

Kiinteistöviraston vuoden 2012 toimintasuunnitelman seuranta ja tilinpäätös





7.3.2013

SISÄLLYSLUETTELO

1.1	Toiminta-ajatus	2
1.2	Keskeiset tehtävät	2
1.3	Toimintaympäristön keskeiset muutokset suunnitelmakaudella	2
1.4	Johtaminen	3
1.5	Henkilöstö	3
1.6	Kilpailuttaminen ja hankintojen toteuttaminen	5
1.7	Tietotekniikan hyödyntäminen ja sähköinen asiointi	5
1.8	Kiinteistöviraston tuottavuuden ja tuloksellisuuden parantaminen	6
1.9	Talousarvion erillisvaikutusten arviointi	7
2	Osastojen erillissuunnitelmien seuranta	10
2.1	Kiinteistöjen kehittämissyksikkö	10
2.2	Tonttiosasto	11
2.3	Geotekninen osasto	13
2.4	Kaupunkimittausosasto	16
2.5	Asunto-osasto	17
2.6	Hallinto-osasto	18
2.7	Tilakeskus	19
3	Kiinteistöviraston käyttötalous - yhteenveto	23
3.1	Kiinteistölautakunta- ja virasto (521)	23
3.2	Perusvirasto (52101)	24
3.3	Tilakeskus (52103)	25
4	Käyttötalous osastoittain	26
4.1	Kiinteistöjen kehittämissyksikkö	26
4.2	Tonttiosasto	27
4.3	Geotekninen osasto	28
4.4	Kaupunkimittausosasto	29
4.5	Asunto-osasto	30
4.6	Hallinto-osasto	31
4.7	Tilakeskus	32
5	Investoinnit	33
5.1	Talonrakennus (8 02)	34
5.1.1	Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet (8 02 01)	35
5.1.2	Tilakeskuksen korjaushankkeet (8 02 02)	36
5.2	Irtaimen omaisuuden perushankinta (8 09 36)	37
6	Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen (52105)	38

Liite 1: Selonteko riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan järjestämisestä sekä arvio merkittävimmistä riskeistä, epävarmuustekijöistä ja muista toiminnan kehittämiseen vaikuttavista seikoista vuodelta 2012



7.3.2013

Kiinteistöviraston toimintasuunnitelman 2012 seuranta

1.1 Toiminta-ajatus

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

1.2 Keskeiset tehtävät

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

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

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

Kiinteistövirasto huolehtii seuraavista asumiseen liittyvistä tehtävistä: Helsingin kaupungin vuokra-asuntojen välitys ja asumisoikeusasuntojen asukasvalinnat, erilaiset asumiseen liittyvien lainojen ja avustusten myöntäminen sekä Hitas-valvonta. Tehtävästä huolehtii asuntoasiain-osasto.

Kiinteistöviraston vastuulla on kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen omistajaohjaus sekä asiakasasuntojen isännöinti.

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

1.3 Toimintaympäristön keskeiset muutokset suunnitelmakaudella

Kiinteistöviraston toimintaan vaikuttavat seuraavat toimintaympäristön muutokset:

- Taloudellisen tilanteen jatkuminen epävarmana
- Maankäytön ja asumisen toteutusohjelma 2008–2017
- Uusien alueiden käyttöönotto
- Virastosta siirtyä eläkkeelle vuosien 2012–2014 aikana merkittävä määrä henkilöstöstä

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



7.3.2013

- Tietotekniikan, verkkopalveluiden, paikannuksen, logistiikan ja toiminnan ohjauksen muutokset
- Paikkatietopalveluihin liittyvien kansallisten säädösten muutokset, jotka koskevat paikkatietoaineistojen maksullisuutta.

Toiminnalliset ja palvelutasoon liittyvät muutokset:

Kiinteistöviraston keskeisimmät haasteet liittyvät AM-ohjelman toteuttamiseen. Tämä edellyttää uusien alueiden käyttöönottoa ja haastavien kaavaratkaisujen toteuttamista. Rakennetun kiinteistöomaisuuden käyttö ja omistajuus vaatii tehostamistoimenpiteitä lisääntyneiden investointien sekä asiakkaiden kanssa tehtävän tilankäytön tehostamisen takia. Myös paikkatietojen kysyntä ja käyttö lisääntyy ja monipuolistuu jatkuvasti sekä asiakkaiden että kaupungin oman hallinnon piirissä.

1.4 Johtaminen

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

Virastossa toteutetaan viraston oma esimiesten valmennusohjelma, jolla lisätään toimistopäälliköiden esimiestyön valmiuksia. Palvelutuotantoon tarvittavan osaavan henkilöstön saaminen ja pysyvyys varmistetaan. Henkilöstön ammattitaitoa ja osaamista vahvistetaan sisällyttämällä tehtävämuutosten suunnittelu, ammattiosaaminen ja työuralla kehittyminen osaksi tulos- ja kehityskeskusteluja.

Seuranta:

Virastoa koskeva henkilöstötarpeen ennakointi toteutettiin toimintavuonna. Ennakoinnissa määriteltiin tulevaisuuden osaamistarpeet, henkilöstörakennemuutos ja määrällinen henkilöstöressurssin tarve 10 vuoden tähtäimellä. Vuoden aikana toteutettiin keskijohdon valmennus, johon osallistuivat kaikki kiinteistöviraston toimistotasoiset päälliköt. Esimiesvalmennus toteutettiin yhteistyössä omien asiantuntijoiden, Oiva Akatemian ja henkilöstökeskuksen asiantuntijoiden kanssa. Työhyvinvointikyselyn tulosten mukaan 93 % henkilöstöstä oli käynyt tulos- ja kehityskeskustelut, joissa käydään läpi myös työntekijän ammattiosaaminen, uralla kehittyminen, työsuorituksen arviointi sekä laaditaan ammatillinen kehityssuunnitelma.

1.5 Henkilöstö

Ennakoivan henkilöstösuunnittelun toimintamallia kehitetään edelleen. Eläkkeelle siirtyminen jatkuu virastossa vilkkaana ja henkilöstösuunnittelulla varaudutaan johto- ja muiden avaintehtävissä toimivien henkilöiden vaihtumiseen. Palvelutuotannossa tarvittavan henkilöstön saanti ja pysyvyys varmistetaan panostamalla uusien työntekijöiden perehdyttämiseen sekä esimiesten rekrytointiosaamiseen. Sähköisiä henkilöstöhallinnon palveluita otetaan käyttöön.

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



7.3.2013

Tasa-arvosuunnitelma ja sukupuolivaikutusten arviointi

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

Henkilöstötasa-arvon edistämässä noudatetaan kaupungin linjauksia. Palkkatasa-arvon toteutumiseen liittyvät tavoitteet on kirjattu viraston palkka- ja palkitsemisohjelmaan, jota seurataan ja päivitetään vuosittain. Tavoitteissa onnistumista seurataan henkilöstökyselyllä ja henkilöstöraportilla.

Seuranta:

Kaikille uusille työntekijöille järjestettiin viraston yhteinen perehdytyspäivä. Virastossa valmisteltiin yhteinen perehdytysohjelma kaikkien uusien työntekijöiden perehdyttämiseksi. Naisten ja miesten välisiä palkkaeroja on sitouduttu tarkastelemaan viraston palkka- ja palkitsemisohjelmassa, jota päivitettiin vuoden 2012 aikana. Naisten osuus viraston johto- ja esimiestehtävissä on noussut edellisvuoden 20 prosentista noin 25 prosenttiin.

Kielisuunnitelma

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

Seuranta:

Muunkielisten työntekijöiden työllistämistä kiinteistövirastossa edistettiin varmistamalla rekrytointi-ilmoitusten selkkokielisyys sekä palkkaamalla kesätyöntekijöiksi ja harjoittelijoiksi myös muunkielisiä työntekijöitä. Kiinteistövirasto osallistui myös kaupunkiyhteiseen muunkielisten työllistämisen edistämisen verkostoon.

Työhyvinvointia edistävät toimenpiteet

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

Seuranta:

Kiinteistövirastossa toteutettiin vuonna 2012 työhyvinvointikysely, jonka avulla seurataan henkilöstön kokemuksia työilmapiiristä, työyhteisön ja esimiestyön toimivuudesta sekä työturvallisuudesta ja työoloista. Kyselyn tulosten perusteella osastot ja työyhteisöt laativat työyhteisön kehittämisen toimenpideohjelmat. Työterveyshuollon kanssa yhteistyössä aloitettuja työpaikkaselvityksiä jatkettiin vuonna 2012. Kiinteistöviraston ja työterveyshuollon toimintasuunnitelma päivitettiin vuosille 2013-2015. Lisäksi otettiin käyttöön uusi, kaupunkiyhteinen varhaisen tuen malli, jossa erityinen paino on sairauksien ennaltaehkäisyssä. Työtapaturma-, sairauspoissaolo- ja työkyvyttömyyseläkkeiden määrää seurattiin aktiivisesti osasto- ja

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



7.3.2013

virastotasolla. Lyhyiden sairauslomapäivien (1-3 pv) kustannukset laskivat edellisestä vuodesta noin 7 prosenttia.

1.6 Kilpailuttaminen ja hankintojen toteuttaminen

Kiinteistövirastossa hankinnat poikkeavat toisistaan siten, että tilakeskuksen hankinnoista valtaosa liittyy rakennus-hankkeisiin, joiden kilpailutus toteutuu selkeiden toiminta-mallien mukaan. Kiinteistöviraston hankintavolyymistä tilakeskus hankkii merkittävimmän osan käyttötalouden hankinnoista sekä investointeihin liittyvistä hankinnoista. Muilta osin kiinteistöviraston kilpailuttaminen kohdistuu kunkin osaston oman toimialan palveluiden ja ajoneuvojen hankintaan sekä IT-hankintoihin.

Kaikki hankinnat kilpailutetaan hankintalain mukaisesti. Palveluiden hankintamenettelyjä kehitetään yhdessä yhteistyökumppaneiden kanssa. Kiinteistövirastossa tullaan kehittämään hankintastrategiaa.

Seuranta:

Tilakeskuksessa on kokeiltu vaihtoehtoista kilpailutuksen yhteistyömallia yhteistyössä hankintakeskuksen kanssa. Lisäksi Staran kanssa kilpailutettiin kattolumityöt. Keskustakortteleiden vartiointi kilpailutettiin yhdessä hankintakeskuksen kanssa. Lisäksi yhteistyötä tehtiin mm. keittiölaitteiden kilpailutuksessa. Hissien huoltopalvelut kilpailutettiin. Toimintavuoden aikana valmisteltiin teknisen isännöinnin kilpailutusasiakirjat, mutta kilpailutus siirtyi seuraavaan vuoteen. Prosessikuvauksien laadinnassa otettiin huomioon kiinteistöjen palveluiden kilpailutus. Tilakeskuksen sopimusten sähköistä hallintaa kehitettiin yhteistyössä Bentley Finland Oy:n kanssa. Työssä määriteltiin Tilakeskuksen tarve sopimusten sähköiseksi järjestelmäksi ja toteutusta koekäytettiin syksyn aikana.

1.7 Tietotekniikan hyödyntäminen ja sähköinen asiointi

Tietotekniikkastrategian toteuttaminen

Syksyllä 2010 valmistuneessa kaupunkitasoisessa paikkatiedon kehitysohjelmassa määritettiin keskeisimmät kehitysalueet lähivuosille. Kaupunkimittausosasto on mukana paikkatiedon ohjausryhmässä, joka koordinoi ja seuraa kehitysohjelman toteuttamista, linjaa paikkatietoihin liittyvää tietopolitiikkaa sekä pyrkii määrittämään paikkatiedot ja sen teknologiat aiempaa selkeämmin osaksi kaupungin tietotekniikan kokonaisarkkitehtuuria ja yhteisiä tietojärjestelmiä.

Kaupungin paikkatiedon kehitysohjelman mukaisesti jatkuu myös aineistojakelun kehityshanke, jossa laajennetaan ja täydennetään haku-, katselu- ja latauspalveluita kansallisten säädösten ja kaupungin omien tarpeiden pohjalta suunnitellun vaiheistuksen mukaisesti. Latauspalvelut edellyttävät lisäksi asianmukaisen palvelinalustan toteuttamista. Kaupunkimittausosaston hallinnoiman paikkatietopalvelun teknistä tuotantoympäristöä uudistetaan ja tiivistetään. Tavoitteena on lisäksi laatia suunnitelma ja aikataulu paikkatietopalvelun perusohjelmiston versionvaihdolle. Kaupunkimittausosaston keskeisimmät kehityshankkeet ovat edellä mainitun kehitysohjelman mukaisia ja liittyvät kiinteistö- ja paikkatietojen laadun parannukseen ja yhdenmukaistamiseen, niihin kytkettyvien prosessien tehostamiseen sekä aineistojen käytön edistämiseen virasto-, kaupunki- ja seututasolla.

Seuranta:

Kaupunkimittausosastolla kehitettiin paikkatiedon hallintaan liittyvää kokonaisarkkitehtuuria. Kaupungin intranet-paikkatietopalvelun ohjelmistoversio vaihdettiin ja palvelu siirrettiin samalla uuteen koordinaatis-

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



7.3.2013

toon. Paikkatietopalveluun lisättiin myös uusia aineistoja. Seudullinen yhteistyö jatkui sekä rekisteriyhteistyöryhmän että kartastoryhmän puitteissa. Vuoden loppupuolella valmistui raportti seudullisen perusrekisterin tilan, käytön ja kehitystarpeiden arvioinnista. Seutukartta avattiin vapaaseen maksuttomaan käyttöön muun muassa "Helsinki Region Infoshare"-palvelussa.

Sähköinen asiointi kuntalaiselle

Asunnonvälityksen internet -portaalia kehitetään siten, että tarjolla oleva vuokra-asuntokanta esitellään karttapalvelussa. Asunnonvaihtajille on tarjolla kaksisuuntainen, keskinäiseen asunnonvaihtoon tarkoitettu, asiointijärjestelmä. Asumisoikeuden ja hitas-asioiden palvelun integrointia talous- ja suunnittelukeskuksen ylläpitämään kuntalaisen asiointipalveluun selvitetään. Palvelu tarjotaan mahdollisuuksien mukaan tulevaisuudessa myös tällä palvelupaikalla. Korjaus- ja energiaavustusten tietokantaa kehitetään käyttäjäystävällisemmäksi.

Seuranta:

Vuokra-asuntokanta saatiin sähköisesti kartalle asunnonvälityksen portaalissa. Palvelun avulla kuluttajat voivat tarkastella asuntojen tarjontaa maantieteellisen sijainnin suhteen. Keskinäiseen asunnonvaihtoon tarkoitettu palvelu saatiin tuotantoon, sen avulla toiveet täyttävän vaihtokumppanin löytää vaivattomasti asunnonvaihtoa haluavien joukosta. Asumisoikeusnumeron hakua valmisteltiin kaupungin sähköiseen asiointipalveluun, tuotantoon se saadaan alkukevällä 2013. Hitas-asioiden siirtäminen asiointipalveluun on vielä idea-asteella, projektia ei ole vielä käynnistetty. Korjaus- ja energiaavustusten tietokantaa on täydennetty tuotetiedoilla siten, että työntekijän työ helpottuu ja tehostuu.

