

Klk 5.3.2015 /Vp/Liite

Kiinteistöviraston vuoden 2014 toimintasuunnitelman seuranta ja tilinpäätös





5.3.2015

SISÄLLYSLUETTELO

1	Kiinteistöviraston toimintasuunnitelma 2014.....	2
1.1	Toiminta-ajatus ja keskeiset tehtävät	2
1.2	Toimintaympäristön keskeiset muutokset suunnitelmakaudella	2
1.3	Johtaminen	4
1.4	Henkilöstö.....	4
1.5	Kilpailuttaminen ja hankintojen toteuttaminen	6
1.6	Tietotekniikan hyödyntäminen ja sähköinen asiointi	7
1.7	Viraston toimenpiteet kaupungin tuottavuusohjelmassa 2013 - 2016	8
1.8	Talousarvion erillisvaikutusten arviointi	9
2	Osastojen erillissuunnitelmat	13
2.1	Kiinteistöjen kehittämissyksikkö.....	13
2.2	Tonttiosasto	14
2.3	Geotekninen osasto	16
2.4	Kaupunkimittausosasto	18
2.5	Asunto-osasto.....	20
2.6	Hallinto-osasto	23
2.7	Tilakeskus.....	24
3	Kiinteistöviraston käyttötalous - yhteenveto.....	27
3.1	Kiinteistölautakunta- ja virasto (521)	27
3.2	Perusvirasto (52101).....	27
3.3	Tilakeskus (52103)	28
4	Käyttötalous osastoittain	29
4.1	Kiinteistöjen kehittämissyksikkö.....	29
4.2	Tonttiosasto	29
4.3	Geotekninen osasto	30
4.4	Kaupunkimittausosasto	30
4.5	Asunto-osasto.....	31
4.6	Hallinto-osasto	31
4.7	Tilakeskus.....	32
5	Investointitulot ja menot	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 2014



5.3.2015

1 Kiinteistöviraston toimintasuunnitelma 2014

1.1 Toiminta-ajatus ja keskeiset tehtävät

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

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.

Kiinteistöviraston muita tehtäviä ovat Helsingin kaupungin vuokra- ja palvelusuhdeasuntojen välitys ja asumisoikeusasuntojen asukasvalinnat, erilaiset asumiseen liittyvien lainojen ja avustusten myöntäminen sekä Hitasvalvonta. Lisäksi kiinteistöviraston vastuulla on kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen omistajaohjaus sekä asiakasasuntojen isännöinti.

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

1.2 Toimintaympäristön keskeiset muutokset suunnitelmakaudella

Kiinteistöviraston toimintaan vaikuttavat seuraavat toimintaympäristön muutokset:

- Taloudellisen tilanteen jatkuminen epävarmana
- Asumisen ja maankäytön ja toteutusohjelman aiheuttamat muutostarpeet
- Uusien alueiden käyttöönoton edellyttämät lisätarpeet suunnittelussa ja pohjatutkimuksissa
- Asunto - ohjelman tuotantotarpeen vaikutus suunnitteluun ja pohjatutkimusten hankintaan
- Virastosta siirtyä eläkkeelle vuosien 2013–2016 aikana merkittävä määrä henkilöstöstä
- Tietotekniikan, verkkopalveluiden ja paikannuksen ohjauksen kehittämistarpeet
- Kaupungin tietotekniikkaohjelma sekä valtakunnalliset perusrekisterien ja sähköisen asioinnin kehityshankkeet
- Uudet ja uudistuvat valtakunnalliset ohjeet mm. geodeettisesta runkoverkosta, kaavoitusmittauksesta ja kaavojen pohjakartoista
- Tietoaineistojen jakelun kehittämiseen ja maksuttomuuteen liittyvät säädökset ja linjaukset
- Toiminta valtakunnallisissa tasokoordinaatti- ja korkeusjärjestelmissä
- Kaupungin väestön kasvu ja muunkielisten helsinkiläisten osuuden merkittävä lisääntyminen
- Sähköisten asiointipalvelujen tarjoaminen verkossa

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



5.3.2015

Arvio palvelujen kysynnän ja tuotantotapojen kehityksestä 2014-2016:

Kiinteistöviraston keskeisimmät haasteet liittyvät AM-ohjelman toteuttamiseen. Tämä edellyttää uusien alueiden käyttöönottoa ja haastavien kaavaratkaisujen toteuttamista. Geoteknisten palvelujen kysyntä kasvaa samalla kun geoteknisen suunnittelun vaatimustaso kasvaa, johtuen siitä että ns. ”hyvät” rakennusalueet on jo käytetty. Uudentyyppisten tiiviiden pientaloalueiden luovuttaminen edellyttää tavanomaista enemmän ohjausta ja lisäävät tontinluovutukseen liittyvää palvelukysyntää. Laajat julkisia hankintoja sisältävät tontinluovutuskilpailut lisäävät puolestaan palvelujen tarvetta.

Rakennetun kiinteistöomaisuuden käyttö ja omistaminen vaatii kehittämistä lisääntyneiden investointitarpeiden sekä asiakkaiden kanssa tehtävän tilankäytön tehostamisen johdosta. Rakennetun kiinteistöomaisuuden korjausvelka on kasvanut niin suureksi, että tiloista luopumalla ja tilankäyttöä tehostamalla ei tilannetta saada hallintaan riittävän nopeasti, eikä kaupungin omassa käytössä olevien rakennusten peruskorjauksia ole mahdollista toteuttaa riittävän nopeassa tahdissa. Rakennuksiin joudutaan tekemään yhä enemmän osittaisia teknisiä korjauksia lisävaruioitumisen ehkäisemiseksi ja käyttöarvon säilyttämiseksi. Myös näillä teknisillä parannusinvestoinneilla on vuokravaikutus ja niiden perusteella korjataan tilojen pääomavuokraa.

Tilojen käyttöön liittyvät tarpeet ovat kasvaneet ja ovat edelleen kasvussa, kun käyttäjähallintokunnat haluavat siirtää yhä enemmän tehtäviä tilakeskuksen hoidettavaksi esimerkkinä turvallisuuteen liittyvät kiinteistöjen lukitus, kulunvalvonta ja rikosilmoitusjärjestelmät. Jotta kiinteistöjen ylläpitokustannukset ovat vertailukelpoisia, eritellään jatkossa käyttäjien toimintaan liittyvien järjestelmien, varusteiden ja laitteiden hoito, korjaaminen ja korvaavat hankinnat varsinaisista kiinteistön ylläpitokustannuksista. Kiinteistön ylläpitovuokralla katetaan kiinteistön ylläpitokustannukset kuten lämmitys, vesi, jätehuolto, kiinteistön huolto ja kunnossapito ja käyttäjien toimintaan liittyvistä ylläpitopalveluista peritään erillistä korvausta.

Vuokra-asuntojen kysyntä on edelleen korkealla tasolla. Samalla kaupungin oma vuokra-asuntotuotanto on kasvamassa aiempiin vuosiin verrattuna. Tämä näkyy suurena hakemusmääränä sekä laajana asiakaspintana. Asiakaspalvelun taso pyritään edelleen pitämään laadukkaana huolimatta siitä, että asuntotarjonta ei pysty vastaamaan suureen kysyntään. Sähköisten järjestelmien avulla parannetaan asunto-osaston palvelutasoa ja kustannustehokkuutta. Keskeinen palvelupaikka on kaupungin oma asiointipalvelu, joka palvelee asiakkaita verkossa ajasta ja paikasta riippumatta. Asumisoikeuden vuoronumeron voi hakea kaupungin sähköisestä asiointipalvelusta, mikä parantaa palvelun laatua. Korjaus- ja energia-avustukset voidaan myös hakea kaupungin sähköisestä asiointipalvelusta. Asunto-osaston koko palvelutuotanto keskitetään vähitellen sähköiseen asiointipalveluun.

Asumisoikeuden ja hitas-asioiden asiointin transaktiot lisääntyvät asuntokannan kasvaessa. Valtion tukien ja avustusten kysyntä riippuu tarjolla olevista tukimuodoista, siitä politiikasta, jota kulloinkin hallitus toteuttaa. Meneillään olevalla hallituskaudella tullaan tukemaan aravavuokratuotantoa erityisin avustusmuodoin. Uusien tukimuotojen tarjonta kasvatetaan avustusten kysyntää. Kasvavaan hakemusmäärään varaudutaan.

Kaupunkimittaosaston palvelujen kysyntä on merkittävältä osin suoraan tai välillisesti kytköksissä rakentamisen suhdanteisiin. Mikäli vuoden 2012 alkupuolella laskuun kääntynyt trendi jatkuu edelleen myös vuoden 2014 puolella, voidaan resursseja kohdentaa enemmän muun muassa Östersundomin kartaston tarkennusmittauksiin sekä geodeettisen runkoverkon ja kartta-aineistojen laadunparannukseen. Myös kartasto- ja paikkatietopalveluiden tuotannon vakiinnuttaminen valtakunnallisten tasokoordinaatti- ja korkeusjärjestelmien puitteissa vaatii ylimääräistä työtä edelleen myös vuoden 2014 puolella.

Paikkatietojen kysyntä ja käyttö lisääntyy ja monipuolistuu edelleen voimakkaasti. Aineistojen määrää lisätään standardeissa rajapinnoissa, joita katselu- ja jakelupalvelut hyödyntävät. Kaupungin oman paikkatietopalvelun ohella palvelu-

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



5.3.2015

kokonaisuuden kehittämisessä on keskeistä tiivis yhteistyö muun muassa HRI:n, Seudullisen perusrekisterin, Kuntien kokoavan tietopalvelun ja valtakunnallisen Paikkatietoikkunan suuntiin. Aineistoja avataan merkittävästi myös maksuttomaan käyttöön, mikä vastaavasti vähentää näistä saatavia myyntituloja kaupunkimittausosastolla n. 0,2 milj. eurolla.

1.3 Johtaminen

Toiminnalliset muutokset toteutetaan osallistavalla johtamisella ja ennakoivalla henkilöstötarpeiden suunnittelulla. Henkilöstön valmiutta toimintaprosessien kehittämiseen ja toiminnallisten muutosten kohtaamiseen lisätään osallistavalla johtamisella ja hyvällä yhteistoiminnalla. Henkilöstön ammattitaitoa ja osaamista vahvistetaan henkilökohtaisella koulutus- ja kehityssuunnitelmalla ja koko viraston kattavan koulutussuunnitelman avulla.

Seuranta: Henkilöstön osallistumismahdollisuuksia ja hyvän yhteistoiminnan toteutumista vahvistettiin mm. perustamalla virastoon edustuksellisesta yhteistoiminnasta vastaava henkilöstötoimikunta sekä osaamisen kehittämistä suunnitteleva koulutustyöryhmä. Virastoon laadittiin henkilöstö- ja koulutussuunnitelma, jossa on määritelty toimenpiteet henkilöstön hyvinvoinnin ja osaamisen kehittämiseksi. Henkilöstö- ja koulutussuunnitelma tarkentuu tulos- ja kehityskeskusteluissa, jonka yhteydessä jokaiselle työntekijälle on laadittu henkilökohtainen kehityssuunnitelma. Koulutuspäivien määrä per henkilötyövuosi nousi edellisen vuoden 1,8 päivästä peräti 3,8 päivään per henkilötyövuosi vuonna 2014.

1.4 Henkilöstö

Eläkkeelle siirtyminen jatkuu virastossa edelleen vilkkaana ja henkilöstösuunnittelulla varaudutaan johto- ja muiden avaintehtävissä toimivien henkilöiden vaihtumiseen. Palvelutuotannossa tarvittavan henkilöstön saanti ja pysyvyys varmistetaan panostamalla uusien työntekijöiden perehdyttämiseen sekä työyhteisöjen toimivuuteen. Kiinteistövirasto osallistuu Kelan järjestämään valtakunnalliseen TK2-työhönkuntoutushankkeeseen, jonka tavoitteena on tukea ja kehittää yksilöllisistä ja työnantajaorganisaation tarpeisiin perustuvaa oikea-aikaista ja joustavaa kuntoutusmallia. Esimiestyötä tuetaan toteuttamalla viraston sisäisiä teematilaisuuksia esimiestyön eri osa-alueista.

Seuranta: Henkilöstön ulkoinen lähtövaihtuvuus oli noin 5 % vuonna 2014. Kiinteistöviraston henkilöstösuunnitelmassa vuosille 2014–2016 on huomioitu henkilöstörakennemuutokset ja toiminnan tuottavuuden kehittämistarpeet. Henkilöstörakennemuutos tarkoittaa virastossa tehtävien muuttamista toimiston perustehtävistä ja eräistä ammattitehtävistä enemmässä määrin asiantuntijatehtäviksi. TK2-hanke päättyi ja sen tuloksia on hyödynnetty myös viraston muissa kehittämishankkeissa (mm. Kiinteistöklubi-toiminnan aloittaminen). Vuoden aikana järjestettiin eri teemoihin liittyen esimieskahveja ja otettiin käyttöön sähköinen esimiesviesti.

Henkilöstön eläköitymisen yhteydessä töiden järjestelyjen avulla vähennetään tarvetta lisärekrytointeihin. Varhaisen tuen mallia hyödyntämällä pyritään vähentämään lyhyitä poissaoloja ja tuetaan työssä jaksamista. Tilapäisen henkilöstön käyttöä vähennetään selkeyttämällä yhteistyötä, kehittämällä työn tekemisen tapaa ja tehtävärakenteita sekä hyödyntämällä eläkepoistuma hallintotyön tehostamisessa. Lisäksi jatketaan tukipalvelujen johtamisen keskittämistä hallinto-osastolle.

Seuranta: Hallintotyön resurssien johtamisessa on tiivistetty yhteistyötä osastojen välillä siten, että mm. talous- ja henkilöstöhallinnon resurssien työpanosta on jaettu osastojen kesken.

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



5.3.2015

Työterveyshuollon kanssa tehdään kiinteää yhteistyötä sovitun toimintasuunnitelman mukaisesti. Työtapaturma-, sairauspoissaolo- ja työkyvyttömyyseläkekustannusten tasoa ja määriä seurataan osasto- ja virastokohtaisesti ja etsitään yhdessä työterveyshuollon kanssa keinoja niiden vähentämiseksi. Kiinteistöviraston eri-ikäisten johtamisen suunnitelman mukaisesti toteutetaan työhyvinvointia edistäviä toimenpiteitä työssä jaksamisen tueksi, perhe-elämän ja työelämän yhteensovittamiseksi sekä työurien pidentämiseksi.

Seuranta: Sairauspoissaolojen määrä on ollut alhainen ja se laski koko virastossa 3,4 prosentista noin 3 prosenttiin. Työterveyshuollon kanssa on tehty tiivistä yhteistyötä varhaisen tuen mallin jalkauttamiseksi esimiehille ja työterveyshoitaja on tuonut asiantuntija-apua henkilöstötoimikunnan kokousten lisäksi myös viraston esimieskahveille.

Tasa-arvosuunnitelma ja sukupuolivaikutusten arviointi

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

Henkilöstötasa-arvon edistämiseksi 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. Myös muunkielisten osuus henkilöstöstä otetaan seurantaan.

Seuranta: Naisten osuus johto- ja esimiestehtävissä on kiinteistövirastossa noin 30 prosenttia. Tehtäväkohtaisten palkkojen taso on sidottu tehtävän vaativuuden arviointiin. Vakituudesta henkilöstöstä sekä miehillä että naisilla noin 77 % on henkilökohtainen lisä.

Kielisuunnitelma

Muuta kuin suomea tai ruotsia puhuvien helsinkiläisten määrän merkittävään lisääntymiseen varaudutaan varmistamalla, että asiakaspalvelutehtävissä toimii riittävästi kielitaitoista henkilökuntaa. Muunkielisten työntekijöiden työllistämistä kiinteistövirastossa edistetään varmistamalla rekrytointi-ilmoitusten selkokieliäisyys ja palkkaamalla kesätyöntekijöiksi ja harjoittelijoiksi myös muunkielisiä työntekijöitä. Kiinteistövirasto osallistuu myös kaupunkiyhteiseen muunkielisten työllistämisen edistämisen verkostoon.

Seuranta: Muunkielisten osuus kiinteistöviraston henkilöstömäärästä on noin 2 prosenttia. Kielitaitoon liittyvät koulutustarpeet yksilöidään vuosittaisessa tulos- ja kehityskeskusteluissa, joissa myös sovitaan koulutuksen hankkimisesta Ruotsin ja englannin kielen osaamistarpeisiin kiinnitetään erityistä huomiota, kun yksiköissä rekrytoidaan uutta henkilöstöä.

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



5.3.2015

1.5 Kilpailuttaminen ja hankintojen toteuttaminen

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

Tilakeskuksen kiinteistönhoidon kustannustehokkuuden varmistamiseksi selvitetään erilaisia kiinteistönhoidon kilpailut- tamismahdollisuuksia. Lisäksi selvitetään tekniseen isännöintiin liittyvien lisääntyneiden tehtävien hoitamista ostopalve- luna. Tilakeskus ottaa huomioon hankintojen toteuttamisen suunnittelussa kaupungin omien tuottajaorganisaatioiden Palmian, Staran ja HKR-Rakennuttajan resurssit. Puitesopimusyhteistyön kilpailutuksessa pyritään yhteistyöhön mui- den kaupungin hankintayksiköiden kanssa. Tilakeskuksen lähes kaikki kilpailuttaminen hoidetaan projektipankki- ohjelman kautta sähköisesti.

Geotekninen osasto kilpailuttaa keskitetysti kaupungin hallintokuntien tarvitsemat pohjatutkimuspalvelut. Pohjatutkimus- palveluiden hankintamenettelyjä kehitetään yhdessä yhteistyökumppaneiden kanssa. Muilta osin kiinteistöviraston kilpai- luttaminen kohdistuu kunkin osaston oman toimialan palveluiden, laitteiden ja ajoneuvojen hankintaan sekä IT- hankintoihin.

