

# Fastighetskontorets årsberättelse 2013



**Helsingfors stad**  
Fastighetskontoret



## Innehåll

- |           |                                          |           |                                                    |
|-----------|------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------|
| <b>4</b>  | Verkschefens översikt                    | <b>16</b> | Mångsidigt boende i Helsingfors                    |
| <b>6</b>  | Bakom resultaten står en kunnig personal | <b>18</b> | Tillräcklig efterfrågan på geoinformationstjänster |
| <b>8</b>  | Jämna hyresintäkter                      | <b>20</b> | Sådan mark som behövs, sådan mark görs             |
| <b>10</b> | Ett år av stora affärer                  | <b>22</b> | Framtidens Helsingfors tar form                    |
| <b>12</b> | Effektiverad utrymmes användning         | <b>24</b> | Nämnderna styr beslutsfattandet                    |
| <b>15</b> | Utrymmen för stora och små företag       | <b>26</b> | Fastighetskontorets sju avdelningar                |

Fastighetskontoret är en organisation med 470 yrkesmänniskor som arbetar för att det i Helsingfors ska finnas förutsättningar för ett bra och mångsidigt boende, näringsverksamhet och service. Vårt mål är att vara den kunnigaste och mest uppskattade ägaren av fastigheter och byggnader samt en kvalitativ producent och en initiativrik utvecklare av tjänster med anknytning till dessa.

Vi hyr ut, säljer och utvecklar de markområden och byggnader som Helsingfors stad äger samt sköter om förmedlingen av hyresbostäder. Dessutom ansvarar vi för Helsingfors kartverksuppgifter, geoinformationstjänster och experttjänster gällande markgrundens lämplighet för byggande. Vår verksamhet styrs av fastighetsnämnden och bostadsnämnden.

## Så här fungerar vi

### Kundorientering

Kundernas behov styr verksamheten. Vi betjänar våra kunder konfidentiellt, effektivt och rättvist.

### Resurshushållning

Vi utför våra arbetsuppgifter med ekonomisk hållbarhet och samhällsansvar.

### Ansvarstagande och pålitlighet

Vi känner ansvar för vårt arbete gentemot kunder, personal och miljö. Vi är ärliga i det egna arbetet.

### Öppenhet och samarbete

Öppen växelverkan med samarbetspartner och inom personalen viktigt för vår verksamhet.

### Kunnande

Kontinuerlig utveckling säkerställer framgång i arbetet. Vi utvecklar och värdesätter vår yrkesskicklighet och vårt kunnande.



# Verkschefens översikt

Bild: Olli Hakämies

2013 var ett år av stora markaffärer. Framför allt i Östersundom skaffades mark.

## FRAMGÅNGSRIK VERKSAMHET OCH ÅTERHÄMTNING PÅ MARKNADEN

År 2013 var vår verksamhet framgångsrik trots att den allmänna ekonomiska driftigheten fortsättningsvis var obetydlig i Finland. Fastighetsmarknaden uppvisade i synnerhet under det sista kvartalet av året tydliga tecken på återhämtning och fastighetsaffärernas sammanlagda volym på marknaden var slutligen cirka 2,3 miljarder euro. Den mest betydande förändringen i jämförelse med föregående år var emellertid det faktum att utländska placerare igen var aktiva på marknaden. Deras andel av alla affärer var cirka 30 procent.

På våren godkände stadsfullmäktige stadens nya strategiprogram för fullmäktigeperioden 2013–2016. Dessutom fattade man i samband med budgeten inom ramen för programmet beslut om balans i stadens ekonomi, tillväxtnål för produktiviteten och investeringstak. Alla dessa beslut hade redan 2013 en tydlig inverkan på kontorets verksamhet även om det huvudsakliga målet med dem är att styra stadens verksamhet och på längre sikt framför allt stadens ekonomiska utveckling.

## DEN SVÅRA BOSTADSSITUATIONEN MÅSTE UPPMÄRKSAMMAS

Nästan alla mål som ställts upp för verksamheten uppfylldes och produktiviteten förbättrades. Vi lyckades utmärkt med försäljningen av fastigheter och även försäljningen av byggnader, som är väsentlig för att man ska kunna kontrollera eftersläpningen i reparationerna, kom i gång. Likaså den för stadens utveckling livsviktiga markanskaffningen hämtade igen med sig mycket bra resultat.

Situationen på bostadsmarknaden var svår trots att det under året färdigställdes nästan 4 700 bostäder i Helsingfors. Man överlät sammanlagt 192 000 v-m2 byggrätt. Volymen minskade redan för

andra året i rad vilket oundvikligen också kommer att spegla sig i antalet bostäder som färdigställs under de närmaste åren. Situationen på hyresbostadsmarknaden var fortsättningsvis svår. I slutet av året köade nästan 27 000 sökande till stadens bostäder.

De stora fastighetsutvecklingsprojekten framskred ytterligare. Det konkurrensinriktade diskussionsförfarandet i Mellersta Böle avslutades och det påföljande anbudsförfarandet vanns av YIT. På sommaren avlog högsta förvaltningsdomstolen besväret om planen för Fiskehamnens centrum och man inledde på nytt förberedelserna för genomförandeskedet. Byggarbetena förväntas inledas under 2014.

## SÄLJMÅLEN HÖJDES

Helsingfors kommer under de kommande åren att ha en klart sämre ekonomi än tidigare, så staden måste skaffa extra inkomster bland annat genom att sälja egendom. År 2014 höjdes försäljningsmålet för fastigheter till 100 miljoner euro och försäljningsmålet för byggnader och aktier till 25 miljoner euro.

Under de kommande åren måste även verksamhetens produktivitet förbättras. Stadens hela organisation måste agera på ett mer effektivt och resultatrikt sätt än tidigare för att de uppgifter som hör till den ska kunna genomföras.

## SAMARBETET MELLAN ÄMBETSVERKEN FÖRBÄTTRAS

Stadsdirektören tillsatte i början av året en arbetsgrupp som under ledning av den biträdande stadsdirektören för planläggnings- och fastighetsväsendet började utreda hur produktionen av bostäder kunde förlöpa bättre. Arbetsgruppen överlämnade sin rapport i slutet av året och presenterade talrika förbättringsförslag för att göra både ämbetsverkens interna processer och processer som överskrider verksgränserna smidigare.

Under 2014 samarbetar ämbetsverken för att fortsätta bereda arbetsgruppens förslag och det är meningen att de nya verksamhetssätten ska tas i bruk i takt med att den fortsatta beredningen framskrider.

Man har för avsikt att i framtiden intensifiera samarbetet mellan ämbetsverken inom den tekniska sektorn genom att koncentrera dessa verk till ett gemensamt verksamhetsställe. I december 2013 uppmanade stadsstyrelsen fastighetskontoret att i samarbete men andra ämbetsverk inom den tekniska sektorn och stadskansliet före den 30 april 2014 utreda vilka fastigheter som lämpar sig som gemensamma verksamhetslokaler.

## INTRESSENTGRUPPERNA ÄR EN VIKTIG RESURS

För att effektivera verksamheten förutsätts också att dess mål definieras tydligare än i nuläget och att ledningen effektivteras på alla nivåer. Den coaching av ledningen på mellannivå som fastighetskontoret inledde 2012 fortsatte även under 2013. Cheferna förband sig starkt till utbildningen och alla kontorets chefer avlade före årets slut stadens egen utbildning "ABC för en bra chef" (Hyvän esimiehen ABC).

Trots osäkerheten i verksamhetsmiljön litar jag på att kontoret även i framtiden med framgång klarar av de krävande uppgifter som ligger på dess axlar. Kunderna, samarbetsparterna och den kunniga personalen har hittills varit vår styrka och kommer att vara det även under de kommande åren. Jag tackar er er alla varmt! Samarbete för Helsingfors och Helsingforsbornas bästa behövs även i framtiden.

**Jaakko Stauffer**  
verkschef



Bild: Olli Hakämies



# Bakom resultaten står en kunnig personal



Vid fastighetskontoret arbetar 470 personer med olika expert-, kundservice- och yrkesuppgifter. Fastighetskontoret vill vara en flexibel och familjevänlig arbetsplats där man trivs länge.

De största personalgrupperna vid fastighetskontoret är mätningstekniker, tekniska disponenter, driftschefer, ritare, kartläggare, projektchefer och -ledare. Vid kontoret arbetar även flera fastighetsjurister, bostadssekreterare och -rådgivare samt yrkes- och specialyrkesmän i tekniska underhållsuppgifter för verksamhetslokaler.

I slutet av 2013 hade fastighetskontoret 452 fast anställda, vilket är cirka fyra procent mer än året innan (436). Antalet visstidsanställda var i slutet av året 18 (25). Fastighetskontoret intresserar även ungdomar och man erbjuder varje år praktikplatser och sommarjobb åt cirka 40 studerande och skolelever.

## MÅL OM ATT FÖRLÄNGA ARBETSKARRIÄRERNA

Fastighetskontoret är en uppskattad arbetsplats och personalens anställningsförhållanden är relativt långa. I takt med pensioneringarna jämnar dock längden på anställningsförhållandena så småningom ut sig. Cirka 55 procent av den fast anställda personalen har varit anställda i över tio år.

Antalet personer som frånträtt sin tjänst minskande betydligt under 2013 jämfört med året innan. Även antalet personer som gick i pension var ovanligt litet, cirka 2 procent av den fast anställda personalen. I den närmaste framtiden kommer takten att accelerera i och med att cirka 5 procent av den fast anställda personalen varje år kommer att uppnå individuell pensionsålder.

