön keski-ikä vuonna 2003 oli 47,5 (47,7) vuotta. Suurin osa henkilökunnasta (72 %) oli ollut yli 10 vuotta töissä kiinteistövirastossa. Alle 5 vuotta kiinteistövirastossa työskennelleitä vuonna 2003 oli 50 henkilöä. Kiinteistövirastossa työskenteili hieman enemmän naisia (50,8 %) kuin miehiä. Koko henkilöstöstä suurimman ikäryhmän, 50–63-vuotiaiden, osuus oli laskeutunut yhden prosettiyksikön edellisvuodesta, 45 %.

Sairauspoissaolojen keskiarvo oli hieman alempi kuin edellisvuonna 14,4 (16,7) päivää henkilöä kohti. Työajasta luku vastaa 3,9 % (4,6 %). Luvussa ei ole mukana kuntoutustuen osuutta. Jos kuntoutustuki lasketaan mukaan vuoden 2003 keskimääräinen poissaolo oli 17,5 päivää henkilöä kohti (21,4).

Henkilöstön vapaaehtoista kulttuuri- ja liikuntaharrastuksia sekä tyhy-toimintaa tuettiin henkilökuntakerhoille ja tyhy-projekteille suunnatuilla varoilla.



RAV

▲ Vuoden Maineteko 2003 -palkinnon sai Erik Nieminen.

Priset Årets Bedrift 2003 fick Erik Nieminen.

◀ Kampin tuleva tavaratalo, havainnekuva.

Varuhuset i Kampen, illustration.

## Investointit • Investeringar

	TP 2002 Bokslut	TA (+yl.o.) 2003 Budg. (+ö.r.)	TP 2003 Bokslut
Kiinteistölautakunta ja -virasto			
Fastighetsnämnden och -kontoret	1000 €	1000 €	1000 €
Investointitulot	45 539	33 400	114 910
Investointimenot	74 677	105 214	84 131
Kiinteistöjen ostot ja lunastukset			
Köp- och inlösningar av fastigheten	2 990	18 325	13 321
Alueiden rakentamista edeltäväät toimenpiteet			
Åtgärder föregående områdagens byggandet	22 174	27 175	23 742
Talonrakennus	24 773	29 810	20 226
Kadut, liikenneväylät, radat			
Gator, trafikleder, järnvägsban	22 302	27 615	25 574
Irtain omaisuus	1 517	1 089	772
Arvopaperit	921	1 200	496

# Fastighetskontoret 2003



**F**astighetskontorets ekonomiska situation var god trots strama sparåtgärder. Driftsinkomsterna var större än budgeterat och inbesparingarna i driftsutgifter överskred målsättningen. Kontorets driftsbidrag var 310,8 miljoner euro, vilket var 14,2 miljoner över budget.

Redovisningsårets resultat var 242,5 miljoner euro. Överskottet efter avdrag av avkastningsmål var 22,2 miljoner euro.

Kontorets prestationsmängder steg något, men produktiviteten sjönk med 4,1 procent jämfört med föregående år. Produktivitetsminskningen berodde på avtagande prestationsmängder, vilken i sin tur orsakades av den avtagande ekonomiska verksamheten. Uppställda bindande målsättningar för verksamheten uppnåddes över lag.

Priset Årets Bedrift 2003 gick till kontorsutrymmesinspektör Erik Nieminen för hans förtjänstfulla arbete i samband med förädlingen av fastigheterna vid det f.d. sjukhusområdet i Nickby.

Tomtavdelningens markarrenderingsintäkter var 150,9 miljoner euro (148 M€ år 2002). Avdelningen redovisade marktarrenderingsinkomster till ett belopp av 104,9 miljoner euro, vilket utgjorde 0,9 euro över budget. Överlätelsen av bostadstomter motsvarade byggnadsrätterna för 151 000 våningskvadratmeter, vilket underskred budgeten med 19 000 våningskvadratmeter.

Underskottet i kapacitetsutnyttjande av utrymmen som ägs och förvaltas av gårdsavdelningen var 0,6% om man utesluter andelen utrymmen som sags upp utan sparskäl. Detta var 0,3 procentenheter bättre än budgeterat. Den totala arealen av utrymmen som gårdsavdelningen hyrde ut uppgick till 2 436 000 kvadratmeter. Totalt underhöll avdelningen utrymmen omfattande 486 900 kvadratmeter. Uthyrningarna inom hall- och försäljningsenheten uppgick till 140 573, vilket var 573 st. mera än budgeterat.

Bostadsavdelningen behandlade i genomsnitt 7,6 ansökningar per dag, då målsättningen var 13 per dag. På stadsmätningsavdelningen var leveranstiden för 5 centrala tjänster i medeltal 18,9 dagar. Målet var 23 dagar.

## Utvecklingsverksamheten

Fastighetskontoret betonade vikten av uppföljning, utvärdering och utveckling

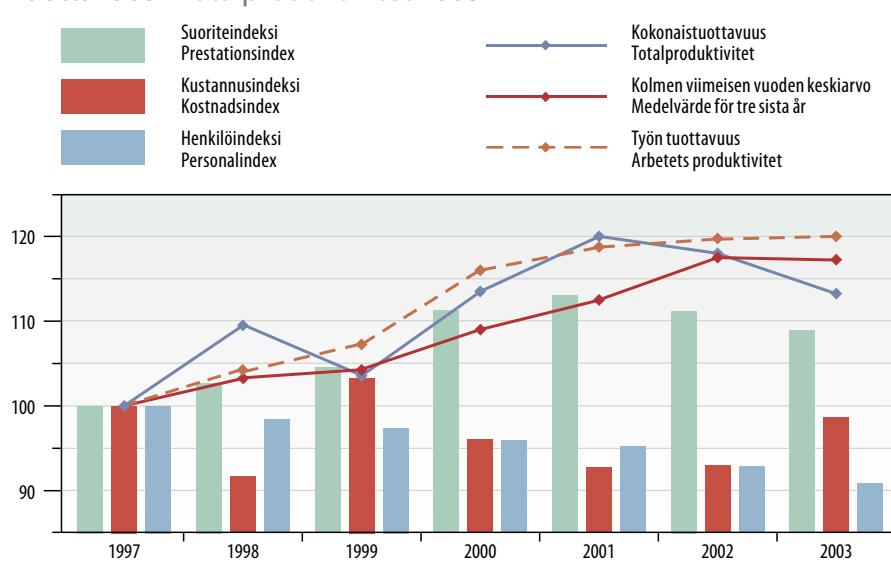
▲ Itäinen Jokipuisto Sipoossa.  
Östra Åparken i Sibbo.

JARI GRANHOLM

## Kokonaistuottavuus ■ Totalproduktivitet 1997–2003

	TP-97	TP-98	TP-99	TP-00	TP-01	TP-02	TP-03
Asuntoasiainosasto ■ Bostadsavdelningen	100,0	101,5	90,7	107,2	114,4	102,9	104,9
Geotekninen osasto ■ Geotekniska avdelningen	100,0	110,5	94,0	100,0	104,8	91,5	84,2
Kansliaosasto ■ Kansliavdelningen	100,0	97,7	99,5	102,0	95,3	93,8	84,7
Kaupunkimittausosasto ■ Stadsmätningsavdelningen	100,0	100,2	108,4	116,4	108,4	107,4	105,8
Kiinteistöjen kehittämisyksikkö ■ Fastighetsutvecklingsenheten	100,0	164,5	171,3	173,4	188,8	209,9	220,1
Talo-osasto ■ Gårdsavdelningen	100,0	113,0	101,0	131,3	144,1	149,9	142,3
Tonttiosasto ■ Tomtavdelningen	100,0	123,2	109,0	92,1	107,7	100,1	92,0
Kiinteistölautakunta ja -virasto ■ Fastighetsnämnden och -kontoret	100,0	109,5	103,1	114,6	120,1	118,1	113,3
Tuottavuuden muutos % ■ Produktivitetens förändring %		9,1	-6,0	10,6	4,7	-1,7	-4,1

## Tuottavuus ■ Totalproduktivitet 2003



av ledarskapet och välfärden i arbetslivet. Kontorets högsta och mellersta ledning utvärderade sin återrapporering gällande utvecklingsfrågor och fick personlig handledning för att tolka feedback och göra upp utvecklingsplaner.

På hösten 2003 svarade hela personalen på en enkät gällande välfärd i arbetet som genomfördes med samma innehåll i samtliga förvaltningskommuner inom Helsingfors stad. Som ett särskilt utvecklingsobjekt inom såväl fastighetskontoret som stadens övriga enheter poängterades medvetenheten om verksamhetens mål. Som styrkor framhölls allmänt yrkeskunskapen, arbetsförhållandena och de egna resurserna.

Utvecklingen av fastighetskontorets verksamhet med hjälp av processer fortsätter. Verksamheten har planerats och följs upp med hjälp av ett balanserat resultatkort redan under flera år.

Alla avdelningar inom fastighetskontoret har genomgått ett program för att utveckla informationsverksamheten inom respektive avdelningar. En plan gällande fastighetskontorets kriskommunikation uppgjordes. Den skall utvecklas vidare under år 2004.

Utvecklingen av ett datasystem för fast egendom fortsätter under år 2004. Nationella fastighetsdatasystemet utvecklades tillsammans med övriga kommuner och Statens lantmäteriverk.

Arbetet fortsätter under år 2004. Bostadsavdelningen slutförde ett utvecklingsprojekt för elektronisk sökning av hyresbostäder. Elektronisk sökning möjliggjordes från början av år 2004.

## Utbildning

Som under tidigare år anordnade avdelningarna egna utbildningstillfällen för utvecklingsverksamheten. Deltagandet i utbildning som anordnades av utomstående arrangörer var livligare än under föregående år, men kostnaderna för dessa steg inte nämnvärt.

Inom fastighetskontoret uppgick utbildningsdagarnas totala antal år 2003 till 1200. Utbildningsdagarna utgjorde 2,5 dagar per årsverken, vilket var av samma storleksordning som under tidigare år.

Fastighetskontorets utbildningskostnader (exklusive löne kostnader), 122 000 euro, var en aning större än tidigare. Utbildningskostnaden per årsverke var 355 euro.

## Personalen

Fastighetskontorets stadigvarande personal uppgick i slutet av år 2003 (år 2002 var antalet 569) 332 personer. (Siffran inkluderar inte personer i sysselsättningsarbetet och visstidsanställda).

Räknat i årsverken var fastighetskontorets arbetsinsats under verksamhetsåret 342 (603).

Fastighetsservicecentralens personal övergick till Palmia i början av år 2003. Fastighetskontorets arbetsinsats minskade under året med 253 årsverken.

Personalens medelålder år 2003 var 47,5 (47,7) år. Största delen av personalen (72 %) hade varit i fastighetskontorets tjänst i mer än 10 år. Antalet personer som arbetat 5 år inom fastighetskontoret uppgick år 2003 till 50. Kvinnornas andel var litet större än männen, d.v.s. 50,8 %. Andelen personer inom den största åldersgruppen, 50–63-åringar, hade minskat med 1 % jämfört med i fjol, och var nu 45 %.

Den genomsnittliga sjukfrånvaron var något lägre än under fjolåret, d.v.s. 14,4 (16,7) dagar per person, motsvarande 3,9 % av arbetstiden (4,6 %). Siffran inkluderar inte rehabiliteringar. Om rehabiliteringsstödet medräknas var den genomsnittliga frånvaron 17,5 dagar per person (21,4).

Personalens frivilliga kultur- och motionsverksamhet samt tyhy-arbetshälsoverksamheten stöddes med medel riktade till personalklubbarna och tyhy-projekten.

## Henkilöstön edustajat

kiinteistöviraston johtoryhmässä 2003

Representanter för personal  
i fastighetskontorets ledarbefattning 2003



RAV



Kaarina Lagerstedt, KTN



RAV



Marita Söderman, työsuojuva arbetskydd



MHI



Anu Nummila, Akava/Juko  
1.7.2004 saakka, t.o.m.  
1.7.2004 lähtien, fr.o.m.

## Henkilöövuoden osastoittain ■

Årsverke i fastighetskontorets avdelningar

	TP 2001 Bokslut	TP 2002 Bokslut	Budj. 2003 Budg.	TP 2003 Bokslut
Asuntoasiainosasto ■ Bostadsavdelningen	39	37	39	38
Geotekninen osasto ■ Geotekniska avdelningen	52	51	53	49
Kansliaosasto ■ Kansliavdelningen	37	35	33	31
Kaupunkimittausosasto ■ Stadsmätningsavdelningen	141	135	136	130
Kiinteistöjen kehittämisyksikkö ■ Fastighetsutvecklingsenheten	3	5	5	5
Kiinteistöpalvelukeskus ■ Fastighetsservicecentralen	252	253 <sup>1</sup>	-	-
Pysäköintipalvelukeskus ■ Parkeringsservicecentralen	82 <sup>2</sup>	-	-	-
Talo-osasto ■ Gårdsavdelningen	54	55	57	57
Tonttiosasto ■ Tomtavdelningen	33	33	33	32
Yhteensä ■ Tillsammans	693	603	356	342

<sup>1</sup> Muutti Palmiaan ■ Flyttat till Palmia

<sup>2</sup> Muutti HKR:oon ■ Flyttat till HSB

## Kiinteistöjen kehittäminen

Harri Kauppinen  
Kiinteistöjen kehittämispäällikkö  
*Fastighetsutvecklingschef*



PERTTI NISONEN

### Toiminnan tarkoitus

Kiinteistöjen kehittämisyksikön tarkoituksena on kehittää kiinteän ja rakennetun omaisuuden eli toimitilojen ja asuntojen omistamisen hallintaa.