Kaikki hankinnat kilpailutetaan hankintalain mukaisesti.

Seuranta: Tilakeskuksessa on hankintarenkaina kilpailutettu syksyn aikana mm. Staran ja Helsingin toimitilojen kanssa kiinteistöautomaatio-, putki-, lasitus-, lukitus- ja kylmäalatoiden puitesopimukset. Loppuvuoden aikana on valmisteltu Staran, HKR-Rakennuttajan, HKR-Arkkitehtuurin ja Palmian yhteis- työsopimusten muuttamista puitesopimuksiksi. Vuoden 2014 alusta ryhdyttiin rakennushankkeisiin liitty- viä suunnittelu- ja urakkasopimuksia tekemään tilakeskukseen nimiin myös HKR-Rakennuttajan ollessa rakennuttajakonsulttina, jolloin laskutus kulkee näissäkin hankkeissa Tilakeskuksen kirjanpidon kautta.

Tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tonttiosasto käytti noin 6,4 miljoonaa euroa (8,4 miljoonaa euroa vuonna 2013). Merkittävimmät pilaantuneiden maiden puhdistamiskohteet olivat Kalasataman ja Jätkäsaaren projektialueet. Tonttiosastolla on puitesopimukset konsulttien, maa-ainesten vastaanottajien ja laboratorioiden kanssa. Kilpailutukset teetetään yhdessä HKR:n ja Staran kanssa. Vuonna 2014 kil- pailutettiin konsultit ja laboratoriot. Lisäksi tilattiin kilpailuttamatta kaupungin sisäisesti Staralta, HKR:lta sekä johtojen omistajilta HSY:lta sekä Heleniltä. Osa kunnostuksiin liittyvistä kaivuista, kuljetuksista ym. tilataan vuokralaisen kilpailuttamilta tontin rakentajilta tai vuokralaisilta vuokrasopimusten mukaisesti.

Geotekninen osasto teetti pohjatutkimuksia Staralla ja puitesopimuskonsulteilla yhteensä 4,5 miljoonalla eurolla, joita oli investointeja 2,2 miljoonaa euroa ja käyttötalouden osuutta 2,3 miljoonaa euroa. Pohja- tutkimustilauksen määrä on suurin kautta aikain ja johtui merialueilla tehtyjen pohjatutkimusten suuresta osuudesta.

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



5.3.2015

1.6 Tietotekniikan hyödyntäminen ja sähköinen asiointi

Tietotekniikkaohjelman toteuttaminen

Tietotekniikkaohjelmassa tunnistetaan paikkatietojen suuri merkitys prosessien, palvelujen ja tietojärjestelmien kehittämisessä. Kiinteistövirasto jatkaa kaupungin paikkatiedon kehitysohjelman mukaisesti aktiivista toimintaa paikkatiedon ohjausryhmässä ja sen monissa alaryhmissä sekä myös paikkatietosektorin valtakunnallisissa ja seudullisissa yhteistyöryhmissä. Kehitysohjelman mukaisesti jatketaan myös ydinaineistoihin kohdistuvaa kehittämistä toteuttamalla tietojen ylläpitoa tehostavia ja tietojen yhteiskäyttöä helpottavia ratkaisuja.

Kaupungin vuokra-asunnon haku ja asumisoikeusasuntojen vuoronumeron antaminen toteutetaan kaupungin sähköisessä asiointipalvelussa. Palveluun liitetään myös korjaus- ja energia-avustusten hakeminen.

Maanvuokrien laskeuttamiseen ja hallintaan liittyvä nykyinen ohjelmisto on tullut käyttöikänsä päähän. Järjestelmä tullaan uusimaan lähitulevaisuudessa.

Seuranta: Kaupunkimittaosastolla saatiin vuoden alkupuolella käyttöön karttojen tuotanto-ohjelmiston uusi versio kaikkien keskeisten aineistojen ylläpidossa. Paikkatiedon kehitysohjelman mukaisesti jatkettiin myös aineistojen sekä katselu- ja jakelupalveluiden kehittämistä. Kaupungin paikkatietopalvelun, Helsingin karttapalvelu, versionvaihtohanke saatettiin päätökseen kevään lopulla. Palveluissa julkaistiin monia uusia aineistoja, kuten esimerkiksi aluemaiset kiinteistörajat sekä pääosa Inspire-direktiivin edellyttämistä aineistoista.

Tonttiosastolla käynnistettiin uuden maanvuokrajärjestelmän määrittely.

Sähköisen asioinnin kehittämishankkeet

Asumisen palveluissa tietotekniikka ja sähköinen asiointi ovat keskeisiä. Kaikki asumisen palvelut keskitetään vähitellen kaupungin sähköiseen asiointipalveluun ja palvelujen laatua kehitetään vuorovaikutteisiksi mahdollisuuksien mukaan.

Virastossa selvitetään mahdollisuudet myytävien tonttien sähköiseen kilpailutukseen ja pientalotonttien sähköisen haku-menettelyn laajentamiseen muihin tontteihin.

Sähköisen projektipankin ja huoltokirjan uuden kehitysversion (BEM) ns. kohdetietojärjestelmän käyttöönoton, sekä niiden Haltia-ohjelmaan integroinnin myötä saadaan ohjelmien ylläpito helpommaksi ja laajennetaan niiden sisältämän tiedon käyttö yhä monipuolisemmin palvelemaan kiinteistöjen ylläpitoa elinkaaren aikana. Bem- kohdetietojärjestelmään kootaan jatkossa kunnossapitokorjaustarpeista ja pienistä toiminnallisista investointitarpeista korjaustarverkisteri, joka muuttuu toiminnan myötä korjausohjelmaksi (PTS) ja Haltian tilaustietojen sekä BIP:n laskujen käsittelyn myötä korjaushistoriarekisteriksi. Ohjelman kautta niin tilan käyttäjä, huollonedustaja sekä isännöinti pystyvät seuraamaan ajan tasalla rekisterin tapahtumia.

Oman henkilötöiden avulla on tavoitteena lisätä paikkatietoaineistojen määrää palveluissa, erityisesti standardeissa rajapinnoissa. Valtakunnalliseen tietotuotteiden määrittelytyöhön osallistutaan resurssien puitteissa. Aineistoja avataan merkittävästi myös maksuttomaan käyttöön. Tämän lisäksi tuetaan paikkatietojen käyttöä kaupunkiyhteisellä asiointialustalla. Johtotietopalvelun osalta laaditaan selvitys sähköisen asioinnin kehittämisen tarpeista ja mahdollisuuksista. Lisäksi seurataan kaupungin teknisen sektorin, erityisesti rakennusvalvontatoimen, mahdollista etenemistä sähköisten asiointipalvelujen kehittämisessä. Palvelujen määrittelyyn ja suunnitteluun osallistutaan tarpeiden mukaan.

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



5.3.2015

Seuranta: Tilakeskuksen rakentamishankkeiden rakennuslupaprosessiin liittyvien järjestelmien kehittämistä suunniteltiin ja toteutettiin.

Asunto-osastolla jatkettiin sähköisen asioinnin kehittämistä. Uutena tuotteena luotiin korjaus- ja energia-avustusten sähköinen haku kaupungin asiointiportaaliin. Järjestelmä valmistui, mutta sitä ei saatu heti tuotantoon, koska avustusten haku oli alkukeväällä, eikä palvelua ehditty käynnistää ennen hakuajan päättymistä. Näin tuotantoon otto siirtyi seuraavaan vuoteen. Asumisoikeuden järjestysnumeron haku käynnistettiin asiointiportalissa marraskuun alussa. Palvelu parani huomattavasti, koska uusi järjestelmä on pitkälle kehittynyt ja vuorovaikutteinen. Palvelussuhdeasuntojen sähköistä tarjontaa ja hakua laajennettiin siten, että sote- ja varhaiskasvatusvirastojen lisäksi opetusvirasto sai oman markkinapaikkansa. Samalla parannettiin virastoille toimitettavan raportoinnin laatua.

Kaupunkimittaosastolla avoimen datan tarjontaa lisättiin ja asiakaskohtaisissa tietopalveluissa kevennettiin käyttö- ja julkaisulupien menettelyjä. Keväällä julkaistiin uusi painos kaupungin opaskartasta.

Geoteknisellä osastolla lisättiin Soili-palveluun ja yleisen Internetin puolelle Helsingin karttapalveluun sekä kaupungin sisäiseen paikkatietopalveluun kartta-aineistona uusi vektoroitu kallioperäkartta joka kattaa myös Östersundomin alueen. Uutena karttana ilmestyi myös perustamistapakartta selittävine dokumentteineen. Osasto jatkoi myös uuden maaperäkartaston tuottamista jossa saavutettiin noin 50 %:n peitto koko kaupungin alueelta. Tätä karttaa julkaistaan myös aiemmin mainituilla sähköisillä kanavilla. Osasto teki avaimet käteen -periaatteella Vantaan kaupungille pohjatutkimuksia varten Helsingin kaupungin omaa tietokantaa vastaavan tietokantaratkaisun. Helsinki region infoshare:n kautta julkaistujen vanhojen ilmakuvasarjojen lisäksi kaupungille hankittiin Östersundomista ilmakuvat vuosilta 1961, 1987 ja 1991. Nämä palvelevat nykyisen Östersundomin suunnittelualueen toimintaa. Helsingin kaupunkirakenteen muutoksen tarkasteluun hankittiin myös ilmakuvasarjat vuosilta 1954, 1956 ja 1997. Vuoden lopulla käynnistettiin koetyö pistepilven aikaansaamiseksi vanhasta ilmakuvasta. Jos koetyö onnistuu, antaa tämä paljon uusia mahdollisuuksia analysoida kolmiulotteisesti rakentamisesta aiheutuvia muutoksia. Toisen maailmansodan aikaisia pommituksia Helsinkiin kyettiin havainnollistamaan ja tutkimaan entistä tarkemmin tuottamalla digitaalinen pommitusten osumista kertova kartta vuodelta 1944. Vuoden 1943 pommituskuvat tilattiin joulukuussa 2014 ja saatiin tammikuussa 2015. Nämä kuvat kattavat lisää alueita Pohjois- ja Itä-Helsingin alueilta.

1.7 Viraston toimenpiteet kaupungin tuottavuusohjelmassa 2013 - 2016

Viraston tuottavuutta kehitetään lisäämällä ulkoisiin vuokriin ja omaisuuden myyntituloihin liittyvien toimenpiteiden määrää sekä vaikuttamalla viraston merkittävimpiin kulueriin. Vuoden 2012 uudistetun tuottavuuden seurantamallin mukaisesti seurataan viraston kokonaistuottavuuden kehitystä. Kokonaistuottavuuden suotuisan kehittymisen varmistamiseksi toteutetaan virastossa aktiivisesti viraston taloudelliseen kokonaisuuteen liittyviä seuraavia keskeisimpiä toimenpiteitä:

- Strategiaohjelman tavoitteiden mukaisesti tavoitellaan kiinteän omaisuuden myyntiä 100 milj. euroa sekä rakennusten ja osakkeiden myyntiä 25 milj. euroa vuonna 2014. Tämän lisäksi pyritään lisäämään määräaikaista tontinluovutuksia sitovan tavoitteen mukaisesti.
- Kaupungin omistuksessa olevien toimitilojen käyttö- ja investointimenojen hillitsemiseksi toteutetaan rakennusomaisuuden myyntitoimia. Myynnin toteuttamiseksi tavoitellaan 20 000 htm² vuotuista myyntimääriä. Tällä toimenpiteellä pyritään vähentämään rakennusomaisuuden ylläpitoon liittyvää kustannustaakkaa ja samalla vä-

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



5.3.2015

hentää kaupungin tukipalveluihin liittyviä kustannuksia. Lisäksi osallistutaan aktiivisesti hallintokuntarajojen yli ulottuviin tilankäytön tehostamisen hankkeisiin.

- Henkilöstön eläköitymisen yhteydessä huolehditaan siitä, että tarve lisärekrytoineille on mahdollisimman pieni. Lisäksi pyritään vähentämään lyhyitä poissaoloja hyödyntämällä varhaisen tuen mallia työssä jaksamisessa sekä tehdään tiivistä yhteistyötä työterveyshuollon kanssa. Tilapäisen henkilöstön käyttöä vähennetään selkeyttämällä yhteistyötä, kehittämällä työn tekemisen tapaa, tehtävärakenteita uudistaen sekä hyödyntämällä eläkepoistuma hallintotyön tehostamisessa. Lisäksi jatketaan tukipalvelujen johtamisen keskittämistä hallinto-osastolle.
- Hankinnat muodostavat merkittävän osuuden viraston kustannuksista. Hankintatoimeen liittyvän osaamisen lisäämisellä pyritään hillitsemään kustannusten nousua. Hankinnoissa lisätään ulkoisia ostoja ottaen huomioon kaupungin oma palvelutuotanto ja kaupungin linjaukset liittyen oman palvelutuotannon hyödyntämiseen.

Seuranta: Kiinteistöviraston kokonaistuottavuus parani edelliseen vuoteen nähden 3,9 % prosenttiyksikköä (edellisen vuoden kokonaistuottavuuden lasku 0,3 prosenttiyksikköä). Tuottavuuden paraneminen johtui pääosin maanvuokraukseen ja myyntiin liittyvien sopimusmäärien lisääntymisestä sekä virastossa toteutetuista säästötoimista ja kustannusten maltillisesta noususta suhteessa yleiseen hintakehitykseen. Tilakeskuksen tuottavuus kehittyi 1,1% ja muun viraston (perusvirasto) tuottavuus 5,9%.

Strategiaohjelman tavoitteiden pohjalta maata myytiin 105 milj. eurolla ja rakennuksia ja toimitilaosakkeita yhteensä 19,5 milj. eurolla.

Hallintotyön resurssien johtamisessa yhteistyötä on tiivistetty osastojen välillä siten, että mm. talous- ja henkilöstöhallinnon resurssien työpanosta on jaettu osastojen kesken.

1.8 Talousarvion erillisvaikutusten arviointi

Riskien hallinta ja sisäinen valvonta

Tilakeskuksessa riskienarviointi viedään vuoden 2014 aikana osaksi prosessikuvauksia. Harmaan talouden hallintaan liittyvää ennaltaehkäisevää toimintaa ja näihin liittyvien riskien hallintaa jatketaan kaupungin ohjeistuksen mukaan hankintatoiminnassa. Tilakeskuksessa harmaan talouden torjunta on viety osaksi tilaajaprosessien toimintaohjeita ja malliasiakirjoja ja toimintaa valvotaan pistokoeluonteisin auditoinnein. Harmaan talouden hallintaan liittyvää ennaltaehkäisevää toimintaa ja näihin liittyvien riskien hallintaa laajennetaan osaksi myös muiden osastojen prosessien kehitystyötä.

Korjausvelan edelleen kasvaessa ja sisäilmaolosuhteiden vaatimusten kasvaessa tilojen sisäilmaongelmien korjaaminen ja ennaltaehkäiseminen ovat tilakeskuksen keskeisiä painopistealueita. Ennaltaehkäisyssä panostetaan korjausten oikeaan kohdistamiseen ja suunnittelun, työtapojen ja valvonnan ohjeistukseen. Myös huollon sisäilman lämpötilan ja korvausilman suodatuksen seuranta on tehostettu uusimalla kohteiden huolto-ohjelma. Korjausten onnistumisen edellytyksenä ovat oikeat tutkimus- ja korjausmenetelmät sekä korjausprosessin hallittu hoitaminen sekä tiedonkulun varmistaminen. Näiden osalta osallistutaan aktiivisesti alan kehitystoimintaan.

Tilojen sisäilmaongelmien korjaaminen ja ennaltaehkäiseminen ovat tilakeskuksen keskeisiä painopistealueita. Ennaltaehkäisyssä panostetaan tilojen suunnitelmalliseen elinkaaren hallintaan sekä suunnittelun että työtapojen ohjeistukseen. Korjausten onnistumisen edellytyksenä ovat oikeat tutkimus- ja korjausmenetelmät sekä korjausprosessin sekä tiedonkulun varmistaminen. Näiden osalta osallistutaan aktiivisesti alan kehitystoimintaan.

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



5.3.2015

Kiinteistöviraston rooli maankäyttöön liittyvissä hankkeissa on huolehtia siitä että, luovutettavat tontit ovat rakentamiskelpoisia ja maaperä kunnostetaan siten, että se täyttää asetetut normit maaperän puhtaudesta.

Asunto-osastolla on ulkoisia, operatiiviseen toimintaan vaikuttavia riskejä sähköisen tieto- ja palvelujärjestelmän toimivuudessa ja ylläpidossa. Työturvallisuuteen liittyvät riskit on kartoitettu. Riskit on tunnistettu ja niihin on varauduttu.

Kaupunkimittausosaston keskeisimmät riskit liittyvät koordinaatio- ja korkeusjärjestelmämuutuksen sekä tuotantohjelmistojen kehityshankkeiden aikaansaamiin muutoksiin osaston aineistoissa ja palveluissa. Riskejä hallitaan huolellisella projektityöllä sekä koulutuksella, menettelyohjeilla ja lisätyllä seurannalla ja tarkastustyöllä.

Seuranta: Tilakeskuksessa on harmaan talouden sähköistä torjuntaa kehitetty tiedonantovelvollisuus verottajalle -hankkeen yhteydessä. Jatkossa on mahdollista tarkastella tilakeskuksen rakennushankkeiden alihankintaverkostoja. Hankkeen yhteydessä tehtiin yhteistyötä Senaatin ja aluehallintoviraston kanssa. Tilakeskuksen ja HKR-Rakennuttajan välistä vastuujakoa on muutettu kesäkuussa 2014 allekirjoitetulla yhteistyösopimuksella ja tilakeskus on jatkossa rakennushankkeen suunnittelutehtävien ja urakoiden tilaaja.