Fastighetskontoret har lyckats väl med sitt mål att förlänga arbetskarriärerna. Personalens medelålder har höjts från cirka 49 år förra året till cirka 50 år i år. Medelåldern för de personer som går i ålderspension har under de senaste åren stigit från 64 till 65 år.

Man har förberett sig för den acce-

lerande pensioneringstakten bland personalen genom att träna ledare och chefer, tydliggöra samarbetspraxisen och arbetsfördelningen samt förnya arbetsbilderna. Kontoret har utarbetat en personalplan för 2014–2016, där man har beaktat kända förändringar i personalstrukturen.

## FÖRÄLDRALEDIGHETERNA HAR BLIVIT POPULÄRARE

Vid fastighetskontoret främjar man möjligheten att kombinera arbete och familjeliv bland annat genom flexibla arbetstider. Under 2013 höll personalen sammanlagt 3 100 familjeledighetsdagar vilket är över 50 procent mer än året innan. Även utnyttjandet av andra möjligheter till flexibilitet i arbetslivet, såsom deltidarbete och oavlönade ledigheter, har ökat en aning.

För 92 procent av fastighetskontorets personal utarbetades under året en individuell utbildnings- och utvecklingsplan som en del av resultat- och utvecklingsdiskussioner. Den år 2012 genomförda coachningen av mellanledningen fortsatte genom verkstäder som var gemensamma för alla chefer, och 80 procent av cheferna deltog i dem. Före årets slut avlade alla chefer vid kontoret en examen i utbildningen "ABC för en bra chef", som staden utvecklat.

## REKREATION GENOM KONDITIONSHÖJANDE REHABILITERINGAR

De konditionshöjande rehabiliteringar (kuntoremontti) som staden erbjuder är populära bland personalen för att stödja orken att arbeta. Fastighetskontoret deltar också i det riksomfattande arbetsrehabiliteringsprojekt som FPA ordnar, där man utvecklar bland annat rehabiliteringsmodeller utgående från de individuella behoven och organisationens behov samt möjligheterna att stödja arbetstagnas arbetsförmåga.

Personalens välbefinnande stöds även genom olika rekreationsevenemang och rekreationsdagar samt personalklubbar.

Då man uppnår långsiktiga mål belönas man med resultatpremier och andra bevis på uppskattning som läggs till månadslönen. År 2013 belönade fastighetskontoret bostadsavdelningens bostadsrådgivare som årets arbetsteam. Fastighetsväsendets bragdutmärkelse beviljades fastighetschef Sari Hildén för förtjänstfull verksamhet för att lösa problemen med inomhusluften i Helsingfors.

Av den fast anställda personalen har 55 procent arbetat över tio år för staden.

FASTIGHETSKONTORETS PERSONAL ÅREN 2012 OCH 2013

|                                    | 2012    | 2013    |
|------------------------------------|---------|---------|
| Personalantal 31.12.               | 461     | 470     |
| Årsverken                          | 434     | 438     |
| Medelålder (år)                    | 49      | 50      |
| Andelen kvinnor i personalen (%)   | 42      | 42      |
| Andelen kvinnor bland cheferna (%) | 25      | 30      |
| Mer än 10 år i tjänst (%)          | 61      | 55      |
| Omsättning (%)                     | 6,7     | 4,0     |
| Utbildningsanslag (€)              | 227 000 | 226 000 |
| Utbildningsanslag (€/person)       | 490     | 480     |
| Utbildningsdagar                   | 1184    | 861     |
| Utbildningsdagar (dagar/person)    | 2,6     | 1,8     |



# Jämna hyresintäkter

År 2013 inbringade fastighetskontoret externa intäkter till ett belopp på 338 miljoner euro till Helsingfors stad. Intäkterna kom huvudsakligen från hyror för tomter och verksamhetslokaler samt försäljning av egendom.

## Egendom i fastighetskontorets besittning 2013

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| Byggnadsegendomens tekniska värde (md €) | 5,2       |
| Byggnader, våningsyta (v-m²)             | 2 600 000 |
| Markinnehavets bokföringsvärde (md €)    | 3,0       |
| Markinnehav i Helsingfors (ha)           | 14 000    |
| Markinnehav i andra kommuner (ha)        | 6 000     |
| Markinnehav av Helsingfors areal         | 65 %      |

## Nyckeltal i fastighetskontorets ekonomi (M€)

| Intäkter                              | 2012 | Mål 2013 | 2013 | Mål 2014 |
|---------------------------------------|------|----------|------|----------|
| Hyror för lokaler                     | 399  | 411      | 434  | 439      |
| Arrenden                              | 200  | 158      | 209  | 211      |
| Försäljning av mark och tomter        | 80   | 85+9*    | 79   | 100      |
| Försäljning av fastigheter och aktier | -    | 15       | 6,0  | 25       |
| Ersättningar för markanvändningsavtal | 12   | 8,0      | 6,6  | 9,0      |

\* Målet för markförsäljning i området Tölöviken-Kampen (9 M€) uppnåddes redan under 2012.

Staden investerade i grundberedning bland annat på Kronbergsstranden, där man bygger en stadsdel för 11 000 invånare.

## Utgifter

|                                               | 2012 | Budget 2013 <sup>1</sup> | 2013 | Budget 2014      |
|-----------------------------------------------|------|--------------------------|------|------------------|
| Köp av mark och byggnader                     | 83   | 48                       | 45   | 24               |
| Husbygge totalt                               | 171  | 206                      | 174  | 174              |
| Nybyggen                                      | 43   | 66                       | 54   | 53               |
| Renoveringsprojekt                            | 122  | 135                      | 117  | 115              |
| Utveckling av torgkvarteren                   | 6,0  | 5,5                      | 3,3  | 6,9              |
| Grundberedning och ibruktage av områden       | 14   | 13                       | 12   | 11               |
| Understöd för byggande av hissar i bostadshus | 1,1  | 1,2                      | 0,9  | 1,4 <sup>1</sup> |
| Värdepapper <sup>2</sup>                      | 0,6  | 4,8                      | 3,0  | 4,5              |
| Löner och arvoden                             | 19   | 19                       | 19   | 20               |

<sup>1</sup> Inkluderar övergångs rätt

<sup>2</sup> Främst Hitas- och barndagshemsaktier

Fastighetskontorets verksamhet påverkar stadens ekonomi inom en radie på tiotals år. Långsiktighet betonas i kontorets arbete. Utvecklingen av personalens kompetens, ordentligt utarbetade avtal och investeringar som riktats rätt tryggar att verksamheten är lönsam på lång sikt.

## FINLANDS STÖRSTA HYRESVÄRD

I slutet av 2013 ägde staden 65 procent av alla markområden i Helsingfors. Utöver markinnehavet hade fastighetskontoret över 2,6 miljoner v-m² byggnader i sin ägo.

Hyresintäkterna från fastigheter utgör en betydande inkomstkälla för finansieringen av stadens verksamhet – år 2013 fick man sammanlagt 247 miljoner euro i externa hyresintäkter för marken och byggnaderna. Stadens interna hyresintäkter uppgick till 398 miljoner euro.

Målen för fastighetsförsäljningen hade höjts från föregående år. Försäljningen av markområden uppgick till sammanlagt 79 miljoner euro och försäljningen av aktier och byggnader till 6 miljoner euro.

Intäkterna för markanvändningsavtal uppgick till ett värde av 6,6 miljoner euro. Dessutom ingick man 16 nya avtal om markanvändning vars värde sammanlagt uppgår till cirka 16 miljoner euro. Till de mest betydande av dessa hörde avtalen om kaserntomten vid Edesviken och

tomten för Kones gamla huvudkontor i Munksnäs. Mindre penningströmmar kom främst från kart- och geoinformationsmaterial.

## INVESTERINGAR FRÄMST I RENOVERINGSBYGGANDE

Av de investeringar på 247 miljoner euro som fastighetskontoret gjorde under året användes cirka 70 procent till byggprojekt i skolor, daghem, sjukhus samt andra lokaler. Cirka 120 miljoner euro investerades i reparationer och 54 miljoner euro i nybyggen.

Resten av investeringarna gick huvudsakligen till fastighetsköp, grundberedningar och åtgärder för att göra tomter lämpliga för byggande. De mest betydande objekten för rengöring av förorenad mark var i de nya bostadsområdena i Fiskehamnen och på Busholmen. Dessutom slutfördes saneringen av området kring skjutbanan i Viksbacka.

## MER ARBETE FÖR LOKALCENTRALEN

Fastighetskontorets största avdelning, lokalcentralen, har nettobudgeterats. År 2013 krävde staden att skillnaden mellan lokalcentralens inkomster och utgifter skulle vara minst 180 miljoner euro. Målet överskreds med 26 miljoner euro.

Avdelningens inkomster var 441 miljoner euro och utgifterna 235 miljoner euro.

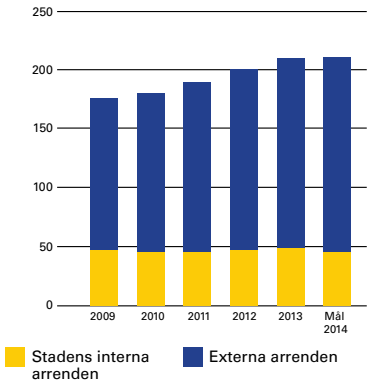
Under året fick lokalcentralen nya lokaler från andra ämbetsverk att upprätthålla, vilket i betydande grad ökade både hyresintäkterna och underhållsutgifterna. Det bestånd av lokaler som överfördes till lokalcentralen omfattade utrymmen som hyrdes av utomstående aktörer och vars hyror därmed var relativt höga. På grund av detta försämrades lokalcentralens produktivitet en aning.