### Keskeiset tehtävät

- Kaupungin omistamien asuntojen hallinnon kehittäminen
- Rakennuttamisprosessien kehittäminen
- Kamppi-projekti

### Asiakkaat

- Kaupungin asuinkiinteistöyhtiöt ja niiden asukkaat
- Kaupungin eri hallintokunnat
- Kamppi-projektiin osapuolet

**H**elsingin keskustan mittavimman rakennushankkeen Kamppi-projektiin johtaminen on kiinteistöjen kehittämisyksikön päällikön vastuulla. Kampin rakennustyöt edistivät ripeästi. Maarakennus- ja louhintatöistä tehtiin vuoden 2003 aikana 99 %. Liikenneterminaalien valutöistä tehtiin noin kolmannes. Kaupungille tulevista Kampin rakennuksista oli vuoden lopulla valmiina 55 % ja koko projektista 33%.

Kaupungin omistamien asuntojen käyttöaste säilyi hyvänä. Yhä useampia työsuhdeasuntoja muutettiin vapaarahoitteiseksi vuokra-asunnoiksi. Aravavuokra-asuntojen tekniset arvot laskettiin ja korjausvastuu määriteltiin. Aravakiinteistöyhtiössä käytettiin arvokeskusteluja. Omistajaohjauksen kehittämistä selvittevän työryhmän sekä vuokralaisdemokratiasääntöä käsittelevän työryhmän raportit valmistuivat. Aravavuokrakointeisten uusi atk-järjestelmä kilpailutettiin ja valittiin.

Kiinteistöviraston kiinteistöjen kehittämisyksikön ja talo-osaston yhteistyö kaupungin kiinteistöjen teknisen arvon määrittämiseksi jatkui rakennusviraston kanssa. Koko kaupungin toimitilahallinnon kehittämistä selvittevän työryhmä sai työnsä valmiiksi.



## Verksamhetens syfte

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

## Centrala uppgifter

- att samordna stryrningen av bostadsfastighetsbolagens förvaltning
- att utveckla byggherreprocesserna
- Projektet i Kampen

## Kunder

- Stadens bostadslägenhetssällskap och deras invånare
- Stadens olika förvaltningar
- Parter i Kampen-projekt

**A**nsvaret för ledningen av Kampen-projektet, f.n. det största byggnadsprojekten i Helsingfors centrum, ligger hos chefen för fastighetsutvecklingsenheten. Byggnadsarbetena vid Kampen framskred i rask takt. Jordbyggnads- och brytningsarbetena utfördes till 99% under år 2003.

Av trafikterminalens gjutningsarbeten utfördes ca en tredjedel. Av stadens byggnader var 55 % färdiga vid årets slut och av hela projektet 33 %.

Kapacitetsutnyttjandet av bostäder ägda av staden förblev gott. Allt fler arbetsbostäder konverterades till fritt finansierade hyresbostäder. Arava-hyresbostädernas tekniska värden beräknades och reparationsansvaret fastställdes. Inom Arava-fastighetsbolagen fördes värdediskussioner. Arbetsgrupperna för utredning av ägostyrandets utveckling och för behandling av demokratiregeln gällande hyresgäster blev klara med sina rapporter. Arava-hyresfastigheternas nya adb-system konkurrensutsattes och valdes.

Samarbetet mellan fastighetskontorets fastighetsutvecklingsenhet och gårdsavdelningen för att fastställa det tekniska värdet för stadens fastigheter fortsatte med byggnadskontoret. Arbetsgruppen som handhaft utredningen av stadens hela kontorsutrymmesförvaltning slutförde sitt arbete.

◀ Kampin kaukoliikenteen terminaali, havainnekuva.  
Fjärrtrafikens bussterminal i Kampen, illustration.



▲ Kampi kesällä 2003.  
Kampen sommaren 2003.

## Kiinteistöjen kehittämisyksikkö, talous (1000 €) ■ Fastighetsutvecklingsenheten, ekonomi (1000 €)

	2001 TP Bokslut	2002 TP Bokslut	2003 TA Budg.	2003 TP Bokslut
Tulot ■ Inkomster	0	0	0	0
Menot ■ Utgifter	201	269	302	315
Toimintakate ■ Verksamhetsbidrag	-201	-269	-302	-315
Poistot ■ Avskrivningar	0	0	0	0
Tilikauden tulos ■ Räkenskapsperiodens resultat	-201	-269	-302	-315
Henkilötöyuodet ■ Årsverken	3	5	5	5
<b>Keskeiset tavoitteet ■ Centrala mål</b>				
Suoritteet ■ Prestationer				
Arava-asunnot (kpl) ■ Aravabostäder (st.)	44 975	45 311	45 600	46 153
Korkotukiasunnot (kpl) ■ Räntesbostäder (st.)	2 025	2 025	2 025	2 025
Kehittämishankkeet (kpl) ■ Utvecklingsprojekter (st.)	13,5	13	20	20
Toimitilahankkeet ■ Affärslokalprojekt	3,5	7	7	7

# Maaomaisuus

## Toiminnan tarkoitus

Tonttiosasto huolehtii siitä, että kaupungin kehittymisen edellyttämät maa-alueet ovat käytettävissä.

## Keskeiset tehtävät

- Maanhankinta ostamalla ja vuokraamalla
- Maanluovutus vuokraamalla ja myymällä
- Kaupungin maaomaisuuden hoitaminen tuottavasti ja tehokkaasti

## Asiakkaat

- Asuntotonttien ostajat ja vuokraajat
- Toimitilatontteja ostavat ja vuokraavat yritykset
- Kaupungin omistamaa maata johonkin tilapäiseen käyttöön tarvitsevat yritykset, yhteisöt ja yksityishenkilöt
- Kaupungin hallintokunnat
- Muut (kiinteistölautakunta, Senaatti-kiinteistöt, alueellinen ympäristökeskus, poliisi, Helsingin seurakuntayhtymä, naapurikunnat, YTV)



▲ Arabianranta, havainnekuva.  
Arbiastrand, illustration.

ARK-HOUSE ARKKITEHDIT OY



Mikael Nordqvist  
Osastopäällikkö  
Avdelningschef

SAARA VUORIOKI

**H**elsingin kaupunki omistaa yli kaksi kolmasosaa Helsingin hallinnollisesta maa-alasta, mikä on kansainvälistikin katsoen merkittävä osuus. Tämä luo hyvät edellytykset kehittää kaupunkia maapolitiikan ja yhdyskuntarakentamisen keinoin.

Toimintavuoden aikana hyväksytiin uusi yleiskaava 2002 sekä asunto-ohjelma 2004–2008. molemmat tulevat merkittävästi ohjaamaan tonttiosaston toimintaa tulevin vuosina. Suurin haaste tulee olemaan lähivuosien asuntotuotannon turvaaminen ennen nykyisten sataman osien vapautumista muuhun käyttöön.

Asuantomarkkinoilla kysyntä jatkui vilkkaana ennätyksalhaisen korotason ja korkean kotimaisen kysynnän ansiosta. Asuntotonttien luovuttamista vaikeutti kuitenkin luovutuskelpoisten tonttien puute, eikä asunto-ohjelman tuotantotavoitteisiin päästy. Vaje korostui valtion lainoittaman vuokratuotannon osalta. Pientalotonttien hintatoiso nousi noin 7 %.

Helsingin alueelta luovutettujen asuntotonttien rakennusoikeus oli noin 151 000 kerrosneliömetriä eli noin kolmannes vähemmän kuin edellisvuonna. Asunto-ohjelman edellyttämä tontinluovutuskilpailuja järjestettiin kahdesta kohteesta. Tonttien myymiseksi järjestettiin kaksi tarjouskilpailua, joista merkittävämpi oli kahden kerrostalon tontin myyminen Katajanokalta. Kauppa toteutuu vuonna 2004.

Vajaa kaksi vuotta sitten alkanut toimitilamarkkinoiden taantuminen jatkui vuoden 2003 aikana ja pääkaupunkiseudulla tyhjiä tiloja oli lähes 7 %. Toimitilatontteja luovutettiin selvästi vähemmän kuin vuonna 2002. Kaupunki tarvitsee tulevin vuosina lisää kaavioitettuja toimitilatontteja hyviltä paikoilta menestyksekään elinkeinopolitiikan hoitamiseksi. Tämän aikaansaamiseksi yhteistyötä eri muodoissaan on tarpeen lisätä yksityisen sektorin kanssa. Vuosaaren satamakeskuksen rakentaminen tulee siirtämään seudun painopistettä itään ja lisäämään tonttikysyntää Itä-Helsingissä.

Maanvuokratulot toimintavuonna olivat 150 miljoonaa euroa (2002 vastaava luku oli 144 M€), mistä ulkoisten vuokrien osuus oli 104,9 miljoonaa euroa (100,6 M€). Muita tuluja, muun muassa maankäytösopimuksista, oli 3,6 miljoonaa euroa (2,8 M€). Maanmyyntitulot kertyi 114,9 miljoonaa euroa (45,5 M€), mistä kassaan tulleen rahan osuus oli 39,9 miljoonaa euroa, vaihdoissa luovutettujen alu-

eiden arvo 11,9 miljoonaa euroa sekä Kampin keskuksen toteuttamista varten luovutettujen alueiden ja rakennusoikeuden arvo 63,1 miljoonaa euroa. Vuoden 2003 talousarviotavoite oli 33,4 miljoonaa euroa.

Novo Group Oy:n toimitiloja varten myytiin tontti Pitäjänmäeltä 7,0 miljoonalla eurolla. Aurinkolahden alueelta myytiin Aurinkolahtisopimuksen perusteella neljä tonttia 5,3 miljoonalla eurolla ja Ram-sinrannasta kaksi rivitalotonttia 5,2 miljoonalla eurolla. Munkkiniemestä myytiin toimistotontti 4,5 miljoonalla eurolla Pfizer Oy:n uuteen toimitaloan varten.

Maanhankintaan käytettiin 13,3 miljoonaa euroa (2,9), mistä suuren ostojen osuuus oli 1,2 miljoonaa euroa. Kapiteeli Oy:n kanssa saavutettiin neuvottelutulos erittäin merkittävästä maakaupasta. Kauppassa kaupunki olisi saanut noin 105 hehtaarin suuruiset alueet Haukiputaan ja Honkasuon alueilta luoteis-Helsingissä 16,5 miljoonan euron kauppahinnasta. Kiinteistölautakunta teki asiassa yksimielisen esityksen kaupunginhallitukselle, joka kuitenkin palautti asian uudelleen valmisteltavaksi.

Tonttimaan rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tonttiosasto käytti toimintavuonna 23,7 miljoonaa euroa (20,4 M€). Määäräraha käytettiin maaperän puhdistamiseen, tonttimaan kehittämisen investointeihin ja johtosiirtoihin.

## Merkittävät tonttikaupat ja -vuokraukset vuonna 2003 ■ Betydande köp och arrenderingar år 2003

### Luovutus / Myynti ■ Överlätelse/ Försäljning

- ① Vuosaari, Aurinkolahti, 4 asuintonttia, 5,3 milj. euroa  
Norsjö, Sölviken, 4 bostadstomter, 5,3 milj. euro
- ② Kiinteistö Oy Pitäjänmäen Karvaamokuja 2c, (Novo Group Oyj) toimistotontti Pitäjänmäeltä, 7,0 milj. euroa  
KOY Pitäjänmäen Karvaamokuja 2c, (Novo Group Ab) kontorstomi i Sockenbacka, 0,7 milj. euro
- ③ SRV Viitaset Oy, alueita ja rakennusoikeutta Kampista, 63,1 milj. euroa  
SRV Viitaset Ab, områden och byggrätt från Kampen, 63,1 milj. euro
- ④ Kiinteistö Oy Helsingin Tietokuja, Pfizer Oy, toimistotontti Munkkiniemestä, 4,5 milj. euroa  
KOY Helsingin Tietokuja, Pfizer Ab, kontorstomi i Munksnäs, 4,5 milj. euro
- NCC Property Development Oy ja Skanska Etelä-Suomi Oy, kaksi toimistotonttia Leppävaarasta, 9,9 milj. euroa  
NCC Property Development Ab och Skanska Etelä-Suomi Ab, två kontorstom i Alberga, 9,9 milj. euro