Kaikkia tilakeskuksen rakennus- ja tilakannan välttämättömiä tehtäviä ei ehditä tai osata suorittaa ajoissa ja siitä seuraa vikoja ja haittoja toimitiloille ja niissä toimiville käyttäjille ja asiakkaille sekä taloudellisia vahinkoja. Riskin hallitsemiseksi toimenpiteet kohdistuivat vaikuttamalla ennakkoiden 1) henkilöstöresurssiongelman esille tuomiseen talousarvion valmisteluvaiheessa, 2) vakanssien nimikemuutoksilla, 3) jatkamalla prosessien kehittämistä erityisesti yksiköiden rajapinnoissa sekä 4) tilakeskuksen jatkuvalla henkilöstö- ja johtamisvalmennuksella.

Tilakeskuksessa rakennusten myynti- ja purkuprosesseja tehostettiin toimintavuonna korjausvelan vähentämiseksi.

Maaperän kunnostusinvestoinneilla varmistuttiin maaperän puhtaudesta tonttien luovutuksen yhteydessä.

Asunto-osaston tärkeimmät riskit määriteltiin ja samassa yhteydessä laadittiin henkilöstölle toimintaohjeet riskitilanteisiin ja riskien ehkäisemiseksi. Kaupunkimittausosaston avainhenkilöriippuvuus -riskin osalta tilanne oli haastava, koska vuoden 2014 aikana jäi eläkkeelle monia keskeisissä asiantuntija- ja esimiestehtävissä olleita henkilöitä. Ennakoiduilla dokumentoinneilla, perehdyttämisillä ja tehtäväjärjestelyillä pystyttiin henkilövaihdosten haitat kuitenkin pitämään kohtuullisesti hallinnassa.

Terveysvaikutusten arviointi

Pilaantuneiden maiden tutkiminen ja kunnostaminen on maanluovutukseen ja ostamiseen liittyvä prosessin vaihe, josta vastuullisesti huolehditaan tonttiosaston toimesta.

Tilakeskuksen keskeisenä tavoitteena on kohdistaa kiinteistöjen korjaamiseen käytettävät varat mahdollisimman tehokkaasti tilojen sisäilmaongelmien korjaamiseen ja ennaltaehkäisemiseen. Rakennusten korjaamisessa ja uudisrakentamisessa ohjataan suunnitteluratkaisuja tavoitteena kestävä ratkaisu, sisäilmataavoitteena on normaalisti hyvä sisäilmaluokka S2. Oikeiden suunnitteluratkaisujen ja hallitun korjausprosessin lisäksi onnistunut sisäilmaratkaisu edellyttää myös mm. hyvää viestintää käyttäjille sekä osaavaa kiinteistöjen ylläpitoa.

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



5.3.2015

Seuranta: Merkittävimmät pilaantuneiden maiden puhdistamiskohteet olivat Kalasataman ja Jätkäsaa-
ren projektialueet.

Rakentamisen laatuun liittyvistä ongelmista saattaa seurata tilojen käyttäjille toiminnallisia ja terveydelli-
siä haittoja sekä kaupungille taloudellisia vahinkoja. Tilakeskuksessa riski on tunnistettu ja otettu huomi-
oon tarjouspyyntöasiakirjoissa ja tilahankinnan prosesseissa. Tilakeskuksen ja HKR-Rakennuttajan vä-
listä vastuujakoa on muutettu. Kesäkuussa lopulla allekirjoitetun yhteistyösopimuksen mukaan kaikki so-
pimukset tehdään 1.7.2014 alkaen tilakeskuksen nimiin, jolloin tilakeskuksella on paremmat mahdolli-
suudet vaikuttaa rakennushankkeiden toteutukseen sekä sitä kautta lopputuotteen laatuun.

Postiosoite

PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite

Fabianinkatu 31
Helsinki 17
<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



5.3.2015

Tavoitteiden yhteenveto:

Sitovat tavoitteet	TA-14	TP-14	Ero
Vapautuvien vuokra-asuntojen markkinointiaika, keskiarvo pv.	7	3,1	-3,9
Tyhjien tilojen osuus tilakannasta %	5	3,9	-1,1
Maanmittaustoimintaan liittyvien keskeisten palvelujen toimitusaika, keskiarvo pv.	18	14,4	-3,6
Luovutettu asuntorakennusoikeus, k-m ²	250 000	232 874	-17 126
Ulkoiset maanvuokrat, milj.€	166	167,6	1,6
Kaupungin strategiaohjelmasta johdetut tavoitteet	TA-14	TP-14	Ero
<i>Elinvoimainen Helsinki</i>			
Luovutettu asuntorakennusoikeus, k-m ²	250 000	232 874	-17 126
Luovutetut toimitila- ja toimistotontit, k-m ²	50 000	62 649	12 649
<i>Toimiva Helsinki</i>			
Vapautuvien vuokra-asuntojen markkinointiaika, keskiarvo pv.	7	3,1	-3,9
Tyhjien tilojen osuus tilakannasta %	5	3,9	-1,1
Maanmittaustoimintaan liittyvien keskeisten palvelujen toimitusaika,	18	14,4	-3,6
Kaupungin tuella rakennettujen hissien määrä, kpl	65	37	-28
<i>Tasapainoinen talous ja hyvä johtaminen</i>			
<i>Talouden tasapaino</i>			
Tuottavuus (2010=100)	107	110	3
Ulkoiset maanvuokrat, milj.€	166	167,6	1,6
<i>Hyvä johtaminen</i>			
Sairauspoissaolo	3,3	3,0	0
Koulutuspäivät/hlö	3,2	3,8	0,6
Kestävän kehityksen tavoitteet	TA-14	TP-14	Ero
Rakentamiskelpoiseksi tutkittu ja kunnostettu maa, ha, (5v. Keskiarvo)	15,0	24,7	9,7
Vahinkoja ei toteudu pohja- ja kalliorakentamisessa, vahinkojen määrä, kpl	0	0	0
Kaupungin palvelurakennusten sääkorjattu lämpöenergian kulutus ,kWh/bm2/v	143,4	141,3	-2,1
Määrätavoitteet ja toiminnan laajuustiedot	TA-14	TP-14	Ero
Maaomaisuus Helsingissä ha	14 190	15 338	1 148
Maaomaisuus muissa kunnissa ha	5 846	5 700	-146
<i>Geotekniset suoritteet</i>			
Pohjatutkimusprofileja tietokannassa, kpl	253 000	251 539	-1 461
<i>Kiinteistö- ja paikkatiedot</i>			
Rekisteröityjä kiinteistöjä ja rasitteita, kpl	600	453	-147
Uudisrakennusmittauksia, kpl	750	655	-95
<i>Toimitilat</i>			
Rakennusomaisuus			
Tiloja vuokrauksessa, m2	2 920 000	2 970 000	50 000
Tiloja ylläpidossa, m2	1 870 000	1 870 000	0
<i>Asuminen</i>			
Ara-asunnon hakijat ilman asunnonvaihtajia	22 000	23 000	22 000
Välitetyt vuokra-asunnot kpl	3 200	3 000	3 200



5.3.2015

2 Osastojen erillissuunnitelmat

2.1 Kiinteistöjen kehittämisyksikkö

Kiinteistökehitysyksikön organisaatio pieneni lokakuussa 2013 kiinteistösihteerin eläkkeelle jäämisen vuoksi. Kiinteistösihteerin ja projektipäällikön vakansseille ei haeta täyttölupia viraston tiukan taloustilanteen vuoksi. Yksikön vahvuus on vuonna 2014 kolme henkilöä. Yksikön keskeisiä tavoitteita ovat:

Asunnot

- Asunto-omaisuuden hallinta: Yksikkö osallistuu yhdessä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa Asunto-omaisuustyöryhmän raporttiin perustuvan HEKA Oy:n fuusion ulkopuolelle jääneen kaupungin omistaman asunto-omaisuuden järjestämisen jatkoselvityksen toteuttamistoimenpiteiden valmisteluun. Tavoitteena on löytää järjestelyvaihtoehtoja hallinnon ja toiminnan tehostamiseksi. Työ jatkuu edelleen sovittujen toimenpiteiden toteutuksella.
- Asuntovuokrauksen selvittäminen: Asuntokannan, mm. työsuhdeasuntojen, erityisryhmien asuntojen ja kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen vuokraustoiminnan selvittäminen tavoitteena kokonaistoimintaan liittyvien prosessien selkiyttäminen ja sujuvoittaminen.

Asuntotuotantoprosessi

- Asuntotuotantoprosessin parantamista selvitetään sujuvoittamistyöryhmän tulevan loppuraportin mukaisesti yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Työhön osallistuvina virastoina ovat kaupunginkanslia, asuntotuotantotoimisto, rakennusvalvontavirasto ja kiinteistövirasto.

Hakaniemen kehittäminen

- Yksikkö osallistuu Hakaniemen alueen kehittämishankkeisiin kiinteistöviraston edustajana. Valmisteilla olevia erillisiä hankkeita ovat mm. Hakaniemen hallin peruskorjaus ja Torikeskus, metron lippuhallin korjaus ja laajennus ja Pisara-radon aseman suunnittelu.

Herttoniemen keskus

- Yksikkö osallistuu koordinaattorina Herttoniemen keskuksen kehittämiseen ja liittämiseen Itäväylän eteläpuoleisiin, yksityisiin korttelialueisiin.

Kalasadaman keskus

- Yksikkö edistää Kalasadaman keskuksen rakentumista ja osallistuu keskuksen suunnitteluun ja muihin prosesseihin asiantuntijana.

Kiinteistökantaan liittyvien yhtiöiden omistajaohjaus

- Yksikön henkilöstö osallistuu kaupungin nimeämänä kaupungin kiinteistökantaan liittyvien yhtiöiden hallitustyöskentelyyn.

Seuranta: Yksikön henkilöstövahvuus oli vuoden 2014 tammikuusta lokakuuhun kolme henkilöä ja loppuvuodesta kaksi henkilöä. Yksikkö osallistui yhdessä kaupunginkanslian kanssa Asunto-omaisuustyöryhmän raporttiin perustuvan HEKA Oy:n fuusion ulkopuolelle jääneen kaupungin omistaman asunto-omaisuuden järjestämisen toteuttamistoimenpiteiden suunnitteluun ja valmisteluun. Helsingin Palveluasunnot Oy fuusioitiin vuonna 2014 HEKA Oy:hyn konsernijaoston 2013 tekemän päätöksen mukaisesti. Asuntovuokrausta on selvitetty: Asuntokannan, mm. työsuhdeasuntojen, erityisryhmien

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



5.3.2015

asuntojen ja kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen vuokraustoimintaa on selvitetty yhdessä kaupunginkanslian ja tilakeskuksen kanssa tavoitteena prosessien selkiennyttäminen ja sujuvoittaminen.

Yksikkö on osallistunut Hakaniemen alueen kehittämishankkeisiin.

Yksikkö on osallistunut Herttoniemen metrokeskuksen kehittämiseen ja liittämiseen Itäväylän eteläpuolisiin, yksityisiin korttelialueisiin. Tässä yhteydessä on selvitetty mahdollisuuksia sijoittaa nuorisosiainkeskuksen, kirjaston ja työväenopiston Herttoniemen toimipisteet metroaseman yhteyteen. Tämä vapauttaisi mahdollisuuksia toteuttaa Herttoniemen sairaalan ympäristöön vuonna 2014 vahvistunutta asemakaavaa, jonka vaiheittain toteuttamista koskevat määräykset estävät nykyisten rakennusten purkamisen ennen kuin kirjastolle ja nuorisotalolle on toteutettu korvaavat tilat muualla Herttoniemessä. Lisäksi korttelin asuintaloja ei saa toteuttaa ennen kuin kirjaston ja nuorisotalon rakennus on purettu.

Yksikkö on edistänyt Kalasataman keskuksen rakentamista ja osallistuu edelleen keskuksen suunnitteluun ja muihin prosesseihin asiantuntijana.

Yksikössä valmisteltiin Jätkäsaaren Bunkkerin toteuttamiskilpailua, jonka järjestämisestä päätettiin kaupunginvaltuustossa.

Yksikkö huolehti johtajiston nimittämän ELMU -työryhmän valmistelusta ja sihteerin tehtävistä.

Yksikön henkilöstö on osallistunut kaupungin nimeämänä kaupungin kiinteistöihin liittyvien yhtiöiden hallitustyöskentelyyn

2.2 Tonttiosasto

Kiinteistöviraston keskeisimmät haasteet liittyvät AM-ohjelman ja elinkeinostrategian toteuttamiseen. Tämä edellyttää uusien alueiden käyttöönoton jatkamista ja haastavien kaavaratkaisujen toteuttamista. Kiinteistövirasto luo myös edellytykset työpaikkojen määrän kasvulle toteuttamalla asiakaslähtöistä tontinluovutuspolitiikkaa. Työvoiman saatavuuden kannalta keskeinen tekijä on kohtuuhintaisten asuntojen tarjonta Helsingissä ja lähialueilla. Pientalorakentamista varten varataan tontteja omatoimiseen, tuottajamuotoiseen ja rakennuttajakonsulttivetoiseen rakentamiseen. Täydennysrakentamista edistetään kaupungin vuokratonteilla, erityisesti kiinteistöyhtiöiden hallinnassa olevissa kohteissa. Varikkoalueiden kehittämissuunnitelmissa luodaan uusia toimitila- ja asuntoalueita olemassa olevan rakenteen sisälle. Östersundomissa jatketaan aktiivista maanhankintaa maapoliittisten periaatteiden mukaisesti. Pilaantuneen maaperän kunnostusta ja siihen liittyvää suunnittelua jatketaan etenkin projektialueilla. Maanvuokralaskutuksen Talpaan siirron valmistelua jatketaan. Maanvuokrajärjestelmän (MVJ) uudistamisessa siirrytään esivalmisteluista tarkennettuun tarvekartoitukseen. Pilaantuneen maaperän puhdistamista jatketaan pääosin projektialueilla. Tonttiosaston tavoitteena on:

- Toimitaan aktiivisesti maanmyynnin talousarviotavoitteen, 100 MEur, saavuttamiseksi. Tätä varten laaditaan maanmyyntisuunnitelma, joka kattaa vuodet 2014 - 2018. Lisäksi selvitetään maanmyynnissä siirtyminen osto-
optioista suoraan esisopimuksella tehtäviin kauppoihin. Tavoitteen toteutumisen tilanteesta ja maanmyyntisuunnitelman etenemisestä raportoidaan neljännesvuosittain ennusteiden yhteydessä.
- Kaupungin ulkokunnissa omistama maaomaisuus analysoidaan ja kaupungille tarpeettomien alueiden myynti aloitetaan. Maaomaisuuskartoituksen ja myynnin tilanne raportoidaan neljännesvuosittain ennusteiden yhteydessä.

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



5.3.2015

- Maanhankinnassa tavoite on 50 ha painopisteen ollessa edelleen Östersundomin alueella. Lisäksi pyritään neuvottelemaan sopimus Malmin lentokentän nykyisen sopimuksen päättämisestä, rakennusten korvaamisesta ja valtion omistamien maiden ostamisesta. Maanhankinnan tavoitteen toteutumisen tilanne raportoidaan neljännesvuosittain ennusteiden yhteydessä.
- Asuntotuotannon turvaamiseksi luovutetaan tavoitteen mukaisesti eri toimijoille 250 000 k-m². Tontinluovutusmenettelyä kevennetään, järjestetään kumppanuuskaavoitukseen perustuvia tontinluovutuskilpailuja sekä laatu- että tarjouskilpailuja. Lisäksi yleisen omakotitalotonttihaun valmistelu aloitetaan 2014 loppupuolella. Maanvuokraustoimintaa kehitetään siten, että luodaan maanvuokralle uudet määrittelyperiaatteet ja vuonna 2015 päättyvien maanvuokrasopimusten uusimisperiaatteet tuodaan kiinteistölautakunnan päätettäväksi ja järjestetään asukastilaisuuksia ko. asiasta. Asuntotuotantotavoitteen toteutumisesta raportoidaan neljännesvuosittain ennusteiden yhteydessä.
- Tilakeskuksen kanssa laadittavan rakennusten myyntisuunnitelman mukaiset tontit luovutetaan pääasiassa vuokraamalla. Myyntisuunnitelman toteutumisesta raportoidaan neljännesvuosittain ennusteiden yhteydessä.
- Toimitilatontteja luovutetaan tavoitteen mukaisesti 50 000 k-m². Toimitilatonttien sähköistä asiakaspalvelua kehitetään. Kalasataman keskuksen sopimusta tarkistetaan ja Pasilan tornialueen kilpailua valmistellaan yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Lisäksi tehdään yhtiötettävien Helsingin Sataman ja Helsingin Energian kanssa uudet maanvuokrasopimukset. Tavoitteen toteutumisen tilanne raportoidaan neljännesvuosittain ennusteiden yhteydessä.

Seuranta: Kertomusvuotta leimasi edelleen erityisesti rakennusalan ja asuntomarkkinoiden osalta yleinen epävakaus sekä hidastuva talouskasvu. Pankkien kiristynyt asuntoluototus hiljensi asuntomarkkinoita niin uudistuotannon kuin vanhan asuntokannan osalta. Matala korkotaso vähensi kuitenkin jossain määrin asuntokysynnän laskua. Vuoden aikana valmistui noin 4 000 asuntoa Helsingissä. Uusien asuntotonttien aloitushankkeet vähenivät selvästi ollen noin 3 500 asuntoa.

Helsingin alueelta luovutettiin asuntotonttien rakennusoikeutta 232 874 k-m² (191 700 k-m² vuonna 2013). Tästä määrästä 56 % luovutettiin vuokraamalla ja 44 % myymällä. Sitovana tavoitteena ollut luovutetun asuntorakennusoikeuden määrää, 250 000 k-m², ei siis saavutettu. Tähän vaikutti taloustilanteen lisäksi Kalasataman ja Jätkäsaaren asuntorakentamisen tasaantuminen ja Kruunuvuoren asuntorakentamisen aloittamisen viivästyminen.

