



## § 242

### Lausunto tarkastuslautakunnalle arviointikertomuksesta 2012

HEL 2013-003863 T 00 03 00

#### Päätös

Lautakunta päätti antaa tarkastuslautakunnalle seuraavan lausunnon:

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 2.6 kohdassa johtopäätöksistä tavoitteiden toteutumisesta seuraavaa:

- kaupunginvaltuuston asettaman sitovan tavoitteen poikkeama tulee hyväksyttäväksi valtuustolla riippumatta siitä, mistä se aiheutuu.

- sitovien toiminnallisten tavoitteiden tulee kattaa kaupungin strategiaohjelman tavoitteet nykyistä laajemmin, kuten tarkastuslautakunta on suositellut jo vuonna 2010.

- hallintokuntien tulee asettaa aiempaa enemmän yhteisiä hallintokuntarajat ylittäviä sitovia toiminnallisia tavoitteita, kuten tarkastuslautakunta on suositellut jo vuonna 2009.

Kiinteistölautakunta toteaa, että virasto on tilinpäätöksen esittelyn yhteydessä vuosittain esitellyt lautakunnalle sitovien tavoitteiden toteutumisen. Virastojen sitovien tavoitteiden valmistelu ja raportointi valtuustolle tapahtuu puolestaan talous- ja suunnittelukeskuksen toimesta.

Kiinteistövirastossa sitovat tavoitteet kattavat keskeiset valtuuston strategiaohjelmasta kiinteistövirastolle johdetut tavoitteet. Sitoviksi tavoitteiksi on valittu viraston tehtävän kannalta oleelliset mitattavat toimenpiteet ja niissä onnistuminen.

Kiinteistövirasto on aktiivisesti pyrkinyt vaikuttamaan hallintokuntien välisten yhteisten tavoitteiden määrittelyyn kaupungin tilankäytön tehostamiseksi. Talous- ja suunnittelukeskus ohjeistaa ja koordinoi virastoja kaupungin yhteisten sitovien tavoitteiden asettamisessa.

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 4.1.1 kohdassa tuottavuus- ja työhyvinvointiohjelman säästötavoitteista seuraavaa:

- lautakuntien ja johtokuntien tulee sitoutua talousarvioraamiin siten, että ne osoittavat tarvittavat menosäästöt raamin sisältä, mikäli päättävät menojen lisäyksistä.

- tuottavuustavoitteet tulee asettaa usealle vuodelle siten, että



hallintokunnilla on realistiset mahdollisuudet saavuttaa ne ja niiden toteuttaminen on riittävän haasteellista.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kiinteistövirasto on toiminut arviointikertomuksessa esitetyn mukaisesti sitoutuen menosäästöjen osoittamiseen talousarvioraamin sisältä. Talousarvioraami on perusviraston osalta asetettu viime vuosina liian tiukaksi ajatellen mm. virastolle asetettuja taloudellisia omaisuuden myyntitavoitteita sekä tonttien luovutukseen liittyviä vuokraustavoitteita. Em. tavoitteet yhdessä asetettujen tuottavuustavoitteiden toteuttamisen kanssa ovat ristiriitaisia.

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 4.4.2 kohdassa uusista asuinalueista ja investointien suunnittelusta keskipitkällä aikavälillä seuraavaa:

- kiinteän omaisuuden myyntitavoitteet on asetettava talousarviossa sellaisiksi, että ne voidaan saavuttaa.
- kaupunkisuunnitteluviraston tulee edelleen kehittää ja parantaa kaavataloudellisia laskelmia kaupungin kiristyvässä taloustilanteessa.
- suhdanneriskin vuoksi tulee huolehtia siitä, että alueiden rakentamiskustannukset saadaan ensisijaisesti katettua jo maanmyyntituloilla.
- maanmyynnin ja -vuokraamisen tasapaino tulee harkita uudelleen etenkin sellaisilla uusilla alueilla, jotka hankitaan ostamalla.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kiinteistötoimelle vuonna 2012 asetettu maanmyyntitavoite oli 85 milj. euroa ja maanmyyntituloja kertyi 78,2 milj. euroa. Vuodelle 2013 asetettu tavoite on 85 milj. euroa. Seuraavina vuosina maanmyyntitavoite tulee kaupunginvaltuuston huhtikuussa vahvistaman strategiaohjelman mukaan entisestään nousemaan ollen noin 100 milj. euroa/vuosi.

Kiinteistötoimelle asetettujen ja asetettavien maanmyyntitavoitteiden saavuttaminen tulee olemaan erittäin vaikeaa, vaikka yksittäisinä vuosina tavoitteisiin voidaankin ehkä päästä. Tonttien vuosittaiset myyntimäärät ovat vahvasti riippuvaisia mm. kulloinkin myyntikelpoisten tonttien määrästä ja yleisestä taloudellisesta tilanteesta (mm. asuntojen ja toimitilojen kysyntätilanne). Lisäksi maanmyyntitulot ovat riippuvaisia kaupungin kulloisistakin asuntopoliittisista (esim. asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma) ja muista tavoitteista, jotka ovat monelta osin ristiriidassa maanmyyntitavoitteiden kanssa. Edelleen rakennusalan markkinoiden pienuus ja toimijoiden vähäisyys tulee luomaan



merkittäviä haasteita maanmyyntitavoitteiden saavuttamiselle pidemmällä tähtäimellä.