1.8 Kiinteistöviraston tuottavuuden ja tuloksellisuuden parantaminen

Kiinteistöviraston osuus koko kaupungin käyttötalouden talousarviosta on 5 %, josta kiinteistöviraston osuus ilman tilakeskusta on 1 %. Virastolla on merkittävä osuus ulkoisia tuloja ja toiminnasta merkittävä osuus liittyy ulkoisiin asiakkaisiin.

Kiinteistövirastossa otetaan vuoden 2012 alusta käyttöön uudistettu tuottavuuden mittausjärjestelmä. Uudella tuottavuuslaskennalla seurataan tuottavuuden kehitystä strategisesti keskeisten loppusuoritteiden ja toiminnan kokonaiskustannusten avulla, jotka ottavat aiempaa paremmin huomioon viraston toiminnan vaikuttavuuden osana kaupungin toimintaa. Tukipalveluiden tehostamisesta ja johtamisen keskittämisestä hallinto-osastolle laaditaan suunnitelma. Toimenpide liittyy osana kaupungin tuottavuus- ja hyvinvointiohjelmaa.

Kiinteistöviraston osastot jatkavat osastojen välisten toimintaprosessien kehittämistä. Keskeisiä yhteisiä toimintaprosesseja kehitetään yhteistyössä muiden hallintokuntien kanssa.

Rakennusten energiankäytön tehokkuutta parannetaan vaikuttamalla rakennusten käyttöön ohjeistuksin sekä noudattamalla energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Uudisrakennukset suunnitellaan ja rakennetaan matalaenergiaperiaatteen mukaisesti ja korjausrakennuskohteissa sovelletaan mahdollisuuksien mukaan matalaenergiarakentamista.

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



7.3.2013

Seuranta:

Viraston tuottavuuden laskenta laajennettiin käsittämään myös tilakeskuksen toiminta. Tuottavuuden laskentaa uudistettiin myös siten, että virastotasoisesti seurataan tuottavuuden kehitystä strategisesti keskeisten loppusuoritteiden ja toiminnan kokonaiskustannusten avulla. Laskenta ottaa aiempaa paremmin huomioon viraston vaikuttavuuden osana kaupunkia. Uusi tuottavuuden laskenta otettiin käyttöön 2012 alusta.

Kiinteistöviraston tuottavuus parani edelliseen vuoteen nähden 6 prosenttiyksikköä (edellinen vuosi -4,4 %-yksikköä). Tuottavuuden kasvu johtui mm. asuntotonttien vuokrasopimusten suuresta määrästä sekä perusvirastossa toimintavuonna toteutetuista merkittävistä kustannusten säästötoimista.

1.9 Talousarvion erillisvaikutusten arviointi

Riskien hallinta ja sisäinen valvonta

Vuonna 2012 toteutetaan tilakeskuksessa uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeiden riskienarvioinnin perusteella tehtyä suunnitelmaa. Riskienarviointi liitetään osaksi tilakeskuksen kaikkien prosessien kuvauksia. Maaperän puhdistamisessa pyritään riskienarvioinnilla minimoimaan kustannuksia ja tarkalla ohjelmoinnilla varmistamaan rakentamisen suunniteltu eteneminen. Riskienarviointia laajennetaan osaksi kaikkien osastojen prosessien kehitystyötä.

Seuranta:

Riskienhallinnan menettelyjä kehitettiin vuoden 2012 aikana pitäen sisällään mm. viraston riskienhallintapolitiikan laatimisen ja systemaattisen osastotasoisten keskeisten riskien seurantamenettelyjen luomiset. Kehitystyön aikana on osalle riskeistä löydetty hallintakeinoja ja saatu riskiä vähennettyä.

Tilakeskuksen henkilökunnalle järjestettiin koulutusta myös harmaan talouden torjunnasta ja kilpailuttamisesta. Tilakeskuksen laskutyöurakoitsijoiden puitesopimuskilpailutuksessa hylättiin tarjoukset, joissa tarjotut tuntihinnat alittivat minipalkkatason sivukuiluineen.

Terveysvaikutusten arviointi

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

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

Seuranta:

Tilojen sisäilmaongelmien korjaaminen ja ennaltaehkäiseminen olivat tilakeskuksen keskeisiä painopistealueita. Tilakeskuksen henkilökunnalle järjestettiin koulutusta sisäilmaongelmien hoitamisesta. Tilakeskus osallistui Helsingin yliopiston tutkimushankkeeseen, jossa kehitettiin uutta sisäilmatutkimusmenetelmää sisäilmaongelmien priorisointiin. Sisäilmaongelmien priorisoimiseksi järjestettiin myös yleinen

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



7.3.2013

käyttäjäkysely sisäilmaongelmista kaikille kaupungin työntekijöille. Tilakeskuksen omalle henkilöstölle järjestettiin koulutusta sisäilmaongelmien hoitamisesta.

Postiosoite

PL 2204
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite

Fabianinkatu 31
Helsinki
<http://www.hel.fi/kv>

Puhelin

+358 9 310 1671

Faksi

+358 9 310 36512

Tilinro

800012-62637

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



7.3.2013

Tavoitteiden yhteenveto

Sitovat tavoitteet

	TP-11	TA-12	TP-12	Ero TA-12/TP-12
Hyvinvointi ja palvelut				
Uudet ara-vuokra-asunnon saajat, kpl	2 813	2900	2983	83
Tyhjien tilojen osuus tilakannasta %	7,1	7	7	0
Kaupunkirakenne ja asuminen				
Luovutettu asuntorakennusoikeus, kem ²	282 800	225 000	248 805	23 805
Talouden tasapaino				
Ulkoiset maanvuokrat, milj.€	143,7	144	153,2	9,2

Kaupungin strategiaohjelmasta johdetut tavoitteet ja muut tavoitteet

	TP-11	TA-12	TP-12	Ero TA-12/TP-12
Kilpailukyky				
Luovutetut toimitila- ja toimistotontit, k-m ²	104 200	70 000	47 061	-22 939
Kaupunkirakenne ja asuminen				
Kaupungin tuella rakennettujen hissien määrä, kpl	75	65	54	-11
Johtaminen				
Muutosvalmius ja henkilöstön osaaminen				
Työyhteisön toimivuus (tyhy-kysely,1-5)	-	3,4	3,5	0,1
Ammatillinen osaaminen (tyhy-kysely,1-5)	-	3,6	3,6	0

Määrätavoitteet ja toiminnan laajuustiedot

Maaomaisuus Helsingissä ha	13 980	14 150	14 062	-88
Maaomaisuus muissa kunnissa ha	5 847	6 165	5 851	-314
Geotekniset suoritteet				
Pohjatutkimusprofiileja tietokannassa,kpl	239 774	244 000	243 392	-608
Kiinteistö- ja paikkatiedot				
Rekisteröityjä kiinteistöjä ja rasitteita, kpl	554	630	567	-63
Uudisrakennusmittauksia, kpl	843	650	779	129
Toimitilat				
Rakennusomaisuus				
Tiloja vuokrauksessa, m2	2 865 000	2 820 000	2 912 000	92 000
Tiloja ylläpidossa, m2	1 885 655	1 820 000	1 876 000	56 000
Asuminen				
Ara-asunnon hakijat ilman asunnonvaihtajia	20 500	19 000	22 162	3 162
Välitetyt ara-vuokra-asunnot kpl	3 011	3 000	3 191	191

Kestävän kehityksen tavoitteet

Rakentamiskelpoiseksi tutkittu ja kunnostettu maa, ha (5v.keskiarvo)	15,3	15	12,9	2,1
Geoteknisestä suunnittelusta johtuvia,yli 0,5 milj.euron vahinkoja ei toteudu pohja-ja kalliorakentamisessa, vahinkojen määrä,kpl				
	0	0	0	0
Kaupungin palvelurakennusten sääkorjattu				
lämpöenergian kulutus ,kWh/brm ² /v	150,4	147,4	147,4	0
Paperinkulutus kg/henkilötyövuosi	19,7	17	21,4	-4



7.3.2013

2 Osastojen erillissuunnitelmien seuranta

2.1 Kiinteistöjen kehittämisyksikkö

Organisaatio

Organisaatio suunnitellaan ja rakennetaan yksikölle asetettuja tehtäviä vastaavaksi.

Asunnot

Kaupungin omistamien aravavuokra-asuntoyhtiöiden yhdistyminen Heka Oy:n omistukseen tapahtui 1.1.2012. Yksikkö osallistuu fuusion ulkopuolelle jäävän kaupungin omistaman asunto-omaisuuden järjestämisen selvitystyöhön vuoden 2012 aikana.

Töölönlahden pysäköinti

Yksikkö osallistuu Musiikkitaloon ja Töölönlahden rakentamiseen liittyvän Töölönlahden pysäköintilaitoksen rakentamiseen tilaajana.

Kalasadaman keskus

Yksikkö osallistuu Kalasadaman keskuksen rakennuttamiseen asiantuntijana.

Lähiöprojekti

Yksikkö osallistuu lähiöprojektin tavoitteiden suunnitteluun ja toteuttamiseen.

Seuranta:

Organisaatio: Kiinteistökehitysyksikön organisaatio täydentyi elokuussa kiinteistöjen kehittämispäälliköllä ja syyskuussa kiinteistöpäälliköllä. Yksikön vahvuus oli tämän jälkeen neljä henkilöä.

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

Töölönlahden pysäköintilaitos: Yksikkö osallistui Musiikkitaloon ja Töölönlahden rakentamiseen liittyvän Töölönlahden pysäköintilaitoksen rakentamiseen tilaajana. Pysäköintilaitos otettiin käyttöön 2.8.2012 ja käyttöönottoon liittyneitä tehtäviä oli vuoden loppuun saakka.

Kalasadaman keskus: Yksikkö osallistui Kalasadaman keskuksen rakennuttamiseen asiantuntijana. Kalasadaman keskuksen rakentaminen pysähtyi kaavavalitukseen heinäkuussa 2012.

Lähiöprojekti: Lähiöprojektin puheenjohtajuus siirtyi kaupunkisuunnitteluvirastolle vuonna 2012. Myös lähiöprojektin määrärahat siirretään kaupunkisuunnitteluvirastolle vuodesta 2013 alkaen.

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



7.3.2013

2.2 Tonttiosasto

Maaprosessiin liittyviä tehtäviä tonttiosastolla ovat maan hankinta, maan luovutuksen sopimusjärjestelyt, maankäyttöso-
pimukset ja maaperän pilaantumisen hallinta. Osasto luo edellytykset työpaikkojen määrän kasvulle toteuttamalla asia-
kaslähtöistä tontinluovutuspolitiikkaa, joka käsittää uusien tonttien luovuttamisen, vanhojen sopimusten jatkamisen sekä
toimitilatonttien kehittämisen ja kaavoitusprojekteihin osallistumisen. Toimitilatontteja luovutetaan lähinnä Jätkäsaaresta,
Salmisaaresta, Kalasatamasta ja Ruskeasuolta. Teollisuus- ja varastotonttien pääasiallinen luovutuskohde on Kivikon
teollisuusalue. Valtion kanssa yhdessä järjestettävän Keski-Pasilan keskustakorttelin kilpailuneuvottelut käydään kilpai-
lussa jatkoon selvinneiden kanssa. Itäväylän kattamiseen liittyvää toimitilarakentamista valmistellaan. Vanhojen ostos-
keskusten kehittämistä jatketaan. Mellunmäen ja Herttoniemen metroasemien seutuja kehitetään sekä luodaan kiinteis-
töpoliittiset edellytykset Länsi-Metron toteuttamiselle (Kaupungin strategiaohjelman kohta Kilpailukyky).

Asuntotuotannossa tontinluovutuksella pyritään edistämään monipuolista ja kohtuuhintaista asuntotarjontaa. Tonttivaranto
pyritään pitämään riittävän suurena kilpailukyvyyn ylläpitämiseksi. Tähän liittyy tonttiprosessin kehittäminen yhteistyös-
sä muiden hallintokuntien kanssa, jotta aika kaavasta rakentamiskelpoiseksi tontiksi nopeutuisi ja kustannustietoisuus
tuotantoprosessissa paranisi.

AM-ohjelman toteuttamiseksi varataan tontteja ja järjestetään erityyppisiä tontinluovutuskilpailuja. Pientalorakentamista
edistetään varaamalla tontteja omatoimiseen, tuottajamuotoiseen ja rakennuttajakonsulttivetoiseen rakentamiseen sekä
jatketaan kaupunkimaisen pientalon kehittämistä yhdessä kaupungin muiden hallintokuntien kanssa. (Kaupungin strate-
giaohjelman kohta Kaupunkirakenne ja asuminen).

Helsingin keskustan elinvoiman vahvistamiseksi osaston toiminta kohdistuu Töölönlahden, ydinkeskustan (mm. kaupun-
gintalokorttelit), Eteläsataman, Keski-Pasilan, kampusten kehittäminen sekä Hakaniemen ja Suvilahden kehittäminen.
Lisäksi edistetään keskustan maanalaisten hankkeiden toteutumista (Kaupungin strategiaohjelman kohta Kaupunkira-
kenne ja asuminen).

Metroasemien ja rautatieasemien vaikutusalueelta luovutetaan tontteja sekä toimitila- että asuntorakentamiseen. Tällai-
sia kohteita on Malmin, Ilmalan, Ruoholahden Metroasemien, Kalasataman, Herttoniemen, Itäkeskuksen, Puotilan, Myl-
lypuron ja Mellunkylän asemien läheisyydessä (Kaupungin strategiaohjelman kohta Kaupunkirakenne ja asuminen).

Uudisrakentamisessa edistetään energiatehokkaita ratkaisuja ja matalaenergiarakentamista. Tähän pyritään alaan liitty-
villä tontinluovutuskilpailuilla sekä käyttämällä muiden tontinluovutuskilpailujen yhtenä laatukriteerinä energiatehokkuutta
ja myös uusiutuvien energiamuotojen käyttöä ja kaukolämpöverkkoon liittymistä. Tavoitteena on kannustaa voimassa
olevia rakentamismääräyksiä kunnianhimoisempiin energiatehokkuusratkaisuihin (Kaupungin strategiaohjelman kohta
Kaupunkirakenne ja asuminen - kaupunkirakennetta kehitetään energiaa säästäväksi).

Täydennysrakentamiskorvauksella edistetään lisärakentamista kaupungin vuokratonteilla ja omistustonteilla maankäyttö-
sopimusmenettelyllä. Varikkoalueiden kehittämisprojekteilla luodaan uusia toimitila- ja asuntoalueita olemassa olevan
rakenteen sisälle, mm. Koskelan ja Vallilan liikennevarikot. Tärkeimmät täydennysrakentamiskohteet ovat talousar-
viovuonna Isonnevantien alue Haagassa, Myllypuron voimala-alue ja puukaupunki, Ormuspelto Malmilla ja Linnanpelto
Mellunkylässä.