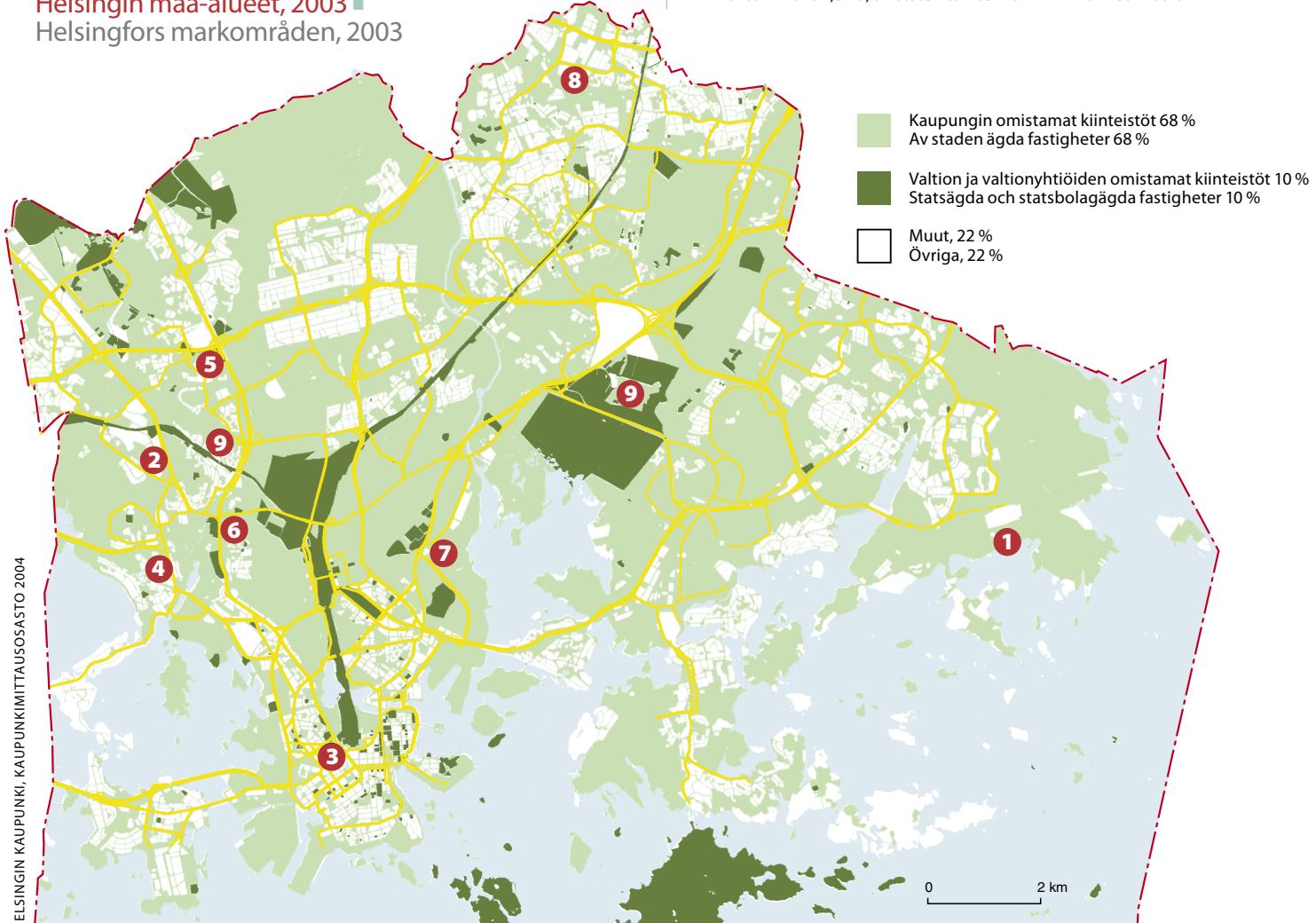
### Luovutus / Vuokraus ■ Överlätelse/ Arrendering

- ⑤ Kiinteistö Oy Aku Korhosentie 1–3, TietoEnator Oyj, kaksi toimistotonttia Pohjois-Haagasta  
KOY Aku Korhosentie 1–3, TietoEnator Ab, två kontorstomi i Norra Haga
- ⑥ Kiinteistö Oy Mannerheimintie 103 b, NCC-Yhtiöt, toimistotontti Ruskeasuoalta  
KOY Mannerheimintie 103 b, NCC-konsernen, kontorstomi i Brunakärr
- ⑦ Fastighets Ab Arcada Nova, Prakticum, toimisto- ja koulutontti Arabianrannasta  
Fastighets Ab Arcada Nova, Prakticum, kontors- och skoltomt i Arabiastranden
- ⑧ Puukeskus Oy, teollisuus- ja varastotontti Suutarilasta  
Puukeskus Oy, industri- och lagertomt i Skomakarböle

### Vaihto ■ Byte

- ⑨ Valtio, Helsingin kaupungille kaksi koulutonttia Haagasta, yhteensä 2,5 ha, valtioille Viikan normaalikoulun tontti Staten, två skoltomter i Haga till Helsingfors stad, tillsammans 2,5 ha, till staten tomen för Viikan normaalikoulu

Helsingin maa-alueet, 2003 ■  
Helsingfors markområden, 2003



# Markinnehav



## Verksamhetens syfte

Tomtavdelningen sörjer för att den mark som behövs för stadens utveckling finns tillgänglig.

## Centrala uppgifter

- att anskaffa mark genom köp och arrenden
- att arrendera och sälja ut mark
- att förvalta och övervaka mark som staden besitter

## Kunder

- Köpare och arrendatorer av bostadstomter
- Privata eller sammanslutningar som behöver eller arrenderar mark som staden äger
- Privata eller företag eller sammanslutningar som arrenderar tillfälligt mark som staden äger
- Stadens förvaltningar
- Andra (fastighetsnämnden, Senat-fastigheter, Nylands miljöcentral, polisen, Helsingfors kyrkliga samfällighet, grannkommunena, SAD)

**H**elsingfors stad äger över två tredjedelar av Helsingfors administrativa markområde, vilket är en betydande andel också ur internationell synvinkel. Detta skapar goda förutsättningar för att utveckla staden med markpolitiska och samhällsbyggande metoder.

Under verksamhetsåret godkändes den nya generalplanen 2002 samt bostadsprogrammet 2004–2008. Båda kommer att i hög grad inverka på tomtavdelningens verksamhet under de närmaste åren. Den största utmaningen kommer att bli tryggandet av bostadsproduktionen inom den närmaste framtiden innan de nuvarande hamnområdena frigörs för annat bruk.

På bostadsmarknaden fortsatte den livliga efterfrågan tack vare den rekordlåga räntenivån och den stora inhemska efterfrågan. Överlätelsen av bostadstomter försvarades dock av bristen på överlätelse-dugliga tomter, vilket ledde till att man inte lyckades uppnå bostadsprogrammets produktionsmål. Underskottet blev märkbart för den statsbelänade hyresproduktionens del. Prisnivån för småhustomter steg med ca 7 %.

Den av staden överlätna byggrätte för bostadstomter i Helsingfors var ca 151 000 våningskvadratmeter, eller cirka en tredje-

## Tonttiosasto, talous (1000 €) ■ Tomtavdelningen, ekonomi (1000 €)

	2001 TP Bokslut 1 000 €	2002 TP Bokslut 1 000 €	2003 TA Bokslut 1 000 €	2003 TP Bokslut 1 000 €
Tulot ■ Inkomster	139 561	149 967	151 290	154 208
Menot ■ Utgifter	2 958	2 919	2 994	2 972
Toimintakate ■ Verksamhetsbidrag	136 504	147 048	148 296	151 236
Poistot ■ Avskrivningar	50	101	65	109
Tilikauden tulos ■ Räkenskapsperiodens resultat	136 157	146 947	148 231	151 127
Tuottavotele ■ Produktivitetsmål	117 732	121 095	124 459	124 459
Tilikauden ylijäämä ■ Överskott	18 425	25 852	23 772	26 668
Henkilötöyuodet ■ Årsverken	33	33	33	32
<b>Keskeiset tavoitteet ■ Centrala mål</b>				
Suoritteet ■ Prestationer				
Voimassa olevat maanvuokrasopimukset (kpl) ■				
Gällande markarrendeavtal (st.)	8 746	7 960	7 950	7 305
Kiinteistökaupat (kpl) ■ Fastighetsaffärer (st.)	95	101	80	79
Vuokratut, uudet tontit (kpl) ■ Arrenderade, nya tomter (st.)	91	69	65	68
Luovutettu asuntorakennusoikeus (kerrosneliometriä) ■				
Överläten bostadsbyggnadsrätt (kvadratmeter våningsyta)	175 400	224 600	170 000	151 000
Valvonta ja isänöointipäätökset (kpl) ■				
Övervakning och förvaltning (st.)	3 554	2 070	1 800	1 426
<b>Vuokraus, myynti ja ostot (M€) ■ Arrendering, försäljning och köp (milj.euro)</b>				
Maanvuokratulot, ulkoiset ■ Markarrendesinkomster, externa	95,2	100,6	104,0	104,9
Maanvuokratulot, sisäiset ■ Markarrendesinkomster, interna	42,1	43,3	44,0	45,0
Maan myynti ■ Markförsäljning	45,5	45,5	33,4	114,9
Maan osto ■ Markköp	59,1	2,9	8,7	13,3
Pääoman tuottavotele, % ■ Avkastningsmål, %	3,0	3,0	3,0	3,0

del mindre än föregående år. Tomtöverlåtelsetävlingar anordnades för tomter anordnades för två objekt. Två anbudstävlingar för försäljning av tomter arrangerades, av vilka den mest betydande var försäljningen av två höghustomter på Skatudden. Affären genomförs år 2004.

Nedgången på verksamhetslokalmarknaden som började för knappt två år sedan fortsatte under år 2003, och andelen att komma kontorslokaler i huvudstadsregionen uppgick till 7 %. Överlätelsen av tomter för kommersiella ändamål var klart mindre än under år 2002. Under de närmast följande åren kommer staden att behöva flera planlagda kontorstomter på fördelaktiga platser för att garantera en framgångsrik näringspolitik. För att uppnå detta måste en ökning av olika former av samarbete med den privata sektorn fås till stånd. Byggandet av hamncentralen i Nordsjö kommer att flytta regionens tyngdpunkt österut och öka efterfrågan på tomter i Östra Helsingfors.

Intäkterna från utarrendering av markområden under verksamhetsåret var 150 miljoner euro (2002 var motsvarande siffra 144 miljoner euro), varav de externa hyrorna andel var 104,9 miljoner euro (100,6 miljoner euro). Övriga intäkter, bl.a. av markanvändningsavtal, var 3,6 miljoner euro (2,8 miljoner euro). Intäkterna av markförsäljning uppgick till 114,9 miljoner euro (45,5 miljoner euro) av vilket belopp 39,9 miljoner euro i kassan, värdet på överlätna byttesområden 11,9 miljoner euro samt värdet på mark och byggnadsränter överlätna för byggnationen av Kampens centrum 63,1 miljoner euro. Det budgeterade beloppet för år 2003 var 33,4 miljoner euro.

För Novo Group Apb:s kontorsutrymmen såldes en tomt i Sockenbacka för 7,0 miljoner euro. Vid Solviken såldes i enlighet med Aurinkolahti-avtalet fyra tomter för 5,3 miljoner euro, och vid Ramsöstranden två radhustomter för 5,2 miljoner euro. I Munksnäs såldes en kontorstomt för 4,5 miljoner euro för Pfizer Ab:s nya kontorsbyggnad.

För anskaffning av markområden användes 13,3 miljoner euro (2,9), varav andelen direkta köp var 1,2 miljoner euro. Med Kapiteeli Oy nåddes ett förhandlingsresultat angående en synnerligen betydande markaffär. I denna affär skulle staden erhålla ett 105 hektars område i Håkansåker och Furumossen i nordvästra Helsingfors för 16,5 miljoner euro. Fastighetsnämnden



▲ Kampin keskus lännestä syyskuussa 2003.  
Kampen Centrum från väster i september 2003.

gjorde en enhällig framställan till stadsstyrelsen, som dock återremitterade ärendet för ny beredning.

För att försätta tomtmark i byggbart skick använde tomtavdelningen under verksamhetsåret 23,7 miljoner euro (20,4). Anslaget användes för rengöring av markgrund, investeringar för utvecklande av tomtmark samt flyttning av kablar och ledningar.

▼ Arabianranta, Arabian villat (VVO Rakennuttajat Oy).  
Arabiastranden, Urbana Villor.



## Toimitilat

### Toiminnan tarkoitus

Talo-osasto vuokraa kaupungin hallintokunnille ja yrityjille toimitiloja sekä hoitaa kaupungin toimitilojen omistajahallintoa.

### Keskeiset tehtävät

- Toimitilojen vuokraaminen kaupungin hallintokunnille.
- Liiketilojen, asuntojen sekä ulkomyynti- ja mainospaikkojen vuokraaminen yrityjille ja kuntalaisille.
- Osaston ylläpitovastuulla olevien tilojen hoito, huolto ja kunnossapito.
- Hankesuunnittelu sekä siihen liittyvä rakennuttamis- ja rakentamispalvelujen tilaaminen.
- Korkotukiasuntojen omistajahallinnon koordinointi.
- Tilojen hankinta kaupungin tarpeisiin ja tarpeettomien tilojen jälöstus tai myynti.
- Hallintokunniltä säästösyistä vapautuvien tilojen edelleen vuokraus tai myynti (salkutus).
- Toimintojen kehittäminen tilakeskukseksi.

### Asiakkaat

- Kaupungin eri hallintokunnat
- Korkotukiyhdistöt ja niiden asukkaat
- Yrittäjät

**V**uonna 2003 talo-osaston hallinnassa olevia kaupungin omistamia tyhjiä toimitiloja oli ensi kertaa runsaasti yli kaupungin oman tarpeen. Kaupungin kireän taloustilanteen seurauksena virastot ja laitokset tehostivat toimitilojensa käyttöä ja irtisanovat tiloja yhteensä 42 000 neliömetriä. Niistä pääosa oli palvelutiloja, joiden muu kysyntä on vähäistä. Toiminnan painopiste siirtyi uusien tilahankkeiden valmistelusta vapautuneiden toimitilojen vuokraukseen, myyntiin ja jalostamiseen.