Tonttien sijainnilla sekä rakentamiskustannuksiin ja tonteille toteutettavien hankkeiden markkinoitavuuteen vaikuttavilla kaavaratkaisuilla on suora vaikutus tonttien kysyntään ja arvoon. Tästä syystä kiinteistötoimi pitää erittäin tärkeänä, että asemakaavoituksessa huomioidaan tonttien rakentamiseen liittyvät kustannus- ja riskitekijät. Kiinteistöviraston tonttiosasto on vuonna 2012 sopinut kaupunkisuunnitteluviraston kanssa uusista kaavoitukseen liittyvistä yhteistyökäytänteistä, joiden tavoitteena on lisätä mm. kaavojen toteutuskelpoisuutta ja kustannustehokkuutta. Nämä käytänteet on jo osin otettu käyttöön ja käytänteiden jalkauttamista jatketaan vuoden 2013 aikana. Kiinteistöviraston tonttiosastolle on vuonna 2012 palkattu tonttiasiamies, jonka yhtenä keskeisenä tehtävänä on osallistua asemakaavoitusprosessiin jo sen alkuvaiheessa kaavojen kustannustehokkuuden ja toteutuskelpoisuuden parantamiseksi.

Tulevien vuosien merkittävimmät myyntikohteet sijoittuvat keskeisimmille projektialueille Jätkäsaareen, Kalasatamaan sekä Kruunuvuorenrantaan. Korkeista maanmyyntitavoitteista johtuen tontteja jouduttaneen kuitenkin myymään merkittävässä määrin myös esikaupunkialueilta. Tonttien myynnin merkittävä lisääminen tulee todennäköisesti vaikuttamaan tonttihintoja laskevasti erityisesti tilanteissa, joissa samalta alueelta tulee lyhyen ajan sisällä myyntiin suurempi määrä tontteja. Tällaiset alueet tulevat rakentumaan hitaasti, koska rakentaminen etenee asuntojen kysynnän mukaan rakennuttajien/rakentajien pyrkiessä pitämään myymättömien asuntojen määrän mahdollisimman alhaisena.

Kiinteistötoimi tulee vuoden 2013 aikana laatimaan maanmyyntisuunnitelman vuosille 2014 - 2016. Suunnitelman laadinnan yhteydessä kartoitetaan alueet, joilta tontteja esitetään myytäviksi. Samalla arvioidaan mm. mahdollisuudet myydä joitakin nykyisellään vuokrattuja tontteja esim. toimitilakohteista.

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 4.8.1 kohdassa asuntotuotannon sujuvoittamisesta kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin seuraavaa:

Asuntotuotannon sujuvoittamiseen liittyen:

- mikäli vilkasliikenteisten väylien varrelle halutaan täydennysrakentamista, tämä edellyttää joustavampaa melu- ja ilmanlaatu normien tulkintaa. Tähän liittyen kaupunginhallituksen ja kaupunkisuunnitteluviraston tulee etsiä uusia toimintamalleja yhteistyössä ympäristökeskuksen kanssa sekä vaikuttaa maankäyttö-



16.5.2013

ja rakennuslain kokonaisarviointiin.

- kaupunginhallitukselle tulee tehdä esitys siitä, minkälaisella menettelyllä voitaisiin keventää kaavaprosessiin liittyvää virastojen lausuntokierrosta, miten jatkossa koordinoidaan kaavoituksen, tontinluovutuksen, esirakentamisen, kunnallistekniikan ja kadunrakennuksen prosessien limittämistä toisiinsa ja miten rakentamisen kilpailua voidaan lisätä ja kaavamääräyksiä väljentää markkinahinnaltaan edullisimmilla alueilla.

Kaavoitukseen ja tontinluovutukseen liittyen:

- kaupunkisuunnitteluviraston tulee pysäköintipolitiikkaselvityksen ja autottomista kohteista saatavien tulosten perusteella arvioida, toimiiko kaavoituksessa käytettävä autopaikkamäärien laskentaohje järkevällä ja perustellulla tavalla.

- tontinluovutuksen delegointisäädösten väljentämistä tulee harkita siten, että kaupunginvaltuusto vahvistaisi tontinluovutuksen vuokrausperusteiden periaatteet ja sopimuspäätökset voitaisiin mahdollisuuksien mukaan tehdä kiinteistölautakunnan sijasta virkamiestasolla.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaupunki on varannut kolme kerrostalotonttia autottomille hankkeille, yhden Jätkäsaaresta ja kaksi Kalasatamasta. Näistä tonteista Att:n Kalasatamaan toteuttama valtion tukema vuokra-asuntohanke on valmistunut ja Att:n Hitas-tuotantona toteutuva hanke valmistunee vielä vuoden 2013 aikana. Jätkäsaaren tonteista yksi autoton, valtion tukema vuokra-asuntohanke on rakenteilla ja se valmistunee keväällä 2014. Rakennushankkeiden pitkäkestoisuudesta johtuen kattavien kokemusten kerääminen ja saaminen näistä hankkeista kestää siten vielä pitkään. Kiinteistötoimi on vuoden 2012 aikana osallistunut kaupungin pysäköintipoliittisten työryhmien työskentelyyn.

Kiinteistölautakunta pitää kaupungin tontinluovutusprosessin sujuvoittamista ja keventämistä hyvänä tavoitteena. Kiinteistötoimen tarkoitus on saattaa kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi vuoden 2013 aikana esitys kaupungin maanvuokraustoiminnan kehittämiseksi mm. vuokrausperusteiden vahvistamiskäytäntöjä muuttamalla.

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 4.8.2 kohdassa koulutilojen kostevaurioista seuraavaa:

- kaupunginhallituksen tulee valmistella valtuustolle investointimäärärahojen kohdentamista koskevan päätöksenteon tueksi selvitys kaupungin palvelu- ja toimitilojen kosteus- ja homevaurioiden



laajuudesta ja niiden korjaamisen vaatimista kustannuksista.