Uusilla projektialueiden käyttöönotto edellyttää maaperän puhdistamista ja esirakentamistoimenpiteitä. Maaperän puh-
distamisessa pyritään riskinarvioinnilla minimoimaan kustannuksia ja tarkalla ohjelmoinnilla varmistamaan rakentamisen
suunniteltu eteneminen. Merkittävimmät pilaantuneiden maiden tutkimus-, suunnittelu- ja kunnostuskohteet ovat Suvilah-
den kaasulaitoksen ja vapautuneet satama-alueet Kalasatama ja Jätkäsaari.

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



7.3.2013

Östersundomissa jatketaan aktiivista maanhankintaa maapoliittisten periaatteiden mukaisesti.

Maanvuokrajärjestelmän ja Facta-kuntarekisterin tietojen yhteensopivuutta kehitetään ja jatketaan vuokraelementin ylläpitoa. Kiinteistörekisterin kauppahintaosa uudistetaan.

Osaston internet-sivuilla tiedotetaan osaston palveluista kuntalaisille ja asiakkaille mm. vapaista tonteista, tontinluovutusperiaatteista, tontinvarauskierroksista ja tontinluovutuskilpailuista sekä sopimusten uusimisesta.

Tonttien rakentamisprosessin ATK-pohjaisen seurantajärjestelmän kehittämistä jatketaan yhdessä kehittämisosaston kanssa.

Maanomistuksen ja kaavoituksen yhteiset prosessit määritellään sekä kaavojen kustannustehokkuus selvitystä jatketaan. Lisäksi määritellään johtosiirtojen prosessit. Laaditaan selvitys ja tehdään johtopäätökset kumppanuuskaavoituksesta Kruunuvuodessa sekä suositukset menettelytapojen käyttöön otosta.

Seuranta:

Kertomusvuotta leimasi talouden osalta yleinen epävakaus ja hidastuva talouskasvu. Valtion edellisen vuoden tukitoimet ja matalan korkotason vaikutus asuntokysyntään näkyivät selvästi Helsingissä asuntojen rakentamismäärissä. Lisäksi uusien projektialueiden, Kalasataman ja Jätkäsaaren asuntorakentamisen jatkuminen vilkkaana kuluneena vuonna antoi mahdollisuuden rakentamisen suureen volyymiin.

Helsingin alueelta luovutettiin asuntotonttien rakennusoikeutta 248 800 k-m² (282 800 k-m² vuonna 2011). Tästä määrästä 82 % luovutettiin vuokraamalla ja 18 % myymällä. Laatukilpailu järjestettiin Tontinluovutuksesta Sörnäistenniemellä Fiskarin korttelissa sekä asuinkerrostalo- että kaupunkipientalotonteista. Hintatarjouskilpailu järjestettiin Vartiokylässä neljästä pientalo-tontista. Ormuspellon ja Alppikylän kaupunkipientalotonteista järjestettiin avoin hakumenettely, joka johti alueella ensimmäisiin tontin vuokrauksiin. Syksyn aikana järjestettiin myös 104 omakotitontin haku omatoimiseen rakentamiseen ja hakemuksia saatiin 674 kpl. Uusia tonttivarauksia tehtiin noin 4400 asunnon rakentamista varten. Rakennusalan kilpailun edistämiseksi ja uusien rakennusalan toimijoiden saamiseksi Helsinkiin syksyn tontinvarauskierroksella esitettiin tontinvarauksia kymmenelle rakennusliikkeelle ja rakennuttajille. Uusien tontinvarausten jälkeen kaupungilla on varattuna tontteja yhteensä lähes 14 000 asunnon rakentamista varten ja se mahdollistaa lähes neljän vuoden AM-ohjelman tuotantotavoitteen mukaisen asuntotuotannon. Sitovana tavoitteena ollut luovutetun asuntorakennusoikeuden määrä 225 000 k-m² ylitettiin siis jonkin verran. Vuoden lopulla käynnistettiin vuonna 2015 päättyvien 170 asuntotontin vuokrasopimusten uusimisen valmistelu lähettämällä kirje vuokralaisille, jossa kerrottiin uusimisen periaatteista ja valmistelu-prosessista.

Toimistorakentaminen jatkui Helsingissä vuonna 2012 aikaisempia vuosia hiljaisempana. Kaupunki teki kymmenen uutta työpaikkatontin maanvuokrasopimusta. Näistä voidaan mainita mm. Kesko Oyj:lle vuokrattu tontti Pohjois-Haagasta päivittäistavarakauppaa varten ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille vuokrattu tontti Kivikosta terveyskeskuksen päätearkistoa varten. Yhdessä valtion kanssa järjestettävän Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun neuvottelut aloitettiin ja ne jatkuivat vuoden 2013 puolelle. Kuluneen vuoden aikana toimitila-rakennusoikeutta luovutettiin kaikkiaan 47 100 k-m², kun edellisenä vuotena luovutettiin 104 200 k-m².

Vuonna 2012 maanvuokratulot olivat 200 milj. euroa (2011: 189 milj. euroa). Tästä ulkoisten vuokrien osuus oli 153,2 milj. euroa, mikä ylittää sitovan tavoitteen, 144 milj. euroa. Muita tuloja kertyi 13,2 milj.

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



7.3.2013

euroa. Maankäyttösopimuksiin perustuvia tuloja saatiin 11,7 milj. euroa, josta maana saatu korvaus oli 2,8 milj. euroa.

Maanmyyntituloja kertyi 78,2 miljoonaa euroa (vuonna 2011 kertyi 34 miljoonaa euroa). Tuloista 651 000 euroa tuli vaihdoissa luovutetuilta alueilta. Vuoden 2012 talousarviotavoite oli 85 miljoonaa euroa. Merkittävimmät myyntikohteet olivat Leppäsuon, Jätkäsaaren ja Kalasataman asuntotontit sekä Metsälän toimistotontti ja Itäkeskuksen liiketontti.

Maa-alueiden ja rakennusten oston käyttöön käytettiin 83,4 miljoonaa euroa. Maanhankinnan osuus tästä oli 77,1 miljoonaa euroa. Kulunut vuosi oli suurten maakauppojen vuosi. Senaatti-kiinteistöiltä ostettiin Malminkartanosta ja Kuninkaantammesta yhteensä vajaat 60 000 k-m2 asuntotontteja kohtuuhintaisen asuntotuotannon turvaamiseksi, Sponda Kiinteistöt Oy:ltä ostettiin 22 ha Hakuninmaalta Keskuspuiston aluetta Jokeri 2:n toteuttamiseksi sekä usealta maanomistajalta Östersundomin alueelta 62 ha, josta 46 ha Sipoon kunnalta. Kiinteistölautakunta myönsi Östersundomin maanhankinnalle kiinteistötoimen maintenancekopalkinnon. Tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tonttiosasto käytti 12 miljoonaa euroa (vuonna 2011 noin 8 miljoonaa euroa). Merkittävimmät pilaantuneiden maiden puhdistamiskohteet olivat Kalasataman projektialue ja Suvilahden kaasulaitoksen alueet. Tutkimus- ja suunnittelukohteista tärkeimmät olivat edelleen entiset satama-alueet.

Tonttiosasto osallistui aktiivisesti uusien projektialueiden rakentamisen valmisteluun. Näistä voidaan mainita mm. Jätkäsaaren kalliopysäköintilaitoksen toteuttamiseen liittyvien sopimusten valmistelu. Samoin osasto osallistui keskeisesti eri työryhmien toimintaan. Näistä voidaan mainita AM-ohjelma, kaavojen toteuttamiskelpoisuuden ja yhteisten prosessien kehittämistyöryhmät sekä pysäköintipoliittiselvitys. Samoin osasto osallistui sekä koko kaupunkia koskevan yleiskaavan että Östersundomin yhteisen yleiskaavan valmisteluun.

2.3 Geotekninen osasto

Viime vuosiin asti geoteknisen osaston toiminta on ollut melko vakiintunutta pohjatutkimustiedon keruuta ja projektikohtaista suunnittelua. Östersundomin liitoksen ja satamalta vapautuneiden alueiden myötä toiminnan painopiste on osaltaan muuttunut ja muuttuu edelleen.

Uusien tunnelinlinjojen esisuunnitelmia laaditaan, ja osassa hankkeista suunnittelua jatketaan rakennussuunnitteluvaiheeseen ja toteutusvaiheeseen asti. HSY:n tunnelihankkeista Merikannontien viemäritunnelin urakka käynnistyy ensi vuonna, ja tehtävät jatkuvat työnaikaisena suunnitteluna sekä asiantuntijavalvontana. Vastaavasti Mäntymäki – Vallilla viemäritunnelin toteutusvaiheen suunnitelmat ja urakka-asiakirjat valmistunevat kevään 2012 aikana. Helsingin Energian yhteiskäyttötunnelien ja niihin liittyvien tilojen suunnittelua sekä muita pienempiä hankkeita jatketaan Helsingin Energian tarpeiden mukaisesti. Östersundomin yhteiskäyttötunnelin alustavan linjauksen suunnittelua jatketaan yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Länsimetro -projektiin osallistutaan asiantuntijana ja varmistetaan seurantamittauksilla, ettei rakennushanke aiheuta olemassa olevalla rakennuskannalla ja ympäristölle vaurioita.

Östersundomin kallioresurssikartta valmistui vuoden 2011 loppuun mennessä. Kartan päivittäminen kuitenkin jatkuu vuonna 2012 sitä mukaan, kun uusia pohjatutkimustietoja saadaan alueelta. Osasto aloittaa vektorimuotoisen maaperäkartan päivittämisen vanhan Helsingin alueella. Östersundomissa tätä työtä on tehty jo kolmena vuotena ja siellä työ jatkuu edelleen. Vuoden 2012 tavoitteena on aikaansaada uutta päivitystä noin 20 km²:n alueella. Työ sitoo myös paljon suunnitteluavustamisen resursseja useiksi vuosiksi. Alkuvaiheessa tähän tarvitaan kahden työntekijän työpanos, joka on

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



7.3.2013

pois muusta osaston työstä. Maaperäkarttaa julkaistaan geoteknisen osaston Internet -palveluissa sekä kaupungin sisällä Intrassa. Myös valmistunutta perustamistapakarttaa on tarkoitus julkaista osaston sähköisissä palveluissa. Helsingin ja Tallinnan liikennevaihtoehtoja ja kaupunkisuunnittelua palvelevien ratkaisujen lähtötiedoksi tarvitaan Viron puoleisen merialueen merenpohjaa kuvaava karkeahko malli sekä mahdollisesti myös tietoa Tallinnan seudun geologisista heikkousvyöhykkeistä. Vuonna 2012 on tavoitteena laatia selvitys siitä, mitä käyttökelpoista geologista aineistoa on olemassa HTTransPlan –projektin (Helsinki-Tallinn Transport & Planning Scenarios) tarpeisiin Tallinnasta sekä Helsingin ja Tallinnan väliseltä merialueelta.

Kaupungin rakentaminen laajenee sekä satamalta vapautuneille alueille että paikoille, joissa pohjasuhteet ovat huonot. Alueiden esirakentaminen ja käyttöönotto on ajallisesti porrastettu. Laajoista aluerakentamishankkeista Kalastamassa, Töölönlahdella ja Jätkäsaarella työt etenevät sekä aluetöiden että yksittäisten rakennushankkeiden osalta. Lallukan alueella infrarakentaminen jatkuu ja yksittäisten rakennusten työt alkavat. Keski- ja Pohjois-Pasilassa avustetaan rakennuttajaa ja kaavoittajaa kaavoituksen etenemisen myötä. Kuninkaantammen alueen esirakentaminen alkaa. Siellä käytetään hyväksi Jokeri -bussilinjaan liittyvän Paloheinän tunnelin kiviainesta. Kyläsaarenrannan esirakentamissuunnitelmat täsmennetään. Hernesaaren, Koivusaaren, Kruunuvuorenrannan ja Honkasuon alueiden alustavia esirakentamissuunnitelmia laaditaan. Östersundomin alue on oma laaja kokonaisuutensa. Siellä pohjatutkimuksia täydennetään ja avustetaan rakentamissuunnitelmien täsmentämisessä sekä kaavoittajaa että talous- ja suunnittelukeskusta. Osastolla laaditaan pohjarakennussuunnitelmia sekä aluerakentamisen, katurakentamisen että talonrakentamisen tarpeita varten. Geotekninen osasto joko laatii suunnitelmat itse tai toimii ulkopuolisten suunnittelijoiden asiantuntijavalvojana. Korjausrakentamisen osalta etenkin koulujen ja päiväkotien osuuden oletetaan entisestään lisääntyvän. Rakennusvalvontavirastoa avustetaan asiantuntijatehtävissä, joista työmäärältään suurin ja vaativin on Kalasataman Keskus. Loppuvuodesta 2011 käynnistetty projekti Helsingin ranta-alueiden mitoittavan aallonkorkeuden selvittämiseksi jatkuu vuoteen 2015. Vuoden 2012 tavoitteena on merenpohjan mallin tarkentaminen olemassa olevan luotausaineiston pohjalta ja ensimmäisen mitauskierroksen teko valituissa kohteissa aaltopojumittauksilla sekä näin saadun aineiston analysointi.

Geotekninen osasto tilaa vuonna 2012 pääosan Helsingin kaupungin tarvitsemista pohjatutkimuksista Staralta, koska se on tätä toimintaa tuottava kaupungin virasto. Staralta tilataan kaikki ne pohjatutkimukset, jotka kuuluvat sen tuotantovalikoimaan ja jotka se pystyy toimittamaan annetussa aikataulussa. Vuotta 2012 koskevat pohjatutkimuspalveluita koskevat puitesopimukset yksityisten palvelutuottajien kanssa päätettiin kiinteistölautakunnassa 1.12.2011. Puitesopimuksia kymmenestä erilaisesta palvelukokonaisuudesta on yhteensä 31 kpl. Kutakin pohjatutkimuspalvelua kohti on 2-7 yksityistä toimijaa. Toimijoina on 16 yritystä. Pohjatutkimusresursseja on riittävästi käytettävissä, joten vuonna 2012 panostetaan erityisesti pohjatutkimusten oikea-aikaisuuteen ja riittävyteen.