Hannu Määttänen  
Osastopäällikkö  
Avdelningschef



PERTTI NISONEN



Toimitilojen vajaakäyttöaste lähes nelinkertaistui normaalitilanteeseen verrattuna, mutta se pysyi yleisesti ottaen silti hyvinä. Vajaakäyttöaste oli vuoden lopussa (ilman säästösyitä irtisanottuja tiloja) 0,6 %. Säästösyistä irtisanotut tilat mukaan lukuin vajaakäyttöaste oli 2,2 %. Toimistotilojen vajaakäyttöaste Helsingin seudulla oli viime vuonna 6,5 %. Liiketilojen osalta vajaakäyttöaste oli 1–2 %. Tyhjien tilojen osuus kasvoi yleisesti Helsingin seudulla noin 1–1,5 prosenttiyksikköä.

Neljännes säästösyistä vuosina 2002–2003 irtisanotuista tiloista onnistuttiin vuokraamaan uudelleen. Tyhjänä jo pitkään olleet entisen Töölön raitiovaunuhallin tilat vuokrattiin uuteen yrityskäyttöön. Myös Hietalahden kauppahalli sai loppuvuonna uudet vuokralaiset, kun halli muutettiin 1.12.2003 antiikkipaja taidekeskukseksi.

Vuokrien kehitys noudatteli toimitilamarkkinoilla yleisesti kysynnän vähennemistä. Kaupungin oman käytön ulkopuolelle vuokrattujen liike- ja toimistotilojen uusien sopimusten keskimääräinen neliövuokra oli 10,24 €/m<sup>2</sup>/kk (180 sopimusta). Kaupungin omien toimitilojen vuonna 2003 solmittujen vuokrasopimusten keskimääräinen neliövuokra oli pääomavuokrakohdeissa 8,45 €/m<sup>2</sup>/kk (31 sopimusta, suurin osa palvelutiloja) ja yläpitovuokrakohdeissa 15,42 €/m<sup>2</sup>/kk (71 sopimusta, suurin osa muita kuin palvelutiloja). Kaupungin omien elinkustannusindeksiin sidottujen toimitilojen vuokrat nousivat toimintavuoden tammikuussa 1,03 %.

Kaupungin omalle toiminnalle tarpeettomiksi jäädneiden tilojen myynti jatkui. Sipoossa sijaitsevalta entiseltä Nikkilän sairaala-alueelta myytiin seitsemän kokonaista ja yksi puolikas rakennus. Rakennusten yhteinen kerrosala oli 15 800 kerrosneliötä ja kaupanhinnat yhteensä 3,21 miljoonaa euroa. Vuoden aikana myytiin viisi pienaltoa, joiden yhteenlaskettu kauppahinta oli lähes miljoona euroa. Liikekiinteistöjen, asuinhuoneistojen ja autopaikkojen osakkeita myytiin kaikkiaan 2,32 miljoonalla eurolla.

Röykän sairaalan asemakaavoitus ei edennyt ennakoitussa aikataulussa, joten kiinteistön myynti vuonna 2002 tehdyn varauksen perustella siirtyi vuoteen 2004.

Lyhyen korkotuen asuntojen (409 kpl) myynti valmisteltiin pitämällä asukkaille tiedotustilaisuuksia. Myynnit toteutunevat vuoden 2004 kesällä.

Hitas-enimmäishinnan määritysjärjestelmään tehdyn muutoksen jälkeen asukkaille lähetettiin marraskuussa myynnistä kertova tietopaketti alustavine hintalaskelmineen. Samalla asukailta tiedusteltiin mahdollista ostohalukkuutta, mikä jää alustavan kyselyn mukaan ennakoitua alhaiseksi. Kiinteistölautakunta päättyikin vuoden lopussa lähettää kaupunginhallitukseen esityksen myyntihintojen tarkistamisesta.

Rakennusten peruskorjauksiin ja toiminnalliisiin muutostöihin käytettiin toimintavuonna 20,2 miljoonaa euroa. Kallion virastotalon pitkään kestnyt peruskorjaus valmistui.

Muita valmistuneita hankkeita olivat tarkastusviraston tilojen peruskorjaus Unioninkatu 25:ssä sekä Auroran sairaalan rakennuksen 14 korjaus psykiatrisen päivystystoiminnan käytöön. Käpylän kirjastossa ja Mariankatu 3:ssa korjattiin julkisivut. Lisäksi noin 70 kohteessa suoritettiin pienempiä tilamuutos- ja korjaushankkeita, joiden kokonaisarvo oli 4,5 miljoonaa euroa.

◀ Hakaniemen kauppahalli täyttää 90 vuotta kesällä 2004.

Hagnäs saluhall fyller 90 år sommaren 2004.

## Talo-osaston hallinnassa olevat tilat vuoden 2003 lopussa ■ Utrymme som staden äger i slutet av år 2003

	31.12.2003	(31.12.2002)
Toimitiloja yhteensä / Totalt	2 537 000 m <sup>2</sup>	(2 505 000 m <sup>2</sup> )
Vuokratut tilat / Uthynda	2 436 000 m <sup>2</sup>	(2 426 000 m <sup>2</sup> )
Kaupungin käytössä / I stadens användning	1 892 000 m <sup>2</sup>	(1 878 000 m <sup>2</sup> )

### Eri hallintokuntien käytössä olevat tilat

#### De av stadens olika förvaltningar uthynda utrymme

Opetustoimi/Utbildningsv.	742 000 m <sup>2</sup>	(729 000 m <sup>2</sup> )
Sosiaalitoimi/Socialv.	352 000 m <sup>2</sup>	(350 000 m <sup>2</sup> )
Terveystoimi/Hälsov.	229 000 m <sup>2</sup>	(230 000 m <sup>2</sup> )
Muut hallintokunnat / Andra verke	569 000 m <sup>2</sup>	(570 000 m <sup>2</sup> )
Yksityissektori (sis. as.) / Privata sekt.	544 000 m <sup>2</sup>	(548 000 m <sup>2</sup> )

Vuokrauskelpoiset tyhjät tilat, ilman säästösyitä irtisanotut tilat / Uthyrningsbara lediga lokaler, lokaler uppsagda av andra orsaker än besparingsskål

15 000 m<sup>2</sup> (17 900 m<sup>2</sup>)

Säästösyistä irtisanotut tilat / Lokaler uppsagda av besparingsskål  
42 000 m<sup>2</sup>

### Käyttötarkoitus Användning

Palvelutilat/Service	1 808 000 m <sup>2</sup>	(1 770 000 m <sup>2</sup> )
Toimistotilat/Byrå	166 000 m <sup>2</sup>	(172 000 m <sup>2</sup> )
Liiketilat (sis. torit) / Affär (inkl. torg)	94 000 m <sup>2</sup>	(94 000 m <sup>2</sup> )
Tuotantotilat/Produktion	167 000 m <sup>2</sup>	(169 000 m <sup>2</sup> )
Asunnot/Bostäder	189 000 m <sup>2</sup>	(191 000 m <sup>2</sup> )
Muut/Andra	93 000 m <sup>2</sup>	(89 000 m <sup>2</sup> )
Autohallit/Bilhallar	13 000 m <sup>2</sup>	(15 000 m <sup>2</sup> )
Tori- ja autopaikat / Torg- och bilpl.	7 000 m <sup>2</sup>	(5 000 m <sup>2</sup> )

Hesperian sairaalan päärakennuksen peruskorjaus, jonka kokonaiskustannusarvio on noin 20 miljoonaa euroa, alkoi joulukuussa 2003. Hanke valmistunee vuoden 2005 lopussa. Töölön virastotalon tekninen korjaus ja asbestinpoisto käynnistettiin syksyllä 2003.

Hakaniemen torilla otettiin käyttöön uudet maanalaiset jätejärjestelmät. Kauppatorin torikauppiaiden käytössä olleiden maanalaisen varastotilojen korjaustyö alkoi Katariinankatu 3:ssa.

Kampin liikenneterminaalialueen rakentaminen eteni. Kuluvana vuonna projektin kustannukset olivat 25,6 miljoonaa euroa.

Kaupunginjohtaja asetti keväällä 2003 toimitilahallinnon kehitämisen työryhmän selvittämään mahdollisuksia tehostaa Helsingin toimitilahallintoa keskittämällä omistajaosaamista, selventämällä roolijakoa toimitilahallinnossa ja kehittämällä pelisääntöjä. Toimikunta sai työnsä valmiaksi lokakuun lopussa. Sekä kaupungin organisaatiokomitea että johtajisto hyväksyi mietinnön ennen vuoden lopua. Suurimpina muutoksina nykyiseen käytäntöön tullee olemaan toimitilainvestointien rahoituksen ja käsittelyn sekä isännöintitehtävien keskittäminen kiinteistöviraston alaisuuteen perustettavaan tilakeskukseen vuoden 2005 alusta.

Kiinteistöjen teknistä nykyarvoa selvittävän työryhmän työ eteni arvojen määrittämisen osalta päättösaiheeseen, mutta käyttöönotto siirtyi vuoteen 2004. Talo-osaston edustajat osallistuivat koko kaupungin taloushallinnon kehittämisperjekseen, viraston asiakirjahallintajärjestelmän käyttöönottoprojektiin sekä viraston käyttöönoimaisuus-järjestelmäprojektiin toiseen vaiheeseen.

# Affärslokaler



## Verksamhetens syfte

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

## Centrala uppgifter

- att hyra ut lokaler till stadens förvaltningar
- att hyra ut affärslokaler, bostäder, salustånd och reklamunderlag
- att sköta disponentskapet och underhållet av de förvaltade lokalerna
- att agera byggherre
- att samordna ägarförvaltningen av räntestödbostäderna
- att anskaffa lokaler till stadens behov, sälja och förädla lokalerna, som inte längre staden behöver
- att hyra ut, eller sälja utrymme, som har uppsagts av olika förvaltningar av sparsjäl (portföljbildning)
- att utveckla verksamhet till utrymme-central

## Kunder

- Stadens förvaltningar
- Räntestödsbolagen och deras invånare
- Företagare

◀ *Hietalahden halli muutettiin 1.12.2003 antiikki- ja taidekesukseksi.  
Sandvikens saluhall förändrades 1.12.2003 till antik- och konstcentrum.*



r 2003 översteg antalet tomma kontorsutrymmen som förvaltades av gårdsavdelningen för första gången märkbart stadens eget behov. Som en följd av stadens strama ekonomiska situation rationaliseringen och institutionerna användningen av sina kontorsutrymmen och uppsade kontrakt för sammanlagt 42 000 kvadratmeter. Av dessa var största delen serviceutrymmen, som för övrigt har liten efterfrågan. Verksamhetens tyngdpunkt flyttades från beredning av nya utrymmesanskaffningar till att hyra ut, sälja och förädla de ledigblivna utrymmena.

Kontorsutrymmen ledighetsgrad nästan fyrdubblas jämfört med normala förhållanden, men allmänt sett var situationen dock fortfarande god. Ledighetsgraden var i slutet av året 0,6%, exklusive utrymmen som uppsagts på grund av sparskäl. Om också dessa utrymmen medräknas var ledighetsgraden 2,2%. I fjol var ledighetsgraden för kontorsutrymmen i Helsingforsregionen 6,5%. För affärsutrymmen var ledighetsgraden 1–2%. Andelen tomma utrymmen ökade allmänt i Helsingforsregionen med 1–1,5 procentenheter.

En fjärdedel av de på grund av sparskäl under åren 2002–2003 uppsagda utrymmena kunde hyras ut på nytt. Utrymmena i den gamla spårvagnshallen i Töölö som länge stått tomma hyrdes ut till ett företag. Vid årsskiftet fick också Sandvikens saluhall nya hyresgäster, när hallen 1.12.2003 förvandlades till ett antik- och konstcentrum.

Hyrornas utveckling på marknaden för kontorsutrymmen följde den allmänna sjunkande efterfrågan. Den genomsnittliga hyran per kvadratmeter enligt nya hyresavtal för affärs- och kontorsutrymmen som hyrdes ut till andra än staden var 10,24 euro/m<sup>2</sup> (180 hyresavtal). Den genomsnittliga hyran för hyresavtal för stadens egna kontorsutrymmen 2003 var för kapitalhyresobjektens del 8,45 euro/m<sup>2</sup> (31 hyresavtal, av vilka största delen gällde tjänsteutrymmen) och för underhållshyresobjektens del 15,42 euro/m<sup>3</sup> (71 hyresavtal, av vilka de flesta gällde andra än tjänsteutrymmen).

Hyrorna för de kontorsutrymmen som var bundna till stadens levnadskostnadsindex steg i januari 2003 med 1,03%.

Försäljningen av utrymmen som inte längre lämpade sig för stadens egen verksamhet fortsatte.