## KÄRNVERKSAMHETEN TRYGGADES

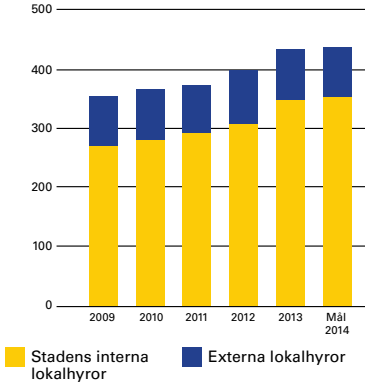
Fastighetskontorets intäkter, utöver lokalcentralens, var 223 miljoner euro och driftkostnaderna, utöver investeringar, nästan 22 miljoner euro. Intäktsmålet överskreds med cirka 6 miljoner euro och utgiftsbudgeten underskreds med 0,4 miljoner euro.

Verksamheten påverkades i betydande grad av den avtalsenliga höjningen av lönerna. På grund av den steg verksamhetsutgifterna avsevärt, men i och med stadens effektiviserings- och sparåtgärder höjdes inte budgeten i motsvarande mån. Trots inbesparingarna lyckades man trygga kärnverksamheten, och ämbetsverkets produktivitet steg med fem procent.

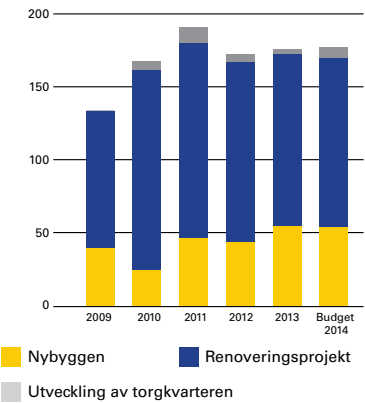
ARRENDEINKOMSTER M€



HYRESINTÄKTER FÖR LOKALER M€



INVESTERINGAR I HUSBYGGEN M€





# Ett år av stora affärer

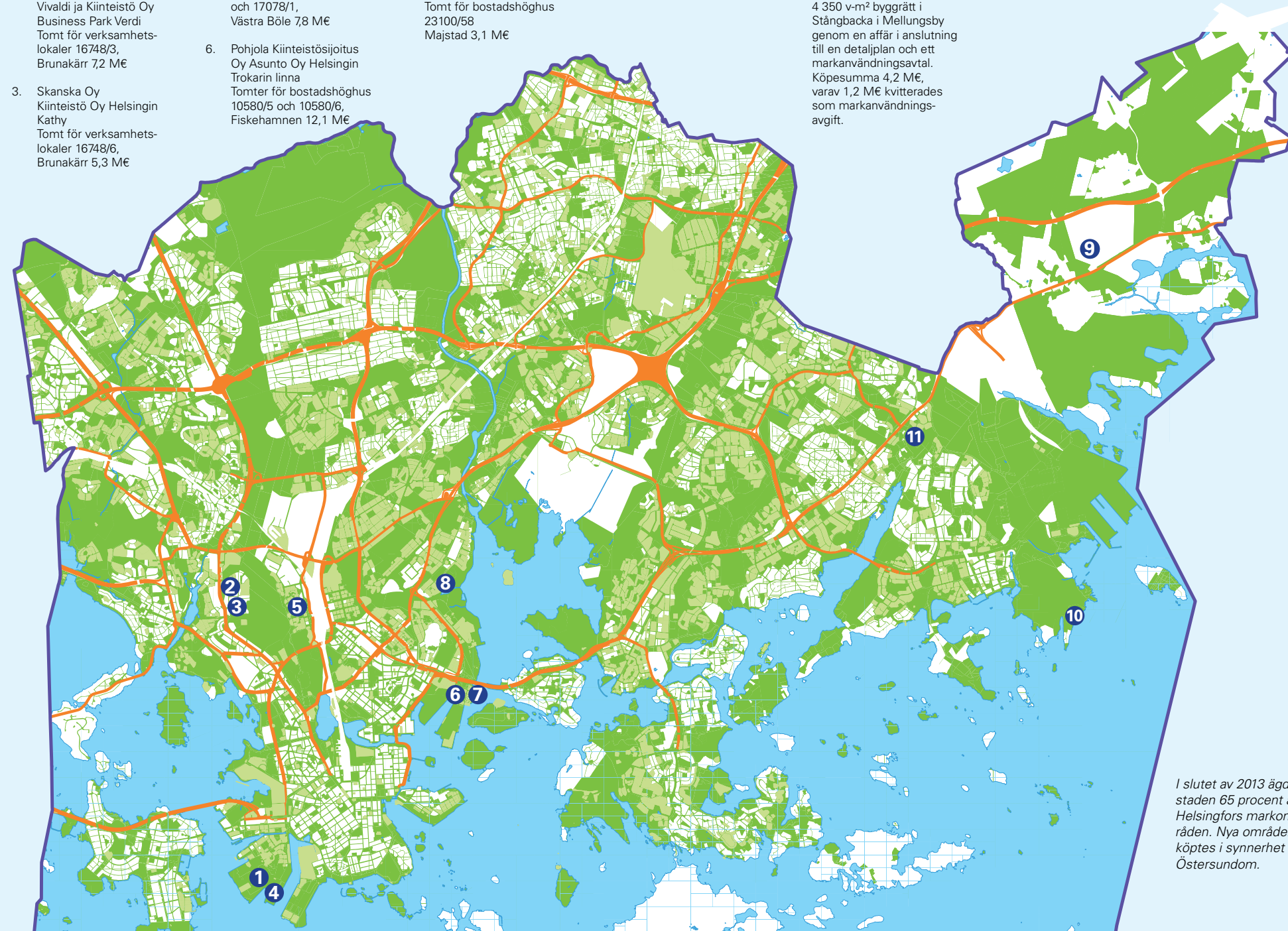
## DE MEST BETYDELSEFULLA FÖRSÄLJNINGARNA

1. Lemminkäinen Hus Ab  
Asunto Oy Helsingin  
Kompassi  
Tomt för bostadshöghus  
20029/7,  
Busholmen 10,7 M€
2. NCC Property  
Development Oy  
Oy Aitio Business Park  
Vivaldi ja Kiinteistö Oy  
Business Park Verdi  
Tomt för verksamhets-  
lokaler 16748/3,  
Brunakärr 7,2 M€
3. Skanska Oy  
Kiinteistö Oy Helsingin  
Kathy  
Tomt för verksamhets-  
lokaler 16748/6,  
Brunakärr 5,3 M€
4. Keva (tid. Kommunernas  
pensionsförsäkring)  
Kiinteistö Oy Helsingin  
Tyynenmerenkatu 3  
Tomt för bostadshöghus  
20805/1, Busholmen  
6,9 M€
5. Otavamedia Oy  
Tomter för kontor 17073/3  
och 17078/1,  
Västra Böle 7,8 M€
6. Pohjola Kiinteistösijoitus  
Oy Asunto Oy Helsingin  
Trokarin linna  
Tomter för bostadshöghus  
10580/5 och 10580/6,  
Fiskehamnen 12,1 M€

## DE MEST BETYDELSEFULLA KÖPEN

7. Sato-Rakennuttajat Oy  
Asunto Oy Kalasataman  
Fregatti  
Tomt för bostadshöghus  
10590/3 Fiskehamnen  
4,9 M€
8. Sato-Rakennuttajat Oy  
Asunto Oy Helsingin  
Lontoonkatu 9  
Tomt för bostadshöghus  
23100/58  
Majstad 3,1 M€
9. Östersundom  
Totalt cirka 275 hektar mark  
av Krogells stiftelse och  
privata markägare.  
Två rekordartat stora affärer  
på 90–95 hektar.  
Total köpesumma cirka  
37 M€
10. Nordsjö, Nybondas  
Ett fem hektar stort  
rekreationsområde på  
spetsen av Hallkullaudden,  
inklusive cirka en kilometer  
strand. Köpe-/bytessumma  
2,1 M€
11. Mellungsby  
Över 3 hektar mark och  
4 350 v-m<sup>2</sup> byggrätt i  
Stångbacka i Mellungsby  
genom en affär i anslutning  
till en detaljplan och ett  
markanvändningsavtal.  
Köpesumma 4,2 M€,  
varav 1,2 M€ kvitterades  
som markanvändnings-  
avgift.

- Stadens permanenta  
externa arrenderingar
- Övriga områden som  
staden äger



I slutet av 2013 ägde  
staden 65 procent av  
Helsingfors markom-  
råden. Nya områden  
köptes i synnerhet i  
Östersundom.

År 2013 präglades av högre försäljningsmål för tomter och lokaler än vanligt. Markanskaffningen koncentrerades till Östersundom.

## GENOM FÖRSÄLJNINGAR FICK MAN ORDNING PÅ EFTERSLÄP- NINGEN I REPARATIONER

Fastighetskontoret har uppskattat att eftersläpningen i reparationer i det bestånd av byggnader som staden äger är över en miljard, och denna siffra ökar med 40–50 miljoner euro årligen. Med eftersläpning i reparationer avses den summa som det skulle kosta att renovera alla byggnader så att de är i användbart skick.

Eftersom det finns ett större behov av reparationer och byggen än det finns pengar försöker staden sälja sådana utrymmen som den inte behöver för eget bruk. Det lönar sig i synnerhet att göra sig av med sådana lokaler som orsakar förluster och kräver dyra renoveringar. På motsvarande sätt försöker man rikta de medel som finns till förfogande till centrala verksamheter: byggande och upprätthållande av skolor, sjukhus, hälsocentraler och daghem.