Asuntotonttien yleisellä varauskierroksella varattiin tontteja yhteensä noin 5 500 asunnon rakentamista varten eli noin 12 000 asukkaalle (yhteensä noin 471 500 k-m²). Tontit sijaitsevat eri puolilla kaupunkia, muun muassa Kalasatamassa, Kuninkaantammessa ja Malmin Tullivuoren alueella. Kun otetaan huomioon muut tehdyt varaukset, varattujen tonttien asuntokerronala nousi 543 000 k-m², jolle voidaan rakentaa noin 6 400 asuntoa.

Kalasataman Verkkosaaren eteläosan tontteja koskeva ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely on ratkaistu. Viime vuonna käyttöön otetun ns. jatkuvan tonttihaun perusteella on esitetty kuluvan vuoden aikana tontinvarauksia useille tonteille. Menettely on sujuvoittanut asuntotonttien luovutusta.

Toimitilojen suuresta vajaakäyttöasteesta johtuen uusia rakentamishankkeita käynnistyi niukasti. Kalasataman keskuksen sopimusta tarkistettiin ja Jätkäsaaren tornihotellin tontin luovutusperusteet hyväksyttiin. Helsingin Energian ja Helsingin Sataman liikelaitosten yhtiöittämiseen liittyvät uudet maanvuokrasopimukset solmittiin. Kuluneena vuonna kaupunki luovutti toimitilarakennusoikeutta kaikkiaan 62 649 k-m² (95 800 k-m² vuonna 2013). Tästä noin 12 000 k-m² kaupunki vuokrasi kahdeksalla uudella pitkäaikaisella työpaikkatontin maanvuokrasopimuksella. Omistusoikeudella kaupunki luovutti mm. Arabian kaupakeskuksen tontin ja hotellitontin Kaartinkaupungista. Valtion kanssa järjestetyn Keski-Pasilan keskus-

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



5.3.2015

takorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun voitti YIT Rakennus Oy (183 000 k-m²). Keskustakorttelin rakentaminen alkaa vuonna 2016 asemakaavan tultua voimaan.

Maa-alueiden ja rakennusten ostoon käytettiin yhteensä noin 45 miljoonaa euroa, jolla hankittiin yhteensä 106 ha maata ja 51 000 k-m² rakennusoikeutta. Kuluneena vuotena maankäyttösopimusten käyttö maanhankintamuotona korostui, kun 30 miljoonan euron maankäyttökorvauksista 17 miljoonaa euroa perittiin maana. Näin saatiin hankittua noin 15 ha maata ja noin 51 000 k-m² rakennusoikeutta, muun muassa 32 000 k-m²:n toimitalotontti Vallilan entisen konepajan alueelta. Finavian ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa tehty kauppa Malmin lentokentästä toi 18 ha maata, mutta palautti lisäksi 116 ha korvauksetonta hallintaoikeutta kaupungille. Kaiken kaikkiaan lentokenttätoiminnan päätyminen vapauttaa runsaat 250 ha kaupungin omistamaa maata muuhun yhdyskuntarakentamiseen. Östersundomissa jatkettiin maanhankinta ostamalla yhteensä 71 hehtaaria kaavoittamatonta maata. Östersundomista on vuodesta 2008 lähtien hankittu yhteensä noin 530 ha maata. Hankintojen myötä kaupungin omistusosuus alueella on noussut 31 prosentista 49 prosenttiin.

Vuonna 2014 maanvuokratulot olivat 212 miljoonaa euroa (209 miljoonaa euroa vuonna 2013). Tästä ulkoisten vuokrien osuus oli 167,6 miljoonaa euroa, joka ylittää sitovan tavoitteen 166 miljoonaa euroa. Muita tuloja kertyi esimerkiksi maankäyttösopimuksilla noin 30 miljoonaa euroa, joista maana saatu korvaus oli 20 miljoonaa euroa.

Maanmyyntituloja kertyi 105 miljoonaa euroa (vuonna 2013 kertyi 79 miljoonaa euroa). Vuoden 2014 talousarviotavoite oli 100 miljoonaa euroa. Merkittävimmät myyntikohteet olivat Jätkäsaaren ja Kalasataman asuntotontit sekä Arabianrannan liiketontti, Ruoholahden toimistotontti ja Kaartinkaupungin hotellitontti.

Maankäyttösopimuksia solmittiin yhteensä yhdeksän, joista kaupunki saa asemakaavojen vahvistuessa tuloja ja maata yhteensä noin 18 miljoonan euron verran. Merkittävimmät sopimukset solmittiin Pitäjänmäessä, Herttoniemessä ja Vallilassa. Vuoden 2014 aikana hyväksyttiin uudet maankäyttösopimusperiaatteet sekä niiden soveltamisohjeet.

Tonttiosasto osallistui aktiivisesti uusien projektialueiden rakentamisen valmisteluun. Samoin osasto osallistui keskeisesti eri työryhmien toimintaan. Näistä voidaan mainita AM-ohjelma, kaavojen toteuttamiskelpoisuuden ja yhteisten prosessien kehittämistyöryhmät sekä pysäköintipolitiikkaselvitys. Samoin osasto osallistui sekä koko kaupunkia koskevan yleiskaavan että Östersundomin yhteisen yleiskaavan valmisteluun.

2.3 Geotekninen osasto

Geoteknisten palvelujen kysyntä kasvaa samalla kun geoteknisen suunnittelun vaatimustaso kasvaa, koska ns. "hyvät" rakennusalueet on jo käytetty. Geotekninen osasto kilpailuttaa pääosan kaupungin hallintokuntien tarvitsemista pohjatutkimuspalveluista. Kalasataman, Länsisataman, Östersundomin, Tankovainion ja Kruunuvuoren aluehankkeet sekä aaltoilututkimukset ja ilmakehän arkiston laadinta ovat toiminnan painopisteitä. Niihin tarvittavan pohjatutkimus- ja muun tiedon hankinta edellyttää kaupunginhallituksen käyttöön osoitettujen investointimäärärahoja käyttöä.

Toimintavuonna raideverkkoon liittyvä maankäytön geotekninen suunnittelukohde on Östersundomin suunnan metrohaara. Lisäksi Länsimetron rakentamiseen ja Pissaradan suunnitteluun liittyviä tarkasteluja jatketaan, samoin kyseisten

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



5.3.2015

hankkeiden geoteknisen suunnittelun ohjausta. Geoteknisellä suunnittelulla selvitetään MAL -ohjelman uusien asuinalueiden ja täydennysrakentamisalueiden maaperän rakennettavuutta ja erilaisten pohjarakentamiskäytöjen kustannuksia.

Helsingissä rakennetaan yhä enemmän jo olemassa olevien tunnelitilojen läheisyyteen. Teknisten tunnelien läheisyyteen rakentamisessa geotekninen osasto toimii asiantuntijana ja valvoo ja varmistaa, ettei rakentamisella vaaranneta jo olevia teknisiä tunneliteitä ja niissä olevia johtolinjoja tai laitteistoja.

Merellisten alueiden turvallisia rakentamiskorkeuksia palveleva tutkimus ”Aaltomittaukset ja aaltomallilaskelmat Helsingin rannikkovesillä” jatkuu geoteknisen osaston johdolla yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, Helsingin Sataman, liikuntaviraston, pelastuslaitoksen ja ympäristökeskuksen kanssa.

Seuranta: Aluerakentamishankkeissa merkittävintä aktiviteettia on ollut Jätkäsaarella, Hernesaarella, Kalasatamassa, Keski-Pasilassa, Kruunuvuorenrannassa, Tankovainiossa, Östersundomissa, Kuninkaantammassa ja Honkasuolla. Viidessä ensin mainitussa aluerakentamishankkeessa tietyillä osilla on tehty kaavoitusta palvelevia rakennettavuus selvityksiä ja toisilla osilla aluetta jo katujen tai rakennusten pohjarakennussuunnitelmia. Osa suunnittelusta on tehty osaston omana työnä ja osassa on toimittu geoteknisenä asiantuntijana.

Yksittäisten rakennusten pohjarakennussuunnitelmia on laadittu lähinnä asuntotuotantotoimistolle, rakennusvirastolle ja kiinteistöviraston tilakeskukselle. Saneerauskohteiden osuus on ollut merkittävä. Esimerkkinä vaativasta suunnittelukohteesta mainittakoon Olympiastadionin saneeraus.

Infrarakenteiden osalla geoteknisen suunnittelun valvonta ja ohjaus HSY:n tilaamana on lisääntynyt oleellisesti aiempiin vuosiin verrattuna. Vastaava toiminta rakennusviraston toimeksiantoina on ollut aiempien vuosien luokkaa. Merkittävänä yksittäisenä suunnittelun valvonta- ja ohjauskohteena mainittakoon Laajasalon raideyhteys.

Geoteknisen osaston keskeinen tavoite on hankkia kaikki maa- ja kallioperästä tarvittava tieto kaupungin hankkeisiin sekä ohjata pohja- ja kalliorakentamisen suunnittelua ja toteutusta. Osaston tavoitteena on myös olla suunnittelijana erityisesti alan vaativimmissa geoteknisissä kohteissa. Tavoitteena on myös ennakoida ilmastomuutoksen vaikutuksia ja varmistaa maaperään liittyvissä asioissa ilmastomuutokseen sopeutumista. Toiminta kohdistuu kaavoituksen, aluehankkeiden, maaresurssien ja asuntotonttien taloudellisuuteen sekä pohja- ja maanalaisen rakentamisen turvallisuuteen. Tavoitteiden saavuttaminen edellyttää yli hallintokuntarajojen tapahtuvaa yhteistyötä.

Seuranta: HSY:n tunnelihankkeista Mäntymäki – Vallilla viemäritunnelin louhintatyöt olivat käynnissä koko vuoden 2014 ja jatkuvat vielä vuonna 2015. Geoteknisen osaston tehtävät jatkuivat hankkeessa työnaikaisena kalliorakennus- ja pohjarakennussuunnitteluna sekä asiantuntijavalvontana.

Helsingin Energian yhteiskäyttötunnelien ja niihin liittyvien tilojen suunnittelua jatkettiin. Vuosaari – Hanasaari energiätunnelin kalliorakennussuunnittelu valmistui hankkeen aikataulun mukaisesti ja urakat kilpailutettiin syksyllä 2014. Uuden tunneliyhteyden välille Vuosaari – Länsisalmi kalliorakennussuunnittelu käynnistettiin. Tunneliin on suunniteltu sijoitettavan kaukolämpö-, sähkö- (400 kV ja 110 kV) sekä vesijohtolinjat.

Geotekninen osasto oli kallio- ja pohjarakentamisen sekä pohjavesiasioiden asiantuntijana useissa hankkeissa, joista merkittävimpiä olivat Pissararata ja Kalasataman keskus. Rakennusvalvontavirastoa,

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



5.3.2015

rakennusvirastoa ja kaupunkisuunnitteluvirastoa avustettiin hankekohtaisesti. Geotekninen osasto toimi myös asiantuntijana, jotta uudet rakennushankkeet eivät vaarantaisi olemassa olevia maanalaisia tiloja ja tunneleita.

Geoteknisen osasto keskeiset mitattavat tavoitteet vuodelle 2014 ovat:

- Maa- ja kallioperä- sekä rakennettavuustiedot toimitetaan ennakkomateriaalina kaavoituksen kick-off tilaisuuksiin
- 150 uutta geoteknistä projektia on aloitettu vuoden aikana
- Geoteknisistä suunnitelmista ei aiheudu vaurioita (tavoite: 0 kpl/vuosi)
- Uutta maaperäkarttaa valmistuu 26 km²
- Kallioperäkartta GEO10K vuodelta 1978 on digitoitu vektorimuotoon

Seuranta: Kick Off -tilaisuudet asuntokaavojen toteuttamiskelpoisuuden parantamiseksi jatkuivat, jolloin myös maa- ja kallioperätietojen vaikutus rakennettavuustarkasteluihin tuotiin aikaisempaa aiemmin esiin.

Pääkaupunkiseudun avoimen datan palveluun (Helsinki Region Infoshare HRI) lähetettiin ilmakuvasarjat vuosilta 1932, 1943, 1950, 1964, 1969, 1976 ja 1988. Kuvat kattavat koko Helsingin alueen ja osan pohjoista Espoota.

Aluerakentamishankkeissa merkittävintä aktiviteettia oli Jätkäsaarella, Hernesaarella, Kalasatamassa, Keski-Pasilassa, Kruunuvuorenrannassa, Tankovainiossa, Östersundomissa, Kuninkaantammessa ja Honkasuolla.

Merkittävänä yksittäisenä geoteknisen suunnittelun kohteena oli Laajasalon raideyhteys.

Reilun kahden kilometrin pituisen Mäntymäki – Vallilla viemäritunnelin louhintatyöt olivat käynnissä koko vuoden 2014 ja jatkuvat vielä vuonna 2015. Vuosaari – Hanasaari energiatunnelin kalliorakennussuunnittelu valmistui hankkeen aikataulun mukaisesti ja urakat kilpailutettiin syksyllä 2014. Uuden yhteiskäytötunneliyhteyden välille Vuosaari – Länsi-salmi kalliorakennussuunnittelu käynnistettiin.

Paloheinän joukkoliikennetunnelin rakentaminen oli laajimmillaan vuonna 2014. Kuninkaantammen päässä tunnelin louhetta hyödynnettiin sekä murskattuna että sellaisenaan. Paloheinän päässä tunnelilouhetta käytettiin hiihtoalueen pintojen muotoilussa ja pysäköintialueilla.

Keski-Pasilan keskustakorttelihankkeessa geotekninen osasto toimi pohjavesiasioiden ja geotekniikan asiantuntijana.

Aikavälillä 1.1.–31.12.2014 pohjatutkimusten oikea-aikaisuusmittauksen tulos (= valmistuminen määräajassa) oli 84 %, kun vastaava luku edellisvuonna oli 79 %.

2.4 Kaupunkimittausosasto

Mikäli rakentamisen volyymit edelleen pysyttelevät keskimääräistä alhaisemmalla tasolla myös vuoden 2014 puolella, voidaan kaupunkimittausosaston resursseja kohdentaa enemmän muun muassa itäisen saariston ja Östersundomin

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



5.3.2015

kartaston tarkennusmittauksiin sekä geodeettisen runkoverkon ja kartta-aineistojen laadunparannukseen. Myös kartasto- ja paikkatietopalveluiden tuotannon vakiinnuttaminen valtakunnallisten tasokoordinaatti- ja korkeusjärjestelmien puitteis- sa vaatii vielä ylimääräistä työtä.

Paikkatiedon kehitysohjelman mukaisesti jatketaan aineistojen sekä katselu- ja jakelupalveluiden kehittämistä. Kaupun- gin paikkatietopalvelun versionvaihtohanke saatetaan päätökseen. Aineistojen määrää lisätään standardeissa rajapin- noissa ja niitä avataan myös maksuttomaan käyttöön. Lisäksi osasto tukee paikkatietojen käyttöä hallintokuntien verkko- palveluissa ja kaupunkiyhteisellä asiointialustalla. Kansallisista hankkeista keskeisimmät ovat valtakunnallisen pysyvän rakennustunnuksen käyttöönotto, kiinteistöjen tunnusjärjestelmän muutokset sekä kolmiulotteisen kiinteistönmuodostus- lainsäädännön kehittäminen.

Kolmiulotteisen kantakartta- ja kaupunkimalliaineiston tuotanto ja kehittäminen jatkuu normaalin kartastotyön puitteissa. Tavoitteena on toteuttaa kartastoylläpitoa tehokkaasti palveleva kaupungin kattava ilmakuvaus. Helsingin opaskartasta tuotetaan uusi painos. Toimitus- ja tonttijakoasiakirjojen sähköistämistä sekä dokumentinhallinnan ja osaston sisäisten järjestelmien kehittämistä jatketaan. Kaupunkimittausosaston keskeisimmät vuoden 2014 tavoitteet ovat:

Kartaston laadun ja tuotantoprosessin kehittäminen:

- Tarkennetaan ja kehitetään asemakaavan pohjakartan, rakennuslupakartan ja tonttijaon tuotantoprosesseja, eri- tyisesti pohjakartan täydennys- ja tarkistustöiden osalta.
- Tarkistetaan ja määritetään kantakartan kohdeluokitus yhteensopivaksi uuden julkishallinnon suosituksen (JHS 185) kanssa.
- Laajennetaan korkeusrunkoverkko itäiseen saaristoon.
- Kartoitetaan kiinteistöjen rajamerkkejä itäisen saariston ja Östersundomin alueilla vähintään 300 kpl.

Valtakunnalliset hankkeet ja uudistukset:

- Otetaan käyttöön valtakunnallinen pysyvä rakennustunnus (RAKI-hanke). Kaupunkimittausosasto vastaa ra- kennustiedoista kartastossaan sekä avustaa rakennusvalvontavirastoa kuntarekisterin rakennustietojen tarkas- tustyössä ja ylläpidon toiminnallisten muutosten käyttöönotossa.
- Tarkennetaan ja toteutetaan tarvittavat kiinteistötunnusuudistuksen edellyttämät toimenpiteet. Kaupunkimittaus- osasto vastaa kiinteistötiedoista kaupungin kartastossa ja kuntarekisterissä.

Kaupungin paikkatieto-ohjelma:

- Osallistutaan teknisten hallintokuntien tiedonhallinnan kokonaisarkkitehtuuriselvitykseen sekä laaditaan kuvauk- set osaston keskeisimmistä tuotantoprosesseista ja niissä käytettävistä ohjelmistoista.
- Keskeisten paikkatietokohteiden sijaintitiedot julkaistaan jakeluun eheinä alueaineistoina.
- Avataan jakeluun Inspire-direktiivin edellyttämät aineistot.