## Talo-osasto, talous (1000 €) ■ Gårdsavdelningen, ekonomi (1000 €)

	2001 TP Bokslut 1000 €	2002 TP Bokslut 1000 €	2003 TA Budg. 1000 €	2003 TP Bokslut 1000 €
Tulot ■ Inkomster	209 074	222 599	220 908	229 359
Menot ■ Utgifter	57 082	58 995	62 386	60 379
Toimintakate ■ Verksamhetsbidrag	151 992	163 604	158 522	168 980
Poistot ■ Avskrivningar	53 221	66 033	53 666	67 328
Tiliakauden tulos ■ Räkenskapsperiodens resultat	98 771	97 571	104 856	101 652
Tiliakauden ylijäämä ■ Räkenskapsperiodens överskott	14 677	6 750	8 989	5 785
Henkilötyövuodet ■ Årsverken	54	55	57	57
<b>Keskeiset tavoitteet ■ Centrala mål</b>				
Suoritteet ■ Prestationer				
Tiloja vuokraussessa(kem <sup>2</sup> ) ■ Uthydra lokaler (m <sup>2</sup> /vy)	2 445 000	2 426 000	2 470 000	2 436 363
Tiloja ylläpidossa (kem <sup>2</sup> ) ■ Lokaler som underhålls (m <sup>2</sup> /vy)	482 189	489 805	480 000	486 867
Halli- ja ulkomyynnin vuokraukset ja luvat ■ Uthyrning och tillstånd för hallförsäljning och salustånd	144 794	153 425	140 000	140 573
Tilojen käytön tehokkuus ■ Lokalanvändningens effektivitet				
Tilojen vajaakäyttöaste, % ■ Andelen oanvändna lokaler, %	0,6	0,7	0,9	0,6

I Sibbo såldes 7 hela och en halv byggnad inom f.d. Nickby sjukhusområde. Byggnadernas sammanlagda våningsyta var 15 800 våningskvadratmeter och köpeskillingen sammanlagt 3,21 miljoner euro. Under verksamhetsåret såldes fem småhus, vilkas sammanlagda köpeskillning var närmare 1 miljon euro. Aktier för affärsfastigheter, bostadslokaler och bilplatser såldes för inalles 2,32 miljoner euro.

Detaljplanen för Röykkä sjukhus framstred inte enligt den planerade tidtabellen, varför fastighetens försäljning enligt det förbehåll som gjordes år 2002 senare lades till år 2004.

Försäljningen av bostäder med kort räntestöd (409 st.) förbereddes genom att ordna ett informationstillfälle för invånarna. Försäljningen genomförs troligen på sommaren 2004.

Efter ändringen av systemet för fastställande av det maximala hitas-priset distribuerades ett informationspaket till invånarna med uppgifter om försäljningen samt preliminära priskalkyler.

Samtidigt tillfrågades invånarna om deras eventuella villighet att köpa sina lägenheter, varvid det visade sig att intresset var mindre än beräknat. Fastighetsnämnden beslöt därför vid årets slut att tillsända stadsstyrelsen en proposition gällande revision av försäljningsprisen.

För grundreparation av byggnader och funktionella ombyggnader användes under verksamhetsåret 20,2 miljoner euro. Grundreparationen av ämbetshuset i Berghäll, som tagit lång tid i anspråk, blev klar under året.

Övriga slutförda projekt var grundreparationen av revisionsverkets utrymmen på Unionsgatan 25 samt reparationen av byggnad 14 vid Aurora sjukhus. Byggnaden skall användas av den psykiatiska jourverksamheten. Fasaderna vid biblioteket i Kottby och Mariagatan 3 reparerades. Dessutom utfördes smärre ändrings- och reparationsprojekt i 70 olika byggnader till ett sammanlagt värde av 4,5 miljoner euro.

Grundreparationen av Hesperia sjukhus huvudbyggnad, vars totala kostnadsberäkning uppgick till ca 20 miljoner euro, inleddes i december 2003 och väntas bli klar i slutet av år 2005. Den tekniska gårdsreparationen och asbestosaneringen vid ämbetshuset i Töölö inleddes på hösten 2003.

Vid Hagnäs torg togs de nya underjordiska avfallssystemen i bruk. Reparationen av de underjordiska lagerutrymmen som



PAAVO HEINO

▲ Unioninkatu 25 korjattiin v. 2003. ■ Unionsgatan 25 renoverades år 2003.

använts av Salutorgets torghandlare påbörjades vid Katrinegatan 3.

Byggnationen av Kampens trafikterminal framskred. Under innevarande år var projektets kostnader 25,6 miljoner euro.

Stadsdirektören tillsatte på våren 2003 en arbetsgrupp för utveckling av kontorsutrymmes-förvaltningen för att utreda möjligheterna att effektivera förvaltningen i Helsingfors genom att göra rollfordelningen klarare och utveckla spelreglerna. Kommissionen blev klar med sitt arbete i slutet av oktober. Säväl stadens organisationskommitté som ledarskapet hann behandla och godkänna betänkandet innan årsskiften. De största ändringarna jämfört med nuvarande praxis blir koncentrationen av kon-

torsutrymmesinvesteringarnas finansiering och behandling samt disponentuppgifterna till en utrymmescentral som skall lyda under fastighetskontoret. Ändringen träder i kraft från början av år 2005.

Arbetet inom den arbetsgrupp som tillsatts för att utreda fastigheternas tekniska nuvärde framskred till sitt slutskede beträffande fastställande av värdena, men tidtabellen för ibrutagandet framskötts till år 2004. Gårdsavdelningens representanter deltog i ett utvecklingsprojekt som omfattade hela stadsens ekonomiska förvaltning, projektet för användning av dokumentförvaltningssystemet samt den andra fasen av projektet för anläggningstillgängssystemet.



MARIANKATU 3, MARIEGATAN 3 / OLLITURUNEN

# Geotekniikka

## Toiminnan tarkoitus

Geotekninen osasto palvelee kaupungin taloudellista ja turvallista rakentamista asiantuntijana pohjarakentamisessa ja maanalaisessa rakentamisessa.

## Keskeiset tehtävät

Yleinen geotekninen asiantuntemus:

- Rakentamisen haittavaikutusten ennakointi
- Esirakentamisen ohjelointi
- Kallioresurssien optimointi
- Geoteknisten tietokantojen ylläpito ja niiden hyödyntäminen

## Projektitointi:

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

## Projektitointin asiakkaat

- Kaupungin eri hallintokunnat, joista merkittävimpia olivat rakennusviraston katuosasto, Asuntotuotantotoimisto, HKR-Ympäristötuotanto, Helsingin Energia, HKR-Rakennuttaja, Helsingin Vesi, kaupunkisuunnitteluvirasto ja rakennusviraston viherosasto
- Ulkopuoliset asiakkaat, noin 2 %

## Geotekninen osasto, talous (1000 €)

### Geotekniska avdelningen, ekonomi (1000 €)

	2001 TP Bokslut 1000 €	2002 TP Bokslut 1000 €	2003 TA Budg. 1000 €	2003 TP Bokslut 1000 €
Tulot ■ Inkomster	1 958	1 861	1 910	2 092
Menot ■ Utgifter	3 067	2 930	2 999	2 982
Toimintakate ■ Verksamhetsbidrag	-1 108	-1 069	-1 089	-890
Poistot ■ Avskrivningar	139	202	125	269
Tilikauden tulos ■ Räkenskapsperiodens resultat	-1 247	-1 271	-1 214	-1 159
Tilikauden ylijäämä ■ Räkenskapsperiodens överskott	-1 247	-1 271	-1 214	-1 159
Henkilövuodet ■ Årsverken	52	51	52	49
Keskeiset tavoitteet ■ Centrala mål				
Suoritteet ■ Prestationer				
Laaditut piirustukset (kpl) ■ Ritningar (st.)	1 360	961	1 400	1 118
Kairaukset (m) ■ Borrningar (m)	26 984	24 767	28 000	20 485
Esirakennettu maa (ha) ■ Förberedd mark (ha)	19,0	26,9	10,0	11,0

**G**eotekniseltä osastolta tilattiin toimintavuonna uusia suunnittelua- ja tutkimustoimeksiantoja yhteensä 191 kpl (vastaava luku vuonna 2002 oli 196 kpl). Kalliorakennussuunnittelua työllistivät muutamat suuret kohteet, kuten Kamppi-Erottaja–Kruununhaka-yhteiskäyttötunneli, Rajasaaren uusi viemäritunneli, Tunneliverkoston turvallisuusjärjestelmä sekä Päijännetunnelin eteläosan uudet ajotunnelit. Kalliorakennussektorin työmäärä oli koko vuoden poikkeuksellisen suuri. Pohjarakennussuunnittelun ja -tutkimustoiminnan kapasiteetti jakaantui perinteisesti moniin pienempiin projekteihin, vaikka Arabianranta–Toukoranta alueen projektien osuus oli yhä merkittävä.

Rekryointivaikeuksien vuoksi osastolla oli ajoittain työvoimapulaa. Vuoden 2003 aikana täytettiin kaksi kairausetumiehen, yksi kairausmiehen ja yksi suunnitteluväistajan vakansi.

Geoteknisen osaston käyttötalouden tulot olivat noin 0,2 miljoonaa euroa talousarviota suuremmat. Kokonaismenoissa säästöjä oli ennen tulospalkkien maksua noin 0,1 miljoonaa euroa. Säästöjä syntyi, kun avoimet vakanssit täytettiin vasta vuoden lopussa, mutta palvelujen ostoihin varatut määärärahat ylittyivät.

Edellisen laman aikana yli-ikäiseksi päässyt kairauskonekantra on uusittu viimeisen viiden vuoden aikana. Vuoden 2003 investoinnit kohdentuivat pääosin kairauskoneiden kuljetukseen tarvittavan kaluston uusimiseen sekä Internet-pohjaisen asiakaspalvelujärjestelmän rakentamiseen. Kaluston kunnossapitoon ja uusimiseen tarvitaan kuitenkin tulevina vuosina vähintään 0,27 miljoonaa euroa vuodessa.

Syyskuussa osasto esitti georakentamisen kehittämisen tuloksia asiakastilaisuudessa, jota kutsutaan nimellä Tieteiden Iltapäivä, ja joka järjestetään joka toinen vuosi. Tilaisuus sai erinomaisen vastaanoton niin ohjelman sisällön kuin järjestelyjen osalta.

Geoteknisen osaston panos alan kehittämisesä on ollut merkittävä Suomessa ja kansainvälisestikin. Vuoden 2003 aikana osaston edustajia oli kolmen kotimaisen toimikunnan tai yhdistyksen puheenjohtajana ja viiden kansainvälisen työryhmän jäsenenä.

Pohjaveteen liittyvä kestävä kehityksen tavoite, pohjavesipisteille asetetut hälytysrajat, saavutettiin. Sen sijaan vanhojen pohjatutkimuspisteiden tallentaminen tietokantaan ei toteutunut tavoitteen mukaisesti.

Pohjavedet olivat keväällä 2003 yhtä alhaalla kuin vuosien 1941–1942 kuivana aikana. Vuoden 2002 sadanta oli vain 399 mm. Vertailukaudella 1971–2000 vuosisade on ollut Helsingissä keskimäärin 642 mm. Vuonna 2003 satoi oli alle 600 mm. Geoteknislä osastolla tehty pitkäjänteinen ja suunnitelmallinen työ pohjavesitilan ja perustusrakenteiden kunnon seurannassa takaasi kuitenkin sen, että riskialueilla ei tapahtunut pohja- tai orsiveen liittyviä vahinkoja.

Työhyvinvoinnin erillisprojektia jatkettiin kenttähenkilökunnan fyysisen kunnon testauksilla. Koko osaston Tyhy-päivän ja ilmapiirimittaustusta johdettujen kehittämисprojektien avulla edistettiin henkilöstön jaksamista ja työkunnon ylläpitoa.

Vuoden viimeisen päivän vastaisena yönä syttyi geoteknisen osaston neljänneksi kerroksen atk-keskuksessa sähköpallo, joka sammutti itsestään. Noki aiheutti kuitenkin mittavat vahingot atk-laitteille ja se levisi ilmostointikanavien kautta erityisesti geoteknisen osaston neljänneksi kerroksen tiloihin. Rakennuksen saneeraustyöt veivät useita kuukausia, mutta varsinaisen toiminta keskeytti vain kahdeksi työpäiväksi. Kaikki tiedot ja tietokannat oli varmistettu, ja niiden palauttaminen ja siirto uusille palvelimille onnistui vaikeuksitta.

# Geoteknik

## Projektverksamhetens kunder

- Stadens olika förvaltningar, av vilka mest betydande var HSB- gatuavdelningen, Bostadsproduktionsbyrå, HSB-miljötjänster, Helsingfors Energi, HSB-byggherre, Helsingfors Vatten, Stadsplaneringskontoret och HSB-grönavdelningen.
- Externa kunder ca. 2 %.

**G**eotekniska avdelningen mot tog under verksamhetsåret in- alles 191 nya planerings- och grundundersökningsuppdrag (motsvarande siffra år 2002 var 196). Bergsbygg-nadsplaneringen var sysselsatt med nägra stora projekt, såsom den gemensamma tunneln under Kampen–Skillnaden–Kronohagen., den nya avfallstunneln vid Råholmen, Tunnelnätverkets säkerhetssystem samt de nya körtunnarna vid Päijänne-tunnelns södra del. Bergsbyggnadssektorns arbetsmängd var ovanligt stor under hela året. Kapaciteten vid grundbyggnads-planerings- och utredningsverksamheten fördelades som vanligt på många olika mindre projekt, men projekten vid Arabiastranden–Majstranden utgjorde fortfa-rande en betydande del.

På grund av rekryteringssvårigheter rände tidvis brist på arbetskraft på avdelningens. Under år 2003 anställdes en borrningsförman, en borrade och en plane-ringsassistent.

Intäkterna från den geotekniska avdelningens driftsekonomi var 0,2 miljoner högre än budgeterat. Inbesparingarna i hel-hetsutgifterna var före utbetalningen av resultatpremier ca 0,1 miljoner euro. In-besparingar upptäcktes när öppna vakanser fylldes först vid årets slut. Anslagen för köp av tjänster överskreds emellertid.

Borrningsmaskinerna som blev över-åriga under föregående recessionsperiod har förnyats under de senaste fem åren. Investeringarna under år 2003 koncentreras huvudsakligen till att förnya den utrustning som behövs för att transportera borrmaskinerna samt till att bygga upp ett Internet-baserat kundservicesystem. För underhåll och förnyande av utrustning- en behövs dock under de närmaste åren minst 0,27 miljoner årligen.