- sosiaali- ja terveystieteiden koulu- ja opiskeluterveydenhuollon, ympäristökeskuksen, työterveyskeskuksen ja opetusviraston työsuojelun tulee yhteistyössä laatia kaupunkitason ohje koulujen terveydellisten olojen tarkastusten järjestämisestä siten, ettei päällekkäistä työtä tehdä, vastuunjako on selkeä ja että koulut ja oppilaitokset tulevat tarkastetuksi säännöllisesti kolmen vuoden välein terveydenhuoltolain ja valtioneuvoston asetuksen (338/2011) edellyttämällä tavalla.

- tilakeskuksen tulee varmistaa sisäilmaongelmien tutkimus-suunnittelu-korjaus -ketjun riittävä ohjaus.

- kaupungin virastojen ja liikelaitosten tulee yhdessä kaupungin sisäilmatyöryhmän kanssa arvioida virastokohtaisten sisäilmatyöryhmien perustamisen tarve.

Kiinteistölautakunta toteaa, että valtakunnallisesti kosteus- ja homevaurioiden määrää ja korjaustarvetta on arvioitu eduskunnan tarkastusvaliokunnan selvityksessä viime vuonna. Siinä arvio ongelmien määrästä perustui useiden asiantuntijoiden aikaisempiin erilaisiin arvioihin. Sen mukaan merkittäviä kosteus- ja homevaurioita esiintyy 12 - 18 % kouluista ja päiväkodeista, 20 - 26 % hoitolaitoksista sekä 2,5 - 5 % toimistorakennuksista. Kuitenkin eri asiantuntijoiden arviot ja määrittelyt ongelmien määrille vaihtelevat kovasti; esimerkiksi erään arvion mukaan 15 % kouluista arvioitiin olevan välitön korjaustarve ja toisen asiantuntija-arvion mukaan sisäilmaongelmia on jo selvästi yli puolessa kouluista ja päiväkodeista.

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan mietinnössä 1/2013 Rakennusten kosteus- ja homeongelmat todetaan korjausvelan suuruuden valtakunnallisesti arvioiden olevan 30 - 50 mrd euroa ja arviot merkittävien kosteus- ja homevaurioiden kertaluontoisista korjauskustannuksista vaihtelevat 1,2 mrd. eurosta 14,5 mrd. euroon.

Trellum Consulting Oy julkaisi tuoreimman korjausvelkaraportin 26.4.2013. Sen perusteella Helsingin kaupungin rakennettujen kiinteistöjen korjausvelka on 1,3 mrd euroa. Viime vuosina tilakeskuksen käytössä on ollut korjausinvestointeihin keskimäärin noin 120 miljoonaa euroa, joka ei kuitenkaan kata kiinteistöjen vuosittaista kulua, jolloin korjausvelka kasvaa edelleen.

Jo useiden vuosien ajan talonrakennuksen investointiohjelmaa laadittaessa sekä pienempien korjaushankkeiden investointimäärärahoista päätettäessä, korjaushankkeiden kiireellisyysjärjestys on määräytynyt pääsääntöisesti sisäilmaongelmien



perusteella. Sisäilmaongelmaisia rakennuksia pyritään korjaamaan kokonaisuuksina peruskorjausluonteisesti. Tällöin osa investointimäärärahasta kuluu rakennuksen tekniikan ja toiminnallisuuden päivittämiseen nykyvaatimustasoon. Vuosittain joudutaan kuitenkin tekemään myös erittäin paljon nopeita, paikallisia teknisiä korjauksia, joissa korjataan vain sisäilmaongelma.

Kosteus- ja homevaurioiden määrää Helsingin kaupungin kiinteistökannassa on arvioitu lähinnä tehtyjen kosteus- ja sisäilmatutkimusten kautta, mutta niiden perusteella saadaan selville lähinnä, paljonko kiinteistökannastamme tutkitaan vuosittain. Yhteenvetoja siitä, kuinka laajoja ja nopeita korjauksia ongelmien korjaamiseksi tarvittaisiin, eli selvitystä kaupungin palvelu- ja toimitilojen kosteus- ja homevaurioiden laajuudesta ja niiden korjaamisen vaatimista kustannuksista ei ole tehty. Mikäli tällainen selvitys päätetään tehdä, vaatii se vähintään yhden henkilötyövuoden resurssin käymään läpi viime vuosien tutkimusraportit ja tekemään niistä yhteenvedon sekä arvioimaan näiden pohjalta tilannetta koko kaupungin palvelu- ja toimitilakiinteistökannassa. Tilakeskus teki kaupungin sisäilmatyöryhmän päätöksellä viime vuonna kaupungin kiinteistöihin kyselyn, ovatko käyttäjät havainneet kiinteistössään sisäilmaongelmia. Pääosin vastauksia saatiin niistä kohteista, jotka olivat muutenkin sisäilmatutkimuksien kautta jo tuttuja, joten ilmeisesti merkittäviä piileviä ongelmia kaupungin kiinteistökannassa ei enää ole. Tämä osoittaa, että käyttäjät osaavat jo pääsääntöisesti toimia kaupungin sisäilmatoimintamallin mukaan ja ottaa yhteyttä isännöitsijään, joka tarvittaessa käynnistää tutkimukset.

Kiinteistölautakuntaa toteaa tarpeelliseksi kehittää koulujen terveydellisten olojen tarkastusmenettelyohjeen. Tarkastuslautakunnan arviointikertomuksessa mainitut koulujen terveydellisten olojen tarkastustoiminnasta vastuulliset toimijat kehittävät ohjeistuksen, jonka jälkeen kaupungin sisäilmatyöryhmä käsittelee ohjeistuksen ja ottaa sen huomioon yleisessä sisäilmaongelmien käsittelyn toimintamallissa. Ohjeen laadinnassa tulee ehkäistä päällekkäistä toimintaa ja pyrkiä mahdollisuuksien mukaan yhdistämään eri tahojen tarkastustoiminta.