Palvelut ja sähköisen asiointin kehittäminen:

- Kaupunkimittausosaston viiden keskeisimmän palvelun toimitusaikojen keskiarvo on enintään 18 päivää.
- Määritellään tietojärjestelmän toiminnallisuus ja palveluprosessi kaupunkimittausosaston osuiksista rakennus- valvonnan sähköisessä asiointipalvelussa. Rakennusvalvontaprosessin kokonaisvastuu on rakennusvalvontavi- rastolla.
- Määritellään tietojärjestelmän toiminnallisuus ja palveluprosessi sähköisen johtotietopalvelun toteuttamiseksi osana rakennusviraston sähköisten lupapalveluiden kehittämishanketta.

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



5.3.2015

Seuranta: Kaupunkimittausosaston palvelujen kokonaiskysyntä, muun muassa rakennusvalvontamittauksissa ja kartanmyynnissä, jäi hieman edellisen vuoden tason alapuolelle. Tulokertymää pienensivät lisäksi vuoden alussa tehdyt hinnastomuutokset, joiden myötä merkittävä osa osaston kartta-aineistoista muutettiin maksuttomaksi. Sitova tavoite, viiden keskeisen palvelun toimitusaikojen keskiarvo enintään 18 päivää, saavutettiin. Osaston toiminnalle muodosti erityisiä haasteita monien keskeisissä asiantuntija- ja esimiestehtävissä toimineiden henkilöiden siirtyminen eläkkeelle. Tiukalla käyttömenobudjetilla selvittiin edellä mainittujen vakanssien rekrytointi-viiveistä muodostuneiden säästöjen ansiosta.

Osastolla tehtiin runsaasti kartaston ylläpidon sekä muiden keskeisten tuotantoprosessien dokumentointi- ja kehitystyötä. Myös kartasto- ja paikkatietopalveluiden tuotannon vakiinnuttaminen valtakunnallisten tasokoordinaatti- ja korkeusjärjestelmien puitteissa vaati vielä toimenpiteitä. Lisäksi tarkennettiin kantakartan kohdeluokituksen yhteensopivuutta uuden julkishallinnon suosituksen kanssa. Hallintokuntien yhteisten prosessien nykytilaa ja kehittämistarpeita tarkasteltiin vastaavasti teknisen sektorin tiedonhallinnan kokonaisarkkitehtuurin selvityshankkeessa, jonka raportti valmistui vuoden loppupuolella.

Kartaston tarkennusmittaukset ja geodeettisen runkoverkon laadunparannus etenivät suunnitelmien ja tavoitteiden mukaisesti muun muassa itäisen saariston, Östersundomin suurpiirin ja Jollaksen alueilla. Kolmiulotteisen kantakartta- ja kaupunkimalliaineiston tuotanto ja kehittäminen jatkui normaalin kartastotyön puitteissa. Keväällä toteutettiin kartastoylläpitoa sekä suunnittelu- ja rakennustoimintaa tehokkaasti palveleva kaupungin kattava ilmakuvauus. Laserkeilaukseen eivät määrärahat riittäneet. Osasto on myös ollut mukana kesällä käynnistetyssä kaupungin 3D-tietomallihankkeessa, jota varten se alustavasti valmisteli vuoden 2015 keväällä toteutettavaa koko kaupungin kattavaa laserkeilausta ja viistokuvausta.

Väestörekisterikeskuksen koordinoimassa valtakunnallisen pysyvän rakennustunnuksen käyttöönotto-hankkeessa jatkuivat valmistelutyöt tiiviinä yhdessä rakennusvalvontaviraston ja tietokeskuksen kanssa. Hanke kuitenkin viivästyi ja merkittävä osa vaiheistetun käyttöönoton toimenpiteistä siirtyi vuoden 2015 puolelle. Kartastoon ja kuntarekisteriin tehtiin valtakunnallisen kiinteistötunnusudistuksen edellyttämät kiireellisimmät muutokset. Osasto antoi kuntaedustajana työpanostaan myös valtakunnalliseen kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen määrittämishankkeeseen. Rakennusviraston ja rakennusvalvontaviraston sähköisten lupapalveluiden kehittämishankkeet etenivät suunnitelmien mukaisesti ja kaupunkimittausosasto määritteli niissä tarvittavia osuuksiaan tietojärjestelmien toiminnallisuudesta ja palveluprosessista. Rakennusviraston hanke eteni vuoden lopulla jo toteutusvaiheeseen.

2.5 Asunto-osasto

Asunto-osasto on asumisen asiantuntija. Osasto markkinoi ja välittää kaupungin vuokra-asunnot. Asumisoikeus-asioissa asunto-osasto palvelee asuntoja hakevia kuluttajia sekä asumisoikeusasuntojen omistajayhteisöjä. Asunto-osasto ylläpitää hitas-järjestelmää, kohdentaa valtionavustuksia uudis- ja korjausrakentamiseen sekä ohjaa yleishyödyllisiä yhteisöjä asukasvalintoihin liittyvissä asioissa. Toimintaa ja palveluja kehitetään kuluttajien ja yhteisöasiakkaiden tarpeiden pohjalta. Asunto-osasto tukee toiminnallaan kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista. Asunto-osasto toteuttaa kaupungin strategiaohjelmaa seuraavien tavoitteiden kautta:

Toimiva Helsinki

- Sitovana tavoitteena on "kaupungin vuokra-asuntojen markkinointiaika korkeintaan 7 päivää". Tavoite sisältää pyrkimyksen tehokkaaseen ja nopeaan asunnonvälitysprosessiin. Nopea tarjonta ehkäisee tyhjäkäyntiä, joka aiheuttaa vuokrankorotuspaineita.

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



5.3.2015

- Kaupungin omistamien tavanomaisten vuokra-asuntojen välitys keskittyy asunto-osastolle kun Puu-Käpylän vuokra-asuntojen välitys siirtyy asunto-osaston hoidettavaksi. Samoin Auroranlinna Oy:n markkinoille vuokrattavat asunnot siirretään osaston markkinoitaviksi. Vuokra-asuntojen kokonaistarjonta tulee siis kasvamaan hie-
man.
- Vieraskielisten keskittymistä samoille alueille ja samoihin taloihin on pidetty haitallisena. Asukasrakenteen kehi-
tystä kaupungin omissa taloissa seurataan tarkasti. Maahanmuuton osalta syntyneitä keskittymiä puretaan ja
uusia keskittymiä vältetään asunnonvälityksen keinoin. Asunnonvälityksessä toteutetaan ns. hajasijoituksen
strategiaa, joka linjaa asuntojen tarjoamista. Tehtävä on haastava, koska kaupungin väestönkasvu perustuu val-
taosin maahanmuuttajien tulomuuttoon, minkä seurauksena vieraskielisten osuus väestöstä ja asunnon haki-
joista kasvaa jatkuvasti. Segregaation torjuntaan kiinnitetään erityistä huomiota. Asuinalueiden kehitystä seura-
taan käytettävissä olevien indikaattoreiden avulla.

Seuranta: Osasto pyrkii nopeaan ja tehokkaaseen asunnonvälitysprosessiin. Sen vuoksi sitovaksi ta-
voitteeksi asetettiin "kaupungin vuokra-asuntojen markkinointi on korkeintaan 7 päivää". Tavoite saavu-
tettiin hyvin, markkinointiajan keskiarvoksi tuli 3,1 päivää.

Kaupungin omistamien tavanomaisten vuokra-asuntojen välitys keskittyi kokonaisuudessaan asunto-
osastolle kun Puu-Käpylän vuokra-asuntojen välitys siirtyi osaston hoidettavaksi. Muutoksen vuoksi ha-
kulomake ja järjestelmä uusittiin. Auroranlinna Oy:n vapaarahoitteiset vuokra-asunnot siirrettiin osaston
markkinoitaviksi. Keskittämisen seurauksena vapaarahoitteisten asuntojen tarjonta kasvoi noin 100
asunnolla. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja välitettiin yhteensä 245.

Valtion tukemien vuokra-asuntojen uustuotanto lisäsi tarjontaa 437 asunnolla, mutta samalla asukas-
vaihtuvuus laski ja peruskorjauksissa tarvittavien väistöasuntojen määrä nousi, jolloin kokonaistarjonta
laski edellisen vuoden tasosta. Näin vuokra-asuntoja tuli tarjolle vain 2520. Tarjonta laski edellisvuoteen
verrattuna noin 200 asunnolla. Tarjonnan normaalitaso on ollut noin 3000 vuokra-asuntoa vuodessa,
kahden viime vuoden aikana tarjonta on laskenut.

Työsuhdeasuntojen hakujärjestelmä uudistettiin. Hakulomakkeen uudistamisen lisäksi kehitettiin parem-
pi raportointijärjestelmä hallintokuntien käyttöön. Työsuhdeasuntoja välitettiin 563 kappaletta, joten tar-
jonta pysyi edellisten vuosien tasolla.

Yhteistyömallia kriisimajoituksen operoimiseksi kehitettiin sote-viraston kanssa. Työn tuloksena syntyi
pysyvä yhteistyömalli, joka vähentää kriisimajoituksen käyttöä ja kestoa.

Korjausrahoitusyksikön asiakasviestintää kehitettiin. Työryhmä laati viestintäsuunnitelman, jonka avulla
määriteltiin asiakkaat, viestinnän tavoitteet ja strategia. Suunnitelma valmistui elokuun lopussa, ja vuo-
delle 2014 sovitut toimenpiteet toteutettiin. Korjaus- ja energia-avustusten haku sähköistettiin, ja näin
palvelu on tarjolla kaupungin sähköisellä asiointialustalla.

Hitas-järjestelmän atk-alusta uudistettiin ajanmukaiseksi. Vuokravalvonnan ja säännellyn asuntokannan
rajoitus-aikatiedot vietiin sähköiseen arkistoon.

Tasapainoiset ja hyvin toimivat asukasrakenteet olivat tavoitteena kaupungin vuokra-asuntojen välityk-
sessä. Segregaatiokysymys oli esillä myös mediassa ja julkisessa keskustelussa. Asukasrakenteiden
kehittymistä seurattiin erityisesti muunkielisen väestön osalta. Tietokeskuksen kanssa tutkittiin mahdolli-
suuksia tuottaa muitakin segregaatiota ja asukasrakennetta kuvaavia indikaattoreita, jotta haitalliseen
eriytymiskehitykseen, ts. syrjäytymisen keskittymiseen, voitaisiin puuttua ajoissa.

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



5.3.2015

Kaupunkia rakennetaan ja peruskorjataan jatkuvasti. Osasto välitti valtion tukia rakentamiseen. Näitä olivat mm. korkotuki uudisrakentamiseen ja peruskorjaukseen vuokra-asunto- ja asumisoikeustuotannossa, käynnistysavustukset ja korjaus- ja energia-avustukset sekä investointiavustukset erityisryhmille. Asuntolautakunta puolsi korkotukea yhteensä 2901 asunnolle. Osastopäällikkö hyväksyi 509 hitas-asunnon suunnitelmat ja hankinta-arvot.

Elinvoimainen Helsinki

- Osasto on selvittänyt mahdollisuutta tarjota asumisoikeuden hallintopalveluja Helsingin seudun kunnille. Käytännössä se tarkoittaa sitä, että 14 Helsingin seudun kuntaa muodostavat yhteisen markkina-alueen, jolta kuluttajat voiva hakea asuntoja yhdellä vuoronumerolla. Vuoronumerojärjestelmän ylläpito ja päätösprosessin hallinnointi keskitettäisiin Helsingin kaupungille. Helsingin seudulla asumisoikeusasuntoa hakevan kuluttajan asiointi yksinkertaistuu ja asumisoikeusyhtiöiden palvelu paranee jos seudun kunnat tarttuvat tähän mahdollisuuteen.

Seuranta: Kaupungin vuokra-asuntojen tarjonta laski edellisvuodesta. Samaan aikaan asuntojen kysyntä laski hieman, vuoden lopussa hakemusrekisterissä oli noin 24 600 hakijataloutta. Kysynnän laskusta huolimatta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä on edelleen korkealla tasolla, ja epäsuhta kysynnän ja tarjonnan välillä on valtava. Vuokra-asuntotuotantoa pitäisi saada enemmän, jotta tilanne tasa-painottuisi.

Vuonna 2014 osasto hoiti Helsingin ja Vantaan asumisoikeuden viranomaistehtävät. Uusia asumisoikeuden vuoronumeroita haettiin 9439. Viranomaispäätöksiä, joita ovat mm. luovutushinnan vahvistaminen ja asukkaaksi hyväksyminen, tehtiin 3854. Asumisoikeuteen hyväksyttiin 1972 uutta hakijataloutta, joten vaihtuvuus asuntokannassa oli 14,4 %.

Helsingin seudulle muodostettiin koko seutua koskeva, yhteinen asumisoikeuden markkina-alue aiempien Helsingin, Espoon ja Vantaan yhteisen markkina-alueen sekä KUUMA-kuntien (Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkko-nummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula, Pornainen ja Vihti) omien yksittäisten kuntien markkina-alueiden sijasta. Poikkeuksena Kerava, joka liittyy alueeseen vuotta myöhemmin. Ensi vuoden alusta lähtien Helsingin seudulla on yksi, yhteinen asumisoikeuden järjestysnumerojärjestelmä. Järjestelyn seurauksena osaston hoidettavaksi tulee noin 4000 asumisoikeusasuntoa uudelta markkina-alueelta.

Asumisoikeuden viranomaistehtävät keskitetään siis pääosin asunto-osastolle ensi vuoden alussa. Poikkeuksena Espoo, joka hoitaa asumisoikeuden viranomaistehtävät omana työnä kuuluen kuitenkin yhteiseen markkina-alueeseen. Kerava toimii vielä vuoden 2015 entiseen tapaan omalla alueellaan ja omalla numerojärjestelmällä.

Laaja ja monia osapuolia koskevan hanke toteutettiin lyhyellä aikataululla kesän ja syksyn 2014 aikana. Sopimusneuvottelut käytiin kunkin 10 kunnan kanssa erikseen asunto-osastolla laaditun sopimusluonnoksen pohjalta tavoitteena samansisältöinen sopimus jokaisen kunnan kanssa. Sopimusluonnosta muokattiin kuntien kommenttien pohjalta. Viranomaistehtävien keskittäminen asunto-osastolle edellytti muutoksia käytössä olevaan asumisoikeusjärjestelmään sekä hakulomakkeille. Osasto tuottaa palvelun tilaajakunnille ja laskuttaa siitä omakustannusperiaatteella.

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



5.3.2015

Tietotekniikan hyödyntäminen ja sähköinen asiointi

- Osaston keskeinen markkinointipaikka on internet. Verkon kautta kuluttajat voivat asioida asunto-osaston kanssa kellonajasta ja päivästä riippumatta.
- Sähköisen asiointin kehittäminen jatkuu. Hitas-järjestelmä on tekniikaltaan vanhentunut ja käyttöjärjestelmä uudistetaan toimintavuoden aikana. Palvelussuhdeasuntojen sähköistä tarjontaa ja hakua laajennetaan siten, että sote- ja varhaiskasvatusvirastojen lisäksi opetusvirasto saa oman markkinapaikkansa. Samalla parannetaan virastoille toimitettavan raportoinnin laatua. Korjaus- ja energia-avustusten sähköinen haku otetaan tuotantoon alkukeväästä. Kaupungin vuokra-asuntojen hakupalvelu on kaupungin asiointiportalissa. Palvelun vuorovaikutteisuutta parannetaan siten, että toiminto siirretään online-tilaan, jolloin asiointin tapahtumatiedot välittyvät kuluttajalle reaaliajassa.

2.6 Hallinto-osasto

Viraston ulkoiseen laskutukseen liittyvää maanvuokrajärjestelmän laskutuksen siirtoa jatketaan toteutettavaksi SAP-ympäristössä sekä kehitetään viraston talouden raportointia tukemaan toiminnan johtamista. Hallinnollisten tehtäviin liittyviä työnjakoa ja johtamista kehitetään parantamaan viraston tuottavuutta. Viraston investointiprosesseja tarkennetaan vastaamaan toiminnassa tapahtuneita muutoksia. Riskienhallinnan kehittämistä jatketaan ottaen huomioon kuntalain ja kaupungin sisäisten ohjeistusten muutokset. Hallinnollisia käytäntöjä ja menettelyjä virastossa pyritään yhtenäistämään ja tarjoamaan tässä juridista ja muuta tukea osastoille. Lisäksi kehitetään sisäistä delegointia.

Henkilöstön osaamisen kehittämistä koskevan lakiuudistuksen myötä kiinteistövirastossa laaditaan koko henkilöstölle koulutussuunnitelma. Lisäksi painopistealueena on kehittää kiinteistöviraston henkilöstöhallinnon prosesseja (mm. tulos- ja kehityskeskustelut, tehtävän vaatavuuden arviointi ja palkkaus- sekä uudelleen sijoitusprosessit) kohti kaupunkiyhteisiä tavoitteita ennakoiden samalla uuden HR-tietojärjestelmän käyttöönottoa.

Kiinteistöviraston nykyinen viestintästrategia uudistetaan. Kaupungin internet -sivujen uudistus viedään kiinteistöviraston osalta päätökseen, ja viraston omien sivujen uudistaminen aloitetaan kaupunginkanslian kanssa sovittavan aikataulun mukaisesti.

Seuranta: Virastolle asetetun maanmyyntitavoitteen saavuttamiseksi panostettiin kauppojen toteuttamiseen varsinkin loppuvuoden aikana. Tavoite saavutettiin lähes kokonaan.