I september presenterade avdelning- en resultaten av utvecklingen av geo-byg-

gandet vid ett kundtillfälle som går under namnet Vetenskapernas Eftermiddag och som anordnas vartannat år. Såväl programmet som arrangemangen fick ett mycket gott mottagande.

Geotekniska avdelningens insats för att utveckla branschen har varit betydan-de såväl i Finland som internationellt. Under år 2003 har avdelningens representan-ter varit ordförande för tre inhemska kom-mittéer eller föreningar och medlemmar i fem internationella kommittéer.

Projektet för välfärd i arbetet fortsatte med testningar av markpersonalens fysiska kondition.

Med hjälp av utvecklingsprojekt som initierats av avdelningens Tyhy-dag och mätningar av atmosfären på arbetsplat- sen förbättrades personalens förmåga att orka i arbetet och upprätthålla sin arbets-kondition.

Målet för en hållbar utveckling gällan-de grundvattnet, samt alarmgränserna för grundvattenpunkterna uppnåddes. Däremot förlöpte inte införandet av gamla grundundersökningspunkter i databasen enligt planerna.

På våren 2003 var grundvattnen på li-ka låg nivå som under den torra perioden 1941–1942.

Regnmängden under år 2002 var endast 399 mm/å. Under jämförelseperioden 1971–2000 var den årliga regnmängden i Helsingfors i genomsnitt 642 mm/å. Under år 2003 var regnmängden under 600 mm. Geotekniska avdelningens långsiktiga och planmässiga arbete för att följa upp grundvattensituationen och grundläggningarnas tillstånd utgjorde dock en ga-ranti för att det inte inträffade några skad- or som härför sig till grundvattnet eller det hängande grundvattnet.

Under natten mot årets sista dag ut-bröt en el-brand i geotekniska avdelningens adb-central på fjärde våningen. Branden släckte sig själv. Sotet orsakade dock omfattande skador på adb-anläggningarna och det spred sig via luftkonditioneringskanalerna speciellt till utrymmena i geoteknis-ka avdelningens fjärde våning. Byggnadens saneringsarbeten räckte många månader, men själva verksamheten avbröts endast för två arbetsdagar. Alla uppgifter och da-tabaser var säkrade och de kunde med lätt- het återställas och flyttas till nya servers.

▲ Rakenteilla oleva yhteiskäytötunneli v. 2003.  
Sambrukstunnel på byggandet år 2003.

## Verksamhetens syfte

Geotekniska avdelningen betjänar en eko-nomisk och trygg byggnation i staden som sakkunnig inom grundläggning och byg-gande under marknivå.

## Centrala uppgifter

Allmän geoteknisk sakkunskap:

- att förutse de menliga effekterna av byggnation
- att programmera förberedande byggande
- att optimera bergresurser
- att upprätthålla geotekniska databa-ser och deras utnyttjande

## Projektverksamhet

- Grundundersökningar
- Geoteknisk planering
- Övervakning och byggherretjänster vid gundläggning och bergbyggande



Ilkka Vähäaho  
Osastopäällikkö  
Avdelningschef

PERTTI KIVINENIEMI

PERTTI NISONEN

# Kaupunkimittaus



▲ Marja Raudaskoski ilmakuvatyössä.  
Marja Raudaskoski jobbar med flygbilder.

## Lohotut yleiset alueet ja tontit (kpl/v) ■ Styckade almänna områden och tomter (st/år)



Jürgen Grönfors  
Kaupungeodeettti  
Stadsgeodet



PERTTI NISONEN

## Toiminnan tarkoitus

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

## Keskeiset tehtävät

Asemakaavan kiinteistötekniikan toteutus ja muut viranomaistehtävät

- Kiinteistömuodostus ja tonttijako
- Kiinteistöverotien tarkistaminen
- Kiinteistöjen osoitepäätökset ja osoitejärjestelmän ylläpito
- Kiinteistörekisteri
- Asemakaavarekisteri
- Rakennusvalvontamittaukset
- Asemakaavan pohjakartat
- Rakennuslupakartat

## Myytävät kartat ja paikkatiedot

- Kaupunkikartat (paperiset ja sähköiset)
- Kopiot, valo- ja valokuvausjäljennökset
- Karttojen jälkkäsittely
- Johtotietopalvelu
- Kaupungin kiintopisteverkko
- Karttojen ylläpito
- Kaupungin paikkatietojärjestelmien ylläpito

## Asiakkaat

- Maanomistajat ja rakentajat
- Kartankäyttäjät: kaupungin hallintokunnat ja yksityiset

T oimintavuonna kaupunkimittausastion palvelujen kysyntä väheni jonkin verran edelliseen vuoteen verrattuna, etenkin tuloja tuottavilta osilta. Vaikka henkilökunnan määrä vähentyi, palvelutaso pystyi tilausten lievä vähentymisen takia säilyttämään. Tuloja ei saatu aivan talousarvion mukaisesti, mutta käyttömenoissa säästettiin vastaavasti. Osaston tuottamia karttatietoaineistoja käytettiin enenevässä määrin Internetin ja intranetin kautta.

Vuoden suurin ja työllistävin kehityshanke oli uuden kiinteistötietojärjestelmän suunnittelu ja valmistelu yhdessä muiden kuntien ja valtion maanmittauslaitoksen kanssa. Kaupunkimittausasto edusti merkittäväissä määrin kaikkia kuntia hankkeen eri vaiheissa.

Kaupungin paikkatietojärjestelmien yhteistyöryhmässä osasto vastasi hankkeiden koordinoinnista. Merkittävin hanke oli kaupungin karttapalvelimen eli ns. karttamoottorin kehittäminen. Hankkeen ensimmäisen vaiheen investointit toteutettiin vuoden lopulla. Kaupungin paikkatietoasioista valmistui esite joulukuun vuosittaiseen paikkatietoseminaariin, ja koulutus- ja kehittämiskeskukseen kanssa valmisteltiin paikkatietojen koulutuksen käynnistämistä vuonna 2004. Kaupungin kuntatietojärjestelmä Primas vastaanotettiin marraskuun lopulla.

Tielaitoksen ns. Digiroad-hankkeeseen liittyvien kaupungin tietojen ylläpidosta neuvoteltiin vuoden aikana. Asiaa koskeva laki tie- ja katuverkon tietojärjestelmästä tuli voimaan vuoden 2004 alussa.

Syksyllä kaupungin energialaitos esitti yhteistyön tiivistämistä ja mahdollisesti uudelleenjärjestämistä sähköjohtojen johtokartoitusten osalta. Ratkaisut asiassa tehdään vuoden 2004 keväällä.

Erillisenä hankkeena toteutettiin myös uusi CD-kaupunkikartta ja ns. mobiili-kartta.

Lokakuussa 2003 käynnistyi osaston toimitalon ilmastointiremontti, mikä haittasi jonkin verran osaston työskentelyä.



▲ Kulttuuritalon 3D malli.  
3D malli av Kulturhuset.

## Verksamhetens syfte

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

## Centrala uppgifter

Det fastibghetstekniska genomförandet av detaljplanen och andra myndighetsuppgifter

- Fastighetsbildning och tomtindelning
- Granskning av fastighetsskattuppgifter
- Fastighets adressgivning och adresssystemets underhåll
- Fastighetsregister
- Stadsplaneregister
- Byggnadstillsynsmätning
- Stadsplanens plankartor
- Bygglovskartor

## Kartor och geografisk information

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

## Kunder

- Markägare och byggare
- Kartanvändare: stadens förvaltningar och privata

# Stadsmätningsavdelningen

## Stadsmätning

### KAUPUNKIMITTausosasto

Under verksamhetsåret minskade efterfrågan på stadsmätningsavdelningens tjänster något i jämförelse med föregående år, speciellt gällande inkomstbringande funktioner. Trots att personalantalet minskade kunde nivån på tjänsterna hållas oförändrad på grund av den svaga minskningen av orderingången. Intäkterna var något mindre än budgeterat, men driftsutgifterna minskade i motsvarande grad. Kartmaterial producerat av avdelningen användes flitigt genom internet och intranet.

Årets största och till sin sysselsättningsgrad mest betydande utvecklingsprojekt var planeringen och beredningen av det nya fastighetsdatasystemet tillsammans med övriga kommuner och statens lantmäteriverk. Stadsmätningsavdelningen representerade alla kommuner under projektets olika skeden.

I arbetsgrupperna för stadens platsdatasystem svarade avdelningen för projektkoordineringen. Det viktigaste projektet var utvecklingen av stadens kartserver eller den s.k. kartmotorn. Investeringarna för

projektets första fas gjordes i slutet av år 2003. En broschyr över stadens geografiska informationssystem blev färdig till det årliga platsdataseminariet i december, och tillsammans med utbildnings- och utvecklingsavdelningen bereddes ett utbildningsprogram för platsdatasystem för år 2004. Stadens kommunudatasystem Primas mottogs i slutet av november.

Under verksamhetsåret fördes underhandlingar om upprätthållandet av stadens data för vägverkets s.k. Digiroad-projekt. En lag om väg- och gatunätverkets datasystem trädde i kraft i början av år 2004.

På hösten föreslog energiverket ett tättare samarbete och möjliga nya arrangemang beträffande kartläggning av elkablar. Frågan avgörs under våren 2004.

Som ett separat projekt uppfördes också en ny CD-stadskarta och en s.k. mobilkarta.

I oktober 2003 inleddes renoveringen av luftkonditioneringen i avdelningens kontorshus, vilket i viss mån verkade störande på avdelningens arbete.

### Kaupunkimittausosasto, talous (1000 €) ■ Stadsmätningsavdelningen, ekonomi (1000 €)

	2001 TP Bokslut 1000 €	2002 TP Bokslut 1000 €	2003 TA Budg. 1000 €	2003 TP Bokslut 1000 €
Tulot ■ Inkomster	2 188	2 126	2 262	2 152
Menot ■ Utgifter	5 735	5 643	5 825	5 683
Toimintakate ■ Verksamhetsbidrag	-3 547	-3 517	-3 563	-3 531
Poistot ■ Avskrivningar	359	346	470	318
Tilikauden tulos ■ Räkenskapsperiodens resultat	-3 905	-3 863	-4 033	-3 849
Henkilötyöuodet ■ Årsverken	141	135	136	130
<b>Keskeiset tavoitteet ■ Centrala mål</b>				
Suoritheet ■ Prestationer				
Rekisteröityjä kiinteistöjä ja rasisitteita (kpl) ■ Registrerade fastigheter och servitut (st.)	720	702	720	644
Uudisrakennusmittauksia (kpl) ■ Nybyggnadsmätningar (st.)	838	858	800	824
<b>Palvelukyky ■ Serviceförmåga</b>				
Viiden keskeisen palvelun toimitusaika (pv) ■ Leveranstiden för fem centraala serviceformer (dagar)	21,0	20,7	23,0	18,9

# Asumisen tukimuodot

## Toiminnan tarkoitus

Asuntoasiaainosasto on asumisen ja sen rahoituksen asiantuntija. Osasto esittelee ja markkinoi aktiivisesti asunto- ja rahoitusvaihtoehtoja. Se välittää vuokra-asuntoja sekä myöntää lainoja ja avustuksia asunnon hankintaan ja korjaamiseen. Toimintaa ja palveluja kehitetään asiakkaiden tarpeidenpohjalta. Asuntoasiaainosasto huolehtii myös asuntolautakunnan hallinnollisista tehtävistä.

## Keskeiset tehtävät

- Helsingin kaupungin vuokra-asuntojen välitys
- Lainojen ja avustusten myöntäminen asuntojen hankintaan, rakentamiseen ja korjausrakentamiseen sekä vastaavien lainojen hyväksyminen valtion korkotukilainoiksi
- Aravavuokra-asuntojen vuokrien ja jaon valvonta
- Hitas-valvonta ja luovutushintojen vahvistaminen
- Asumisoikeusasunnot; asukasvalinnat
- Asuntolautakunnan hallinnolliset tehtävät

## Asiakkaat

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

**A**suntoasiaainosaston tärkeimpänä hankkeena oli sähköisen asioinnin kehittäminen. Toukokuun alussa 2003 uusittiin osaston Internet-sivut, joilla esitellään osaston palvelut ja tuotteet. Kävijämäärä uusilla sivuilla nousi lähes 100 000:een vuodessa. Näistä kävi vajaa 2 500 ruotsinkielisillä sivuilla. Toi-

**Välitetty vuokra-asunnot vuosina 1990–2003 ■ Ara-hyresbostäder fördelat av bostadsavdelningen från 1990 till 2003**



Välitettyt asunnot, kpl  
Fördelat bostäder, st.

Mikko Luukkonen  
Osastopäällikkö  
Avdelningschef



PERTTI NISONEN

mintavuonna oli tarjolla kaksi Internet-lomaketta: asumisoikeus-numerohakemus ja ilmoittautuminen asunnonvaihtopörssiin. Asumisoikeusnumerohakemuksista 47,3% vastaanotettiin sähköisesti. Internetin kautta ilmoittautuneita asunnon vaihtajia oli jatkuvasti 700–900.

Syksyllä käynnistettiin vuokra-asuntovälityksen asiakaspalvelun sähköisen järjestelmän kehittämisprojekti, jonka tavoitteena oli Internetin välityksellä tapahtuva asiointi. Uusi asiointijärjestelmä, jossa kaupungin vuokra-asunnon hakijat voivat jättää hakemuksensa sähköisesti Internetin välityksellä, saatuiin käyttöön vuoden 2004 alussa.