Kiinteistölautakunta toteaa, että sekä sisäilmatutkijoiden, suunnittelijoiden että korjaajien ammattitaidossa on puutteita. Myös eduskunnan tarkastusvaliokunnan mietinnössä on todettu korjausten epäonnistuvan liian usein ja ongelmia olevan sekä tilaajan että toteuttajien ammattitaidossa sekä myös tiedonkulussa prosessin aikana. Vuonna 2008 valmistuneessa Sisäilmaongelmaisten koulujen korjausoppaassa todettiin, että sisäilmaongelmien korjaushankkeissa tulisi olla asiaan perehtynyt asiantuntija koko hankkeen ajan ohjaamassa ja valvomassa tutkimuksia, suunnittelua ja korjaustöitä sekä varmistamassa sisäilmaongelmiin liittyvän tiedonkulun.



16.5.2013

Kiinteistöviraston tilakeskus on tänä vuonna määritellyt yhdessä Senaatti-kiinteistöjen kanssa tällaisen asiantuntijan tehtäviä hankkeen eri vaihteissa. Tilakeskus vastaa kiinteistöjen ylläpidosta sekä palvelurakennusten korjaushankkeista rakennushankkeeseen ryhtyvänä. Tilakeskus vastaa myös käytettävissä olevien korjausmäärärahojen ja kunnossapitomäärärahojen käytöstä. Tilakeskuksen henkilöstö ohjaa vuosittain useita satoja eri vaiheissa olevia ja erikokoisia korjaustöitä, jotka aina vaikuttavat kiinteistöjen sisäilmaolosuhteisiin. Tällä hetkellä tilakeskuksessa on yksi henkilö, jonka päätehtävänä on sisäilmaprosessin varmistaminen. Jotta tilakeskus voi varmistaa sisäilmaongelmien tutkimus-suunnittelu-korjaus -ketjun riittävän ohjauksen, tulee tilakeskuksen sisäilma-asiantuntijaresursseja vahvistaa merkittävästi. Tämä edellyttää kaupungin nykyisen kiinteistöjen ylläpidon ja rakentamisen sisäilma-asiantuntemuksen keskittämistä tilakeskukseen ja tarvittavien lisärekrytointien mahdollistamista. Lisäksi tilakeskuksessa jatketaan edelleen henkilöstön kouluttamista sisäilma-asioiden hoitamisessa.

Kiinteistölautakunta toteaa, että hyvä yhteistyö ja moniammatillinen osaaminen ovat tärkeitä tekijöitä sisäilmaongelmien hallinnassa. Koska kaupungin sisäilmatyöryhmä ei nykyisten tehtäviensä sekä kaupungin kiinteistökannan laajuudesta johtuen voi käsitellä yksittäisten kohteiden ongelmia, tulee suurimpiin käyttäjävirastoihin perustaa virastotasoiset sisäilmatyöryhmät. Opetusvirastossa on vuodesta 2010 alkaen toiminut sisäilmatyöryhmä. Myös terveystieteiden osastossa toimi vuoden 2012 loppuun asti virastotasoinen sisäilmatyöryhmä ja yhdistetyn sosiaali- ja terveystieteiden osaston sisäilmatyöryhmän työskentely käynnistyy keväällä 2013 aikana. Kaupungin sisäilmatyöryhmässä on päätetty, että myös vuoden 2013 alusta toimintansa aloittaneen varhaiskasvatusviraston kanssa käynnistetään neuvottelut virastokohtaisen sisäilmatyöryhmän perustamiseksi tavoitteena, että ryhmän toiminta käynnistyisi syksyn 2013 aikana. Tehtävinä virastotasoisilla sisäilmatyöryhmillä on mm. ohjata ja ohjeistaa eri toimijoita omassa hallintokunnassaan sekä koordinoita tiedotusta ja priorisoida käytössään olevien tilojen tai kiinteistöjen sisäilmaongelmien tutkimista ja korjaamista.

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 4.8.3 kohdassa kaupungin tyhjästä tiloista seuraavaa:

- kiinteistöviraston tilakeskuksen tulee edelleen jatkaa kaupungin toiminnassa tarpeettomien korjausvelkaisten tilojen myymistä.

Kiinteistölautakunta toteaa, että tilojen myyntitarpeiden vuoksi tarvitaan kiinteistöviraston tilakeskukseen lisää yksi kiinteistölakimiesvakanssi ja kaksi myyntineuvottelijavakanssia. Vakanssien avulla voidaan vähentää ulkopuolisten konsulttien käyttöä sekä ennaltaehkäisevällä työllä reklamaatioiden määrää ja reklamaatioiden käsittelyyn



käytettävää työmäärää. Lisäksi pystytään ennaltaehkäisevällä asiantuntijatyöllä vähentämään rakennusten myyntiin liittyviä mahdollisia vahingonkorvausvaateita ja itse vahingonkorvauksia.

**Esittelijä**

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

**Lisätiedot**

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637  
pekka.tirkkonen(a)hel.fi  
Juhani Tuuttila, osastopäällikkö, puhelin: 310 36445  
juhani.tuuttila(a)hel.fi  
Tapio Mäensivu, hallintopäällikkö, puhelin: 310 40351  
tapio.maensivu(a)hel.fi

**Liitteet**

1 [Tarkastuslautakunnan lausuntopyyntö](#)

**Otteet**

**Ote**  
Tarkastuslautakunta

**Päätösehdotus**

Lautakunta päättäneen antaa tarkastuslautakunnalle seuraavan lausunnon:

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 2.6 kohdassa johtopäätöksistä tavoitteiden toteutumisesta seuraavaa:

- kaupunginvaltuuston asettaman sitovan tavoitteen poikkeama tulee hyväksyttäväksi valtuustolla riippumatta siitä, mistä se aiheutuu.