Man har för avsikt att under åren 2013–2016 varje år sälja 60 000 v-m<sup>2</sup>. Till de objekt som såldes under 2013 hörde Botby gård och Villa Tomtebo i Mejls, som får nytt liv som konstcafé och bostad. Andra objekt som såldes var bland annat Pehtoorin talo i Tali som börjar användas som bostad, affärslokalsaktier till ett värde av två miljoner samt bostäder i Kyrkslätt.

## FÖRSÄLJNING AV MARK FÖR 79 MILJONER

År 2013 försökte man också hejda stadens skuldsättning genom att öka intäkterna från markförsäljning. Slutligen gjorde man affärer till ett belopp på nästan 79 miljoner euro.

De mest betydelsefulla försäljningsobjekten var bostadstomterna på Bus-

holmen och i Fiskehamnen samt kontorstomterna i Brunakärr och Västra Böle. De täta affärerna fortsätter även 2014 då man har som mål att intäkterna från markförsäljningen ska uppgå till 100 miljoner euro.

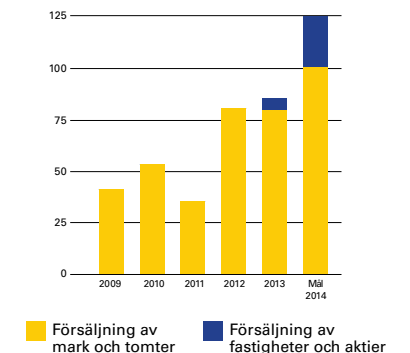
## MARKANSKAFFNINGAR FÖR 45 MILJONER

År 2013 fortsatte staden det långsiktiga markanskaffningsarbetet med tanke på byggandet av nya bostadsområden. Man använde nästan 45 miljoner euro till anskaffningar av markområden.

Man gjorde affärer i synnerhet i Östersundom. I området införskaffades genom tio affärer cirka 270 hektar mark, som till största delen var icke planlagd. I och med de anskaffningar som gjorts från 2008, totalt 455 hektar, har stadens andel av markinnehavet i Östersundom ökat från 31 procent till 47 procent.

Staden har koncentrerat sin markanskaffning till Östersundom för att underlätta planläggningen av ett område som har en spridd ägarstruktur. Efter planläggningen har staden för avsikt att sälja eller hyra ut tomterna i Östersundom till enskilda byggare. Genom de inkomster man på detta sätt får kan man finansiera byggandet av kommunalteknik och kommunala tjänster i området.

FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH AKTIER M€





# Effektiverad disposition av utrymmen

Bild: Väst Helsing, Nina Jäs

Helsingfors växer, byggnaderna blir äldre och det behövs fler dagvårdsplatser. Det här ger arbete åt fastighetskontorets lokalcentral, som ansvarar för nästan alla stadens projekt med husbyggen och renoveringar, med undantag av motionsplatser och räddningsstationer.



Största delen av de lokaler som staden äger hyrs ut till de egna ämbetsverken. I slutet av 2013 hade fastighetskontorets lokalcentral 3 700 gällande hyresavtal för service-, verksamhets- och affärslokaler. Dessutom hyr avdelningen ut cirka 7 700 tjänstebostäder och stödbostäder inom socialväsendet.

Lokalcentralen följer lokalernas användning, energiförbrukning och behov av reparationer. Staden har linjerat att medlen för reparationer i första hand ska användas för att göra byggnaderna säkrare och hälsosammare. För närvarande koncentrerar man sig särskilt på reparationer i skolor.

## 350 NYA PROJEKT

År 2013 inleddes 350 reparations- och byggprojekt, varav cirka en tiondedel var i en storleksklass på över en miljon euro. Lokalcentralen ansvarade för planeringen av och kostnaderna för projekten. Arbena beställdes från andra ämbetsverk samt från den privata sektorn. För projekt med husbyggen användes totalt 174 miljoner euro, det vill säga cirka en fjärdedel av stadens totala investeringsbudget.

Vid reparationer av fastigheter tillämpas framsynsprincipen. I första hand görs sådana reparationer som hindrar större skador från att uppstå. Man strävar efter att genomföra reparationerna som

helheter, varvid man undviker ständiga mindre delreparationer. Målet är också att minimera kostnaderna under lokalernas livscykel.

Planeringen av nya lokaler inleds alltid utgående från kundämbetsverkets behov och förväntningar gällande hyresnivån. Utöver lokalernas funktionalitet, kostnader och säkerhet fäster man uppmärksamhet vid effektiveringen av utrymmes- och energianvändningen.

Det har presenterats ekonomiska, men ändå högklassiga, bygglösningar för bland annat modulbyggande. I januari 2013 inledde daghemmet Satakieli sin verksamhet i Vik. Daghemmet är det första i staden som genomförts enligt modellen YY-KAA-KOO. Med hjälp av modellen som fastighetskontoret och barnomsorgsverket utvecklat bygger man ändringsbara och effektiva utrymmen för daghemmens bruk.

## FRISK LUFT GENOM BYGGE

I takt med att Helsingfors bestånd av byggnader blivit äldre har i synnerhet kontroll av problem med inomhusluften blivit ett centralt mål. Mikrober och mögel är inte de enda orsakerna till problem med inomhusluften, utan problemen kan orsakas av till exempel fel rumstemperatur eller felaktigt inställd ventilation.

I slutet av 2013 pågick hundratal

byggprojekt för att få bukt med problemen med inomhusluften och förebyggandet av dessa problem var ett centralt mål även i det dagliga disponentarbetet kring fastigheterna.

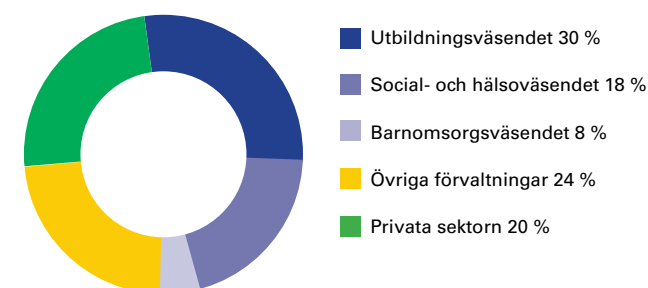
Samarbetet kring inomhusluften mellan ämbetsverken har utvecklats avsevärt under de senaste åren. År 2013 utarbetades bland annat övervakningsanvisningar för byggande, som berör centrala strukturer med tanke på luftkvaliteten. Även kommunikationen effektiviserades.

## MAN SPARADE ENERGI

Alla nybyggen i Helsingfors byggs enligt lågenergiprincipen. Även vid reparations- bygge eftersträvas energibesparingar. Målet är att årligen minska energiförbrukningen med två procentenheter i förhållande till 2010 års nivå. År 2012 lyckades man minska förbrukningen av värmeenergi med så mycket som sex procent och år 2013 med fyra procent.

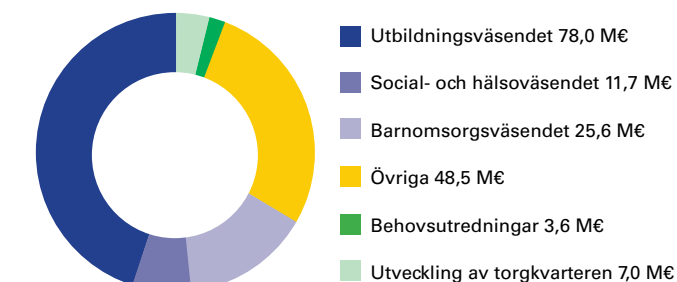
Genom systematisk fastighetsskötsel och energiinvesteringar har man åstadkommit synliga resultat. År 2013 investerade man i förnyandet av automationssystem och fjärrövervakning. Mätningssuppgifterna om fjärrvärme och el överförs nu från en del av objekten automatiskt till systemet för uppföljning av förbrukningen.

ANVÄNDNINGEN AV LOKALER \*



\* Disposition av lokaler i fastighetskontorets lokalcentrals besittning 31.12.2013, exklusive bostäder (v-m²/kundgrupp).

REPARATIONS- OCH BYGGNADSVÄNSTERINGAR \*



\* De nybyggnads- och renoveringsinvesteringar som fastighetskontorets lokalcentral gjorde 2013 (totalt 174 M€).



# De här byggde vi

De största renoverings- och nybyggnadsprojekten som färdigställdes och inleddes under 2013.