Asuntoasiaainosaston uutena tehtävänä oli Kiinteistö Oy Auroraan linnan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen markkinointi ja välitys. Tämän toiminnan keskeiseksi markkinointikanavaksi sovitettiin Internetin Etuovi.com, ja toiminta käynnistettiin vuoden 2004 alussa.

Hitas-järjestelmän hintauudistusta valmisteltiin vuoden lopussa tavoitteena uuden hintalaskentamallin istuttaminen sähköiseen järjestelmään keväällä 2004.

Kaupungin asuntolainarahaston lainojen kysyntä hiiipui, koska rahaston lainojen korkotaso on sidottu peruskorkoon ja sen ylittävään prosenttiosuuteen. Helsingin kaupungin asuntolainarahastosta myönnettiin helsingiläisille 80 lainaa (177 vuonna 2002), joiden arvo oli yhteensä 5,4 miljoonaa euroa (12,8 M€). Korjausavustuksia myönnettiin 7 miljoonaa euroa (2,9 M€). Vuokratalojen perusraparannukseen myönnettiin lainoja 26,7 miljoonaa euroa, jolla korjattiin 1 030 asuntoa. Hissiavustus myönnettiin 61 hissille (43), yhteensä noin miljoona euroa (0,75 M€).

Valtion tuella rahoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen uustuontanto jäi selvästi alle asunto-ohjelman tavoitetason. Valtion asuntorahasto myönsi lainaa tai korkotukea 1 159 asuntoon. Uusia hakemuksia jätettiin 1 176 asuntoon. Asunto-osakeyhtiöiden yhtiölainan korkotukea asuntorahasto myönsi 247 asunnolle.

Kaupungin omistamien ARA-vuokratalojen keskimääräinen vuokra oli 7,73 €/m<sup>2</sup>. Muissa ARA-vuokrataloissa vuokra oli suurempi, 9,13 €/m<sup>2</sup>. Hakemuksia jätettiin erityisen runsaasti pienasuntoihin, joita ei pystytty tarjoamaan läheskään kysyntää vastaavasti.

Kaupungin vuokra-asuntojen kysyntä pysyi vilkkaana, koska vapaiden vuokra-asuntomarkkinoiden vuokrataso oli edelleen korkea. Toimintavuonna jätettiin 11 859 vuokra-asuntohakemusta (12 139). Asuntoja välitettiin 3 583 (2 888), siis 695 enemmän kuin edellisenä vuonna. Kaupungin vuokra-asunnon sai 30 prosenttia hakijoista (24 %).

Lähes kaksi kolmannesta vuokra-asunnon hakijoista eli 6900 hakijaa oli yhden henkilön talouksia. Heistä noin 19 prosenttia (15 %) sai asunnon. Asukasvalinnat tehtiin suurimmassa asunnotarpeessa olevien hakijoiden hyväksi. Välittömän asunnottomuusahan alla oleville ja asunnottomana asuntoa hakeville välitettiin 41 prosenttia (39 %) asunnoista. Asunnottomille välitettiin 470 asuntoa (431).

Vuokra-asunto-, laina- ja korjausavustushakemusten keskimääräisen käsittelyajan sitova tavoite oli 13 päivää. Tavoite saavutettiin hyvin, käsittelyaika oli vain 7,6 päivää. Käsittelyaikaa lyhensi vuokra-asuntohakemusten käsittelyn uudelleen organisoointi.

Osasto muutti toimitilaremontin vuoksi väliaikaisiin tiloihin Käenkujalle huhtikuussa. Muutto onnistui hyvin, mutta palvelut keskeytivät kahdeksi päiväksi.

## Versamhetens syfte

Bostadsavdelningen är expert på boende och boendefinansiering. Avdelningen presenterar och marknadsför aktivt bostads- och finansieringsalternativ. Den förmedlar hyresbostäder och beviljar lån och understöd för bostadsförvärv och -reparationer. Verksamheten och servicen utvecklas enligt kundernas behov. Avdelningen har hand om förvaltningen för bostadsnämnden.

## Centrala uppgifter

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

## Kunder

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

**B**ostadsavdelningens viktigaste projekt var utvecklingen av den elektroniska sökningen.

## Asuntoasiainosasto, talous (1000 €) ■ Bostadsavdelningen, ekonomi (1000 €)

	2001 TP Bokslut 1000 €	2002 TP Bokslut 1000 €	2003 TA Budg. 1000 €	2003 TP Bokslut 1000 €
Tulot ■ Inkomster	84	74	51	38
Menot ■ Utgifter	1 968	2 564	3 264	2 853
Toimintakate ■ Verksamhetsbidrag	-1 867	-2 490	-3 213	-2 816
Poistot ■ Avskrivningar	50	66	66	95
Tilikauden tulos ■ Räkenskapsperiodens resultat	-1 934	-2 556	-3 279	-2 911
Henkilötövoduot ■ Årsverken	39	37	39	38
<b>Keskeiset tavoitteet ■ Centrala mål</b>				
Suoritteet ■ Prestationer				
Asumisen tukimuodot (kpl) ■ Boendestödformer (st.)	1 727	1 598	1 700	2 068
Asuntojen väyläys (kpl) ■ Bostadsförmedling (st.)	22 368	19 434	22 000	19 622
Hitas (kpl) ■ Hitas (st.)	2 569	2 697	2 200	2 325
<b>Laatu ■ Kvalitet</b>				
Hakemusten käsitteilyaika (pv) ■				
Tid för ansökningsbehandling (dagar)	12,0	11,3	13,0	7,6
Asiakaskysely (1–5) ■ Kundförfrågan (1–5)	2,7	3,7	3,0	4,1

## Boendestöd

I början av maj 2003 förnyades avdelningens Internet-sidor, som presenterar avdelningens tjänster och produkter. Besökarantalet på de nya sidorna steg till nästan 100 000 i året. Av dessa besökta under 2 500 de svenska språkiga sidorna. Under verksamhetsåret erbjöds två Internet-formulär: boenderättsnummeransöknan och anmälningsblankett för bostadsbytesbörsen. Av boenderättsnummeransökningarna mottogs 47,3 % på elektronisk väg. Hela 700–900 personer anmälde regelbundet sitt intresse för bostadsbyte via Internet.

På hösten inleddes ett utvecklingsprojekt gällande ett elektroniskt system för hyresbostadsförmedlingens kundtjänst, vars målsättning är sökning via Internet. Det nya sökningssystemet, där staden hyresbostadssökande kan lämna in sin ansökan elektroniskt via internet, togs i bruk i början av år 2004.

Bostadsavdelningen fick under verksamhetsåret i uppdrag att marknadsföra och förmedla Fastighets Ab Auroranlinnas fritt finansierade hyresbostäder. Till viktigaste marknadsföringskanal för denna verksamhet utsågs Etuovi.com på internet, och verksamheten inleddes i början av år 2004.

Hitas-systemets prisrevision bereddes i slutet av året. Målsättningen är att introducera den nya prisberäkningsmodellen i det elektroniska systemet på våren 2004.

Efterfrågan på lån ur stadens bostadslånefond minskade, på grund av att räntenivån för lån ur fonden är bunden till grundräntan och den procentandel som

överstiger denna. Ur Helsingfors stads bostadslånefond beviljades under verksamhetsåret 80 lån (177 år 2002), till ett sammanlagt värde av 5,4 miljoner euro (12,8 miljoner euro). I reparationsunderstöd beviljades 7 miljoner euro (2,9 miljoner euro). Till grundreparation av hyreshus beviljades lån för 26,7 miljoner euro, för vilket belopp 1 030 bostäder repareras. Hissunderstöd beviljades för 61 hissar (43), sammanlagt ca en miljon euro (0,75 miljoner euro).

Nyproduktionen av hyres- och bostadsrätsbostäder finansierades med statsunderstöd blev klart under bostadsprogrammets målsättning. Statens bostadsfond beviljade lån eller räntestöd för 1 159 bostäder. Nya ansökningar inlämnades för 1 176 bostäder. Bostadsfonden beviljade räntestöd för bostadsaktiebolagens bolagslån för 247 bostäder.

Den genomsnittliga hyran för av ARA-hyreshus i staden ägo var 7,73 euro/m<sup>2</sup>. I övriga ARA-hyreshus var hyran högre, 9,13 euro/m<sup>2</sup>. Ansökningar inlämnades speciellt mycket för småhusbostäder, vilka inte närmelsetvis kunde erbjudas i en utsträckning som motsvarade efterfrågan.

Den livliga efterfrågan på stadens hyresbostäder fortsatte, på grund av den fortsatta höga hyresnivån på den fria hyresbostadsmarknaden. Under verksamhetsåret inlämnades 11 859 hyresbostadsansökningar (12 139). Totalt förmedlades 3 583 bostäder (2 888), alltså 695 bostäder mer än föregående år. Av de sökande fick 30 % stadens bostad (24 %).

Nästan en tredjedel av de hyresbostadssökande, d.v.s. 6 900 sökande, representerade en persons hushåll. Av dem fick 19 procent (15 %) bostad. Valet av personer gjordes till förmån för dem som var i största behov av bostad. Till personer som hotades av omedelbar bostadslöshet och bostadslösa sökande förmedlades 41 procent (39 %) av bostäderna. Till bostadslösa förmedlades 470 bostäder (431).

Ett bindande mål gällande den genomsnittliga behandlingstiden för ansökningar om hyresbostäder, lån och reparationsbidrag var 13 dagar. Målet uppnåddes väl, behandlingstiden var endast 7,6 dagar.

Den förkortade behandlingstiden berodde på omorganiseringen av behandlingen av ansökningar gällande hyresbostäder.

I april flyttade avdelningen p.g.a. renovering av kontorsutrymmen till tillfälliga lokaler vid Gökgränden. Flytten förlöpte väl, men tänsterna avbröts för två dagar.

# Keskityt hallintopalvelut



▲ Kiinteistöviraston pääkonttori sijaitsee Katajanokka 1:ssä.  
Fastighetskontorets huvudkontor ligger i Katrinegatan 1.

## Kansliaosasto, talous (1000 €) ■ Kansliavdelningen, ekonomi (1000 €)

	2001 TP Bokslut 1000 €	2002 TP Bokslut 1000 €	2003 TA Budg. 1000 €	2003 TP Bokslut 1000 €
Tulot ■ Inkomster	549	539	521	281
Menot ■ Utgifter	2 789	2 183	2 587	2 174
Toimintakate ■ Verksamhetsbidrag	-2 240	-1 644	-2 066	<b>-1 893</b>
Poistot ■ Avskrivningar	80	103	150	107
Tilikauden tulos ■ Räkenskapsperiodens resultat	-2 320	-1 747	-2 216	<b>-2 000</b>
Henkilötöyuodet ■ Årsverken	37	36	33	31



Ilkka Kaartinen  
Osastopäällikkö  
Avdelningschef

PERTTI NISONEN

## Toiminnan tarkoitus

Kansliaosasto huolehtii kiinteistölautakunnan ja viraston keskitetyt hallinnon sujuvuudesta sekä osastojen tarvitsemista hallintopalveluista osastojen kanssa sovittavalla tavalla. Kansliaosasto huolehtii myös kiinteistölautakunnan hallinnollisista tehtävistä.

## Keskeiset tehtävät

- Yleishallinto
- Lainopilliset tehtävät
- Talouden ja toiminnan suunnittelu ja seuranta
- Viestintä
- Palkanlaskenta- ja palvelussuhdepalvelut
- Henkilöstöhallinto
- Kehittämis- ja koulutuspalvelut
- Atk-järjestelmien tuki
- Kiinteistöluettelon pitäminen
- Kiinteistölautakunnan hallintopalvelut

## Asiakkaat

### Sisäiset

- Kiinteistölautakunnan jäsenet
- Viraston johto ja osastojen johto
- Viraston henkilökunta

### Ulkoiset

- Kaupungin vuokramiehet (maanvuokraus) ja kiinteistökauppojen osapuolet
- Kaupunkilaiset
- Viestimet

**K**ansliaosaston keskeisten palvelujen toimitusajat toteutuivat tavoitteiden mukaisesti vuonna 2003. Sen sijaan tuottavuutta ja hallinnon kustannusvertailuvuutta koskevat tavoitteet suhteessa koko viraston käyttömenoihin eivät toteutuneet. Kiinteistöpalvelukeskuksen siirtoon liittyvät hallinnon järjestelyt tehtiin vuoden alussa.

Kiinteistöviraston kunnallisen virka- ja työehitosopimuksen (KV-TES) piirissä olevien työntekijöiden tehtävien vaativuuden arvionti valmistui. Ammattijärjestöt hyväksivät sen sekä kaikcia sopimusaloja koskevien järjestelyvarvaraeräneuvotteluiden tulokset.

Kansliaosasto vastasi kaupungin asiakirjatutannon kehittämисуunnitelman mukaisen uuden dokumentinhallintajärjestelmän käyttöönottosta kiinteistövirastossa. Kiinteän käyttöomaisuuden tietojärjestelmän sekä kiinteistöviraston intranetin sisällön kehittämistä jatkettiin.

Sähköisestä laskujen käsitteilyjärjestelmästä (eFlow) tehtiin seurantakyseily. Tulosten mukaan järjestelmään oltiin pääosin tyytyväisiä. Johtamisen kehittämisperiaatti toteutettiin viraston ohjelman mukaisesti. Valmiussuunnitelma tarkistettiin, atk-valmiussuunnitelma laadittiin ja kriisitiedotussuunnitelman luonnos lähetettiin viraston osastolle lausuntokierrokselle. Kansliaosaston uuteen asiakaspalautejärjestelmään liittyvät johtoryhmähaastattelut kaikkien osastojen kanssa pidettiin vuoden loppuun mennessä.