- sitovien toiminnallisten tavoitteiden tulee kattaa kaupungin strategiaohjelman tavoitteet nykyistä laajemmin, kuten tarkastuslautakunta on suositellut jo vuonna 2010.

- hallintokuntien tulee asettaa aiempaa enemmän yhteisiä hallintokuntarajat ylittäviä sitovia toiminnallisia tavoitteita, kuten tarkastuslautakunta on suositellut jo vuonna 2009.

Kiinteistölautakunta toteaa, että virasto on tilinpäätöksen esittelyn yhteydessä vuosittain esitellyt lautakunnalle sitovien tavoitteiden toteutumisen. Virastojen sitovien tavoitteiden valmistelu ja raportointi valtuustolle tapahtuu puolestaan talous- ja suunnittelukeskuksen toimesta.





16.5.2013

Kiinteistövirastossa sitovat tavoitteet kattavat keskeiset valtuuston strategiaohjelmasta kiinteistövirastolle johdetut tavoitteet. Sitoviksi tavoitteiksi on valittu viraston tehtävän kannalta oleelliset mitattavat toimenpiteet ja niissä onnistuminen.

Kiinteistövirasto on aktiivisesti pyrkinyt vaikuttamaan hallintokuntien välisten yhteisten tavoitteiden määrittelyyn kaupungin tilankäytön tehostamiseksi. Talous- ja suunnittelukeskus ohjeistaa ja koordinoi virastoja kaupungin yhteisten sitovien tavoitteiden asettamisessa.

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 4.1.1 kohdassa tuottavuus- ja työhyvinvointiohjelman säästötavoitteista seuraavaa:

- lautakuntien ja johtokuntien tulee sitoutua talousarvioraamiin siten, että ne osoittavat tarvittavat menosäästöt raamin sisältä, mikäli päättävät menojen lisäyksistä.

- tuottavuustavoitteet tulee asettaa usealle vuodelle siten, että hallintokunnilla on realistiset mahdollisuudet saavuttaa ne ja niiden toteuttaminen on riittävän haasteellista.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kiinteistövirasto on toiminut arviointikertomuksessa esitetyn mukaisesti sitoutuen menosäästöjen osoittamiseen talousarvioraamin sisältä. Talousarvioraami on perusviraston osalta asetettu viime vuosina liian tiukaksi ajatellen mm. virastolle asetettuja taloudellisia omaisuuden myyntitavoitteita sekä tonttien luovutukseen liittyviä vuokraustavoitteita. Em. tavoitteet yhdessä asetettujen tuottavuustavoitteiden toteuttamisen kanssa ovat ristiriitaisia.

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 4.4.2 kohdassa uusista asuinalueista ja investointien suunnittelusta keskipitkällä aikavälillä seuraavaa:

- kiinteän omaisuuden myyntitavoitteet on asetettava talousarviossa sellaisiksi, että ne voidaan saavuttaa.

- kaupunkisuunnitteluviraston tulee edelleen kehittää ja parantaa kaavataloudellisia laskelmia kaupungin kiristyvässä talustilanteessa.

- suhdanneriskin vuoksi tulee huolehtia siitä, että alueiden rakentamiskustannukset saadaan ensisijaisesti katettua jo maanmyyntituloilla.

- maanmyynnin ja -vuokraamisen tasapaino tulee harkita uudelleen etenkin sellaisilla uusilla alueilla, jotka hankitaan ostamalla.



Kiinteistölautakunta toteaa, että kiinteistötoimelle vuonna 2012 asetettu maanmyyntitavoite oli 85 milj. euroa ja maanmyyntituloja kertyi 78,2 milj. euroa. Vuodelle 2013 asetettu tavoite on 85 milj. euroa. Seuraavina vuosina maanmyyntitavoite tulee kaupunginvaltuuston huhtikuussa vahvistaman strategiaohjelman mukaan entisestään nousemaan ollen noin 100 milj. euroa/vuosi.

Kiinteistötoimelle asetettujen ja asetettävien maanmyyntitavoitteiden saavuttaminen tulee olemaan erittäin vaikeaa, vaikka yksittäisinä vuosina tavoitteisiin voidaankin ehkä päästä. Tonttien vuosittaiset myyntimäärät ovat vahvasti riippuvaisia mm. kulloinkin myyntikelpoisten tonttien määrästä ja yleisestä taloudellisesta tilanteesta (mm. asuntojen ja toimitilojen kysyntätilanne). Lisäksi maanmyyntitulot ovat riippuvaisia kaupungin kulloisistakin asuntopoliittisista (esim. asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakauma) ja muista tavoitteista, jotka ovat monelta osin ristiriidassa maanmyyntitavoitteiden kanssa. Edelleen rakennusalan markkinoiden pienuus ja toimijoiden vähäisyys tulee luomaan merkittäviä haasteita maanmyyntitavoitteiden saavuttamiselle pidemmällä tähtäimellä.