## INLEDDES

### Högstadieskolan Vesalan yläaste

Område: Mellungsby  
Projekt: renovering, 7 300 m²  
Kostnader: 11,7 M€  
Färdigt i februari 2015

### Viksbacka kvartersgård

Område: Vik / Viksbacka  
Projekt: nybyggnad, 3 600 m²  
Kostnader: 11,4 M€  
Färdigt i augusti 2014

### Zachrisbackens skola och daghem

Område: Östersundom  
Projekt: utvidgning av skolan, 3 300 m²  
Kostnader: 8,9 M€  
Färdigt i augusti 2014

### Daghemmet Meritähti

Område: Mellersta Nordsjö  
Projekt: nybyggnad, 1 400 m²  
Kostnader: 4,9 M€  
Färdigt i juni 2014

### Gamla saluhallen

Område: Gardesstaden  
Projekt: fasadrenovering  
Kostnader: 4,7 M€  
Färdigt i juni 2014

### Daghemmet Louhi

Område: Hermanstad  
Projekt: nybyggnad, 1 200 m²  
Kostnader: 4,2 M€  
Färdigt i september 2014

### Daghemmet Kolkka

Område: Sockenbacka/Reimars  
Projekt: renovering, 1 000 m²  
Kostnader: 3,0 M€  
Färdigt i maj 2014

### De tillfälliga daghemslokalerna på Kyrkobytvägen

Område: Övre Malm  
Projekt: ändring till permanenta lokaler som tillfälligt kan användas som daghem  
Kostnader: 3,0 M€  
Färdigt i augusti 2014

### Yrkesinstitutet Stadin ammattiopisto

Område: Norra Haga  
Projekt: Ilkkavägen 3, förnyande av yttertak  
Kostnader: 2,6 M€  
Blev färdigt i januari 2014

### Daghemmet Pikkuprinssi

Område: Skomakarböle/Stapelstaden  
Projekt: renovering, 800 m²  
Kostnader: 2,6 M€  
Färdigt i juni 2014

## FÄRDIGSTÄLLDA

### Lågstadieskolan Myllypuron ala-aste

Område: Kvarnbäcken  
Projekt: renovering, 4 800 m²  
Kostnader: 10,6 M€  
Blev färdigt i februari 2013

### Grundskolan Haagan peruskoulu

Område: Södra Haga  
Projekt: Ändringar i anslutning till nedläggningen och flytten av gymnasiet Länsi-Helsingin lukio, 6 800 m²  
Kostnader: 8,7 M€  
Blev färdigt i december 2013

### Åshöjdens grundskola

Område: Alphyddan  
Projekt: renovering, 5 200 m²  
Kostnader: 7,3 M€  
Blev färdigt i juni 2013

### Yrkesinstitutet Stadin ammattiopisto, Lärkräddsvägen 4

Område: Dal  
Projekt: renovering av yttertak (andra skedet), fönster och fasader  
Kostnader: 5,8 M€  
Blev färdigt i augusti 2013

### Helsingegatan 24

Område: Berghäll  
Projekt: ändring av två våningar som tas i bruk av Helsingfors företags-hälsövårdscentral, 3 200 m²  
Kostnader: 4,4 M€  
Blev färdigt i augusti 2013

### Daghemmet Laajasuo

Område: Norra Haga  
Projekt: nybyggnad, 1 000 m²  
Kostnader: 3,3 M€  
Blev färdigt i november 2013

### Daghemmet Keula

Område: Nordsjö/Rastböle  
Projekt: renovering, 1 200 m²  
Kostnader: 3,2 M€  
Blev färdigt i december 2013

### Daghemmet Omenapuisto

Område: Mellersta Nordsjö  
Projekt: nybyggnad, 900 m²  
Kostnader: 2,9 M€  
Blev färdigt i februari 2013

### Spikbergets upptagningshem

Område: Mellungsby/Mellungsbacka  
Projekt: renovering av näringscentral  
Kostnader: 2,1 M€  
Blev färdigt i juni 2013

Åshöjdens grundskola i Alphyddan genomgick en omfattande renovering som blev färdig sommaren 2013, innan läsåret startade.

# Utrymmen för stora och små företag

Helsingfors mål är att vara Finlands företagsvänligaste stad. Ett viktigt mål för fastighetskontoret är att se till att det finns ett tillräckligt och mångsidigt utbud av tomter för verksamhetslokaler.

Utöver tomterna marknadsför man de färdiga verksamhetslokaler som staden äger för företagare. År 2013 var 18 procent av de lokaler som fastighetskontoret förfogade överuthyrda åt privatkunder.

## TOMTER FÖR VERKSAMHETSLOKALER SÄLJS OCH HYRS UT

I nästan alla nya områden i Helsingfors planläggs tomter för verksamhetslokaler. År 2013 överlät staden 95 800 våningskvadratmeter byggrätt för verksamhetslokaler, vilket var nästan dubbelt mer än året innan. Orsaken till ökningen var främst försäljning av redan bebyggda kontorstomter.

Lite mer än hälften av de tomter för verksamhetslokaler som överläts 2013 hyrdes ut med nyaarrendeavtal. Nya hyresavtal gjordes för bland annat affärstomterna i Jakobacka och Månsas samt hotelltomten i Gardestaden. Redan bebyggda kontorstomter såldes i Brunakärr, Böle och Lassas.

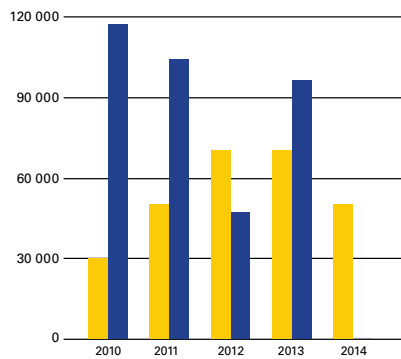
## BÖLE VÄXER

Profileringen av nya områden stöder marknadsföringen av tomter för verksamhetslokaler. I Vik verkar företag inom miljöteknologibranschen, Gräsviken är känd för sina IT-företag och Nordsjö är knutpunkt för företag inom marinteknologi.

Företagarnas blickar kommer inom den närmaste framtiden även att riktas även mot Mellersta Böle, som genomgår en fullständig formförändring. Böles roll som nyckelområde för byggande av verksamhetslokaler, knutpunkt för affärsverksamhet samt medie-, evenemangs- och kongresstadsdel kommer att stärkas i takt med kommande bygg- och trafikprojekt.

Bland projekten med verksamhetslokaler var ett av de mest betydelsefulla resultaten år 2013 beslutet om att bygga centrumet Tripla i området runt Böle station. Tripla, som är nästan tre gånger större än Kampen, kommer att omfatta kontor, ett affärs- och kongresscenter, bostäder, ett hotell, en multiarena och en terminal för kollektivtrafik. YIT köper området och dess besittningsrätter av Helsingfors stad och staten för 25 miljoner euro, varav en tredjedel tillfaller staden. Byggandet inleddes år 2015.

ÖVERLÅTELSE AV TOMTER FÖR VERKSAMHETSLOKALER \*



\* Byggrätt för verksamhetslokaler (v-m²).



# Mångsidigt boende i Helsingfors

**Överlåtelse av bostadstomter och förmedling av stadens hyresbostäder hör till fastighetskontorets centrala uppgifter. År 2013 var efterfrågan på hyresbostäder rekordhög, men byggandet av bostäder minskade.**

Det tog i genomsnitt fyra dagar att hitta en ny hyresgäst för de hyresbostäder som blev lediga under 2013.

I slutet av 2013 ägde staden 46 000 ARA-hyresbostäder, i vilka cirka 15 procent av Helsingforsborna bodde. Fastighetskontoret svarade under året för marknadsföringen och förmedlingen till kunder av sammanlagt 2 287 ARA-hyresbostäder som blev lediga och 425 nyabostäder. Dessutom förmedlades 139 fritt finansierade hyresbostäder och 650 tjänstebostäder.

Efterfrågan på bostäder som staden äger överskrider mångfaldigt utbudet. Antalet sökande har stigit snabbare än produktionen av hyresbostäder till rimligt pris. I slutet av 2013 köade cirka 27 000 sökanden till en bostad, varav 66 procent ansågs ha ett mycket brådskande behov av en bostad. Tjänsterna för bostadssökande utvecklas kontinuerligt vid fastighetskontoret.

## ARRENDERINGEN AV NYA BOSTADSTOMTER MINSKADE

Stadsfullmäktige beslutade våren 2013 att höja målet för den årliga bostadsproduktionen i Helsingfors från 5 000 till 5 500 bostäder. Staden eftersträvar att varje år hyra ut och sälja de egna tomterna för byggande av 3 600 bostäder.

År 2013 färdigställdes cirka 4 700 nya bostäder i Helsingfors, vilket jämfört med föregående år kan anses vara en bra prestation. Samtidigt minskade dock antalet nya projekt för nya bostadstomter betydligt, och efterfrågan på bostadstomter mattades av. Trots att räntenivån var låg ledde det faktum att bankernas bostads-

krediter har gjorts stramare ändå till att intresset för byggbranschen minskade.

Fastighetskontoret sålde och hyrde ut bostadstomter med byggrätt för 192 000 våningskvadratmeter år 2013. Förutom att bostadsmarknaden tystnade fördröjdes överlåtelsen av tomter på grund av utjämningen av byggandet i Fiskehamnen och på Busholmen samt fördröjningen av byggandet på Kronbergsstranden på grund av besvär om planen.

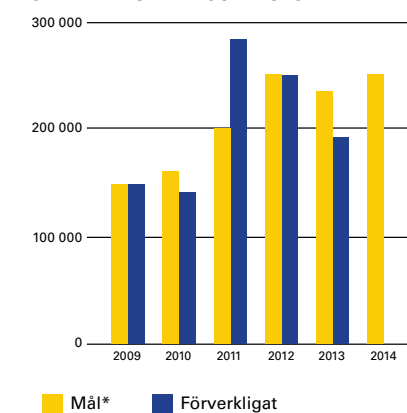
## NYA LÖSNINGAR FÖR BOSTADSBRISTEN

I slutet av 2013 hade staden reserverat tomter för byggande av cirka 12 500 bostäder. Endast en del av dessa var i sådant skick att de lämpade sig för byggande. Genom att intensifiera samarbetet mellan stadens olika ämbetsverk har man strävat efter att påskynda bostadsproduktionen och utveckla kostnadsmedvetenheten kring planlösningar.

Genom att utveckla metoderna för överlåtelse av tomter strävar fastighetskontoret efter att göra det lättare för nya aktörer att komma in på bostadsmarknaden i huvudstaden. År 2013 tog man i bruk en ny serviceform, fortlöpande tomtsökning. Via den är det möjligt att söka och reservera enskilda bostadstomter för vilka man inte har hittat någon byggar inom den utsatta tiden i den tomtsökning eller -tävling som ordnas.