Työyhteisön kehittämисуunnitelmaan liittyvät koulutuspäivät pidettiin ja esimies–alais–kehityskeskustelut käytiin osaston jokaisen työntekijän kanssa.

# Centralförvaltningstjänster

## Verksamhetens syfte

Kansliavdelningen har hand om fastighetsnämndens och fastighetskontorets centralförvaltning samt erbjuder förvaltningstjänster enligt överenskommelse med de andra avdelningarna. Avdelningen har hand om förvaltningen för fastighetsnämnden.

## Centrala uppgifter

- Allmän förvaltning
- Juridiska uppgifter
- Planering och uppföljning av ekonomin och verksamheten
- Information
- Löneräknings- och anställningstjänster
- Personalförvaltning
- Utvecklings- och utbildningsservice
- Datasystemstöd
- Fastighetsnämndens förvaltnings-tjänster

## Kunder

### Interna

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

### Externa

- Stadens arrendatorer (markarrendeavtal), parter av fastighetskön
- Stadsbor
- Media

**L**everanstiderna för kansliavdelningens viktigaste tjänster förverkligades enligt målsättningarna under år 2003. Däremot förverkligades inte målen för produktivitet och förvaltningens kostnadsjämförbarhet i förhållande till fastighetskontorets samtliga driftsutgifter. Förvaltningens arrangemang i samband med fastighetstjänstcentralens flyttning gjordes i början på året.

Utvärderingen av kravnivån på arbetsuppgifterna för de arbetstagare som hör till det kommunala tjänste- och kollektivavtalet slutfördes. Fackorganisationerna godkände den, samt resultaten av förhandlingarna gällande justeringsmåner för samtliga avtalsområden.

Kansliavdelningen svarade för introduktionen av det nya dokumentförvalt-



▲ Mika Meha, atk-tuki.  
Mika Meha, adb-stöd.

ningssystemet som uppgjorts i enlighet med utvecklingsplanen för stadens dokumentproduktion. Utvecklingen av ett datasystem för fasta anläggningstillgångar och fastighetskontorets data på intranet fortsattes.

En uppföljningsenkät gällande det elektroniska fakturabehandlingssystemet (eFlow) genomfördes. Resultaten utvisade att användarna i huvudsak var nöjda med systemet. Ledarskapets utvecklingsprocess genomfördes i enlighet med kontorets program. Beredskapsplanen reviderades, adb-beredskapsplanen uppgjordes och utkastet till en krisinformationsplan skickades för uttalande till kontorets avdelningar. Ledningsgruppintervjuerna i samband med kansliavdelningens nya kundtjänstsysteem anordnades med alla avdelningar före utgången av verksamhetsåret.

Utbildningsdagar i enlighet med arbetsgemenskapens utvecklingsplan anordnades och utvecklingsdiskussioner mellan förmän och underordnade arrangerades med avdelningens alla arbetstagare.



◀ Pekka Korpinen (vas. edessä, från vänster),  
Matti Rytkölä, Kai Hagelberg, Sallamaari Muhonen,  
takana (vas., bakre led från vänster) Reijo Kaunola,  
Helena Rantanen, Leo Ekholm, Pirkko Miikkulainen,  
Tuula Paalimäki, Inka Kanerva, Kai Hagfors,  
Terhi Kauti ja Ilmari Helimäki.



Varsinainen jäsenet  
Ordinarie medlemmar

Henkilökohtaiset varajäsenet  
Personliga suppleanter

Puheenjohtaja ■ Ordförande

**Kai Hagelberg**, Kok., Saml.

**Mikko Kortelainen**, Kok., Saml.

Varapuheenjohtaja ■ Vice ordförande

**Kai Kalima**, SDP

**Leo Ekholm**, SDP

Varsinainen jäsenet ■ Ordinarie medlemmar

**Kari Hagfors**, Kok., Saml.

**Mirja Vihma-Kaurinkoski**, Kok., Saml.

**Ilmari Helimäki**, KD

**Irene Kitunen**, KD

**Sanna Hellström**, Vihreät, Gröna,

**Kenny Hytönen**, Vihreät, Gröna

12.2.2003 saakka, t.o.m.

**Inka Kanerva**

12.2.2003 lähtien, f.o.m.

**Reijo Kaunola**, Vas., Vänst.

**Kaisa Kourkia**, Vas., Vänst.

**Terhi Kauti**, Kok., Saml.

**Kristian Karimo**, Kok., Saml.

**Pirkko Miikkulainen**, SDP, Soc.

**Sisko Seppä**, SDP, Soc.

**Tuula Paalimäki**, Vihreät, Gröna

**Elina Salminen**, Vihreät, Gröna

Kaupunginhallituksen edustaja ■ Stadsstyrelsens representant

**Minerva Krohn**, Vihreät, Gröna, 6.10.2003 saakka,

**Sallamaari Muhonen**, Vihreät, Gröna, 6.10.2003 lähtien

Varaedustaja ■ Suppleant

**Sallamaari Muhonen**, Vihreät, Gröna, 6.10.2003 saakka,

**Kimmo Helistö**, Vihreät, Gröna, 6.10.2003 lähtien

Kiinteistölautakunnan sihteerinä toimi **Hele-na Rantanen**. Lautakunta kokoontui 24 (24 vuonna 2002) kertaa vuonna 2003. Pöytäkirjoihin merkittiin 741 (844) pykälää.

Fastighetsnämndens sekreterare var **Hele-na Rantanen**. Nämnden samlades 24 (24) gånger under året 2003. I protokollen antecknades 741 (844) paragrafer.

► Pekka Korpinen (vas. edessä, från vänster),  
Johanna Sumuvuori, Tiina Kaarela, Pauli Leppäaho,  
takana (vas., bakre led från vänster) Mikko Luukkonen,  
Veli Tofferi, Carl Fogelberg, Irina Kupiainen,  
Maija Wilskman, Vesa Peipinen, Ritva Sankiaho,  
Marja-Liisa Eerola ja Raimo Nenonen.



SAARA VUORJOKI



Asuntolautakunnan sihteerinä toimi **Marjaana Santala** 1.1.–28.2.2003 ja **Marja-Liisa Eerola** 1.3.–31.12.2003. Lautakunta koontui kertomusvuonna 21 kertaa (20 vuonna 2002). Pöytäkirjoihin merkittiin 219 (197) pykälää.

Sekreterare var **Marjaana Santala** 1.1.–28.2.2003 och **Marja-Liisa Eerola** 1.3.–31.12.2003. Bostadsnämnden samlades 21 gånger under året (20 år 2002), och i protokollen antecknades 219 (197) paragrafer.

Varsinaiset jäsenet  
Ordinarie medlemmar

Henkilökohtaiset varajäsenet  
Personliga suppleanter

Puheenjohtaja ■ Ordförande

**Tiina Kaarela**, Vas, Vänst.

**Olli Anttila**, Vas, Vänst.

Varapuheenjohtaja ■ Vise ordförande

**Pauli Leppä-aho**, Kok, Saml.

**Roy Rantanen**, Kok, Saml.

Varsinaiset jäsenet ■ Ordinarie medlemmar

**Irina Kupiainen**, Kok, Saml.  
**Carl Fogelberg**, Kok, Saml.

**Tapani Helminen**, Kok  
**Anneli Sinkkonen**, Kok, Saml.

9.4.2003 saakka

**Sirkku Linna**, Kok, Saml.

9.4.2003 alkaen

**Raimo Nenonen**, SDP  
**Vesa Peipinen**, Vihreät, Gröna  
**Ritva Sankiaho**, SDP  
**Veli Tofferi**, Kesk., Saml.  
**Maija Wilskman**, Vihreät, Gröna

**Mauri Helovirta**, SDP  
**Joonia Streng**, Vihreät, Gröna  
**Pia Metsähuone**, SDP  
**Hannele Heikkinen**, Kesk., Saml.  
**Sirkka Junkkari**, Vihreät, Gröna

Kaupunginhallituksen edustaja ■ Stadsstyrelsens representant

**Johanna Sumuvuori**, Vihreät, Gröna

**Sanna Hellström**, Vihreät, Gröna

# Organisaatio □ Organisation 1.1.2004

## Helsingin kaupungin kiinteistövirasto Helsingfors stads fastighetskontor

Virastopäällikkö  
Verkschef  
Matti Rytkölä

Kiinteistöjen kehittämisyksikkö  
Fastighetsutvecklingsenheten  
Harri Kauppinen  
5 (5)

Tonttiosasto  
Tomtavdelningen  
Mikael Nordqvist  
32 (33)

Talo-osasto  
Gårdsavdelningen  
Hannu Määttänen  
57 (55)

Geotekninen osasto  
Geotekniska avdelningen  
Ilkka Vähäaho  
49 (51)

Kaupunkimittausosasto  
Stadsmättningsavdelningen  
Jürgen Grönfors  
130 (135)

Asuntoasiainosasto  
Bostadsavdelningen  
Mikko Luukkonen  
38 (37)

Kansliaosasto  
Kansliavdelningen  
Ilkka Kaartinen  
31 (35)

Vuonna 2003 tehtiin 342 henkilötyövuotta, (vuonna 2002 tehtiin 603 henkilötyövuotta)  
År 2003 gjorde man 342 årsverke, (år 2002 gjorde man 603 årsverke)

1.1.2004 kiinteistövirastossa oli 353 työntekijää  
1.1.2004 i fastighetskontoret fanns det 353 anställda



## Helsingin kaupungin kiinteistövirasto

### Helsingfors stads fastighetskontor

PL 2200/PB 2200

00099 Helsingin kaupunki/Helsingfors stad  
(Katariinankatu/Katrinegatan 1, Helsinki/Helsingfors 17)  
Puh./Tfn +358 (0)9 1691, Fax +358 (0)9 169 3582  
[www.hel.fi/kv](http://www.hel.fi/kv)  
[real.estate@hel.fi](mailto:real.estate@hel.fi)

## Kiinteistöjen kehittämisyksikkö ■ Fastighetsutvecklingsenheten

PL 2208/PB 2208

00099 Helsingin kaupunki/Helsingfors stad  
(Katariinankatu/Katrinegatan 1  
Helsinki/Helsingfors 17)  
Puh./Tfn +358 (0)9 1691, Fax +358 (0)9 169 3582  
[www.hel.fi/kv](http://www.hel.fi/kv)  
[real.estate@hel.fi](mailto:real.estate@hel.fi)

## Tonttiosasto ■ Tomtavdelningen

PL 2214/PB 2214

00099 Helsingin kaupunki/Helsingfors stad  
(Katariinakatu/Katrinegatan 1  
Helsinki/Helsingfors 17)  
Puh./Tfn. +358 (0)9 1691, Fax +358 (0)9 169 3140  
[www.hel.fi/kv/tontti](http://www.hel.fi/kv/tontti)  
[real.estate@hel.fi](mailto:real.estate@hel.fi)

## Talo-osasto ■ Gårdsavdelningen

PL 2213/PB 2213

00099 Helsingin kaupunki/Helsingfors stad  
(Pohjoisesplanadi/Norra esplanaden 5  
Helsinki/Helsingfors 17)  
Puh./Tfn +358 (0)9 1691, Fax +358 (0)9 169 3860  
[www.hel.fi/kv/talo](http://www.hel.fi/kv/talo)  
[talo@hel.fi](mailto:talo@hel.fi)

## Geotekninen osasto ■ Geotekniska avdelningen

PL 2202/ PB 2202

00099 Helsingin kaupunki/Helsingfors stad  
(Malmin asematie/Malms stationsväg 3  
Helsinki/Helsingfors 70)  
Puh./Tfn +358 (0)9 1691, Fax +358 (0)9 169 4555  
[www.hel.fi/kv/geo](http://www.hel.fi/kv/geo)  
[geo@hel.fi](mailto:geo@hel.fi)

## Kaupunkimittausosasto ■ Stadsmätningsavdelningen

PL 2205/PB 2205

00099 Helsingin kaupunki/Helsingfors stad  
(Viipurinkatu/Viborgsgatan 2  
Helsinki/Helsingfors 51)  
Puh./Tfn +358 (0)9 731 232, Fax +358 (0)9 7312 4650  
[www.hel.fi/kv/kaupunkimittaus](http://www.hel.fi/kv/kaupunkimittaus)  
[kmo@hel.fi](mailto:kmo@hel.fi)

## Asuntoasiainosasto ■ Bostadsavdelningen

PL 2201/PB 2201

00099 Helsingin kaupunki/Helsingfors stad  
(Toinen linja/Andra linjen 7  
Helsinki/Helsingfors 53)  
Puh./Tfn +358 (0)9 709 931, Fax +358 (0)9 7099 3341  
[www.hel.fi/kv/asunto](http://www.hel.fi/kv/asunto)  
[asuntoas@hel.fi](mailto:asuntoas@hel.fi)

## Kansliaosasto ■ Kansliavdelningen

PL 2204/PB 2204

00099 Helsingin kaupunki/Helsingfors stad  
(Katariinankatu/Katrinegatan 1  
Helsinki/Helsingfors 17)  
Puh./Tfn +358 (0)9 1691, Fax +358 (0)9 169 3582  
[www.hel.fi/kv/kanslia](http://www.hel.fi/kv/kanslia)  
[real.estate@hel.fi](mailto:real.estate@hel.fi)



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