Kestävän kehityksen tavoitteisiin liittyen geoteknisestä suunnittelusta johtuvia, yli 0,5 milj. euron, vahinkoja ei saa toteuttaa pohja- ja kalliorakentamisessa. Helsingin uusista ja tulevista aluerakentamiskohteista monet sijoittuvat alueille, joissa pohjasuhteet ovat totuttua vaativampia. Jätkäsaarien laajennus on osoittanut jo vuoden 2011 aikana, että ruoppaus- ja täyttötöknikaan perustuva perinteinen menettely on turvallisuuden ja todennäköisesti myös lopputuloksen osalta huono. Vuonna 2011 tapahtuneet kolme sortumaa Jätkäsaarella johtuivat taloudellisuuden maksimointipyrkimyksistä kun Länsimetrosta vapautuvaa louhetta oli tarjolla enemmän kuin sitä suunnitelmallisesti kyettiin ottamaan vastaan. Jatkoa ajatellen Helsingin kaupungin tulee olla askeleen edellä verrattuna käytössä olevaan tuotantotapaan myös merialueella tapahtuvassa rakentamisessa. Jätkäsaaren osalta ruoppaus- ja täyttömenetelmään liittyvät ongelmat tulee ratkaista nykytekniikkaa hiomalla vuonna 2012, koska uusien tuotantomenetelmien käyttöönotto pysäyttäisi rakentamisen pitkäksi aikaa. Samalla on tulevia aikaisempaa vaativampia aluekohteita, kuten Hernesaari, ajatellen jo kaavoitusvaiheesta lähtien syytä tehdä vaihtoehtoisia tarkasteluja uusilla, toistaiseksi Suomessa tuntemattomilla tekniikoilla. Kustannusanalyysi on syytä tehdä sellaisen vaihtoehdon osalta, jossa savea ei ruopata ja jossa louhetta ei ole käytettävissä lähes ilmaiseksi. Edellä mainitun periaatteen mukaisen tuotantotekniikan hallinta kustannusarvioiden edellyttämässä tarkkuudessa merkitsee panostamista alan kansainväliseen osaamiseen.

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



7.3.2013

Asuntokaavojen toteuttamiskelpoisuuden kehittäminen oli viraston ja osaston keskeinen tavoite jo vuonna 2011, mutta työ saatiin tuolloin vasta alkuun ja se jatkuu vuonna 2012.

Seuranta:

Maa- ja metsätalousministeriössä jatkui 3D -kiinteistöjärjestelmän valmistelu. Geotekninen osasto pyrki aktiivisesti vaikuttamaan valmisteluun ja turvaamaan Helsingin mahdollisuudet maanalaisen tilankäytölle ja kehittämiselle. Lakiesitys tulee Eduskunnalle mahdollisesti vuonna 2013 ja järjestelmä olisi käytössä vuonna 2015 tai 2016. Jätkäsaaren tonttien saaminen luovutuskuuntoon, erityisesti Saukonrannan alueella, oli kriittisellä polulla. Lisäpanostuksen avulla aikataulua saatiin kuitenkin kirittyä. Ongelmat johtuivat alueen samanaikaisesta käytöstä massojen käsittelyyn ja tutkimustoimintaan sekä pohjasuhteiden monimutkaisuudesta ja alueen pilaantuneisuudesta.

Vuosina 2009–2012 on Staran laskutus geotekniselle osastolle noussut 2 milj. eurosta 2,8 milj. euroon. Östersundomin kaavoitusta palveleviin pohjatutkimuksiin, Länsisataman ja Kalasataman aluerakentamista sekä merenrantojen aaltoilun seurantaa ja mallintamista palveleviin tutkimuksiin (esirakentamiseen) investoitiin yhteensä 1,38 milj. euroa.

Vuoden 2012 pohjatutkimusten kilpailutus ratkaistiin kiinteistölautakunnassa 1.12.2011. Erityisesti raskaisiin pohjatutkimuksiin ja vesistöalueiden pohjatutkimustöihin varmistettiin riittävä määrä kapasiteettia. Pohjatutkimusten valmistumisen oikea-aikaisuus oli keskeinen tavoite ja sen osalta päästiin arvoon 85 % (2011: 80 %).

Aloitettuja projekteja oli 172 kpl (2011: 165 kpl). Maaperäkartaston uudistaminen koko Helsingin alueella aloitettiin ja työ kestää useita vuosia. Uuden 12 km pitkän Vuosaari - Hanasaari yhteiskäyttötunnelin suunnittelu käynnistyi. Muita merkittäviä kalliorakennushankkeita olivat Merikannontien viemäritunneli, Mäntymäki - Vallila viemäritunneli, Hakaniemen kallioparkki, Keskustan maanalainen kylmävesiakku. Keski-Pasilan keskustakortteli ja Pisaran raidetunneli ovat esimerkkejä kohteista, joissa ohjattiin suunnittelua. Lisäksi kertomusvuonna oli runsaasti toimeksiantoja liittyen vesihuollon saneeraushankkeisiin. Aluehankkeista osaston kannalta työllistävimpiä ovat olleet Länsisatama, Kalasatama/Itäranta ja Keski-Pasila. Meriveden aaltoilun mittaaminen ja mallintaminen Helsingin rannikolla -hanke on nyt edennyt hyvin ja mittaukset on jo suoritettu Koivusaaren, Hernesaaren, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan edustalla.

Helsingin ja Tallinnan liikennevaihtoehtoja ja kaupunkisuunnittelua (HTTransPlan) palvelevien ratkaisujen lähtötiedoksi on hankittu Viron puoleisen merialueen merenpohjaa kuvaava karkeahko malli sekä tiedot Tallinnan ja sen edustan geologisista kerrostumista rakennettavuuden kannalta. Vuonna 2012 oli myös entistä enemmän kansainväistä kanssakäymistä maanalaisten mahdollisuuksien hyödyntämisessä.

Kiinteistöviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston johtoryhmät antoivat syksyllä 2011 työryhmälle tehtäväksi selvittää asuntotuotantokaavojen toteuttamiskelpoisuutta. Työryhmä työskentely jatkui kesään 2012. Työryhmä päätyi ehdottamaan lukuisia toimenpiteitä asuntokaavojen toteutettavuuden parantamiseksi.

Tietojärjestelmien koodaaminen uuteen koordinaatti- ja korkeusjärjestelmään valmistui määräaikaan 1.12.2012 mennessä.

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



7.3.2013

2.4 Kaupunkimittausosasto

Paikkatietojen kysyntä ja käyttö lisääntyy ja monipuolistuu jatkuvasti sekä asiakkaiden että kaupungin oman hallinnon piirissä.

Viivästynyt karttaohjelmistojen versionvaihto toteutetaan vuoden 2012 ensimmäisen neljänneksen aikana. Tässä yhteydessä siirretään keskeisimmät paikkatietokohteet tietokantaympäristöön (paikkatietoydin) ylläpidettäviksi, mikä helpottaa ja monipuolistaa asianomaisten tietojen teknistä käytettävyyttä. Tämän vaiheen jälkeen kehitystyötä jatketaan ylläpidon toimintojen tehostamisen sekä käytön laajentamisen alueilla. Kuntarekisterin osalta saatetaan loppuun uuden toimitustietojärjestelmän käyttöönotto sekä vuoden 2011 puolella käynnistyneet metatieto- ja osoiterekisterihankkeet.

Kaupunkimittausosaston keskeisenä hankkeena on myös pääkaupunkiseudun yhteistyönä valmistella, koordinoita ja toteuttaa siirtyminen uusiin valtakunnallisiin tasokoordinaatio- ja korkeusjärjestelmiin (EUREF-FIN ja N2000). Tavoitteena on aikaansaada täydet valmiudet siirtymisen toteutukselle vuoden 2012 loppuun mennessä.

Toimitusasiakirjojen skannausta jatketaan ja kehitetään sähköisten asiakirjojen käyttöarkistoa sekä sen hallintaa.

Kolmiulotteisen kantakartta- ja kaupunkimalliaineiston tuottamista ja kehittämistä sekä käytön edistämistä jatketaan. Sammoin jatketaan ilmakuvauksia, laserkeilauksia sekä Östersundomin suurpiirin kartaston tarkennusmittauksia. Tavoitteena on, että maanalaisten tilojen mallinnus saadaan käytettävissä olevien aineistojen osalta valmiiksi vuoden 2012 aikana. Kevään aikana julkaistaan uusi painos Helsingin opaskartasta. Lisäksi osasto toteuttaa seudullisen ulkoilukartan aineiston kokoamista ja painatuksen valmistelua.

Seuranta:

Kaupunkimittausosaston suoritemäärät valtaosin jäivät jonkin verran edellisen vuoden korkeiden lukujen alapuolelle. Erityisiä haasteita tuotannolle aiheuttivat osaston merkittävät järjestelmä uudistukset. Palvelujen toimitusajat onnistuttiin kuitenkin pitämään tyydyttävällä tasolla. Paikkatietojen kysyntä lisääntyi edelleen sekä asiakkaiden että kaupungin oman hallinnon piirissä.

Kaupunkimittausosasto siirtyi 1.12.2012 alkaen käyttämään kartasto- ja paikkatietotöissään valtakunnallisten suositusten mukaista ETRS GK25-tasokoordinaatistoa ja N2000-korkeusjärjestelmää. Tämä useamman vuoden mittavaa valmistelua vaatinut hanke toteutettiin samanaikaisesti Espoon, Kauniaisten ja Vantaan kaupungeissa.

Karttatuotannon uudet ohjelmistoversiot otettiin vaiheittain käyttöön syksyn aikana. Koordinaatistohankkeen asettamien aikataulupaineiden vuoksi ei paikkatietokohteita kuitenkaan vielä siirretty tietokantaympäristöön ylläpidettäviksi. Kuntarekisterin osalta saatiin meta-tietohanke päätökseen ja osoiterekisteriosan toteutus eteni suunnitellusti. Toimitustieto-osaa ei vielä saatu tuotantokäytön edellyttämään kuntoon. Toimitus- ja tonttijakoasiakirjojen sähköistäminen sekä dokumentinhallinnan kehittäminen etenivät tavoitteiden mukaisesti.

Kartaston ylläpitoa ja maankäytön suunnittelua palveleva suurimittakaavainen ilmakuvaus suoritettiin koko Helsingin alueelta. Tuoretta korkeustietoa kerättiin laserkeilauksella kaupungin länsi- ja eteläosista. Kolmiulotteisen kantakartta- ja kaupunkimalliaineiston tuottamista jatkettiin normaalin karttasylläpidon puitteissa. Maanalaisten tilojen mallinnus saatiin käytettävissä olevien aineistojen osalta valmiiksi. Östersundomin suurpiirin kartaston tarkennusmittaukset etenivät asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Keväällä osasto suoritti seudullisen ulkoilukartan painatuksen tekniset valmistelut. Kesän lopulla julkaistiin uusi painos Helsingin opaskartasta.

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



7.3.2013

2.5 Asunto-osasto

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

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen sekä palvelussuhdeasuntojen välityksen keskittämistä asunto-osastolle valmistelaan. Tavoitteena on saada välityksen piiriin kaikki vapaarahoitteiset vuokra-asunnot sekä mahdollisuuksien mukaan ne palvelussuhdeasunnot, jotka eivät vielä ole mukana osaston markkinoinnissa. Tämän keskittämisen avulla lisätään kustannustehokkuutta. Lisäksi palvelun laatu paranee, kun asiakkaat tavoittavat palvelun yhdestä paikasta. Sitovana tavoitteena seurataan uusia aravavuokra-asunnon saajien määrää (Kaupungin strategiaohjelman kohta hyvinvointi ja palvelut).

Helsingin kaupungin asunnot Oy aloittaa toimintansa 1.1.2012. Asunnonvälitys on kiinteässä yhteistyössä yhtiön kanssa. Muutoksen johdosta toimintaprosessit ja niiden rajapinnat sekä työ- ja vastuunjakoon liittyvät kysymykset tarkistetaan. Strategisena tavoitteena on yhdessä parantaa vuokra-asumisen ja palvelun laatutasoa sekä imagoa. Aran kanssa tehdään yhteistyötä avustusjärjestelmien kehittämisessä niiden markkinoinnin ja toimeenpanon osalta (kaupungin strategiaohjelman kohta hyvinvointi ja palvelut).

Vuokra-asuntojen tarjonta luo edellytyksiä kaupungin elinkeinostrategian toteuttamiselle. Samalla voidaan toteuttaa työvoimapolitiittisia tavoitteita. Asunnonvälitys tukee näitä tavoitteita (kaupungin strategiaohjelman kohta kilpailukyky).

Valtion tukemien vuokra-asuntojen välityksen perusteet on määritelty laissa. Lisäksi kaupunginhallitus on antanut tarkempia ohjeita omien omistajapoliittisten linjausten ja tavoitteiden toteuttamiseksi. Tavoitteet alueiden asukasrakenteen muodostumisesta on annettu MA-ohjelmassa. Asuntolautakunta seuraa asetettujen tavoitteiden toteutumista ja ohjeiden noudattamista säännöllisesti annettavien raporttien perusteella (kaupungin strategiaohjelman kohta kaupunkirakenne ja asuminen).

Toimintavuonna asukasrakenteiden kehittämiseen kaupungin vuokrataloissa ja asuinalueilla kiinnitetään erityistä huomiota. Toiminnallinen strategia tähtää segregatoon, alueellisen eriarvoistumisen, torjuntaan. Haitalliseen kehitykseen puututaan ja mahdollisia ei-toivottuja keskittymiä puretaan asunnonvälityksen keinoin. Tavoitteena on aina tasapainoinen asukasrakenteen talo- ja aluekohtaisesti. Hissiväestöä avustuksen avulla saadaan tuotettua 60-70 hissiä. Tällä tavalla voidaan tukea mm. vanhusväestön selviytymistä pidempään omissa kodeissaan (kaupungin strategiaohjelman kohta kaupunkirakenne ja asuminen).

Seuranta:

Asunto-osasto välitti valtaosan kaupungin vuokra- ja palvelussuhdeasunnoista. Osasto vastasi myös asumisoikeus- ja hitas-asuntojen hallinnosta ja viranomaisvalvonnasta sekä valtion ja kaupungin lainojen ja avustusten järjestämisestä asuntojen rakentamiseen, hankintaan ja korjaamiseen.

Sitovana tavoitteena seurattiin uusia aravavuokra-asunnon saajia. Tavoitteeksi on asetettu 2900 kotitaloutta. Tavoite saavutettiin. Helsingin kaupungin asunnot Oy aloitti toimintansa 1.1.2012. Osasto oli kiinteässä yhteistyössä uuden yhtiön kanssa. Tavoitteena oli täsmentää työn ja vastuun jakoon liittyviä kysymyksiä. Toimijoiden rooleja selkeytettiin tekemällä linjauksia mm. tiedotuksesta ja viestinnästä. Lisäksi osasto osallistui asukaslehden kehitystyöhön ja asukkaiden palveluiden kehittämiseen. Palvelussuhdeasuntojen välitys ei laajentunut, koska uusia hallintokuntia ei tullut välityksen piiriin. Sosiaaliviraston ja

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



7.3.2013

terveys-keskuksen yhdistymisen johdosta aloitettiin valmistautuminen muutoksiin asuntojen merkitsemisessä ja markkinoinnissa. Organisaatiouudistus tuotti myös uuden hallintokunnan, "Varhaiskasvatuksen", jolle osoitettiin kiintiö palvelussuhdeasunnoista. Muutos edellyttää uudelleenorganisointia asunto-osastolla ja tilakeskuksen asuntovuokrauksessa. (Hyvinvointi ja palvelut).

Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ovat tilakeskuksen, Auroranlinna Oy:n ja Asuntohankinta Oy:n hallinnoimia. Osa näistä asunnoista on palvelussuhdeasuntoina tai erityisryhmien käytössä. Pieni osa asunnoista vuokrataan ulos, asuntomarkkinoille. Asunnonvälitys on huolehtinut tilakeskuksen hallinnoimien asuntojen välityksestä. Toimintavuoden aikana valmisteltiin Asuntohankinnan vapaarahoitteisten asuntojen välityksen siirtoa asunto-osastolle. Projektissa toteutettiin tekniset valmiudet välityksen siirtoon ja tuotanto aloitetaan ensi vuoden alusta. Vuoden aikana tutkittiin myös edellytyksiä siirtää Auroranlinna Oy:n vapaarahoitteiset asunnot osaston välitettäväksi. Valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen kanssa tehtiin yhteistyötä pohtimalla omakustannusvuokran valvonnan edellytyksiä sekä valvonnan työnjakoa. Myös vanhusten palveluasumisen asukasvalinnan periaatteita ja valvontaa pyrittiin selkiyttämään. (Hyvinvointi ja palvelut).

Kaupungin vuokra-asunnot olivat erittäin kysytyjä ja asunnonhakijoiden määrä nousi ennätysellisen korkealle tasolle. Vuoden lopussa aktiiveja hakemuksia oli rekisterissä noin 25 000. Valtaosa hakijoista on nuoria, työssäkäyviä aikuisia, jotka ovat usein palvelusektorin työntekijöitä. Asuntojen tarjonta näille kuluttajille on osaltaan tukenut kaupungin työ- ja elinkeinopoliittisia tavoitteita. Nämä kohtuuhintaiset asunnot myös parantavat tämän joukon ostovoimaa ja elämän laatua. (Kilpailukyky).

Segregaation torjunta on ollut tärkeä tavoite asunnonvälityksen toiminnassa. Haitallisina pidettyjä vinoutuneita asukasrakenteita on selvitetty ja keskittymiä on purettu asukasvalintaa ohjaamalla. Haasteet ovat kuitenkin suuria, koska mm. maahanmuuttajaväestön osuus kaupungissa kasvaa jatkuvasti. Asukasrakenteiden kehityksen tarkempaa seuranta valmisteltiin kaupungin Tietokeskuksen kanssa. Lisäksi segregaation seuraamista ja indikaattoreiden kehittämistä suunniteltiin yhdessä Espoon ja Vantaan viranomaisten kanssa. Korjaus- ja energia-avustusten avulla tuettiin kaupungin asuntokannan laadun parantamista. Korkotuki- ja investointiavustukset tukivat uustuotantoa ja peruskorjausta. (Kaupunkirakenne ja asuminen).

2.6 Hallinto-osasto

Facta- käyttöomaisuuden hallintajärjestelmä otetaan käyttöön. Viraston internet-sivut uudistetaan hallintokeskuksen antamassa aikataulussa. Hallinto-osasto toteuttaa esimiehille tarkoitetun johdon koulutusohjelman. Koko henkilöstön tehtäväkuvaukset tarkistetaan ja tehtävien vaatavuuden arviointi päivitetään uudelle lomakkeelle tulos- ja kehityskeskustelujen yhteydessä. Henkilöstötarpeen ennakointi tehdään henkilöstökeskuksen ohjeiden mukaisesti. Ahjo-koulutusta järjestetään yhteistyössä hallintokeskuksen kanssa.

Seuranta:

Facta- käyttöomaisuuden hallintajärjestelmä otettiin suunnitelman mukaisesti käyttöön. Virastossa siirryttiin myös laajamittaisesti SAP -taloudenhallintajärjestelmän käyttöön. Internet-sivujen uudistaminen siirtyi seuraavalle vuodelle, koska hallintokeskukselta ei saatu toimintavuoden aikana tarkentavia ohjeita. Ahjo-koulutettavat ohjattiin hallintokeskuksen järjestämille kursseille. Lisäksi jatkettiin TVA-järjestelmän kehittämistä ja vuoden aikana toteutettiin KVTES:n tehtäväkuvausten päivittäminen koko virastossa. Muut toimintasuunnitelman mukaiset tavoitteet toteutettiin.

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



7.3.2013

2.7 Tilakeskus

Tilakeskus vastaa rakennettujen kiinteistöjen omistajapolitiikasta ja on Helsingin kaupungin palvelutoimintaa tukeva asiantuntija ja toimija kaupungin talonrakennus- ja toimitila-asioissa. Toiminta-ajatuksen toteuttamiseksi tilakeskus osallistuu yhteistyössä usean muun hallintokunnan kanssa asunto- ja toimitilaprosessin toteuttamiseen. Tilakeskuksessa kehitetään rakennusomaisuuden omistajaohjauksen seurantamalleja. Tilakeskuksen keskeisenä tehtävänä on huolehtia kaupungin kokonaisedusta rakennettujen kiinteistöjen tehokkaassa käytössä ja omistajavastuusta kiinteistöjen käyttöarvon säilyttämiseksi.

Tilakeskus vastaa kaupungin suorassa omistuksessa olevista rakennuksista, osakemuotoisesti omistetuista tiloista ja kaupungin palvelujen käyttöön ulkopuolisilta vuokranantajilta vuokratuista palvelu- ja toimitiloista sekä kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen omistajaohjauksesta ja palvelu- ja tukiasuntojen hallinnoinnista.

Tilakeskuksen tehtävänä on huolehtia Helsingin kaupungin palveluhallintokuntien tilantarpeiden tyydyttämisestä kaupungin määrittämien strategioiden mukaisesti ja luoda tilankäytön alueellisen tarkastelun avulla edellytyksiä kaupungin palvelutilojen käytön ja omistamisen tehostamiselle.

Tilakeskus seuraa kaupungin tilakustannusten, tilan käytön tehokkuuden, kiinteistöjen arvojen ja korjausvastuiden kehittymistä. Hallintokunnilta vapautuneita tiloja vuokrataan myös kaupungin ulkopuolisille tahoille. Tilakeskuksen tärkeimmät asiakkaat ovat hallintokunnat ja yrittäjät. Tärkeimmät kumppanit ovat kaupungin tekniset virastot ja liikelaitokset sekä toimi- ja asuintiloja tarjoavat kiinteistöomistajat, rakennus- ja kiinteistöalan konsultit ja urakoitsijat sekä kiinteistöpalvelujen tarjoajat.

Tilakeskuksen keskeisimpiä haasteita ovat tilankäytön tehostaminen, talonrakennusinvestointimäärärahan oikea kohdistaminen sekä tehokas käyttäminen rakennuskannan terveellisyyden, turvallisuuden ja käytettävyyden parantamiseksi. Rakennusten ylläpidossa ovat keskeisiä tavoitteita elinkaaritalousnäkökulman parantaminen ympäristöasioihin vaikuttamalla ja energiatehokkuuden jatkuvalla parantamisella.

Kaupungin omistamien rakennusten energiatehokkuutta parannetaan korjauksien ja ylläpidon avulla ja vaikutetaan tilojen käyttäjien käyttötottumuksiin. Kaikki uudisrakennukset suunnitellaan ja rakennetaan matalaenergiaperiaatteen mukaisesti ja korjausrakennuskohteissa sovelletaan mahdollisuuksien mukaan matalaenergiarakentamista.

Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluprosessia kehitetään yhteistyökumppaneiden kanssa.

Rakennusten suunnitteluohjeita kehitetään energian käytön kannalta taloudellisempaan suuntaan ottaen huomioon rakennusten koko elinkaaren taloudellisuus.

Merkittävä ohjeistus tässä suhteessa on tilakeskuksen yhteiskuntavastuun huomioon ottava ympäristöohjelma, jossa asetetaan tavoitteita uudisrakennus-, korjausrakentamis- ja ylläpitotoiminnan energiansäästötoiminnalle, elinkaarikustannuksille, kestäväälle kehitykselle sekä ympäristövaikutuksille.

Pääkaupunkiseudun ilmastostrategiassa, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 11.2.2008, on asetettu tavoitteeksi vähentää kasvihuonekaasupäästöjä kolmanneksella nykyisestä vuoteen 2030 mennessä. Ilmastostrategiassa keskitytään toimintalinjoihin ja keinoihin, jotka ovat kaupunkien omassa päätösvallassa tai toteutettavissa kaupunkien ohjauksella. Kaupunginvaltuuston vahvistamien energiapolitiittisten linjausten mukaan Helsinki toimii aktiivisesti ilmastomuutoksen torjuntatyössä ja selvittää keinot vähentää Helsingin kasvihuonekaasupäästöjä EU:n tavoitteiden mukaisesti 20 % vuoden 1990 tasosta vuoteen 2020 mennessä.

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



7.3.2013

- Energiansäästön tavoitteeksi on asetettu 2 %:n kulutuksen aleneminen vuosittain lähtötasona vuosi 2010.
- Tilojen sisäilmaongelmien korjaaminen ja ennaltaehkäiseminen ovat tilakeskuksen keskeisiä painopistealueita. Ennaltaehkäisyssä panostetaan tilojen suunnitelmalliseen elinkaaren hallintaa sekä suunnittelun ja työtapojen ohjeistukseen.
- Terveellinen sisäilma on yksi keskeisistä asioista rakennuskannan korjausohjelman laatimisessa ja toteutettavien korjaushankkeiden suunnitteluratkaisujen valinnassa.
- Helsingin kaupungin palvelurakennuksille on laadittu matalaenergiarakentamisohje, jota noudatetaan uudisrakennusten suunnittelussa.
- Uudisrakentamisessa pyritään lämmitysenergian kulutuksessa noin 40 % alhaisempaan tasoon verrattuna vuoden 2010 määräystasoon ja sähköenergian kulutuksessa noin 50 % alhaisempaan tasoon verrattuna vuoden 2009 toteutuneeseen tasoon.

Tilakeskuksen hallinnossa olevien rakennusten, osakemuotoisten toimitilojen ja vuokratilojen vuokraustoiminnassa, investointitoiminnassa ja ylläpitotoiminnassa otetaan huomioon tilojen jako eri kategorioihin ("pidä – kehitä - luovu").

- Toimintavuonna jatketaan realisoitavia ja laaditaan kehittämissuunnitelma realisoitavista osana alueellista palvelutilojen käytön ja omistamisen kehittämistyötä.
- Asuntojen hallinnon osalta osallistutaan palvelu- ja työsuhteasuntojen mahdolliseen uudelleenorganisointiin. Ensimmäisen selvitystyön tulosten pohjalta määritellään tehtävät, kun ne ovat tiedossa.

Tilakeskus osallistuu kaupunginjohtajan asukasilloihin.

Tilakeskuksen tavoitteena on yhteistyössä hallintokuntien (asiakkaiden) kanssa kaupungin tilankäytön tehostaminen alueellisen palvelutilojen käytön ja omistamisen tarkastelu avulla.

- Tavoitteena on laatia vuoden 2012 aikana alueelliset tilankäytön kehittämissuunnitelmat, joissa tarkastellaan, mitä rakennuksia ja tiloja kaupungin on tarkoituksenmukaista omistaa ja mistä rakennuksista ja tiloista voidaan luopua.
- Tavoitteena on saattaa rakennus- ja tilaomistus sellaiselle tasolle, että kaupungilla on taloudelliset edellytykset huolehtia omistamansa rakennus- ja tilakannan käyttöarvon säilymisestä.
- Sisäisten vuokrien läpinäkyvyyttä parannetaan ja ne muutetaan kaikilta osin nykykäytännön mukaisesti kustannusperusteisiksi siten, että vuokrat ovat kaikille hallintokunnille määritetty oikeudenmukaisesti samoilla periaatteilla.
- Tavoitteena on yhdenmukaistaa pääoma-, käyttö- ja ylläpitovuokrat kaikille hallintokunnille samojen perusteiden mukaisesti.
- Vahvistetaan asiakaslähtöistä toimintatapaa ja parannetaan vuorovaikutusta ja tiedotusta yhteistyön selkeyttämiseksi tilakeskuksen ja hallintokuntien välillä.

Tilakeskuksella on laaja alihankintaverkosto eri toimialojen konsultteja ja suunnittelijoita tekemään konsultti- ja suunnittelutöitä sekä eri toimialojen urakoitsijoita tekemään pienehköjä korjaus- ja kunnossapitotöitä. Yhteistyötä lisätään rakennusviraston HKR - Rakennuttajan ja Staran sekä muiden kaupungin toimijoiden kanssa edellä mainittuja suunnittelijoita ja urakoitsijoita kilpailutettaessa, jotta päällekkäisiltä valmisteluilta ja puitesopimusjärjestelyiltä vältyttäisiin.

Ostamiseen ja hankintojen kehittämiseen sekä suurissa että pienehköissä hankkeissa panostetaan mm. kehittämällä projekti- ja hankintajohdantoa ja tuoteosakauppaa. Tilakeskuksessa hyödynnetään hankintakeskuksen kilpailuttamisosaamista ja mahdollisuuksia. Tilakeskuksessa panostetaan kiinteistöjen palveluiden kilpailuttamiseen sekä tilaajaroolin vahvistamiseen. Vuoden 2012 aikana laaditaan hankintasuunnitelma (strategia).

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



7.3.2013

Henkilöstösuunnittelulla varaudutaan henkilöiden vaihtumiseen. Palvelutuotannossa tarvittavan henkilöstön saanti ja pysyvyys varmistetaan panostamalla uusien työntekijöiden perehdyttämiseen sekä työyhteisöjen toimivuuteen. Esimies-työtä kehitetään osallistamalla kiinteistöviraston sisäisiin teematilaisuuksiin. Toiminnan painopistealueiden muutokset ohjaavat henkilöstömäärän ja henkilöstön osaamistarpeiden suunnittelua. Henkilöstön ammattitaitoa ja osaamista vahvistetaan sisällyttämällä tehtävämuutosten suunnittelu, ammattiosaaminen, palaute työssä onnistumisesta ja työuralla kehittyminen osaksi tulos- ja kehityskeskusteluja, jotka käydään koko henkilöstön kanssa henkilö- tai pienryhmäkohtaisina, milloin se on tarkoituksenmukaista. Työterveyshuollon ja työsuojelun kanssa tehtävää yhteistyötä kehitetään seuraamalla systemaattisesti sairauspoissaolojen määrää ja vertaamalla sitä muihin vastaaviin yksikköihin. Koulutus- ja kehittämissuunnitelman jalkautuksen aikataulu, suunnittelu ja toteutuksen seuranta

Tilakeskus jatkaa kaupungin rakennuttajaorganisaation sekä rakennuttajaresurssien osaamisen kehittämistä tarkastellen asiaa omistajan ja tilaajan kannalta. Toimintavuonna tehdään tilakeskuksen sisäisten prosessien ja rajapintojen tarkistaminen. Hallintokuntien ja tilakeskuksen yhteiset prosessit päivitetään. Tukipalvelujen tehostamismahdollisuuksien selvittämistä jatketaan yhdessä kiinteistöviraston hallinto-osaston sekä muiden ostopalveluja tuottavien kaupungin yksiköiden kanssa.