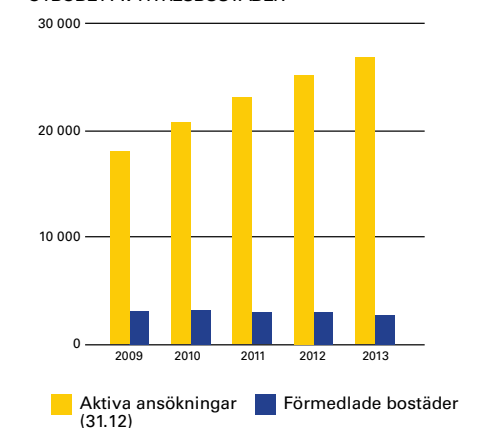
År 2013 hyrde fastighetskontoret främst ut bostadstomter på basis av de omgångar av tomtreserveringar som avslutats året innan. För bostadstomter som var till salu ordnades fem anbuds-tävlingar bland annat i Fiskehamnen, på Busholmen, i Vik och i Solvik i Nordsjö. Dessutom fortsatte man omgången av tomtreserveringar och -överlåtelser av tomter för stadsmåhus i Alpbryn i Stor-skog och i Ormusåker i Malm.

ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSTOMTER \*



\* byggrätt för bostäder, v-m²

UTVECKLING AV EFTERFRÅGAN PÅ OCH UTBUDET AV HYRESBOSTÄDER



## Med balans som mål

Förmedlingen av stadens hyresbostäder sker inte på grundval av hur länge man köat – bostäderna erbjuds inte utgående från väntetiden utan beror på hur brådskande behovet är. I regel erbjuds bostäderna dem som behöver dem mest. Å andra sidan strävar man efter att i valet av hyresgäster

säkerställa en mångsidig invånarstruktur. Helsingfors vill förhindra att vanlottade personer samlas i samma områden.

Den sociala balansen i bostadsområdena beaktas även vid överlåtelsen av tomter. Staden kräver att man i nya områden blandar olika typer av bostäder. Målet är att bostadsproduktionen till 20 pro-

cent ska förverkligas som ARA-hyresbostäder, till 40 procent som reglerad bostadsproduktion och 40 procent som en slags mellanformsproduktion, till exempel Hitas- och bostadsrättsbostäder. Den nuvarande reserveringsstommen för bostadstomter motsvarar väl det mål som ställts upp.



# Tillräcklig efterfrågan på geoinformationstjänster

Bild: Olli Hakämies

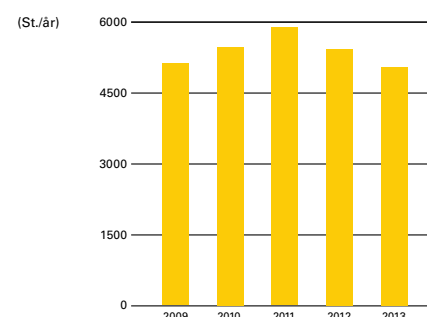
**Försäljningen av kartor och byggnadstillsynsmätningar fortsatte långsamt att minska under 2013. Däremot fortsatte utbudet av geoinformationstjänster att öka och bli mångsidigare.**

## 20 år av informationsutredningar om ledningar

Helsingfors informationstjänst för ledningar känner till underjordiska ledningar, rör och tunnlar i Helsingfors. Dess kunder är byggarbetsgivare som planerar schaktnings-, borrhäls- och sprängningsarbeten, för vilka tjänsten huvudsakligen är gratis. Under året överläts cirka 5 000 utredningar och ledningskartor till hjälp för byggarbetsgivare.

Informationstjänsten för ledningar, som grundades 1993, är en del av fastighetskontorets sektion för ledningsinformation, som består av ett tiotal personer. Verksamheten finansieras av ledningarnas ägare, till exempel elbolag och teleoperatörer. Fastighetskontoret deltar också i ett projekt för en elektronisk informationstjänst för ledningar som ingår i det utvecklingsprojekt för elektroniska tillståndstjänster som byggnadskontoret drar.

INFORMATIONsutredningar om ledningar under åren 2009–2013



Markus Pölkki, Ari Pollari och Minna Lindman, som sköter om informationstjänsten för ledningar, känner till ledningskartorna.

Fastighetskontorets stadsmättningsavdelning sköter om stadens geodetiska stomnät, kartverks- och geoinformationssuppgifter, mätningsservice, fastighetsbildnings- och registreringsuppgifter samt adressbeslut. Utöver det mångsidiga kartmaterialet är flygfoton, terräng- och stadsmallar samt uppgifter ur planerings- och fastighetsregistret de mest centrala produkterna.

För stadsmätningen var år 2013 tidpunkten då geoinformationstjänsterna utvecklades och verksamheten etablerades. Övergången till det allmän-europeiska plankoordinatsystemet och höjdsystemet som genomfördes under föregående år medförde mycket arbete ännu under våren. I övergångsskedet användes det nya och gamla systemet delvis sida vid sida, och i informationstjänsten för ledningar byttes systemen först på hösten.

## DEN ELEKTRONISKA TJÄNSTEN FÖRBÄTTRAS

Under året öppnades nya gränssnitt för distribution av material för stadens ämbetsverk. Geoinformationstjänsten fick en ännu mångsidigare version än tidigare, och denna togs i bruk i stadens intranät på hösten. Tjänsten som fått nya internetfunktioner publicerades efter årsskiftet.

Staden har utvecklat kartbaserade ärende- och kommunikationskanaler för stadsborna. Som stöd för dessa publicerade man 2013 i geoinformationstjänsten en baskarta och en bildkarta över stadskärnan. För gratis och fri användning öppnades även en karta över stadens administrativa distriktsindelning, material med historiska kartor och flygfoton samt adressförteckningsmaterial med Helsingfors gatunummer och lägeskoordinaterna för dessa.

## UPPDATERING AV KARTMATERIALEN

Baskartan och stadsmallarna uppdatera-

des systematiskt och det publicerades nya upplagor av Helsingfors fastighetskarta samt guidekartan över regionen.

I Jollas genomfördes en renovering av det geodetiska stomnätet och som stöd för planeringen av Centrumslingan samlades ihop ett mångsidigt kart- och geoinformationsmaterial. Som en regional gemensam anskaffning genomfördes också en flygfotografering i liten skala över Helsingforsregionen.

Faktureringen för byggnadstillsynsmätningar överfördes från och med början av året från byggnadstillsynsverket till fastighetskontoret. Precis som under 2012 minskade försäljningen av byggnadstillsynsmätningar och kartor en aning. År 2014 har man för avsikt att öppna nytt kartmaterial som kan användas avgiftsfritt, vilket ytterligare minskar intäkterna från försäljningen av kartor.

## ENTREDIMENSIONELL FRAMTID

Precisionsmätningarna för kartorna koncentrerades till Östersundoms stordistrikt och den östra skärgården, där man även samlade in färsk höjdinformation och tredimensionellt material genom laserscanning.

Tredimensionalitet är också ett av temana för 2014 eftersom Lantmäteriverket på sommaren inledde ett definitionsprojekt för att genomföra 3D-lagstiftningen och fastighetssystemet. Fastighetskontoret företräder kommunen i projektet. Målet är att det nya systemet ska vara färdigt att tas i bruk 2016.

Med en tredimensionell fastighet, det vill säga en 3D-fastighet, avses en underjordisk fastighet eller en fastighet ovanpå marken, vars dimension fastställs i sin helhet samt i horisontal- och höjdd. Behovet av att utveckla lagstiftningen har ökat bland annat i takt med att underjordiskt byggande blivit vanligare. Bildandet av 3D-fastigheter förutsätter både att lagstiftningen förnyas, verksamhetsprocesserna omformas och att informationssystemen utvecklas.



# Sådan mark som behövs, sådan mark görs

Bild: Olli Hakamies

Under de kommande åren kommer största delen av de nya bostadsområdena i Helsingfors att byggas på en krävande jordmån, såsom stränder, lermark och fyllnadsjord. Det här ökar efterfrågan på geotekniska kunskaper.

Fastighetskontoret är expert på geoteknisk planering och sörjer för utredningar av möjligheterna att bygga i jord- och berggrunden samt för att jordgrunden på tomterna är ren.

För att främja säkerheten i den byggda miljön samarbetar man tätt med andra tekniska ämbetsverk. Helsingfors stad investerar varje år sammanlagt cirka 50 miljoner euro i undersökningar och saneringar av markgrunden.

## BYGGANDET KONCENTRERAS TILL STRÄNDERNA

År 2013 koncentrerades byggandet av grunder i huvudsak till de nya bostadsområdena på Busholmen, i Fiskehamnen, på Kronbergsstranden, i Kungseken och i Östersundom.

Majoriteten av Helsingfors största byggobjekt är belägna på strandområden och på mjuk mark, vars markgrund måste förstärkas innan det egentliga byggandet kan börja. Särskilt krävande objekt är mjuk fyllnadsjord som tränger ut i havet och som ofta även måste rengöras och höjas med tanke på översvämningsrisken.

Även vågsvall har betydelse när man fastställer den säkra höjden för byggnaderna i strandområdet. Fastighetskontoret har beställt ett undersökningsprojekt av Meteorologiska institutet. Tack vare projektet, som pågår till 2015, kan man ta fram noggrannare kartor än tidigare över höjden på vågsvallet vid stränderna i Helsingfors.

Den första undersökningsbojen Stadin Snadi har redan producerat under-

sökningsmaterial om vågsvallet på bland annat Busholmen och Kronbergsstranden. I augusti fick den sällskap av Stadin Aapo som har sänkts ner utanför Östersundom.