Tonttien sijainnilla sekä rakentamiskustannuksiin ja tonteille toteutettavien hankkeiden markkinoitavuuteen vaikuttavilla kaavaratkaisuilla on suora vaikutus tonttien kysyntään ja arvoon. Tästä syystä kiinteistötoimi pitää erittäin tärkeänä, että asemakaavoituksessa huomioidaan tonttien rakentamiseen liittyvät kustannus- ja riskitekijät. Kiinteistöviraston tonttiosasto on vuonna 2012 sopinut kaupunkisuunnitteluviraston kanssa uusista kaavoitukseen liittyvistä yhteistyökäytännöistä, joiden tavoitteena on lisätä mm. kaavojen toteutuskelpoisuutta ja kustannustehokkuutta. Nämä käytännöt on jo osin otettu käyttöön ja käytännöiden jalkauttamista jatketaan vuoden 2013 aikana. Kiinteistöviraston tonttiosastolle on vuonna 2012 palkattu tonttiasiamies, jonka yhtenä keskeisenä tehtävänä on osallistua asemakaavoitusprosessiin jo sen alkuvaiheessa kaavojen kustannustehokkuuden ja toteutuskelpoisuuden parantamiseksi.

Tulevien vuosien merkittävimmät myyntikohteet sijoittuvat keskeisimmille projektialueille Jätkäsaareen, Kalasatamaan sekä Kruunuvuorenrantaan. Korkeista maanmyyntitavoitteista johtuen tontteja jouduttaneen kuitenkin myymään merkittävässä määrin myös esikaupunkialueilta. Tonttien myynnin merkittävä lisääminen tulee todennäköisesti vaikuttamaan tonttihintoja laskevasti erityisesti tilanteissa, joissa samalta alueelta tulee lyhyen ajan sisällä myyntiin suurempi määrä tontteja. Tällaiset alueet tulevat rakentumaan hitaasti, koska rakentaminen etenee asuntojen kysynnän mukaan rakennuttajien/rakentajien pyrkiessä pitämään myymättömien asuntojen määrän mahdollisimman alhaisena.



Kiinteistötoimi tulee vuoden 2013 aikana laatimaan maanmyyntisuunnitelman vuosille 2014 - 2016. Suunnitelman laadinnan yhteydessä kartoitetaan alueet, joilta tontteja esitetään myytäviksi. Samalla arvioidaan mm. mahdollisuudet myydä joitakin nykyisellään vuokrattuja tontteja esim. toimitilakohteista.

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 4.8.1 kohdassa asuntotuotannon sujuvoittamisesta kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin seuraavaa:

Asuntotuotannon sujuvoittamiseen liittyen:

- mikäli vilkasliikenteisten väylien varrelle halutaan täydennysrakentamista, tämä edellyttää joustavampaa melu- ja ilmanlaatunormien tulkintaa. Tähän liittyen kaupunginhallituksen ja kaupunkisuunnitteluviraston tulee etsiä uusia toimintamalleja yhteistyössä ympäristökeskuksen kanssa sekä vaikuttaa maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisarviointiin.

- kaupunginhallitukselle tulee tehdä esitys siitä, minkälaisella menettelyllä voitaisiin keventää kaavaprosessiin liittyvää virastojen lausuntokierrosta, miten jatkossa koordinoidaan kaavoituksen, tontinluovutuksen, esirakentamisen, kunnallistekniikan ja kadunrakennuksen prosessien limittämistä toisiinsa ja miten rakentamisen kilpailua voidaan lisätä ja kaavamääräyksiä väljentää markkinahinnaltaan edullisimmilla alueilla.

Kaavoitukseen ja tontinluovutukseen liittyen:

- kaupunkisuunnitteluviraston tulee pysäköintipolitiikkaselvityksen ja autottomista kohteista saatavien tulosten perusteella arvioida, toimiiko kaavoituksessa käytettävä autopaikkamäärien laskentaohje järkevällä ja perustellulla tavalla.

- tontinluovutuksen delegointisäädösten väljentämistä tulee harkita siten, että kaupunginvaltuusto vahvistaisi tontinluovutuksen vuokrausperusteiden periaatteet ja sopimuspäätökset voitaisiin mahdollisuuksien mukaan tehdä kiinteistölautakunnan sijasta virkamiestasolla.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaupunki on varannut kolme kerrostalotonttia autottomille hankkeille, yhden Jätkäsaaresta ja kaksi Kalasatamasta. Näistä tonteista Att:n Kalasatamaan toteuttama valtion tukema vuokra-asuntohanke on valmistunut ja Att:n Hitas-tuotantona toteutuva hanke valmistunee vielä vuoden 2013 aikana. Jätkäsaaren tonteista yksi autoton, valtion tukema vuokra-asuntohanke on rakenteilla ja se valmistunee keväällä 2014. Rakennushankkeiden



pitkäkestoisuudesta johtuen kattavien kokemusten kerääminen ja saaminen näistä hankkeista kestänee siten vielä pitkään. Kiinteistötoimi on vuoden 2012 aikana osallistunut kaupungin pysäköintipoliittisten työryhmien työskentelyyn.

Kiinteistölautakunta pitää kaupungin tontinluovutusprosessin sujuvoittamista ja keventämistä hyvänä tavoitteena. Kiinteistötoimen tarkoitus on saattaa kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi vuoden 2013 aikana esitys kaupungin maanvuokraustoiminnan kehittämiseksi mm. vuokrauserusteiden vahvistamiskäytäntöjä muuttamalla.

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 4.8.2 kohdassa koulutilojen kostevaurioista seuraavaa:

- kaupunginhallituksen tulee valmistella valtuustolle investointimäärärahojen kohdentamista koskevan päätöksenteon tueksi selvitys kaupungin palvelu- ja toimitilojen kosteus- ja homevaurioiden laajuudesta ja niiden korjaamisen vaatimista kustannuksista.