Kiinteistötoimen johtosäännön nojalla valmisteltiin mittava päätösvallan delegointia lautakunnalta viranhaltijoille koskeva ohjeistus yhteistyössä osastojen kanssa. Tähän liittyen valmisteltiin ja varmistettiin päätöksiin liittyvä muutoksenhakuohjeistus. Virastolle laadittiin sen ensimmäinen toimintasääntö.

Kiinteistölautakunnan sekä viranhaltijoiden päätösten ilmaisulliseen sekä oikeellisuuteen liittyvään muotoon annettiin ohjeita osastoille. Tätä jatketaan vuonna 2015 päätöksenteon selkeyttämiseksi entisestään.

Kiinteistövirastolle valmisteltiin viestintästrategia. Viraston uudet internetsivut julkaistiin syksyllä.

Henkilöstön osaamisen kehittämistä koskevan lakiuudistuksen myötä kiinteistövirastossa laadittiin vuoden loppuun mennessä koko henkilöstölle koulutussuunnitelma. Lisäksi henkilöstöyksikön työn painopistealueena oli kehittää viraston henkilöstöhallinnon prosesseja. Vuoden aikana kehitettiin muun muassa tulos- ja kehityskeskusteluprosessia ja tehtävän vaatavuuden arviointiin liittyvää prosessia kohti kaupunkiyhteisiä tavoitteita.

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



5.3.2015

2.7 Tilakeskus

Tilakeskus hoitaa kaupungin rakennusten omistamiseen liittyviä tehtäviä ja vastaa rakennettujen kiinteistöjen omistajapolitiikan toteuttamisesta. Tilakeskuksen keskeisenä tehtävänä on huolehtia kaupungin kokonaisedusta rakennettujen kiinteistöjen tehokkaassa käytössä ja kiinteistöjen käyttöarvon säilyttämisestä. Tilakeskus huolehtii Helsingin kaupungin palveluhallintokuntien tilantarpeiden tyydyttämisestä kaupungin määrittämien strategioiden mukaisesti ja edistää tilankäytön alueellisen tarkastelun avulla kaupungin palvelutilojen tehokasta käyttöä ja omistamista. Tilakeskus seuraa kaupungin tilakustannusten, tilan käytön tehokkuuden, kiinteistöjen arvojen ja korjausvastuiden kehittymistä. Hallintokunnilta vapautuneita tiloja vuokrataan myös kaupungin ulkopuolisille tahoille. Tilakeskuksen keskeisimpiä tavoitteita ovat tilankäytön tehostaminen, talonrakennusinvestointimäärärahan oikea kohdistaminen sekä tehokas käyttäminen palvelurakennusten terveellisyyden, turvallisuuden ja käytettävyyden parantamiseksi ja elinkaaritalousuuden parantaminen suunnitelmallisella toiminnalla ja energiatehokkuuden parantamisella.

Omistaja

- Energiansäästön tavoitteeksi on asetettu 2 %:n kulutuksen aleneminen vuosittain lähtötasona vuosi 2010.
- Tilakeskuksen hallinnassa olevien rakennusten, osakemuotoisten toimitilojen ja vuokratilojen vuokraustoiminnassa, investointitoiminnassa ja ylläpitoiminnassa otetaan huomioon tilojen jako eri kategorioihin ("pidä – kehittä - luovu")
- Kaupungin ydintoiminnan kannalta tarpeettomien kiinteistöjen ja osakehuoneistojen myyntiä jatketaan. Tavoitteena on saada 25 miljoonan euron myyntitulot ja samalla pienentää korjausvelkaa eli korjaustarvetta
- Tavoitteena on saattaa rakennus- ja tilaomistus sellaiselle tasolle, että kaupungilla on taloudelliset edellytykset huolehtia omistamansa rakennus- ja tilakannan käyttöarvon säilymisestä
- Korjausten ja kunnossapitokorjausten suunnitelmallisuuden parantamiseksi kaikkien isännöitsijöiden alueella toteutetaan isännöitsijäkierroksia käyttäen kiinteistöjen kunnan, korjausten ja tutkimustarpeiden arviointiin vuonna 2013 kehitettyä työkalua

Seuranta: Vuoden 2014 talousarviossa tilakeskuksen tulot olivat 424,0 milj. euroa, menot 245 9 milj. euroa ja toimintakate 178,0 milj. euroa. Lautakunnan vahvistamassa tulosbudjetissa tulot olivat 444,3 milj. euroa, menot 251,2 milj. euroa ja toimintakate 193,0 milj. euroa. Tilikauden tulot toteutuivat yhteensä 460,0 milj. euron suuruusina ja menot 239,0 milj. euron suuruusina, jolloin toimintakatteeksi muodostui 221,0 milj. euroa, mikä ylittää 43,0 milj. eurolla talousarviossa sitovaksi asetetun toimintakatteen.

Tuloja kasvattivat muun muassa tilakeskukselle siirtyneet hallintokuntien ulkoa vuokraamat tilat, asuntovuokrauksen kasvu sekä erillislaskutettavien palveluiden kertaluonteiset erät ja vakuutusrahastokorvaukset. Ulkoa vuokrattujen ja yhtiömuotoisesti omistettujen tilojen kasvu lisäsi vastaavasti vuokra- ja vastikemenoja. Lauhasta talvesta johtuen lämmitys- ja lumitöiden kustannukset jäivät selkeästi alle budjetoidun normaalitalven. Edellä mainitut tekijöiden vuoksi toimintakatetavoite ylitettiin.

Asiakkaat

- Tilakeskuksen tavoitteena on yhteistyössä hallintokuntien kanssa kaupungin tilankäytön tehostaminen alueellisen palvelutilojen käytön ja omistamisen tarkastelun avulla. Tilakeskus laatii yhteenvedon 31.3.2014 mennessä hallintokuntien tilankäyttöohjelmien kokonaispinta-alasta sekä toimenpiteet strategiaohjelman tilamäärätavoitteiden saavuttamiseksi
- Käyttäjäpalvelusopimukset laaditaan ja olemassa olevat sopimukset päivitetään, vastuunjakotaulukot päivitetään
- Sisäisten vuokrien läpinäkyvyyttä parannetaan ja tavoitteena on yhdenmukaistaa pääoma-, ja ylläpitovuokrat kaikille hallintokunnille samojen perusteiden mukaisiksi

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



5.3.2015

- Päiväkotien ja koulujen uudisrakentamisessa etsitään ja toteutetaan nykyistä taloudellisempia ja laadukkaampia ratkaisuja esimerkiksi moduulirakentamisen avulla

Seuranta: Suurimpien hallintokuntien kanssa on sovittu käyttäjien toimintaan liittyvien laitteiden, järjestelmien yms. ylläpidosta ja pienten toiminnallisten muutosten toteuttamisesta erikseen laskutettavina käyttäjäpalveluina. Lisäksi ulkoa vuokrattujen tilojen palvelutarpeista huolehditaan käyttäjäpalveluina.

Vuoden aikana on toteutettu useita isoja rakennusten purkuhankkeita kuten vanhan Vihannes-tukun purkutyö Kalasatamassa. Nämä tulosbudjetin ulkopuoliset työt ovat sitoneet tilakeskuksen henkilöresursseja rakennuttamisessa.

Lisäksi Tilakeskus on toteuttanut talousarvion investointiohjelman ulkopuolelta rahoitettavia hankkeita, joista Tanssin talo, Metropolian kampus Myllypuroon ja kaupunginteatterin peruskorjaus ovat suunnitelluvaiheessa. Meritalon muuttaminen ammattiopetuksen käyttöön sekä sosiaali- ja terveystieteiden päätearkisto valmistuivat 2014. Nämä hankkeet ovat sitoneet investointiohjelmassa olevien hankkeiden lisäksi tilakeskuksen henkilöresursseja hankesuunnittelussa ja rakennuttamisessa.

Kumppanit

- Rakennuttamisessa HKR-Rakennuttajan kanssa sovittu uusi toimintatapa otetaan käyttöön ja synkronoidaan malli-asiakirjat sekä laaditaan suunnitelma yhteisten ohjeiden päivittämisestä
- Laajennetaan yhteishankintojen toteuttamista erityisesti Staran ja HKR-Rakennuttajan kanssa
- Laaditaan kiinteistöviraston osastojen ja kaupunkisuunnitteluviraston välinen rakennusten myyntiprosessin kuvaus.

Seuranta: Hankintarenkaina on kilpailutettu syksyn aikana mm. Staran ja Helsingin toimitilojen kanssa kiinteistöautomaatio-, putki-, lasitus-, lukitus- ja kylmäalatoiden puitesopimukset. Loppuvuoden aikana on valmisteltu Staran, HKR-Rakennuttajan, HKR-Arkkitehtuurin ja Palmian yhteistyösopimuksien muuttamista puitesopimuksiksi. Vuoden 2014 alusta ryhdyttiin rakennushankkeisiin liittyviä suunnittelu- ja urakkasopimuksia tekemään tilakeskukseen nimiin myös HKR-Rakennuttajan ollessa rakennuttajakonsulttina, jolloin laskutus kulkee näissäkin hankkeissa Tilakeskuksen kirjanpidon kautta.

Henkilöstö ja organisaatio

- Tilakeskuksen johtamista ja johtamisjärjestelmää kehitetään Oivan järjestämän johtamis-koulutuksen yhteydessä.
- Tulos- ja kehityskeskusteluissa paneudutaan erityisesti ammattiosaamisen kehittämiseen ja palautteeseen työssä onnistumisesta sekä johtamisen kehittämiseen.
- Työhyvinvointikyselyssä vuonna 2013 esiin nousseiden kehittämistarpeiden osalta keskitytään osa-alueisiin, jotka ovat työn perustehtävän selkeys, operatiivinen johtaminen, työn keskeiset vuositavoitteet, toiminta yhteisesti sovittujen toimintatapojen mukaan sekä esimiehen kyky ohjata toimintaa tavoitteellisesti ja työyhteisön kyky ratkaista ristiriitoja.
- Laaditaan teknisten isännöitsijöiden henkilöstön koulutussuunnitelma
- Toteutetaan teknisen yksikön organisaatiouudistus

Seuranta: Työhyvinvointikyselyissä esiin nousseiden kehittämistarpeiden osalta keskityttiin vuonna 2014 osa-alueisiin, joissa arvioitiin olevan eniten parannettavaa. Tällaisia olivat työn perustehtävän selkeys, operatiivinen johtaminen, sisältäen työn keskeiset vuositavoitteet ja toiminta yhteisesti sovittujen

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



5.3.2015

toimintatapojen mukaan, sekä työyhteisön kyky ratkaista ristiriitoja ja esimiehen kyky ohjata toimintaa tavoitteellisesti. Marraskuussa 2014 tehdyssä tyhy-kyselyssä havaittiin kaikkien kysymysten keskiarvossa kehityksen parempaan suuntaan edelleen jatkuneen.

Kehittäminen

- Salkkujärjestelmä uudistetaan. Asiakkuudet – yksikössä otetaan käyttöön asiakaspäällikköjen vastuualueiden kohteiden kokonaistalouden seurantajärjestelmä ja kohteiden budjettien laadinta.
- Riskinarviointia ja hallintaa kehitetään osaksi operatiivista toimintaa sekä liitetään osaksi prosessien kuvauksia.
- Avaintenhallintaa ja turvajärjestelmien (rikosilmoitin, kameravalvonta, kulunvalvonta, vartiointi) prosessit kuvataan
- Järjestelmä ja toimintatapa ilmoitusvelvollisuuden hoitamiseksi otetaan käyttöön (harmaan talouden torjunta)
- Sisäilmakorjausten laadun parantamiseksi laaditut korjaus- ja valvontaohjeet jalkautetaan
- Selvitetään hankkeiden ympäristötavoitteet määrittely ja seurantamenettely
- Energiansäästämiseksi jatketaan kiinteistön huollon energiatehokasta toimintamallia ja noudatetaan uudis- ja peruskorjaushankkeissa matalaenergiaohjeistusta. Lisäksi selvitetään rakennusautomaatiojärjestelmien päivittämistä ja kiinteistöjen kytkemistä etäseurantaan.
- Kehitetään osaston Helmi-intranetin sisältöä toimimaan osana Tilakeskuksen johtamis- ja toimintajärjestelmää, mm. kehitetään toimintaohjeita ja malliasiakirjoja
- Kehitetään liikkuvaa työtä tekevien työntekijäryhmien mobiililivalmiuksia hankkimalla ja kehittämällä toimintaa tukevia laite- ja ohjelmatarkaisuja.
- Rakennusvalvonnan tietojärjestelmän rakennuslupatietojen hyödynnetään Tilakeskuksen omien hankkeiden seurannassa sekä Tilakeskukselle määrääjäksi myönnettyjen rakennuslupien hallinnassa

Seuranta: Toimintavuonna tehtiin järjestelmäuudistuksia liittyen rakennusalan harmaan talouden torjuntatavoitteeseen rakennushankkeiden alihankintaverkostoissa. Tilakeskuksen pääjärjestelmä Haltiaan tehtiin toiminnallisia muutoksia ja liittymät tietojen siirtämiseksi verottajan tietojärjestelmään.

Toimintavuoden keväällä toteutettiin tilakeskuksen johdon valmennus, jota jatkettiin syksyllä koko henkilöstöön kohdistuneella koulutuksella. Tavoitteena on ollut lisätä johdon ja henkilöstön vuorovaikutusta, osallistaa henkilöstöä tilakeskuksen toiminnan analyysiin ja kehittämiseen sekä sitouttaa henkilöstöä tilakeskukseen kehittämistavoitteisiin.

Tilakeskuksessa jatkettiin riskienhallinnan kehittämistä. Kesällä 2014 käynnistyi riskienhallinnasta opinnäytetyö, joka kytkeytyy tilakeskuksen riskienhallinnan jatkokehittämiseen. Opinnäytetyö valmistuu keväällä 2015. Syksyllä tehtiin kaupunginkanslian ohjeistuksen mukainen sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kuvaus.

Tilakeskuksen sisäisen raportoinnin kehittämistä jatkettiin.

Tilakeskus osallistui kanslian Tilauksesta maksuun –hankkeen määrittelytyöhön.

Tietohallinnossa edistettiin liikkuvan työn tueksi tarvittavien mobiililaitteiden käyttöönottoa ja hyödyntämistä.

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



5.3.2015

3 Kiinteistöviraston käyttötalous - yhteenveto

3.1 Kiinteistötoimi (521)

1000 EUR	TP-2013	TUBU-2014	TP-2014
MYYNTITULOT	818	3 419	654
MAKSUTULOT	12 704	11 300	36 564
TUET JA AVUSTUKSET	641 282	0	0
VUOKRATULOT	7 543	649 100	658 294
MUUT TULOT	2 291	2 580	8 023
VALMISTUS OM.KÄYTT	0	2 350	2 452
TULOT YHTEENSÄ	664 638	668 749	705 987
PALKAT JA PALKKIOT	19 098	19 560	19 136
HENKILÖSTÖKORVAUSKET		0	0
HENKILÖSIVUMENOT	6 579	6 498	6 361
PALVELUJEN OSTOT	57 936	69 227	59 422
VAKUUTUSRAHASTOMAKSUT	1 445	0	0
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	31 133	31 367	29 825
AVUSTUKSET	917	1 739	778
VUOKRAT	137 962	143 321	141 896
MUUT MENOT	2 092	2 678	3 256
MENOT YHTEENSÄ	257 162	274 390	260 674
TOIMINTAKATE	407 476	394 359	445 313
POISTOT	159 364	170 700	156 964
TULOS	248 112	223 659	288 349
TUOTTOTAVOITE	246 000	248 000	248 000
YLJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	2 112	-24 341	40 349

3.2 Perusvirasto (52101)

Perusvirasto (1000 eur)	TP-2013	TUBU-2014	TP-2014
MYYNTITULOT	818	1 899	654
MAKSUTULOT	10 711	11 300	33 103
TUET JA AVUSTUKSET	0	0	0
VUOKRATULOT	209 171	210 220	211 858
MUUT TULOT	2 777	1 050	355
VALMISTUS OM.KÄYTT	0	0	0
TULOT YHTEENSÄ	223 477	224 469	245 970
PALKAT JA PALKKIOT	10 636	10 783	10 411
HENKILÖSTÖKORVAUKSET		0	0
HENKILÖSIVUMENOT	3 644	3 540	3 451
PALVELUJEN OSTOT	4 082	4 227	4 223
VAKUUTUSRAHASTOMAKSUT			
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	231	367	235
AVUSTUKSET	16	318	16
VUOKRAT	2 249	2 121	1 964
MUUT MENOT *)	358	376	583
MENOT YHTEENSÄ	21 216	21 732	20 883
TOIMINTAKATE	202 261	202 737	225 087
POISTOT	647	700	636
TULOS	201 614	202 037	224 451
TUOTTOTAVOITE	150 000	152 000	152 000
YLJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	51 614	50 037	72 451

) tp sis. 210 t€ Tilakeskukselle kuuluvia menoja



5.3.2015

3.3 Tilakeskus (52103)

Tilakeskus (1000 eur)	TP-2013	TUBU-2014	TP-2014
MYYNTITULOT		1 520	
MAKSUTULOT	1 996		3 461
TUET JA AVUSTUKSET			
VUOKRATULOT	432 111	438 880	446 436
MUUT TULOT	4 766	1 530	7 668
VALMISTUS OM.KÄYTT	2 288	2 350	2 452
TULOT YHTEENSÄ	441 161	444 280	460 017
PALKAT JA PALKKIOT	8 540	8 777	8 725
HENKILÖSTÖKORVAUKSET	- 78		
HENKILÖSIVUMENOT	2 935	2 958	2 910
PALVELUJEN OSTOT	53 854	65 000	55 199
VAKUUTUSRAHASTOMAKSUT	1 445	0	
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	30 902	31 000	29 590
AVUSTUKSET	6	7	7
VUOKRAT	135 713	141 200	139 932
MUUT MENOT	1 732	2 302	2 673
MENOT YHTEENSÄ	235 049	251 244	239 036
TOIMINTAKATE	206 112	193 036	220 981
POISTOT	158 717	170 000	156 328
TULOS	47 395	23 036	64 653
TUOTTOTAVOITE	96 000	96 000	96 000
YLJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	-48 605	-72 964	-31 347