## UNDER MARKEN FINNS DET PLATS

Berggrunden i Helsingfors lämpar sig väl för underjordiskt byggande. Man har byggt ett exceptionellt mångsidigt nätverk av underjordiska utrymmen under staden.

De mest betydande bergs- och grundbyggnadsprojekten som fastighetskontoret deltog i under 2013 var spårtrafikprojekten Centrumslingan, Västmetron och Ringbanan. Av dessa kommer Ringbanan och Västmetron att färdigställas först – det är meningen att de ska tas i bruk 2015 och 2016. Centrumslingan, som ska gå genom Tölö och Hagnäs, är ännu under planering.

Andra planeringsobjekt som väckte uppmärksamhet var Fiskehamnens centrum, planeringstävlingen för Kronobroarna och konkurrensutsättningen av det inledande kvarteret i Mellersta Böle. Dessutom sysselsattes kontoret av utvidgningar av olika nätverk av avlopp och energitunnlar.

## VERKSAMHETEN TRYGGADES GENOM AVTAL

De grundundersökningstjänster som fastighetskontoret beställde konkurrensutsattes 2013 för första gången så att de omfattade hela EU. De avtal som ingicks

med tio företag för två till fyra år framåt tryggar att staden har tillräckligt med resurser för att låta utföra grundundersökningar.

År 2013 använde fastighetskontoret 3,5 miljoner euro för att köpa grundundersökningstjänster. 75 procent av grundundersökningarna genomfördes av stadens eget verk Stara. Resten av arbetena beställdes av avtalsföretagen.

## INFORMATION SOM STÖD FÖR PLANLÄGGNINGEN

Fastighetskontorets och stadens mål är att man tillräckligt tidigt i planläggningskedet beaktar informationen om markgrundens lämplighet för byggande. Mark- och berggrundens karaktär påverkar både byggsättet och priset för byggandet. År 2013 gjorde man en karta som tjänar prissättningen av nya tomter i Östersundom. Med den kan man grovt uppskatta hur djup pålning som behövs vid varje objekt.

Information om grundundersökningar i Helsingfors finns tillgänglig på nätet via tjänsten Soili, som är ett viktigt stöd vid planering och byggande. Utöver information om markgrunden på byggplatsen får man i Soili också information om grundvattnets höjd och byggnader på träpålar.

Tjänsten Soili uppdaterades under 2013 till en ny version. I slutet av året omfattade Soili information om mark- och berggrunden samt grundvattnet vid 247 500 undersökningspunkter.

Vid geoteknisk planering eftersträvar man ett ekonomiskt, säkert och ekologiskt hållbart resultat.

## Kartor och flygbilder blir tillgängliga

Helsingfors stad deltar i ett projekt där information om huvudstadsregionen tillgängliggörs på nätet och avgiftsfritt kan användas av stadsbor och företag. I tjänsten med öppna data publiceras också kart- och geoinformationsmaterial som fastighetskontoret producerat.

År 2013 publicerades på webbplatsen Helsinki Region Infoshare bland annat gamla flygbilder där man ser hur huvudstaden har utvecklats under årtionenas lopp.

På webbplatsen har publicerats flygbilder över Helsingfors från åren 1943, 1964, 1976 och 1988. Bilderna omfattar hela stadens område och en del

av östra Esbo. Fastighetskontoret har för avsikt att publicera motsvarande material från 1930- och 1950-talen år 2014.



# Framtidens Helsingfors tar form

Inom de närmaste åren kommer Helsingfors stadsbild att utformas genom många intressanta projekt.

Under de kommande åren kommer Helsingfors att utvecklas i rasande fart i och med att helt nya bostadsområden reser sig, särskilt i strandområdena. Utöver dessa arbetar fastighetskontoret med olika havsprojekt för att utveckla lokaler, centrum och trafikleder.

## NYA BOSTADSOMRÅDEN RESER SIG

Man har redan kommit ganska långt med byggarbetena och tomtöverlåtelseerna i de nya bostadsområdena i Västra hamnen och Fiskehamnen, och man kunde redan under 2013 börja förmedla stadens hyresbostäder i de färdigställda objekten. Däremot håller man på med grundberedningar och -byggande samt kartläggningsarbeten.

Staden har aktivt köpt mark i Östersundom, där det i framtiden kommer att bo så många som 50 000 Helsingforsbor. Genom de markaffärer som görs 2014 strävar man efter att skaffa sådana områden som är centrala särskilt med tanke på byggande.

I Alpbyn i nordöstra Helsingfors har man redan rest nya hög- och stadsmåhus. Andra områden i utveckling är Kungseken och Hongasmosa nära gränserna till Esbo och Vanda, där man strävar efter att skapa modellområden för träbyggande.

År 2014 är fastighetskontorets mest betydande nybyggnadsobjekt i de nya bostadsområdena kvartershusen i Fiskehamnen, på Busholmen och i Viksbacka samt Staras arbetsstation på Busholmen.



## BÖLE BLIR HELSINGFORS ANDRA CENTRUM

Byggandet i Mellersta Böle, som i över hundra år varit ett järnvägsområde, inleds. I anslutning till tågstationen genomförs ett nytt centrum enligt YIT:s vinnande plan som förenar Östra och Västra Böle. Det cirka 183 000 kvadratmeter stora centret kommer att omfatta butiker, kontor, bostäder, ett hotell, en multiarena samt en terminal för kollektivtrafik.

Genomförandeaftalet för det vinnande förslaget undertecknades med byggherren YIT i januari 2014. Det är fråga om ett av de största enskilda byggprojekten i Finlands historia. Byggandet kommer att ske under åren 2015–2021.



## VID TÖLÖVIKEN HÄNDER SAKER

Fastighetskontoret var med och ordnade den arkitekturtävling som avslutades 2013, genom vilken man sökte en plan för det nya centrumbiblioteket. Till vinnare juryn valde enhälligt Arkkitehtitoimisto ALA:s förslag "Käännös", som kommer att bli ett mästarprov i träbyggande. Det är meningen att den nya tidens bibliotek, som byggs vid Tölöviiken, kommer att börja användas år 2018.



## TRAFIK PÅ NYA SPÅR

Helsingforsregionens största pågående trafikprojekt omfattar Västmetron samt Ringbanan till flygplatsen. Det är meningen att projekten ska slutföras under åren 2015–2016. Fastighetskontoret deltar i planeringen av bergbyggena för projekten.

Av de projekt som är under planering är det mest krävande Centrumslingan för närtågen, som skulle minska stockningarna i tågtrafiken och underlätta förbindelserna till stadskärnan. Stationerna längs Centrumslingan, som går via Böle, skulle placeras under jorden i Tölö, nära Kampen-centret samt i Hagnäs.



## BLICKARNA MOT GARDESSTADEN

Projektet för att ge liv åt torgkvarteren runt stadshuset har redan framskridit långt. Det största projektet som håller på att inledas är renoveringen av lokalerna i hörnet av Alexandersgatan och Katrinegatan för stadsmuseets bruk. Arbetet inleds våren 2014 och öppningsceremonin hålls 2016.

Till de intressantaste projekten i närområdet hör det pariserhjul som planeras på Skatudden och som tas i bruk sommaren 2014. Även diskussionerna om Guggenheim-konstmuseet är fortfarande livliga. Man har beslutat att reservera ett område för museet för två år på Södra kajen. Beslutet om att bygga ett museum fattas efter arkitekturtävlingen.

Huset där byggnadskontoret verkar vid Kaserntorget är i dåligt skick och ska rivas eller saneras. Man söker efter en gemensam verksamhetslokal för fastighetskontoret, byggnadskontoret, stadsplaneringskontoret och byggnadstillsynsverket. Planen kommer att preciseras under 2014.

I och under Glaspalatset planeras lokaler för Amos Anderssons konstmuseum.



# Nämnderna styr beslutsfattandet

Edi Summen / Inakoua Oy



Fastighetskontorets verksamhet leds av fastighetsnämnden och bostadsnämnden, vars medlemmar väljs av stadsfullmäktige för en mandatperiod på fyra år. De nuvarande nämnderna inledde sitt arbete i januari 2013.

Fastighetsnämndens uppgift är att sörja för stadens fastighetsförvaltning och markpolitiska åtgärder. Nämnden förvaltar stadens mark- och vattenområden, fastigheter, byggnader och lokaler. På basis av de förslag som bereds vid kontoret fattar nämnden beslut om till exempel ärenden som gäller uthyrning, försäljning och köp av tomter och lokaler.

Bostadsnämnden handhar uppgifter

som berör boendestöd i Helsingfors och utvecklar stadens bostadsförhållanden. Ett typiskt ärende som måste beslutas om är fastställandet av valet av hyresgäster i stadens hyresbostäder.

**BESLUT OM GUGGENHEIMS PARISERHJUL**

År 2013 sammanträdde bostadsnämnden tolv gånger och fattade 149 beslut.

Fastighetsnämnden höll 24 möten under vilka 695 beslut fattades. Fastighetsnämnden hann under hösten också besöka Tyskland, där man bekantade sig med byggnader som tagits i ny användning, trähöghus samt åtgärder för förbättrad energieffektivitet i Berlin och Hamburg.