Toimintavuonna käynnistetään tietoarkkitehtuuriselvitys, jossa kuvataan prosessit ja tietovirrat sekä arvioidaan nykyisiä ja tulevia järjestelmiä tiedon kulun kannalta. Tilakeskus osallistuu maa-alueiden ja rakennusten tietoja sisältävien viraston tietojärjestelmien kehittämiseen, mikä liittyy rakennusten käyttöomaisuustietojen siirtämiseen KIJ - järjestelmästä vuoden 2012 alussa käyttöön otettavaan SAP - järjestelmään

Huoltokirja Pakin käytettävyyttä parannetaan edelleen sisällyttämällä sinne yhä monipuolisemmin kiinteistöjen ylläpitodokumentaatia elinkaaren aikana. Pakin kautta pyritään jatkossa kommunikoimaan käyttäjän kanssa kiinteistön huoltoon liittyvien toimien lisäksi mm. pienten toiminnallisten investointitarpeiden osalta. Integroimalla huoltokirjaohjelma investointihankkeiden aikaisten projektipankkien sekä kiinteistötietojärjestelmä Haltian sekä dokumenttien sähköisen arkiston ProjectWisen kanssa luodaan ns. kohdetietojärjestelmä, jonka avulla dokumentoidaan ja ohjataan kiinteistön elinkaarta.

Haltia – Kiinteistönhallintajärjestelmässä jatketaan asiakashallinta – moduulin sisällön ja käytön kehitystyötä kokonaishallinnan työkaluksi sekä sisäistä laskentaa tukemaan tilojen vuokraustoiminnan ohjausta ja suunnittelua sekä vuokraustoiminnan, tilajärjestelyjen ja myyntitoiminnan tehostamista. Sisäisessä laskennassa jatketaan ja kehitetään edelleen investointiohjelman toteutumisen seuranta sekä kehitetään edelleen investointien kustannussuunnittelua ja kustannusseuranta. Tavoitteena on tulojen, menojen ja muiden kulujen kohdentaminen siten, että segmenteittäin ja vastuualueittain tuloksen kehittyminen ja vertailu aikaisempiin vuosiin on nähtävissä erikseen.

Muita toimenpiteitä ovat mm:

- Hyödynnetään kaupungin sähköisen asioinnin alustalle kehitettäviä paikkatietoa hyödyntäviä palvelusovelluksia.
- Käynnistetään tuottavuusmatriisiin pohjautuva tuottavuuden seuranta, jossa tuottavuutta seurataan strategisesti keskeisten loppusuoritteiden, näihin liittyvien ulkoisten tulojen sekä toiminnan kokonaiskustannusten avulla.
- Osana kaupungin tuottavuus- ja hyvinvointiohjelmaa käynnistetään yhteistyökumppaneiden kanssa rakentamisen kustannustason nykyistä parempaan hallintaan liittyvä kehitystyö. Lisäksi kehitetään hallintokuntarajojen yli ulottuvia tuottavuusmittareita.
- Ylläpidon tehokkuuden arviointia ja mittaamista varten jatketaan sekä kehitetään seurantamenetelmää.
- Vuonna 2012 toteutetaan uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeiden riskienarvioinnin perusteella tehtyä suunnitelmaa. Riskienarviointi liitetään osaksi kaikkien prosessien kuvauksia.
- Ostotoiminnan ja hankintamenetelmien kehittämistä jatketaan.
- Vakuuksien ja takuiden seurantajärjestelmän kehittämistä jatketaan.

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



7.3.2013

- Sopimustenhallintajärjestelmän ja hankkeiden palautejärjestelmän kehittämistä jatketaan.
- Toimintavuonna jatketaan nykyisen strategian tarkentamista ja uusimista tarvittavilta osin yhdessä asiakashallintokuntien ja talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa.

Seuranta:

Vuoden 2012 talousarviossa tilakeskuksen tulot ovat 386,7 milj. euroa, menot 193,9 milj. euroa ja toimintakate 192,8 milj. euroa. Lautakunnan vahvistamassa tulosbudjetissa tulot ovat 404,7 milj. euroa, menot 211,9 euroa ja toimintakate 192,8 milj. euroa. Tulot toteutuivat yhteensä 404,9 milj. euron suuruisina ja menot 208,3 milj. euron suuruisina, jolloin toimintakatteen muodostui 196,6 milj. euroa, mikä ylittää 3,8 milj. eurolla talousarviossa sitovaksi asetetun toimintakatteen. Toimintakatetavoitteen ylittyminen johtui tulosbudjettiin nähden käyttötalouden alittumisesta 3,6 milj. eurolla.

Tilankäyttöä on pyritty tehostamaan tyhjen tilojen osuutta pienentämällä sekä myymällä pientaloja, jotka eivät kuulu pääkäyttötarkoitukseen eli palvelutiloihin. Tilakeskukseen on siirretty huonokuntoisia vanhuspalvelutaloja sekä vanhoja väestösuojia.

Tilakeskuksen sisäisten prosessien prosessityö ja rajapintojen tarkastelu saatiin valmiiksi syksyllä 2012. Prosessityössä kuvattiin ja huomioitiin loppuvuonna 2011 käyttöön otetun uuden toimintatavan aiheuttamat muutokset. Tilakeskuksen sisäiset prosessit ja rajapintapinnat on kuvattu prosessikuvauksissa vuoden aikana. Hallintokuntien ja tilakeskuksen yhteisiä prosesseja on päivitetty organisaatiomuutosten yhteydessä muiden virastojen kanssa. Tarveselvitys- ja hankesuunnitelmamalliasiakirjat on päivitetty ja tarkistettu hallintokuntien edustajien kanssa.

Ensimmäiset projektihoitourakointihankkeet valmistuivat vuoden 2012 aikana.

Tilakeskuksessa laadittiin henkilöstösuunnitelma, jolla varaudutaan henkilöiden vaihtumiseen. Henkilöstön pysyvyyteen on pyritty vaikuttamaan panostamalla uusien työntekijöiden perehdyttämiseen sekä työyhteisöjen toimivuuteen laatimalla toiminnan prosessikuvaukset. Esimiestyötä kehitettiin osallistumalla viraston sisäisiin esimiesvalmennustilaisuuksiin. Toiminnan painopistealueiden muutokset ohjaavat henkilöstömäärän ja henkilöstön osaamistarpeiden suunnittelua. Työterveyshuollon ja työsuojelun kanssa tehtiin yhteistyötä seuraamalla systemaattisesti sairauspoissaolojen määrää ja vertaamalla sitä muihin vastaaviin yksikköihin sekä soveltamalla varhaisen tuen mallia.

Tilakeskuksen ympäristöohjelma päivitettiin vuoden 2012 aikana Ympäristöohjelman 2013-2015 tarkoituksena on kiinteistöjen ympäristövaikutusten vähentäminen. Lisäksi panostetaan erityisesti tilakeskuksen oman ympäristötyön kehittämiseen. Tilakeskus laati yhteistyössä HKR-rakennuttajan kanssa ympäristöoppaan palvelukiinteistöjen käyttäjille. Kiinteistöjen ylläpidossa jatkettiin määrätietoista energiansäästötyötä erityisesti kiinteistöhoitollisin toimenpitein eli säätämällä lämmitysjärjestelmiä ja käyttämällä ilmanvaihtoa oikea-aikaisesti. Toimenpiteiden vaikutuksen seuranta vaikeutti energiankulutusmittareiden vaihtaminen etäluettaviin, mutta alustavien tulosten perusteella lämmönkulutuksessa on saavutettu noin 6 % kulutuksen vähentyminen. Kulutusseuranta kehitetään siten, että jatkossa etäluettavia mittareita voitaisiin hyödyntää. Kiinteistöhoitokunnan palvelusopimuksissa tullaan energiataloutta painottamaan uudella palvelukuvauksella ja sen mukaisella ennakkovalvontasuunnitelmalla.

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



7.3.2013

3 Kiinteistöviraston käyttötalous - yhteenveto

3.1 Kiinteistölautakunta- ja virasto (521)

1000 EUR	TP-2011	TA 2012	TUBU 2012	TP-2012
MYYNTITULOT	3 330	3 287	3 287	812
MAKSUTULOT	14 070	7 386	7 386	15 216
TUET JA AVUSTUKSET	24	17	17	12
VUOKRATULOT	564 374	572 731	594 880	599 090
MUUT TULOT	5 523	2 062	2 062	5 016
VALMISTUS OM.KÄYTT	2 274	2 300	2 300	2 243
TULOT YHTEENSÄ	589 595	587 783	609 932	622 389
PALKAT JA PALKKIOT	17 789	19 282	19 148	18 480
HENKILÖSTÖKORVAUSKET	-170	-117	0	
HENKILÖSIVUMENOT	6 067	6 372	6 389	6 213
PALVELUJEN OSTOT	61 308	58 619	60 216	55 477
VAKUUTUSRAHASTOMAKSUT	1 226	1 252	0	0
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	29 880	30 395	30 354	29 125
AVUSTUKSET	1 203	1 204	1 204	1 152
VUOKRAT	100 600	97 980	115 874	119 384
MUUT MENOT	2 464	2 723	2 705	1 255
MENOT YHTEENSÄ	220 367	217 710	235 890	231 086
TOIMINTAKATE	369 229	370 073	374 042	391 303
POISTOT	130 033	122 695	122 605	156 123
TULOS	239 196	247 378	251 437	235 180
TUOTTOTAVOITE	242 084	244 000	244 000	244 000
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	-2 888	3 378	7 437	-8 820



7.3.2013

3.2 Perusvirasto (52101)

Perusvirasto (1000 eur)	TP-2011	TA 2012	TUBU 2012	TP-2012
MYYNTITULOT	1 854	1 787	1 787	810
MAKSUTULOT	14 070	7 386	7 386	15 216
TUET JA AVUSTUKSET	0	17	17	12
VUOKRATULOT	188 877	191 351	195 500	199 986
MUUT TULOT	4 987	562	562	1 454
VALMISTUS OM.KÄYTT	0	0	0	0
TULOT YHTEENSÄ	209 788	201 103	205 252	217 478
PALKAT JA PALKKIOT	10 143	11 157	11 098	10 573
HENKILÖSTÖKORVAUKSET	-96	-42		
HENKILÖSIVUMENOT	3 452	3 673	3 690	3 539
PALVELUJEN OSTOT	5 079	5 069	5 416	4 784
VAKUUTUSRAHASTOMAKSUT	1	2		
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	350	395	354	317
AVUSTUKSET	16	18	18	16
VUOKRAT	2 005	2 035	1 929	2 092
MUUT MENOT	474	343	325	372
MENOT YHTEENSÄ	21 424	22 650	22 830	21 693
TOIMINTAKATE	188 364	178 453	182 422	195 785
POISTOT	720	695	605	634
TULOS	187 644	177 758	181 817	195 151
TUOTTOTAVOITE	146 084	148 000	148 000	148 000
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	41 561	29 758	33 727	47 151

*) Talousarviokohta 52101 sisältää 28 000 euroa tilakeskukselle kuuluvia menoja



7.3.2013

3.3 Tilakeskus (52103)

Tilakeskus (1000 eur)	TP-2011	TA 2012	TUBU 2012	TP-2012
MYYNTITULOT	1 476	1 500	1 500	2
MAKSUTULOT				
TUET JA AVUSTUKSET	24			
VUOKRATULOT	375 497	381 380	399 380	399 104
MUUT TULOT	536	1 500	1 500	3 562
VALMISTUS OM.KÄYTT	2 275	2 300	2 300	2 243
TULOT YHTEENSÄ	379 808	386 680	404 680	404 911
PALKAT JA PALKKIOT	7 646	8 125	8 050	7 907
HENKILÖSTÖKORVAUKSET	- 74	- 75		
HENKILÖSIVUMENOT	2 615	2 699	2 699	2 674
PALVELUJEN OSTOT	56 229	53 550	54 800	50 693
VAKUUTUSRAHASTOMAKSUT	1 225	1 250		
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	29 530	30 000	30 000	28 808
AVUSTUKSET	7	6	6	6
VUOKRAT	98 595	95 945	113 945	117 292
MUUT MENOT	1 990	2 380	2 380	883
MENOT YHTEENSÄ	197 763	193 880	211 880	208 263
TOIMINTAKATE	182 045	192 800	192 800	196 648
POISTOT	129 313	122 000	122 000	155 489
TULOS	52 732	70 800	70 800	41 159
TUOTTOTAVOITE	96 000	96 000	96 000	96 000
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	-43 268	-25 200	-25 200	-54 762



7.3.2013

4 Käyttötalous osastoittain

4.1 Kiinteistöjen kehittämisyksikkö

tEUR 802 Kiinteistöjen kehittämisyksikkö	TP-2011	TA 2012	TUBU 2012	TP-2012
MYYNTITULOT	0	0	0	
MAKSUTULOT	0	0	0	
TUET JA AVUSTUKSET	0	0	0	12
VUOKRATULOT	0	0	0	
MUUT TULOT	0	0	0	
VALMISTUS OM.KÄYTT	0	0	0	
TULOT YHTEENSÄ	0	0	0	12
PALKAT JA PALKKIOT	277	374	371	243
HENKILÖSIVUMENOT	92	122	125	48
PALVELUJEN OSTOT	251	286	466	253
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	55	62	62	69
AVUSTUKSET	0	0	0	0
VUOKRAT	68	68	68	79
MUUT MENOT	1	1	1	0
MENOT YHTEENSÄ	744	913	1 093	692
TOIMINTAKATE	-744	-913	-1093	-680
POISTOT	0	0	0	0
TULOS	- 744	- 913	-1 093	- 680
TUOTTOTAVOITE				
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	- 744	- 913	-1 093	- 680



7.3.2013

4.2 Tonttiosasto

tEUR 806 Tonttiosasto	TP-2011	TA 2012	TUBU 2012	TP-2012
MYYNTITULOT				113
MAKSUTULOT	11 554	5 000	5 000	11 708
TUET JA AVUSTUKSET				
VUOKRATULOT	188 868	191 351	195 500	199 986
MUUT TULOT	4 940	500	500	1 392
VALMISTUS OM.KÄYTT				
TULOT YHTEENSÄ	205 362	196 851	201 000	213 199
PALKAT JA PALKKIOT	1 741	2 098	2 098	1 887
HENKILÖSIVUMENOT	600	700	700	651
PALVELUJEN OSTOT	919	511	511	604
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	45	35	35	63
AVUSTUKSET	0	0	0	0
VUOKRAT	697	680	680	861
MUUT MENOT	436	300	300	338
MENOT YHTEENSÄ	4 438	4 324	4 324	4 404
TOIMINTAKATE	200 924	192 527	196 676	208 795
POISTOT	45	30	30	7
TULOS	200 879	192 497	196 646	208 788
TUOTTOTAVOITE	146 084	148 000	148 000	148 000
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	54 795	44 497	48 646	60 788