5.3.2015

4 Käyttötalous osastoittain

4.1 Kiinteistöjen kehittämisyksikkö

€EUR 802 Kiinteistöjen kehittämisyks	TP-2013	TUBU-2014	TP-2014
MYYNTITULOT			
MAKSUTULOT			
TUET JA AVUSTUKSET	0		
VUOKRATULOT			
MUUT TULOT			
VALMISTUS OM.KÄYTT			
TULOT YHTEENSÄ	0	0	0
PALKAT JA PALKKIOT	228	254	201
HENKILÖSTÖKORVAUKSET	0		
HENKILÖSIVUMENOT	80	84	67
PALVELUJEN OSTOT	12	7	11
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	3	4	3
AVUSTUKSET	0		
VUOKRAT	54	49	52
MUUT MENOT	0	0	1
MENOT YHTEENSÄ	377	398	335
TOIMINTAKATE	-377	-398	-335
POISTOT	0	0	0
TULOS	-377	-398	-335
TUOTTOTAVOITE			
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	-377	-398	-335

4.2 Tonttiosasto

€EUR 806 Tonttiosasto	TP-2013	TUBU-2014	TP-2014
MYYNTITULOT	160		0
MAKSUTULOT	6 618	9 000	29 689
TUET JA AVUSTUKSET			
VUOKRATULOT	209 171	210 220	211 851
MUUT TULOT	2 676	1 000	300
VALMISTUS OM.KÄYTT			
TULOT YHTEENSÄ	218 625	220 220	241 840
PALKAT JA PALKKIOT	2 020	2 014	1 949
HENKILÖSTÖKORVAUKSET			
HENKILÖSIVUMENOT	698	665	652
PALVELUJEN OSTOT	337	531	636
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	39	60	32
AVUSTUKSET	0	300	0
VUOKRAT	999	864	688
MUUT MENOT	308	336	341
MENOT YHTEENSÄ	4 401	4 770	4 298
TOIMINTAKATE	214 224	215 450	237 542
POISTOT	31	30	51
TULOS	214 193	215 420	237 491
TUOTTOTAVOITE	150 000	152 000	152 000
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	64 193	63 420	85 491



5.3.2015

4.3 Geotekninen osasto

tEUR 804 Geotekninen osasto	TP-2013	TUBU-2014	TP-2014
MYNTITULOT	0	1169	
MAKSUTULOT	1534		1432
TUET JA AVUSTUKSET			
VUOKRATULOT			
MUUT TULOT	31		6
VALMISTUS OM.KÄYTT			
TULOT YHTEENSÄ	1 565	1 169	1 438
PALKAT JA PALKKIOT	1 537	1 598	1 520
HENKILÖSTÖKORVAUKSET			
HENKILÖSIVUMENOT	528	527	503
PALVELUJEN OSTOT	2 575	2 429	2 522
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	55	53	59
AVUSTUKSET			
VUOKRAT	187	190	183
MUUT MENOT	2	7	2
MENOT YHTEENSÄ	4 884	4 804	4 789
TOIMINTAKATE	-3 319	-3 635	-3 351
POISTOT	69	50	76
TULOS	-3 388	-3 685	-3 427
TUOTTOTAVOITE			
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	-3 388	-3 685	-3 427

4.4 Kaupunkimittaosasto

tEUR 805 Kaupunkimittaosasto	TP-2013	TUBU-2014	TP-2014
MYNTITULOT	42	110	32
MAKSUTULOT	2 559	2 300	1 981
TUET JA AVUSTUKSET			
VUOKRATULOT			
MUUT TULOT	31	10	7
VALMISTUS OM.KÄYTT			
TULOT YHTEENSÄ	2 632	2 420	2 020
PALKAT JA PALKKIOT	4 272	4 330	4 251
HENKILÖSTÖKORVAUKSET			
HENKILÖSIVUMENOT	1 465	1 435	1 413
PALVELUJEN OSTOT	472	527	493
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	75	95	78
AVUSTUKSET	0		
VUOKRAT	552	565	561
MUUT MENOT	28	13	16
MENOT YHTEENSÄ	6 864	6 965	6 812
TOIMINTAKATE	-4 232	-4 545	-4 792
POISTOT	365	400	340
TULOS	-4 597	-4 945	-5 132
TUOTTOTAVOITE			
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	-4 597	-4 945	-5 132



5.3.2015

4.5 Asunto-osasto

tEUR 803 Asunto-osasto	TP-2013	TUBU-2014	TP-2014
MYNTITULOT			
MAKSUTULOT			
TUET JA AVUSTUKSET			
VUOKRATULOT			
MUUT TULOT	39	40	41
VALMISTUS OM.KÄYTT			
TULOT YHTEENSÄ	39	40	41
PALKAT JA PALKKIOT	1 309	1 349	1 280
HENKILÖSTÖKORVAUKSET			
HENKILÖSIVUMENOT	448	441	423
PALVELUJEN OSTOT	321	324	351
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	17	27	19
AVUSTUKSET			
VUOKRAT	181	191	183
MUUT MENOT	2		
MENOT YHTEENSÄ	2 278	2 332	2 256
TOIMINTAKATE	-2 239	-2 292	-2 215
POISTOT	87	90	82
TULOS	-2 326	-2 382	-2 297
TUOTTOTAVOITE			
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	-2 326	-2 382	-2 297

4.6 Hallinto-osasto

tEUR 801 Hallinto-osasto	TP-2013	TUBU-2014	TP-2014
MYNTITULOT	616	620	624
MAKSUTULOT	0	0	0
TUET JA AVUSTUKSET	0	0	0
VUOKRATULOT	0	0	0
MUUT TULOT	0	0	0
VALMISTUS OM.KÄYTT	0	0	0
TULOT YHTEENSÄ	616	620	624
PALKAT JA PALKKIOT	1 270	1 238	1 209
HENKILÖSTÖKORVAUKSET	0		0
HENKILÖSIVUMENOT	425	388	394
PALVELUJEN OSTOT	364	409	209
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	42	128	44
AVUSTUKSET	16	18	16
VUOKRAT	275	262	296
MUUT MENOT	20	21	15
MENOT YHTEENSÄ	2 412	2 464	2 183
TOIMINTAKATE	-1 796	-1 844	-1 559
POISTOT	95	130	86
TULOS	-1 891	-1 974	-1 645
TUOTTOTAVOITE			
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	-1 891	-1 974	-1 645



5.3.2015

4.7 Tilakeskus

Tilakeskus (1000 eur)	TP-2013	TUBU-2014	TP-2014
MYNTITULOT		1 520	
MAKSUTULOT	1 996		3 461
TUET JA AVUSTUKSET			
VUOKRATULOT	432 111	438 880	446 436
MUUT TULOT	4 766	1 530	7 668
VALMISTUS OM.KÄYTT	2 288	2 350	2 452
TULOT YHTEENSÄ	441 161	444 280	460 017
PALKAT JA PALKKIOT	8 540	8 777	8 725
HENKILÖSTÖKORVAUKSET	- 78		
HENKILÖSIVUMENOT	2 935	2 958	2 910
PALVELUJEN OSTOT	53 854	65 000	55 199
VAKUUTUSRAHASTOMAKSUT	1 445	0	
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	30 902	31 000	29 590
AVUSTUKSET	6	7	7
VUOKRAT	135 713	141 200	139 932
MUUT MENOT	1 732	2 302	2 673
MENOT YHTEENSÄ	235 049	251 244	239 036
TOIMINTAKATE	206 112	193 036	220 981
POISTOT	158 717	170 000	156 328
TULOS	47 395	23 036	64 653
TUOTTOTAVOITE	96 000	96 000	96 000
YLIJÄÄMÄ/ALIJÄÄMÄ	-48 605	-72 964	-31 347



5.3.2015

5 Investointitulot ja menot

			TP-2013	TA-14	YI.OIK	TP-2014	ero TP-TA 14
INVESTOINTITULOT			89 469	125 100	0	125 840	+740
KIINTEÄN OMAISUUDEN MYYNTI			78 859	100 000	0	105 297	+5 297
8 01 52	KIINTEÄN OMAISUUDEN MYYNTI	TO	78 859	100 000	0	105 297	+5 297
8 01 54	KAMPPI-TÖÖLÖNLAHTI ALUEEN TONTTIEN MYYNTI	TO	0	0	0	0	+0
8 05 53	VÄESTÖNSUOJAKORVAUKSET	TO	4 620	100	0	1 045	+945
8 29 52	MUU PÄÄOMATALOUS RAKENNUKSET JA OSAKKEET		5 990	25 000	0	19 498	-5 502
INVESTOINTIMENOT			236 347	203 932	60 132	220 858	+43 206
KIINTEISTÖJEN OSTOT JA LUNASTUKSET			45 347	20 910	25 161	45 149	+922
8 01 01	KIINT. OSTOT JA LUNASTUKSET KHN KÄYTETTÄVÄKSI	TO	37 130	16 394	21 038	36 959	+473
		TILA					
8 01 03 01	PIENEHKÖJEN KIINT. OSTOT JA LUNASTO SEKÄ KAAVOITUSKORVAUKSET KLK:N KÄYTETTÄVÄKSI		8 217	4 516	4 123	8 190	+449
ALUEIDEN KÄYTTÖÖN OTON EDEL. TOIM.PIT, KAAV. KORV., TÄYDENNYSRAK.			12 290	3 500	17 328	12 046	+8 782
8 01 02	ALUEIDEN KÄYTTÖÖNOTON EDELLYTTÄM. (10-20) SELVITYKSET JA TOIMENPITEET MUU ESIRAKENTAMINEN	TO	7 086	(10 000)	10 699	5 614	+5 085
		TILA	643		1 835	556	+1 279
		GEO	1 022		3 394	2 169	+1 225
	STARAN KUSTANNUKSET		550			1 183	
	KONSULTTIEN KUSTANNUKSET		472			986	
8 01 03 02	RAKENNUSKELP.SATTAMINEN KLK:N KÄYTT.	TO	1 328	1 500	0	764	+736
8 01 03 03	TÄYDENNYSRAKENTAMISKORVAUKSET KORVAUSINVESTOINNIT KLK:N KÄYTTÖÖN		2 211	2 000	1 400	2 943	+457
TALONRAKENNUS			173 559	174 242	16 666	159 653	+31 255
IRTAIN OMAISUUS			675	580	260	640	+200
ARVOPAPERIT			4 140	4 700	200	3 265	+1 635
8 22 09	HITAS-OSAKKEIDEN OST., KLKN KÄYT. TILA		1 063	1 000	200	1 068	+132
8 22 10	LPK:N OSAKKEIDEN OSTAMINEN	TILA	3 077	3 500	0	2 197	+1 303
8 22 14	PAKKOHUUTOKAUP. LUNAST. OSAK.	AS	0	200	0	0	+200
LÄHIÖRAHASTO			336	0	517	105	+412
8 29 03	HERTTONIEMEN SLA PIHA_ALUEEN KUNN	TILA	76	0	83	12	+71
8 29 03	MALMIN SAIRAALAN KUNT: SISÄPIHA	TILA	260	0	55	34	+21
8 29 03	OULUNKYLÄN SEURAHUONEEN LÄH. RAH. HANKE TILA		0		379	10	+369
8 29 03	MLMINKARTANON LÄHIÖDEM. PROJ.	TILA	0		57	49	+8



5.3.2015

5.1 Talonrakennus (8 02)

Tilakeskuksen talonrakennusinvestointeihin on varattu talousarviovuodelle 2014 yhteensä 174,2 milj. euroa. Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeisiin ja niiden suunnitteluun on varattu 52,7 milj. euroa, korjaushankkeisiin ja niiden suunnitteluun 114,7 milj. euroa sekä kaupungintalokorttelien kehittämiseen 6,9 milj. euroa.

Uudisrakentamisen kohdalla talonrakennushankkeiden investointiohjelmassa pääpaino on uusien alueiden palvelurakennusten, päiväkotien ja korttelitalojen toteuttamisessa. Merkittävimpiä uudisrakennuskohteita suunnitelmakaudella ovat Keskustakirjasto, korttelitalot Kalasatamassa, Jätkäsaarella ja Viikinmäessä, Jätkäsaaren Staran työtukikohta, päiväkotinä Neulainen Myllypurossa sekä Maunulan kirjasto ja työväenopisto.

Korjausrakentamisen osuus talonrakennuksen kokonaisinvestoinneista suunnitelmakaudella on edelleen merkittävä eli kolme neljäsosaa.

Korjausrakentaminen kohdistuu rakennusten turvallisuuden ja terveellisyden parantamiseen. Tällaisia ovat erityisesti koulujen ja päiväkotien sisäilma- ja kosteusvauriokorjaukset. Korjattava rakennuskanta on iältään ja ominaisuuksiltaan hyvin erilaista. Korjauskustannuksia nostavat erityisesti yksilölliset ratkaisut, jotka ovat välttämättömiä esimerkiksi suoje- luissa rakennuksissa.

Merkittävämpiä yksittäisiä korjauskohteita suunnitelmakaudella 2014–2016 ovat Roihuvuoressa ja Vallilassa Teollisuus- katu 23:ssa sijaitsevien tilojen ammatillisten koulutusyksikköjen perusparannus ja muutostyöt, Vuosaaren ala-asteen perusparannus sekä Elefanttikorttelin pohjoisosassa Katariinankadulla sijaisevien tilojen perusparannus kaupunginmu- seon käyttöön.

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

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



5.3.2015

Tilahallintaan liittyvät investointitulot ja -menot.

TILAKESKUKSEN INVESTOINTITALOUS 2014

TA 2014	Yhtys-oikeus hyv. 1/2014	Määrärahan siirto hyv. 6/2014	TA-aloitusten väliset siirrot hyv. 12/2014	Määräraha yht. 2014	Toteuma 31.12.2014	Ero € määräraha/toteuma	Ero % määräraha/toteuma		
Talorakennushankkeet yhteensä (TA 8 02 01 - 8 02 04)									
174 242 000	16 666 000	0	0	190 908 000	159 653 246	31 254 754	84 %		
Kohta	ala-kohta	Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet							
8 02 01	01	52 666 000	9 737 000	-10 000 000	0	52 403 000	45 630 581	6 772 419	87 %
8 02 01	04	22 236 000		-4 000 000		18 090 000	17 082 549	1 007 451	94 %
8 02 01	05	5 315 000	1 000 000			5 680 000	5 391 433	288 567	95 %
8 02 01	06	1 200 000	400 000			1 580 000	1 077 096	502 904	68 %
8 02 01	07	7 669 000	7 037 000	-2 500 000	1 547 000	13 753 000	10 496 226	3 256 774	76 %
8 02 01	07	16 246 000	1 300 000	-3 500 000	-746 000	13 300 000	11 583 276	1 716 724	87 %
Kohta	ala-kohta	Tilakeskuksen korjaushankkeet							
8 02 02	01	114 692 000	4 754 000	10 000 000	0	129 446 000	106 473 758	22 972 242	82 %
8 02 02	01	55 785 000	4 254 000	7 000 000	4 211 000	71 250 000	61 534 410	9 715 590	86 %
8 02 02	04	43 161 000		3 000 000	-13 491 000	32 670 000	22 138 058	10 531 942	68 %
8 02 02	05	2 400 000			-1 450 000	950 000	729 415	220 585	77 %
8 02 02	06	4 048 000			5 048 000	9 096 000	7 137 765	1 958 235	78 %
8 02 02	07	9 298 000	500 000		5 682 000	15 480 000	14 934 110	545 890	96 %
8 02 04		6 884 000	2 175 000			9 059 000	7 548 906	1 510 094	83 %
Muut hankkeet									
Kohta	ala-kohta	Muut hankkeet							
8 09 36		4 588 000				4 588 000	3 278 103	1 509 897	71 %
8 22 09		88 000				88 000	14 000	74 000	16 %
8 22 09		1 000 000		200 000	200 000	1 200 000	1 067 502	132 498	89 %
8 22 10		3 500 000				3 500 000	2 196 601	1 303 399	63 %
Pääomatulot									
8 29 52		25 000 000				25 000 000	19 498 000	5 502 000	78 %
Lähiörahasto									
8 29 03			83 000			83 000	12 002	70 998	14 %
8 29 03			55 000			55 000	33 803	21 197	61 %
8 29 03			379 000			379 000	10 466	368 534	3 %
8 29 03			57 000			57 000	49 020	7 980	86 %
Esirakentaminen									
8 01 02	10					70 000	0	70 000	0 %
8 01 02	11					205 000	122 774	82 226	60 %
8 01 02	11					345 000	9 957	335 043	3 %
8 01 02	11					578 000	245 162	332 838	42 %
8 01 02	17					367 000	40 000	327 000	11 %
8 01 02	17					270 000	138 403	131 597	51 %

5.1.1 Tilakeskuksen uudis- ja lisärakennushankkeet (8 02 01)

Talousarviossa opetustoimen uudis- ja lisärakentamisiin on varauduttu 22,2 milj. eurolla. Vuonna 2014 valmistuvat Viikkinmäen korttelitalo, Sakarimäen koulun laajennus ja Kulosaaren ala-aste.

Sosiaali- ja terveysviraston uudis- ja lisärakentamiseen on osoitettu 7,7 milj. euroa. Talousarviovuoden merkittävin kohde on Malmin sairaala.

Varhaiskasvatusviraston uudis- ja lisärakentamiseen on varattu 16,2 milj. euroa. Vuonna 2014 valmistuvat päiväkodit Louhi Hermannissa, päiväkotikurkimoisio ja päiväkotimeritähhti Vuosaaressa. Talousarviovuonna alkavat päiväkotit Fallpakan Mellunmäessä ja päiväkoti Paraistentien Ruskeasuolla rakentaminen.