## BOSTADSNÄMNDEN 31.12.2013

| Medlemmar                                  | Suppleanter              |        |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------|
| Ordförande Vesa Peipinen                   | Lennart Lang             | Gröna  |
| Vice ordförande Pertti Villo               | Sirpa-Liisa Kuittinen    | Saf.   |
| Ari Kähärä                                 | Katariina Suonu          | Saml.  |
| Anni Laitasalo                             | Hannu Halme              | Saml.  |
| Zahra Abdulla                              | Sonja Alanko             | Gröna  |
| Taina Karrikka                             | Mauri Helovirta          | SDP    |
| Annina Apukka                              | Tenho Kellokangas        | Vänst. |
| Tom Biaudet                                | Ann-Mari (Ami) Bergström | SFP    |
| Anne Kettunen                              | Anil Rampal              | Cent.  |
| Stadsstyrelsens företrädare Seija Muurinen | Ersättare Juha Hakola    | Saml.  |

## FASTIGHETSNÄMNDEN 31.12.2013

| Medlemmar                               | Suppleanter            |        |
|-----------------------------------------|------------------------|--------|
| Ordförande Pia Pakarinen                | Ari Järvinen           | Saml.  |
| Vice ordförande Jasmin Hamid            | Hanna Sauli            | Gröna  |
| Tapio Klemetti                          | Maarit Vierunen        | Saml.  |
| Tuomas Rantanen                         | Aaro Häkkinen          | Gröna  |
| Mari Rantanen                           | Jouni Parkkonen        | SDP    |
| Antti Hytti                             | Seija Haataja          | SDP    |
| Kirsi Pihlaja                           | Joonas Pulkkinen       | Vänst. |
| Olli Sademies                           | Marika Eklund          | Saf.   |
| Elina Das Bhowmik                       | Sole Molander          | Cent.  |
| Stadsstyrelsens företrädare Tuuli Kousa | Ersättare Hannu Oskala | Gröna  |

## ETT ÅR BAKOM OCH TRE FRAMFÖR

Till både fastighets- och bostadsnämnden valdes i januari många nya medlemmar. Under nämndernas första verksamhetsår rubricerades det bland annat om det planerade spaet och pariserhjulet på Skatudden, tvisterna i samband med försäljningen av Botby gård, parkeringsanläggningen som föreslagits att ska byggas under Hagnäs torg, Guggenheim-planerna och Helsingfors svåra bostadssituation.

”Under året har jag förvånats över hur mycket medieuppmärksamhet de beslut som behandlats i nämnden fått. De beslut som fått mycket uppmärksamhet har inte alltid principiellt sett varit de mest betydelsefulla”, konstaterar **Pia Pakarinen** som i januari tillträdde som ordförande för fastighetsnämnden.

Beslut som varit viktiga men väckt mindre uppmärksamhet har varit bland annat tomtreserveringarna som gynnat byggandet av nya bostadsområden samt de markanskaffningar som gjorts i Östersundom och som nämnden enhälligt stödde.

**Vesa Peipinen**, som fortsatte som ordförande för bostadsnämnden, berättar att ett av bostadsnämndens viktigaste beslut under året var det utlåtande om Helsingfors stads hyresgästdemokratistadga som man gav till stadsstyrelsen.

”Nämnden tycker att det finns skäl att fundera på hur förvaltningsmodellen kan göras lättare och modernare. Dessutom borde förfaringsätten utvecklas så att man aktiverar hyresgästernas delaktighet och intresse i skötseln av ärenden som berör hyreshuset. Ny teknologi skulle ge bättre möjligheter att delta och påverka”, säger

Peipinen.

Nämnderna fortsätter sitt arbete i nuvarande sammansättning fram till 2016. Det finns garanterat tillräckligt med arbete. Vilka frågor bedömer ordförande vara de viktigaste att lösa under mandatperioden?

”Kontrollen över segregationsutvecklingen, förnyelsen av ägarstyrningen för Helsingfors stads bostadsbestånd samt förbättringen av hyresgästernas möjligheter att påverka. Bostadsnämnden skulle kunna ha en betydande roll i de här frågorna”, summerar Peipinen.

”Man måste på ordning på eftersläpningen i reparationer av de fastigheter som staden äger. Jag befärar att det gällande den här frågan kommer att finnas arbete kvar också under nästa fyraårsperiod”, bedömer Pakarinen.



# Fastighetskontorets sju avdelningar



Bild: Visit Helsinki / Amohause

Fastighetskontoret betjänar stadsbor och andra kunder vid flera verksamhetsställen på olika håll i Helsingfors. De största avdelningarna är lokalcentralen och stadsmätningsavdelningen där sammanlagt över 70 procent av kontorets anställda arbetar.

## FASTIGHETSKONTORETS SJU AVDELNINGAR

| Avdelning *                                                                      | Centrala uppgifter                                                                                                                                                                                                                                                                          | Mål år 2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bostadsavdelningen<br>Anställda: 36<br>Avdelningschef: Markku Leijo              | <ul style="list-style-type: none"><li>Förmedling av hyresbostäder</li><li>Val av invånare till bostadsrättsbostäder</li><li>Beviljande av lån och understöd för reparationer i bostadshus</li><li>Tillsyn över försäljningspriserna för Hitas-bostäder</li></ul>                            | <ul style="list-style-type: none"><li>Effektiv och snabb bostadsförmedling</li><li>Utveckling av e-tjänster</li><li>Bekämpning av segregation genom bostadsförmedling</li><li>Man överväger att koncentrera förvaltningstjänsterna för bostadsrätt i kommunerna i Helsingforsområdet till avdelningen</li></ul>                                                                                       |
| Geotekniska avdelningen<br>Anställda: 34<br>Avdelningschef: Ilkka Vähäaho        | <ul style="list-style-type: none"><li>Experttjänster kring mark- och berggrunden samt grundberedning</li></ul>                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>150 nya geotekniska projekt</li><li>Den nya jordmånskartan (26 km²) blir färdig</li><li>Överlämnande av uppgifter om mark- och berggrunden samt dess lämplighet för byggande som stöd för planläggning</li></ul>                                                                                                                                                |
| Enheten för fastighetsutveckling<br>Anställda: 3<br>Avdelningschef: Minna Aarnio | <ul style="list-style-type: none"><li>Omfattande fastighetsutvecklingsprojekt</li><li>Ägarstyrning av bostäder i stadens direkta ägo</li></ul>                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>Utveckling av förvaltningen av stadens bostadsinnehav</li><li>Utvecklingsprojekt i Hagnäsområdet</li><li>Utveckling av centrumen i Fiskehamnen och Hertonäs</li></ul>                                                                                                                                                                                           |
| Förvaltningsavdelningen<br>Anställda: 25<br>Avdelningschef: Pirkko Vainio        | <ul style="list-style-type: none"><li>Planering av ekonomin och verksamheten</li><li>Personaladministration</li><li>Kommunikation</li><li>Juridiska tjänster</li></ul>                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>Förenhetligande av den administrativa praxisen vid kontoret</li><li>Rapportering om ekonomin och utveckling av riskhanteringen</li><li>Utbildningsplan för kontorets anställda</li><li>Förnyelse av kommunikationsstrategin och kontorets webbplats</li></ul>                                                                                                   |
| Stadsmätningsavdelningen<br>Anställda: 124<br>Avdelningschef: Heikki Laaksonen   | <ul style="list-style-type: none"><li>Kartverksuppgifter och geoinformationstjänster</li><li>Tomtindelningar samt fastighetsbildning och -registrering</li><li>Byggnadstillsynsmätningar och andra mätningstjänster</li><li>Adressbeslut</li><li>Informationstjänst för ledningar</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Publicering och fortsatt utveckling av Helsingfors förnyade karttjänst</li><li>Ibrukttagande av den riksomfattande bestående byggnadsbeteckningen</li><li>Utvidgning av distributionstjänster för geoinformationsmaterial</li><li>Omfattande flygfotografering av staden samt mättningsarbeten i den östra skärgården och Östersundom</li></ul>                 |
| Lokalcentralen<br>Anställda: 210<br>Avdelningschef: Arto Hiltunen                | <ul style="list-style-type: none"><li>Uthyrning och försäljning av lokaler</li><li>Disponentarbete och underhåll</li><li>Byggande av servicelokaler</li></ul>                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>Plan för effektivisering av ämbetsverkens utrymmseanvändning</li><li>Andelen tomma lokaler i beståndet av lokaler är under 5 procent</li><li>Förbättring av genomskinligheten kring de interna hyrorna</li><li>Mål för försäljning av lokaler 25 M€</li></ul>                                                                                                   |
| Tomtavdelningen<br>Anställda: 44<br>Avdelningschef: Juhani Tuuttila              | <ul style="list-style-type: none"><li>Utarrendering och försäljning av tomter för bostäder och verksamhetslokaler</li><li>Markanskaffning</li><li>Sanering av markgrunden på tomtarna</li></ul>                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"><li>250 000 v-m² byggrätt för bostäder överläts. Förfaringssättet för överlåtelse görs smidigare.</li><li>Plan för försäljning av mark för åren 2014–2018</li><li>Bland annat förnyelsen av arrendeavtalen som upphör att gälla 2015 och tävlingen om tornområdet i Böle börjar beredas</li><li>Mål för markförsäljningen 100 M€, mål för inköp 50 hektar</li></ul> |

\* antalet anställda vid enheten för fastighetsutveckling har uppgetts 31.12.2013.  
Antalet anställda vid de övriga avdelningarna är ett genomsnitt av hela året.



### **Helsingfors stads fastighetskontor**

PB 2200, 00099 Helsingfors stad

Tfn (09) 310 1671

[www.hel.fi/kv](http://www.hel.fi/kv)

[real.estate@hel.fi](mailto:real.estate@hel.fi)

#### Besöksadresser

Bostadsavdelningen: Tavastvägen 3

Geotekniska avdelningen: Malms stationväg 3

Stadsmättningsavdelningen: Viborgsgatan 2

Lokalcentralen: Sörnäsgatan 1

Förvaltningsavdelningen, tomtavdelningen och fastighetsutvecklingsenheten:

Fabiansgatan 31 D