7.3.2013

4.3 Geotekninen osasto

tEUR 804 Geotekninen osasto	TP-2011	TA 2012	TUBU 2012	TP-2012
MYYNTITULOT	1 137	990	990	37
MAKSUTULOT				1124
TUET JA AVUSTUKSET		17	17	
VUOKRATULOT	9			
MUUT TULOT	0			2
VALMISTUS OM.KÄYTT				
TULOT YHTEENSÄ	1 146	1 007	1 007	1 163
PALKAT JA PALKKIOT	1 411	1 492	1 492	1 494
HENKILÖSIVUMENOT	489	496	496	506
PALVELUJEN OSTOT	2 735	2 818	2 818	2 796
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	51	41	41	41
AVUSTUKSET	0	0		
VUOKRAT	178	177	177	173
MUUT MENOT	1	11	11	6
MENOT YHTEENSÄ	4 865	5 035	5 035	5 016
TOIMINTAKATE	-3 719	-4 028	-4 028	-3 853
POISTOT	36	40	40	41
TULOS	-3 755	-4 068	-4 068	-3 894
TUOTTOTAVOITE				
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	-3 755	-4 068	-4 068	-3 894



7.3.2013

4.4 Kaupunkimittausosasto

tEUR 805 Kaupunkimittausosasto	TP-2011	TA 2012	TUBU 2012	TP-2012
MYYNTITULOT	96	169	169	49
MAKSUTULOT	2 516	2 386	2 386	2 384
TUET JA AVUSTUKSET				
VUOKRATULOT				
MUUT TULOT	4	12	12	26
VALMISTUS OM.KÄYTT				
TULOT YHTEENSÄ	2 616	2 567	2 567	2 459
PALKAT JA PALKKIOT	4 198	4 359	4 359	4 372
HENKILÖSIVUMENOT	1 448	1 458	1 458	1 478
PALVELUJEN OSTOT	458	550	550	463
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	83	112	112	77
AVUSTUKSET	0	0	0	0
VUOKRAT	533	564	564	540
MUUT MENOT	21	12	12	9
MENOT YHTEENSÄ	6 741	7 055	7 055	6 939
TOIMINTAKATE	-4 125	-4 488	-4 488	-4 480
POISTOT	402	400	400	396
TULOS	-4 527	-4 888	-4 888	-4 876
TUOTTOTAVOITE				
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	-4 527	-4 888	-4 888	-4 876



7.3.2013

4.5 Asunto-osasto

tEUR 803 Asunto-osasto	TP-2011	TA 2012	TUBU 2012	TP-2012
MYYNTITULOT				
MAKSUTULOT				
TUET JA AVUSTUKSET				
VUOKRATULOT				
MUUT TULOT	43	50	50	34
VALMISTUS OM.KÄYTT				
TULOT YHTEENSÄ	43	50	50	34
PALKAT JA PALKKIOT	1 277	1 419	1 405	1 321
HENKILÖSIVUMENOT	442	458	472	442
PALVELUJEN OSTOT	335	312	312	345
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	23	20	20	28
AVUSTUKSET	0	0	0	
VUOKRAT	183	185	185	186
MUUT MENOT	1	1	1	1
MENOT YHTEENSÄ	2 261	2 395	2 395	2 323
TOIMINTAKATE	-2 218	-2 345	-2 345	-2 289
POISTOT	87	85	85	78
TULOS	-2 305	-2 430	-2 430	-2 367
TUOTTOTAVOITE				
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	-2 305	-2 430	-2 430	-2 367



7.3.2013

4.6 Hallinto-osasto

tEUR 801 Hallinto-osasto	TP-2011	TA 2012	TUBU 2012	TP-2012
MYYNTITULOT	622	628	628	611
MAKSUTULOT	0	0	0	0
TUET JA AVUSTUKSET	0	0	0	0
VUOKRATULOT	0	0	0	0
MUUT TULOT	0	0	0	0
VALMISTUS OM.KÄYTT	0	0	0	0
TULOT YHTEENSÄ	622	628	628	611
PALKAT JA PALKKIOT	1 143	1 373	1 373	1 256
HENKILÖSIVUMENOT	381	439	439	414
PALVELUJEN OSTOT	382	594	759	323
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	93	125	84	39
AVUSTUKSET	16	18	18	16
VUOKRAT	346	361	255	253
MUUT MENOT	14	18	0	18
MENOT YHTEENSÄ	2 375	2 928	2 928	2 319
TOIMINTAKATE	-1 753	-2 300	-2 300	-1 708
POISTOT	150	140	140	112
TULOS	-1 903	-2 440	-2 440	-1 820
TUOTTOTAVOITE				
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	-1 903	-2 440	-2 440	-1 820



7.3.2013

4.7 Tilakeskus

Tilakeskus (1000 eur)	TP-2011	TA 2012	TUBU 2012	TP-2012
MYYNTITULOT	1 476	1 500	1 500	2
MAKSUTULOT				
TUET JA AVUSTUKSET	24			
VUOKRATULOT	375 497	381 380	399 380	399 104
MUUT TULOT	536	1 500	1 500	3 562
VALMISTUS OM.KÄYTT	2 275	2 300	2 300	2 243
TULOT YHTEENSÄ	379 808	386 680	404 680	404 911
PALKAT JA PALKKIOT	7 646	8 125	8 050	7 907
HENKILÖSTÖKORVAUKSET	- 74	- 75		
HENKILÖSIVUMENOT	2 615	2 699	2 699	2 674
PALVELUJEN OSTOT	56 229	53 550	54 800	50 693
VAKUUTUSRAHASTOMAKSUT	1 225	1 250		
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	29 530	30 000	30 000	28 808
AVUSTUKSET	7	6	6	6
VUOKRAT	98 595	95 945	113 945	117 292
MUUT MENOT	1 990	2 380	2 380	883
MENOT YHTEENSÄ	197 763	193 880	211 880	208 263
TOIMINTAKATE	182 045	192 800	192 800	196 648
POISTOT	129 313	122 000	122 000	155 489
TULOS	52 732	70 800	70 800	41 159
TUOTTOTAVOITE	96 000	96 000	96 000	96 000
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	-43 268	-25 200	-25 200	-54 762



7.3.2013

5 Investoinnit

INVESTOINTITULOT JA MENOT		TP-11	TA-12	YI.OIK	TP-12	ero TA12-TP12
INVESTOINTITULOT		34 610	85 100	0	78 652	-6 448
KIINTEÄN OMAISUUDEN MYYNTI		34 610	85 000	0	78 209	-6 791
8 01 52	KIINTEÄN OMAISUUDEN MYYNTI	TO 34 610	85 000	0	52 512	-32 488
8 01 54	KAMPPI-TÖÖLÖNLAHTI ALUEEN TONTTIEN MYYNTI	TO 0	0	0	25 697	+25 697
8 05 53	VÄESTÖNSUOJAKORVAUKSET	TO 0	100	0	443	+343
INVESTOINTIMENOT		264 060	178 807	111 397	272 459	+17 745
KIINTEISTÖJEN OSTOT JA LUNASTUKSET		58 491	11 500	73 423	83 356	+1 567
8 01 01	KIINT. OSTOT JA LUNASTUKSET KHN KÄYTETTÄVÄKSI	TO 43 420	7 500	52 790	68 290	-8 000
		TILA		14 300	6 300	+8 000
8 01 03 01	PIENEHKÖJEN KIINT. OSTOT JA LUNAST., SEKÄ KAAVOITUSKORVAUKSET KLK:N KÄYTETTÄVÄKSI	TO 15 071	4 000	6 333	8 766	+1 567
ALUEIDEN KÄYTTÖÖN OTON EDEL. TOIM.PIT,KAAVOITUSKORV.,TÄYD.RAK.K.		8 355	3 500	14 864	14 246	+4 118
8 01 02	ALUEIDEN KÄYTTÖÖNOTON EDELLYTTÄM. SELVITYKSET JA TOIMENPITEET	TO 6 366	(10000)	11 984	10 558	+1 426
	MUJ ESIRAKENTAMINEN	TILA 0	0	1 500	625	+875
		GEO 493	0	1 380	1 371	+9
8 01 03 02	TONTTIEN RAKENNUSKELP.SATTAMINEN KLK:N KÄYTT.	TO 1 496	1 500	0	1 208	+292
8 01 03 03	TÄYDENNYSRAKENTAMISKORVAUKSET JA KORVAUSINVESTOINNIT KLK:N KÄYTT.	TO 0	2 000	0	484	+1 516
TALONRAKENNUS		188 814	159 307	22 000	171 053	+10 254
IRTAIN OMAISUUS		710	900	300	801	+399
ARVOPAPERIT		7 690	3 600	0	2 460	+1 140
8 22 07	MUSIIKKITALO	TILA 7 212	1 000	0	940	+60
8 22 09	HITAS-OSAKKEIDEN OST., KLKN KÄYT.	TILA 478	1 000	0	925	+75
8 22 10	LPK:n OSAKKEIDEN OSTAMINEN KLK:N KÄYTT	TILA	1 400	0	595	+805
8 22 14	PAKKOHUUTOKAUP.LUNAST. AS.OSAKKEET	AS 0	200	0	0	+200
8 22 19	LAUTTASAAREN OSTOSKESKUS-YHT.OSAKK.	TO 0	0	0		+0
LÄHIÖRAHASTO		0	0	810	543	+267
8 29 03	HERTTONIEMEN SLA PIHA-ALUEEN KUNN.	TILA		750	543	+207
8 29 03	MALMIN SAIRAALAN SISÄPIIHAN TOTEUTUS	TILA		60	0	+60



7.3.2013

5.1 Talonrakennus (8 02)

Tilakeskuksen talonrakennusinvestointeihin vuodelle 2012 on varattu yhteensä 181,3 milj. euroa, mistä summasta uudis- ja lisärakennushankkeisiin ja niiden suunnitteluun on esitetty 46,1 milj. euroa, korjaushankkeisiin ja niiden suunnitteluun 129 milj. euroa sekä kaupunkitalokorttelien kehittämiseen 6,1 milj. euroa.

Uudisrakentamisen kohdalla talonrakennushankkeiden investointiohjelmassa kaudella 2012-2016 pääpaino on uusien alueiden palvelurakennusten, päiväkotien ja korttelitalojen toteuttamisessa sekä terveystoimen Itäisen yhteispäivystyksen ja Myllypuron terveysaseman rakentamisessa.

Talonrakennuksen investoinneissa suunnitelmakaudella panostetaan merkittävästi korjausrakentamiseen. Korjausrakentamisen osuus on noin 70 % vuosittaisesta investointirahoituksesta.

Korjausrakentaminen kohdistuu rakennusten terveellisyden ja turvallisuuden lisäämiseen sekä erityisesti koulurakennusten ja päiväkotien sisäilma- ja kosteusvauriokorjauksiin. Merkittävämpiä yksittäisiä korjauskohteita suunnitelmakaudella ovat Lapinlahden sairaalan ja Roihuvuoren toisen asteen ammatillisen koulutusyksikön perusparannus. Jätkäsaa- ren Bunkkerin muutos- ja perusparannuksen toteutussuunnittelu aloitetaan.

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

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



7.3.2013

TA 2012	siirrot	Ylitys- oikeus -12	Määräraha yht 2012	Toteuma 31.12.2012	Ero € määräraha /toteuma
159 307 000		22 000 000	181 307 000	171 053 521	10 253 479

Kohdan 802 määrärahat yhteensä

Kohta	ala- kohta	Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet	45 127 000		1 000 000	46 127 000	43 395 136	2 731 864
8 02 01	01	Opetustoimen uudisrakennushankkeet	7 367 000	-77 000		7 290 000	8 962 890	-1 672 890
8 02 01	02	Sosiaalitoimen uudisrakennushankkeet	6 987 000	-7 000	1 000 000	7 980 000	7 104 733	875 267
8 02 01	03	Terveystoimen uudisrakennushankkeet	24 368 000	779 000		25 147 000	22 382 515	2 764 485
8 02 01	04	Muut tilakeskuksen uudisrakennushankkeet	4 605 000	245 000		4 850 000	4 216 013	633 987
8 02 01	05	Uudisrakennushankkeiden tarveselvitykset, hanke ja muu suu	1 800 000	-940 000		860 000	728 985	131 015

Kohta	ala- kohta	Tilakeskuksen korjaushankkeet	108 080 000		21 000 000	129 080 000	121 608 738	7 471 262
8 02 02	01	Opetustoimen korjaushankkeet	57 847 000	8 453 000	2 200 000	68 500 000	63 937 194	4 562 806
8 02 02	02	Sosiaalitoimen korjaushankkeet	20 552 000	7 208 000		27 760 000	26 559 660	1 200 340
8 02 02	03	Terveystoimen korjaushankkeet	957 000	5 373 000		6 330 000	6 196 857	133 143
8 02 02	04	Muut tilakeskuksen korjaushankkeet	26 924 000	-20 034 000	18 800 000	25 690 000	24 171 494	1 518 506
8 02 02	05	Korjaushankkeiden tarveselvitykset, hanke- ja muu suunnitte	1 800 000	-1 000 000		800 000	743 532	56 468

8 02 04		Keskustakorttelien kehittäminen, khs (tilakeskukselle 10.1.2011)	6 100 000			6 100 000	6 049 647	50 353
---------	--	--	-----------	--	--	-----------	-----------	--------

Kohta	ala- kohta	Muut hankkeet	3 560 000			17 860 000	16 873 214	986 786
8 22 07		Musiikkitalo	1 000 000			1 000 000	940 229	59 771
8 22 09		HITAS-osakkeiden ostaminen, klk:n käyttöön	1 000 000			1 000 000	925 352	74 648
8 22 10		Lpk:n osakkeiden ostaminen	1 400 000			1 400 000	595 372	804 628
8 09 36		Irtain / tilakeskuksen osuus	160 000			160 000	112 261	47 739
8 01 01		Kiinteistöjen ostot ja lunastukset, Khn käyttöön *)				14 300 000	14 300 000	0

*)Käyttö maaomaisuus 8 000 000, rakennus 6 300 000

Erillismäärärahojen hankkeet

8 29 03		Herttoniemen sla piha-alueen kunnostaminen, (2082921)				750 000	543 019	206 981
8 29 03		Malmin sairaalan sisäpihan toteutus, (2082922)				60 000	0	60 000
8 01 02	15	Länsisataman alueen aluevalaistus ja sähkönsiirto (2001215)				100 000	7 691	92 309
8 01 02	17	Suvilahden teräksisen kaasukellon kunnost. (2001217)			1 300 000	1 300 000	616 941	683 059
8 01 02	17	Entisen satama-alueen aluevalaistus ja sähkönsiirto (2002217)				100 000	0	100 000

5.1.1 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet (8 02 01)

Vuodelle 2012 opetustoimen uudis- ja lisärakentamiseen on varattu 7,3 milj. euroa. Suunnitelmakaudella alkaa useiden kouluhankkeiden suunnittelu satamilta vapautuville asuntoalueille mm. Jätkäsaareen, Kalasatamaan.