- sosiaali- ja terveystieteiden koulu- ja opiskeluterveydenhuollon, ympäristökeskuksen, työterveyskeskuksen ja opetusviraston työsuojelun tulee yhteistyössä laatia kaupunkitason ohje koulujen terveydellisten olojen tarkastusten järjestämisestä siten, ettei päällekkäistä työtä tehdä, vastuunjako on selkeä ja että koulut ja oppilaitokset tulevat tarkastetuksi säännöllisesti kolmen vuoden välein terveydenhuoltolain ja valtioneuvoston asetuksen (338/2011) edellyttämällä tavalla.

- tilakeskuksen tulee varmistaa sisäilmaongelmien tutkimus-suunnittelu-korjaus -ketjun riittävä ohjaus.

- kaupungin virastojen ja liikelaitosten tulee yhdessä kaupungin sisäilmatyöryhmän kanssa arvioida virastokohtaisten sisäilmatyöryhmien perustamisen tarve.

Kiinteistölautakunta toteaa, että valtakunnallisesti kosteus- ja homevaurioiden määrää ja korjaustarvetta on arvioitu eduskunnan tarkastusvaliokunnan selvityksessä viime vuonna. Siinä arvio ongelmien määrästä perustui useiden asiantuntijoiden aikaisempiin erilaisiin arvioihin. Sen mukaan merkittäviä kosteus- ja homevaurioita esiintyy 12 - 18 % kouluista ja päiväkodeista, 20 - 26 % hoitolaitoksista sekä 2,5 - 5 % toimistorakennuksista. Kuitenkin eri asiantuntijoiden arviot ja määrittelyt ongelmien määrille vaihtelevat kovasti; esimerkiksi erään arvion mukaan 15 % kouluista arvioitiin olevan välitön korjaustarve ja toisen asiantuntija-arvion mukaan sisäilmaongelmia on jo selvästi yli puolessa kouluista ja päiväkodeista.



Eduskunnan tarkastusvaliokunnan mietinnössä 1/2013 Rakennusten kosteus- ja homeongelmat todetaan korjausvelan suuruuden valtakunnallisesti arvioiden olevan 30 - 50 mrd euroa ja arviot merkittävien kosteus- ja homevaurioiden kertaluontoisista korjauskustannuksista vaihtelevat 1,2 mrd. eurosta 14,5 mrd. euroon.

Trellum Consulting Oy julkaisi tuoreimman korjausvelkaraportin 26.4.2013. Sen perusteella Helsingin kaupungin rakennettujen kiinteistöjen korjausvelka on 1,3 mrd euroa. Viime vuosina tilakeskuksen käytössä on ollut korjausinvestointeihin keskimäärin noin 120 miljoonaa euroa, joka ei kuitenkaan kata kiinteistöjen vuosittaista kulumaa, jolloin korjausvelka kasvaa edelleen.

Jo useiden vuosien ajan talonrakennuksen investointiohjelmaa laadittaessa sekä pienempien korjaushankkeiden investointimäärärahoista päätettäessä, korjaushankkeiden kiireellisyysjärjestys on määräytynyt pääsääntöisesti sisäilmaongelmien perusteella. Sisäilmaongelmaisia rakennuksia pyritään korjaamaan kokonaisuuksina peruskorjausluonteisesti. Tällöin osa investointimäärärahasta kuluu rakennuksen tekniikan ja toiminnallisuuden päivittämiseen nykyvaatimustasoon. Vuosittain joudutaan kuitenkin tekemään myös erittäin paljon nopeita, paikallisia teknisiä korjauksia, joissa korjataan vain sisäilmaongelma.

Kosteus- ja homevaurioiden määrää Helsingin kaupungin kiinteistökannassa on arvioitu lähinnä tehtyjen kosteus- ja sisäilmatutkimusten kautta, mutta niiden perusteella saadaan selville lähinnä, paljonko kiinteistökannastamme tutkitaan vuosittain. Yhteenvetoja siitä, kuinka laajoja ja nopeita korjauksia ongelmien korjaamiseksi tarvittaisiin, eli selvitystä kaupungin palvelu- ja toimitilojen kosteus- ja homevaurioiden laajuudesta ja niiden korjaamisen vaatimista kustannuksista ei ole tehty. Mikäli tällainen selvitys päätetään tehdä, vaatii se vähintään yhden henkilötyövuoden resurssin käymään läpi viime vuosien tutkimusraportit ja tekemään niistä yhteenvedon sekä arvioimaan näiden pohjalta tilannetta koko kaupungin palvelu- ja toimitilakiinteistökannassa. Tilakeskus teki kaupungin sisäilmatyöryhmän päätöksellä viime vuonna kaupungin kiinteistöihin kyselyn, ovatko käyttäjät havainneet kiinteistössään sisäilmaongelmia. Pääosin vastauksia saatiin niistä kohteista, jotka olivat muutenkin sisäilmatutkimuksien kautta jo tuttuja, joten ilmeisesti merkittäviä piileviä ongelmia kaupungin kiinteistökannassa ei enää ole. Tämä osoittaa, että käyttäjät osaavat jo pääsääntöisesti toimia kaupungin sisäilmatoimintamallin mukaan ja ottaa yhteyttä isännöitsijään, joka tarvittaessa käynnistää tutkimukset.

Kiinteistölautakuntaa toteaa tarpeelliseksi kehittää koulujen terveydellisten olojen tarkastusmenettelyohjeen. Tarkastuslautakunnan



arviointikertomuksessa mainitut koulujen terveydellisten olojen tarkastustoiminnasta vastuulliset toimijat kehittävät ohjeistuksen, jonka jälkeen kaupungin sisäilmatyöryhmä käsittelee ohjeistuksen ja ottaa sen huomioon yleisessä sisäilmaongelmien käsittelyn toimintamallissa. Ohjeen laadinnassa tulee ehkäistä päällekkäistä toimintaa ja pyrkiä mahdollisuuksien mukaan yhdistämään eri tahojen tarkastustoiminta.