Vuodelle 2012 sosiaalitoimen uudis- ja lisärakentamiseen on varattu 8,0 milj. euroa. Suunnitelmakaudella merkittävimpiä sosiaalitoimen uudisrakennushankkeita ovat päiväkotikorttelitalo Kalasatamassa, Paraistentien päiväkotikorttelitalo sekä Etelä-Hermannin päiväkotikorttelitalo.

Vuodelle 2012 terveystoimen uudis- ja lisärakentamiseen on varattu 25,1 milj. euroa. Suunnitelmakaudella merkittävimpiä terveystoimen uudisrakennushankkeita ovat Itäinen yhteispäivystyssairaala ja Myllypuron pääterveysasema.

Vuodelle 2012 kiinteistötoimen muihin uudis- ja lisärakentamiseen on varattu 4,8 milj. euroa. Suunnitelmakaudella merkittävimpiä kiinteistötoimen muita uudis- ja lisärakennushankkeita ovat Staran Jätkäsaaren työtukikohta, Finlandia-talon maanalaiset huoltoyhteydet sekä Maunulan kirjasto ja työväenopisto. Viikin nuorisotalo rakennetaan niin, että se on valmis vuonna 2017 nykyisen vuokrasopimuksen päättyessä.

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



7.3.2013

Seuranta:

Vuonna 2012 uudis- ja lisärakennushankkeisiin käytettiin 43,4 milj. euroa. Merkittävimmät rakentamisvaiheessa olevat uudisrakennushankkeet ovat Malmin sairaala-alueelle sijoittuva Itäinen yhteispäivystyssairaala, Staran työtukikohta Jätkäsaaren ja Kulosaaren ala-aste. Vuonna 2012 valmistuivat Myllypuron pääterveysasema, korttelitalo Kanava, Finlanditalon huoltoyhteydet ja päiväkotit Satakieli.

5.1.2 Tilakeskuksen korjaushankkeet (8 02 02)

Vuodelle 2012 opetustoimen korjausrakentamiseen on varattu 68,5 milj. euroa. Suunnitelmakaudella korjaustarpeen on arvioitu olevan hieman suurempi.

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

Vuodelle 2012 sosiaalitoimen korjausrakentamiseen on varattu 27,8 milj. euroa. Suunnitelmakaudella toteutetaan useiden lastenpäiväkotien perusparannukset. Kohteina ovat mm. päiväkodit Kolkka, Nalle, Sakara ja Tilhi. Lapinlahden sairaala muutetaan ja perusparannetaan sosiaaliviraston käyttöön. Rakennuksiin sijoittuu mm. kehitysvammaisten ryhmäkohteja ja erityisasumista.

Vuodelle 2012 terveystoimen korjausrakentamiseen on varattu 6,3 milj. euroa. Suunnitelmakaudelle on ohjelmoitu useita terveysasemaverkon kehittämiseen liittyviä hankkeita. Lisäksi mm. Laakson sairaalan rakennus 12 ja Auroran sairaalan rakennus 9 peruskorjataan.

Vuodelle 2012 muuhun tilakeskuksen korjausrakentamiseen on varattu 25,7 milj. euroa. Suunnitelmakaudella merkittävimpiä muita tilakeskuksen perusparannushankkeita ovat mm. Töölön kirjaston, Hakaniemen kauppahallin ja Vanhan kauppahallin perusparannukset ja Jätkäsaaren Bunkkerin suunnittelutyö.

Hankkeiden suunnitteluun, selvityksiin ja tutkimuksiin on varattu vuodelle 2012 yhteensä 1,7 milj. euroa, josta uudis- ja lisärakennushankkeisiin 0,9 miljoona euroa ja korjausrakennushankkeisiin 0,8 milj. euroa.

Seuranta:

Vuonna 2012 korjausrakentamiseen keskustakorttelien kehittämiskorjaukset mukaan lukien käytettiin 127,7 milj. euroa. Palvelutilojen (koulut, päiväkodit, sairaalat yms) korjauksiin käytettiin yhteensä 121,6 milj. euroa. Rakennuskanta on vanhaa ja korjaustarve kasvaa koko ajan. Korjausrakentamisessa on keskitytty kosteusvaurio- ja sisäilmakorjauksiin.

Suurin yksittäinen korjauskohde olivat koulurakennukset. Helsingissä on paljon kouluja ja niistä iso joukko tulee kerralla peruskorjausikänsä. Opetustoimen kohteita korjattiin kaikkiaan 64 miljoonalla eurolla eli 50 % korjauskustannuksista. Useiden suurien koulujen peruskorjaaminen samanaikaisesti on haasteellista, sillä opetus pitää järjestää remonttien aikana väliaikaistiloissa.

Vuonna 2012 peruskorjausprojektit saatiin valmiiksi Herttoniemen ala-asteen koulussa, Käpylän peruskoulussa, Porolahden peruskoulussa, Vartiokylän ylä-asteen koulussa ja Kannelmäen peruskoulussa, päiväkotit Sakarassa ja päiväkotit Rööperissä. Lisäksi keskustakorttelialueella valmistui Goviniuksen talon perusparannus.

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



7.3.2013

Suurimmat käynnissä olevat peruskorjaushankkeet ovat Vuosaaren peruskoulu, Heltech Käpylän koulutusyksikkö, Åshöjdens grundskola ja Meilahden ala-asteen koulu.

Kaupungintalon korttelien kehittäminen, Khn käytettäväksi (8 02 04)

Vuodelle 2012 kaupungintalokorttelien kehittämiseen on varattu 6,1 milj. euroa. Summasta Katariinankatu 1-3:n (Elefantti-kortteli) meneillään olevan peruskorjauksen loppuunsaattamiseen käytetään 2,1 milj. euroa. Suunnitelmakaudella aloitetaan myös Elefantti-korttelin pohjoisosan peruskorjaus.

Seuranta:

Goviniuksen talon perusparannuksen loppuunsaattamiseen käytettiin 2,5 milj. euroa ja kaupungintalon juhlaikerroksen paloturvallisuuden parantamiseen 0,47 milj. euroa. Lisäksi käynnistettiin Elefanttikorttelin pohjoisosan perusparannuksen sekä Sarvikuonokorttelin panimoravintolan suunnittelu.

5.2 Irtaimen omaisuuden perushankinta (8 09 36)

(1000 e)	TP	TA	TP	TA	TP
	2010	2011	2011	2012	2012
Hallinto-osasto/Kiint.keh.yks.	0	25	0	28	0
Yhteinen	78	165	105	187	88
Asunto-osasto	98	100	68	130	109
Geotekninen osasto	35	45	35	36	48
Kaupunkimittausosasto	330	469	348	470	417
Tonttiosasto	0	126	0	189	27
Tilakeskus	119	170	154	160	112
Yitysoikeus	-220	-300	-300	-300	-300
Yhteensä	660	1 100	710	1 200	801

Irtaimen omaisuuden määrärahoilla rahoitetaan tehtävien ja toiminnan edellyttämiä atk- ja kalustohankintoja. Geotekniikan osaston irtaimen omaisuuden perushankintamäärärahat käytetään osaston IT-infran ylläpitoon ja tietojärjestelmän kehittämiseen.

Hallinto-osastolla investointimäärärahoilla tehdään tarvittavia ohjelmistohankintoja ja suurempia laitehankintoja.

Kaupunkimittausosastolla merkittävä osa investoinnin määrärahoista käytetään osaston mittaus-, kuljetus- ja atk-laitteiston hankintoihin. Hankkeista keskeisimpiä ovat koordinaatisto- ja korkeusjärjestelmän vaihtaminen, paikkatietoydinhankkeeseen liittyvä karttajärjestelmän ja kuntarekisterin kehittäminen sekä paikkatietoaineistojen katselu- ja jake-lupalveluiden vaiheittainen laajentaminen.

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



7.3.2013

Seuranta:

Kaupunkimittausosastolla laite-, kalusto- ja aineistohankintoihin sekä kehityshankkeisiin liittyviin investointeihin käytettiin noin 801 000 euroa. Käyttämättä jäi noin 399 000 euroa, mikä johtui muutamien kehityshankkeen viivästymisestä. Hallinto-osastolla toteutettiin Facta -maaomaisuuden hallintajärjestelmän käyttöönotto. Geoteknisellä osastolla investoitiin Soili-verkkopalvelun kehittämiseen sekä pohjavedenpinnan mittauslaitteisiin.

Virastossa on investointimäärärahoja käytetty myös tietokoneiden ja verkkolaitteiden uusintaan.

6 Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen (52105)

Puuttuvien hissien rakentamista edistetään sekä valtion että kaupungin hissien rakentamiseen tarkoitetuilla avustuksilla. Vuonna 2011 hissiavustuksiin on varattu 1,18 miljoonaa euroa. Tavoitteena on 65 hissien rakentaminen.

tEUR	TP-2011	TA 2012	TUBU 2012	TP-2012
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT				
AVUSTUKSET	1 180	1 180	1 180	1 130
VUOKRAT				
MUUT MENOT				
MENOT YHTEENSÄ	1 180	1 180	1 180	1 130
TOIMINTAKATE	-1 180	-1 180	-1 180	-1 130

Seuranta:

Hissiavustuksen tuella saatiin tuotettua 54 hissiä. Tällä asumisen laatutason parantamisella on suuri merkitys vanhusväestön selviämiseksi mahdollisimman pitkään omissa kodeissa.



7.3.2013

Liite 1

Selonteko riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan järjestämisestä sekä arvio merkittävimmistä riskeistä, epävarmuustekijöistä ja muista toiminnan kehittämiseen vaikuttavista seikoista vuodelta 2012

Riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan järjestäminen

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

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

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

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

Arvio riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan nykytilasta

Kuluneen vuoden aikana arvioitiin viraston johtoryhmäseminaarissa viraston riskien hallinnan tasolle "muodollinen" (tasolle 2/5).

Riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan kehittämiskohteet ja kehittäminen

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

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



7.3.2013

Merkittävimmät riskit ja niiden hallinta

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

Merkittävimmät riskejä ja epävarmuustekijöitä ovat:

- Kiinteistövirasto ei pysty luopumaan tarpeettomista tai sellaisista tiloista, joiden omistaminen ei ole tarkoituksen mukaista: palveluverkkoa ei haluta supistaa, ulos vuokratuista tiloista ei haluta luopua. Riski on tunnistettu tiloja ja rakennuksia on arvioitu tästä näkökulmasta eri selvityksissä. Nykyiset toimenpiteet eivät kuitenkaan ole vielä ratkaisseet perusongelmaa. Valmistellaan tulevalle valtuustokaudelle toimitilastrategia, jonka mukaan mm. tarpeettomista tiloista luovutaan suunnitelmallisesti. Riskin hallintakeinojen toteuttaminen ajoittuu usealle vuodelle.
- Kaavoitus: Kaavoituksen määrä ja sisältö eivät vastaa asiakkaiden tarpeita. Riski on tunnistettu. Aloitettu Ksv:n ja Kv:n välisten prosessien kehittäminen. Riskin poistaminen vaatii hallintokuntien yhteisten prosessien ja yhteistyön kehittämistä.
- Maanhankinta: Määrärahojen rajallisuus. Raakamaan niukkuus vaikeuttaa tulevaisuuden tonttituotantoa. Väärä hinnoittelu estää hankinnan tai nostaa kustannuksia.
- Uudis- ja korjausrakentamisen laadun heikkous. Riski on tunnistettu ja otettu huomioon tarjouspyyntöasiakirjoissa ja tilahankinnan ja myynnin prosesseissa. Tilakeskuksessa kerätään palautetta käyttäjiltä ja asiakashallintokunnilta rakentamisprosessin sujuvuudesta ja lopullisten tilojen ominaisuuksien ja tilaratkaisujen sopivuudesta käyttäjien toimintaan ja palautetta käytetään hyväksi tilanhankintaprosessin kehittämisessä
- IT -järjestelmien toimivuus ja tietojen oikeellisuus. Riski on tunnistettu. Kehitetään järjestelmiä. Vaatii uusia resursseja. Riskin poistaminen vaatii merkittävää panostusta järjestelmien ja niiden sisältöjen kehittämiseen.
- Tietojärjestelmien monimutkaistuminen ja hallittavuus on riski. Tietotekniikan lisääntynyt käyttö, it-sepalvelun lisääminen sekä henkilöstön ikääntyminen muodostavat riskin perustoiminnalle. Ennakoivalla henkilöstösuunnittelulla voidaan osaltaan vaikuttaa henkilöstörakenteeseen ja työtehtäviin.
- Harmaan talouden torjunta. Riski on tunnistettu ja otettu huomioon suunnitteluoheissa ja tilahankinnan prosesseissa. Tilakeskuksessa noudatetaan kaupungin ohjeita harmaan talouden torjumiseksi kaupungin hankintojen yhteydessä. Ohje sisältää menettelytavat, joilla varmistetaan, että palvelujen toimittaja on täyttänyt vero-oikeudelliset ja työnantajavelvollisuutensa.
- Investointimäärärahat eivät riitä rakennus- ja toimitilakannan käyttökuntoisena pitämiseen. Riski on tunnistettu ja rakennusten korjausohjelma on laadittu tästä näkökulmasta. Nykyiset toimenpiteet eivät kuitenkaan ole vielä ratkaisseet perusongelmaa. Tavoitteena on saattaa rakennus- ja tilaomistus pitkällä aikavälillä sellaiselle tasolle, että kaupungilla on taloudelliset edellytykset huolehtia omistamansa rakennus- ja tilakannan käyttöarvon säilymisestä.
- Asemakaavojen ajanmukaisuuden arvioinnin menettely vaikeuttaa vuoden 2013 alusta alkaen tontinluovutusta ja kiinteistökehityshankkeita. Myytäessä, ostettaessa ja vuokrattaessa vanhentuneiden asemakaavojen tontteja on riski antaa virheellistä myyntitietoa kaavan toteuttamisedellytyksistä. Jos luovutettaviin kiinteistöihin sisältyy merkittäviä kaavariskejä, hankekehittäjien toleranssi on nyt hyvin matala ja toteuttamiskynnys korkea. Riski on osittain tunnistettu. Riskien toteutumista voidaan oleellisesti pienentää hankkiutumalla itse selville omistuksessamme olevan tonttiomaisuuden kaavallisista ominaisuuksista ja kertomalla riskeistä niille, joille tontteja luovutetaan.
- Henkilöresurssit suhteessa kasvaviin osaamisvaatimuksiin ja riippuvuus kriittisten osaamisalueiden avainhenkilöistä sekä eläköitymisen vaikutukset osaamiseen ja toiminnan sujuvuuteen. Riski on tunnistettu ja henkilöstötarpeen ennakointisuunnitelma on laadittu tästä näkökulmasta. Ammattitaitoisen henkilökunnan rekrytointi ja sitouttaminen edellyttää palkkausjärjestelmän uudistamista.
- Avainhenkilöiden sijaistus kriittisissä tehtävissä. Riski on tunnistettu.

Postiosoite

PL 2204
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite

Fabianinkatu 31
Helsinki
<http://www.hel.fi/kv>

Puhelin

+358 9 310 1671

Faksi

+358 9 310 36512

Tilinro

800012-62637

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

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