Kiinteistölautakunta toteaa, että sekä sisäilmatutkijoiden, suunnittelijoiden että korjaajien ammattitaidossa on puutteita. Myös eduskunnan tarkastusvaliokunnan mietinnössä on todettu korjausten epäonnistuvan liian usein ja ongelmia olevan sekä tilaajan että toteuttajien ammattitaidossa sekä myös tiedonkulussa prosessin aikana. Vuonna 2008 valmistuneessa Sisäilmaongelmaisten koulujen korjausoppaassa todettiin, että sisäilmaongelmien korjaushankkeissa tulisi olla asiaan perehtynyt asiantuntija koko hankkeen ajan ohjaamassa ja valvomassa tutkimuksia, suunnittelua ja korjaustöitä sekä varmistamassa sisäilmaongelmiin liittyvän tiedonkulkun. Kiinteistöviraston tilakeskus on tänä vuonna määritellyt yhdessä Senaatti-kiinteistöjen kanssa tällaisen asiantuntijan tehtäviä hankkeen eri vaihteissa. Tilakeskus vastaa kiinteistöjen ylläpidosta sekä palvelurakennusten korjaushankkeista rakennushankkeeseen ryhtyvänä. Tilakeskus vastaa myös käytettävissä olevien korjausmäärärahojen ja kunnossapitomäärärahojen käytöstä. Tilakeskuksen henkilöstö ohjaa vuosittain useita satoja eri vaiheissa olevia ja erikokoisia korjaustöitä, jotka aina vaikuttavat kiinteistöjen sisäilmaolosuhteisiin. Tällä hetkellä tilakeskuksessa on yksi henkilö, jonka päätehtävänä on sisäilmaprosessin varmistaminen. Jotta tilakeskus voi varmistaa sisäilmaongelmien tutkimus-suunnittelu-korjaus -ketjun riittävän ohjauksen, tulee tilakeskuksen sisäilma-asiantuntijaresursseja vahvistaa merkittävästi. Tämä edellyttää kaupungin nykyisen kiinteistöjen ylläpidon ja rakentamisen sisäilma-asiantuntemuksen keskittämistä tilakeskukseen ja tarvittavien lisäkrytointien mahdollistamista. Lisäksi tilakeskuksessa jatketaan edelleen henkilöstön kouluttamista sisäilma-asioiden hoitamisessa.

Kiinteistölautakunta toteaa, että hyvä yhteistyö ja moniammatillinen osaaminen ovat tärkeitä tekijöitä sisäilmaongelmien hallinnassa. Koska kaupungin sisäilmatyöryhmä ei nykyisten tehtäviensä sekä kaupungin kiinteistökannan laajuudesta johtuen voi käsitellä yksittäisten kohteiden ongelmia, tulee suurimpiin käyttäjävirastoihin perustaa virastotasoiset sisäilmatyöryhmät. Opetusvirastossa on vuodesta 2010 alkaen toiminut sisäilmatyöryhmä. Myös terveystieteiden virastossa toimi vuoden 2012 loppuun asti virastotasoinen sisäilmatyöryhmä ja yhdistetyn sosiaali- ja terveystieteiden viraston sisäilmatyöryhmän työskentely käynnistyy keväen 2013 aikana. Kaupungin sisäilmatyöryhmässä on päätetty, että myös vuoden 2013 alusta toimintansa aloittaneen varhaiskasvatusviraston kanssa käynnistetään neuvottelut virastokohtaisen sisäilmatyöryhmän



perustamiseksi tavoitteena, että ryhmän toiminta käynnistyisi syksyn 2013 aikana. Tehtävinä virastotasoisilla sisäilmatyöryhmillä on mm. ohjata ja ohjeistaa eri toimijoita omassa hallintokunnassaan sekä koordinoita tiedotusta ja priorisoida käytössään olevien tilojen tai kiinteistöjen sisäilmaongelmien tutkimista ja korjaamista.

Tarkastuslautakunta toteaa arviointikertomuksen 4.8.3 kohdassa kaupungin tyhjästä tiloista seuraavaa:

- kiinteistöviraston tilakeskuksen tulee edelleen jatkaa kaupungin toiminnassa tarpeettomien korjausvelkaisten tilojen myymistä.

Kiinteistölautakunta toteaa, että tilojen myyntitarpeiden vuoksi tarvitaan kiinteistöviraston tilakeskukseen lisää yksi kiinteistölakimiesvakanssi ja kaksi myyntineuvottelijavakanssia. Vakanssien avulla voidaan vähentää ulkopuolisten konsulttien käyttöä sekä ennaltaehkäisevällä työllä reklamaatioiden määrää ja reklamaatioiden käsittelyyn käytettävää työmäärää. Lisäksi pystytään ennaltaehkäisevällä asiantuntijatyöllä vähentämään rakennusten myyntiin liittyviä mahdollisia vahingonkorvausvaateita ja itse vahingonkorvauksia.

## Esittelijä

Tarkastuslautakunta pyytää kiinteistölautakunnan lausuntoa 22.5.2013 mennessä arviointikertomuksen kohdista 2.6, 4.1.1, 4.4.2, 4.8.1, 4.8.2 ja 4.8.3.

## Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

## Lisätiedot

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 36637  
pekka.tirkkonen(a)hel.fi  
Juhani Tuuttila, osastopäällikkö, puhelin: 310 36445  
juhani.tuuttila(a)hel.fi  
Tapio Mäensivu, hallintopäällikkö, puhelin: 310 40351  
tapio.maensivu(a)hel.fi

## Liitteet

1 [Tarkastuslautakunnan lausuntopyyntö](#)

## Otteet

**Ote**  
Tarkastuslautakunta