5.3.2015

Tilakeskuksen muihin uudis- ja lisärakentamiseen on talousarviossa varattu 5,3 milj. euroa. Talousarviovuoden merkittävimpiä rakentamisvaiheissa olevia hankkeita ovat Staran Jätkäsaaren työtukikohta ja Viikin nuorisotalo. Suunnitteluvaiheissa ovat Keskustakirjasto ja Maunulan kirjasto ja työväenopisto.

Seuranta: Vuonna 2014 uudis- ja lisärakennushankkeisiin käytettiin 45,6 milj. euroa. Vuoden 2014 määräraha oli 62,4 milj. euroa, joka sisälsi edellisenä vuonna käyttämättä jääneiden määrärahojen perusteella myönnetyn ylitysoikeuden 9,7 milj. euroa. Kesäkuussa 2014 kaupunginvaltuusto hyväksyi 10 milj. euron määrärahasiirron uudis- ja lisärakentamisesta korjaushankkeisiin. Määrärahasiirron jälkeen uudis- ja lisärakennushankkeisiin oli käytettävissä 52,4 milj. euroa. Suurimmat valmistuneet uudis- ja lisärakennushankkeet ovat Kulosaaren korttelitalo, Sakarinmäen koulun laajennus, Viikinmäen korttelitalo, lasten päiväkodit Louhi ja Meritähti sekä Malmin sairaalan yhteyteen rakennettu Itäinen yhteispäivystyssairaala. Merkittävimmät rakentamisvaiheissa olevat uudisrakennushankkeet ovat Kalasataman korttelitalo ja Staran työtukikohta Jätkäsaareen.

5.1.2 Tilakeskuksen korjaushankkeet (8 02 02)

Opetustoimen korjausrakentamiseen on varattu 55,8 milj. euroa. Suurimmat käynnissä olevat peruskorjaushankkeet ovat Vesalan yläaste, Stadin ammattiopiston Käpylän koulutusyksikkö ja Meilahden ala-aste. Merkittävimmät kohteet ovat Roihuvuoressa ja Vallilassa Teollisuuskatu 23:ssa sijaitsevien ammatillisten koulutusyksikköjen perusparannukset ja muutostyöt sekä mm. Roihuvuoren ala-asteen, Vuosaaren ala-asteen, Keinutien ala-asteen Kontulassa, Pihlajamäen ala-asteen ja Svenska Normallyceumin Kaartinkaupungissa perusparannukset. Isojen koulurakennusten korjaaminen aiheuttaa useiden korvaavien väistötilojen tarpeen. Korvaaviksi väistötiloiksi pyritään ensisijaisesti löytämään kaupungin omistamia tyhjentyviä rakennuksia tai vuokraamaan markkinoilta tarpeelliset tilat.

Sosiaali- ja terveysviraston korjausrakentamiseen on talousarvioon merkitty 4,1 milj. euroa. Suunnitelmakaudella suunnitellaan sosiaali- ja terveysviraston palveluverkkojen kehittämiseen liittyviä hankkeita.

Varhaiskasvatusviraston korjausrakentamiseen on varauduttu 9,3 milj. eurolla. Vuonna 2014 valmistuvat peruskorjaukset mm. lasten päiväkotit Kolkassa Pitäjänmäellä, päiväkotit Pikkuprinssissä Suutarilassa ja päiväkotit Tilhessä Tapaninkylässä.

Muihin tilakeskuksen korjaushankkeisiin on varauduttu 43,2 milj. eurolla. Suunnitelmakaudella merkittävimpiä muita tilakeskuksen perusparannushankkeita ovat mm. Hakaniemen kauppahalli, Töölön kirjasto ja Taidemuseon tilojen keskitäminen Tennispalatsiin.

Hankkeiden suunnitteluun, selvityksiin ja tutkimuksiin on osoitettu yhteensä 3,6 milj. euroa, josta uudis- ja lisärakennushankkeisiin 1,2 milj. euroa ja korjausrakennushankkeisiin 2,4 milj. euroa.

Seuranta: Talousarvioon varattujen 114,7 milj. euron määrärahojen lisäksi kaupunginvaltuusto myönsi käyttämättä jääneiden määrärahojen perusteella 4,7 milj. euroa ylitysoikeutta, eli yhteensä käytettävissä oli vuoden 2014 alussa 119,4 milj. euroa. Kesäkuussa 2014 kaupunginvaltuusto hyväksyi 10 milj. euron määrärahasiirron uudis- ja lisärakentamisesta korjaushankkeisiin. Määrärahasiirron jälkeen tilakeskuksen korjaushankkeisiin oli käytettävissä 129,4 milj. euroa. Vuonna 2014 korjausrakentamiseen käytettiin 106,5 milj. euroa. Korjaushankkeille osoitetusta investointimäärärahasta jäi käyttämättä 22,9 milj. euroa eräiden hankkeiden aloitusten siirtymisen ja aiottua hitaamman toteutuksen vuoksi. Määrärahaa jäi käyttämättä, koska Svenska Normallyceumin, Töölön kirjaston, Roihuvuoren ala-asteen perusparan-

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



5.3.2015

nusten, Pelimannin ala-asteen julkisivujen peruskorjauksen ja Seurasaaren kunnallistekniikan rakentamisen ja lukiodien varustamisen sähköisiin ylioppilaskirjoituksiin aloitukset ovat siirtyneet talousarviossa ilmoitetusta. Lisäksi Konalan ala-asteen Hilatien toimipisteen perusparannusta ei toteutettu, koska opetusvirasto luopui kohteesta. Opetustoimen kohteita korjattiin kaikkiaan 62 milj. eurolla eli lähes 60 % korjauskustannuksista. Suurimmat valmistuneet tai käynnissä olevat peruskorjaushankkeet ovat Vesalan ylä-asteen koulu, Stadin ammattiopiston Palvelun ja viestinnän tilat Käpylässä, Stadin ammattiopiston lisätilat Myllypuron keskusvarastoon, Meilahden ala-asteen koulu, Munkkiniemen ala-asteen koulu, lasten päiväkotitilä Tilhi ja Vanha kauppahalli.

Kaupungintalon korttelien kehittäminen, Khn käytettäväksi (8 02 04)

Talousarviossa kaupungintalokorttelien kehittämiseen on varauduttu 6,9 milj. eurolla. Merkittävimmät hankkeet suunnitelmakaudella ovat Elefanttikorttelin pohjoisosan osoitteessa Katariinankatu 1-3 ja Sarvikuonokorttelissa osoitteessa Sofiankatu 4 sijaitsevien kohteiden perusparannukset.

Seuranta: Talousarviovuoden määräraha oli 9,1 milj. euroa, joka sisälsi edellisenä vuonna käyttämättä jääneiden määrärahojen perusteella myönnetyn ylitysoikeuden 2,2 milj. euroa. Määrärahasta käytettiin 7,5 milj. euroa. Merkittävin rakentamisvaiheessa oleva hanke on Elefanttikorttelin pohjoisosan osoitteessa Katariinankatu 1-3 perusparannus. Merkittävin suunnitteluvaiheessa oleva hanke on Sarvikuonokorttelissa osoitteessa Sofiankatu 4 sijaitsevan kohteen perusparannus.

5.2 Irtaimen omaisuuden perushankinta (8 09 36)

IRTAIMEN OMAISUUDEN PERUSHANKINTA (1000 EUROA) TA-2014

(1000 e)	TOT	TA	TP	TA	TUBU	TP
	2012	2013	2013	2014	2014	2014
Hallinto-osasto/Kiint.keh.yks.	0	30	0	0	0	0
Yhteinen	89	150	83	87	106	86
Asunto-osasto	100	100	96	73	130	132
Geotekninen osasto	48	60	83	22	30	38
Kaupunkimittausosasto	418	405	274	280	366	357
Tonttiosasto	27	200	125	30	120	13
Tilakeskus	112	160	14	88	88	14
Ylitysoikeus		-305	-305		-260	-260
Yhteensä	794	1 105	675	580	840	640

Viraston irtaimen omaisuuden määrärahoilla rahoitetaan lisäksi eri osastoilla toiminnan edellyttämiä atk- ja kalustohankintoja sekä IT-ylläpitolisenssejä ja verkkolaitteita.

Geotekniikan osaston irtaimen omaisuuden perushankintamäärärahat käytetään osaston IT-infran ylläpitoon ja tietojärjestelmän kehittämiseen sekä investoimalla pohjatutkimustietorekisterin Soili-verkkopalvelun kehittämiseen.

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



5.3.2015

Hallinto-osastolla investointimäärärahoilla tehdään tarvittavia ohjelmistohankintoja ja suurempia laitehankintoja. Lisäksi investoidaan laskutustiedon lähdejärjestelmänä toimivaan maanvuokrajärjestelmän liittämiseksi SAP-järjestelmään.

Merkittävä osa kaupunkimittausosaston investoinnin määrärahoista käytetään osaston mittaus-, kuljetus- ja atk-laitteiston sekä ilmakehämääräysten hankintoihin. Hankkeista keskeisimpiä ovat paikkatietoydinhankeeseen liittyvä karttajärjestelmän ja kuntarekisterin kehittäminen sekä valtakunnallisen pysyvän rakennustunnuksen käyttöönotto. Paikkatiedon katse- lu- ja jakelupalveluiden sekä osaston muiden sähköisten palveluiden kehittämistä voidaan edistää lähinnä vain omalla työllä.

Seuranta: Virastossa irtaimen investointimäärärahoja käytettiin tietokoneiden ja verkkolaitteiden uusintaan. Lisäksi investointimäärärahoja käytettiin lähdejärjestelmien liittämiseksi kaupungin SAP -järjestelmään.

Tilakeskuksen rakentamishankkeiden rakennuslupaprosessiin liittyvien järjestelmien kehittämistä suunniteltiin ja toteutettiin. Tilakeskuksen tietohallinnossa edistettiin liikkuvan työn tueksi tarvittavien mobiililaitteiden käyttöönottoa ja hyödyntämistä.

Kaupunkimittausosaston vuotuisiin laite-, kalusto- ja aineistohankintoihin sekä ohjelmisto- ym. kehityshankkeisiin liittyviin investointeihin käytettiin n. 316 000 euroa. Käyttämättä jäi n. 50 000 euroa, mikä johdettiin valtakunnallisen pysyvän rakennustunnuksen käyttöönottohankeeseen aikataulumuutoksista ja osaston palvelinhuoneen jäädytyslaitteen toimituksen viivästymisestä.

Tonttiosastolla uuden maanvuokrajärjestelmän hankintaan liittyvät investoinnit siirtyvät tuleville vuosille.

6 Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen (52105)

Puuttuvien hissien rakentamista edistetään sekä valtion että kaupungin hissien rakentamiseen tarkoitetuilla avustuksilla. Vuonna 2014 hissiavustuksiin on varattu 1,13 miljoonaa euroa. Tavoitteena on 65 hissien rakentaminen.

tEUR	TP-2013	TUBU-2014	TP-2014
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT			
AVUSTUKSET	895	1 414	756
VUOKRAT			
MUUT MENOT			
MENOT YHTEENSÄ	895	1 414	756
TOIMINTAKATE	-895	-1 414	-756

Seuranta: Hissiavustus on kaupungin oma avustus, jolla rahoitetaan 10 % jälkiasennetun hissien kustannuksista silloin kun ARA on myöntänyt 50 % avustuksen. Hissien avulla parannetaan asuntokannan laatutasoa ja edistetään mm. vanhusväestön selviytymistä pidempään omassa kodissaan. Kaupungin hissiavustuksen raami oli 1 414 000 euroa. Hissiavustuksen toteuma vuonna 2014 oli kuitenkin vain 756 600 euroa. Avustuksella saatiin 37 hissiä, jotka kohdistuivat 567 asuntoon.

Vuoden 2014 varatuista hissiavustusmäärärahoista jäi käyttämättä 658 400 euroa. Asunto-osaston listoilla oli toteutuneiden hankkeiden lisäksi 718 200 euron arvosta hissiprojekteja (yhteensä 27 hissiä),



5.3.2015

joiden piti valmistua vuoden 2014 aikana. Yllättävän moni hanke kuitenkin viivästyi syystä tai toisesta muutamalla kuukaudella. Viivästyneiden hankkeiden osalta avustustarve siirtyy vuodelle 2015.



5.3.2015

LIITE 1

SELONTEKO RISKIENHALLINNAN JA SISÄISEN VALVONNAN JÄRJESTÄMISESTÄ SEKÄ ARVIO MERKITTÄVIMMISTÄ RISKEISTÄ, EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ JA MUISTA TOIMINNAN KEHITTÄMISEEN VAIKUTTAVISTA SEIKOISTA VUODELTA 2014

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 organisoinnin 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 valvontatoimista 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 vuonna 2014. Vuoden 2011 valvonnan suoritti ulkoinen tilintarkastaja osana koko kaupungin riskienhallinnan tarkastusta. Vuonna 2012 kaupungin sisäinen tarkastus suoritti riskienhallinnan arvioinnin. Vuonna 2014 sisäinen tarkastus suoritti viraston keskeisiä riskejä koskevan tilannekyselyn.

Arvio riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan nykytilasta

Vuoden 2012 aikana arvioitiin viraston johtoryhmäseminaarissa viraston riskien hallinnan tasolle ”muodollinen” (tasolle 2/5).

Toteutuneet merkittävät riskit

Tilikauden aikana toteutuneet merkittävimmät riskit liittyivät tilakeskuksen hallinnassa olevaan rakennuskantaan. Malmi sairaalaan rakennuksiin 1-3 toteutettuun laajennukseen ja peruskorjaukseen liittyi paljon laatuvirheitä sekä lisä- ja muutostöitä. Päiväkodin käyttöönotto siirtyi 3 kk ja kyseiseltä ajalta jäi vuokratuloja saamatta. Vastaavasti Paviljonkipäiväkoti Myllyrattaan käyttöönotto siirtyi 3 kk, mikä johti myös saamatta jääneisiin vuokratuloihin. Tilakeskuksen toimintaan liittyi lisäksi seuraavia kanteluita ja hallintoon liittyviä valituksia, jotka kasvattivat henkilöstön työkuormaa merkittävästi:

- Kantelut eduskunnan oikeusasiamiehelle: 3 kpl (1 asuntoasia, ei johtanut moitteisiin, 2 kanteluasiaa julkisuuslaki- ym. asioissa vireillä)
- Hallinto- ja kunnallisvalitukset: 2 kpl (Julkisuuslakiasia ja Lauttasaaren vesitorni)
- Valitukset kuluttajariitalautakuntaan: 2 kpl (asuntoasiat)
- Hävityt hankintoihin liittyvät erimielisyydet: 1 kpl (Heltech Haaga)

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



5.3.2015

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 ovat tarkentaneet omia ohjeistuksiaan laaditun riskienhallintapolitiikan pohjalta. Vuonna 2014 jatkettiin osastojen sisäisten riskienohjeistusten kehittämistä. Ajantasainen osastokohtainen riskienhallintaohjeistus on henkilöstön luettavissa viraston intrassa.

Merkittävimmät riskit ja niiden hallinta

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

- Investointimäärärahat eivät riitä rakennus- ja toimitilakannan käyttökuntoisena pitämiseen. Äkillisistä vikaantumisista aiheutuvat vahingot, käyttökiellot, käyttäjien terveystarpeet, väistötilakustannusten jyrkkä lisääntyminen. Riski on tunnistettu ja rakennusten korjausohjelma laadittu. Tilakeskuksen hallinnoiman kiinteistökannan vuosikulumana on 200 milj. euroa vuodessa. Vuoden 2014 toteutuneiden uudisrakentamisinvestointien arvo oli 46 milj. euroa ja korjausrakentamisen 114 milj. euroa. Tämä tarkoittaa, että rakennuskannan korjausvelka kasvoi myös vuonna 2014. Investointirahan suuruus noussee 2010-luvun loppupuolella. Tilakeskuksen korjausvelkaa vertailaan vuosittain muiden kuntien tilanteeseen Trellumin korjausvelkaselvitysten yhteydessä. Asiaan vaikutetaan pitkällä aikavälillä luopumalla rakennuskannasta. Rakennusten myynti- ja purkuprosesseja tehostettiin toimintavuonna korjausvelan vähentämiseksi.
- Kaikkia rakennus- ja tilakannan välttämättömiä tehtäviä ei ehditä tai osata suorittaa ajoissa ja siitä seuraa vikoja ja haittoja toimitiloille ja niissä toimiville käyttäjille ja asiakkaille sekä taloudellisia vahinkoja. Riski on tunnistettu ja henkilöstötarpeen ennakointisuunnitelma on laadittu tästä näkökulmasta. Riskin hallitsemiseksi toimenpiteet kohdistuivat vaikuttamalla 1) henkilöstöresurssiongelmaan talousarvioneuvotteluissa, 2) vakanssien nimikemuutoksilla, 3) jatkamalla prosessien kehittämistä erityisesti yksiköiden rajapinnoissa sekä 4) tilakeskuksen jatkuvalle henkilöstö- ja johtamisvalmennuksella.
- Harmaan talouden torjunta. Riski on tunnistettu ja otettu huomioon suunnitteluohjeissa ja tilahankinnan prosesseissa. Lisäksi harmaan talouden sähköistä torjuntaa kehitetään. Harmaan talouden sähköistä torjuntaa on kehitetty Tiedonantovelvollisuus verottajalle -hankkeen yhteydessä. Jatkossa on mahdollista tarkastella tilakeskuksen rakennushankkeiden alihankintaverkostoja. Hankkeen yhteydessä tehtiin yhteistyötä Senaatin ja AVI:n kanssa. Tilakeskuksen ja HKR-Rakennuttajan välistä vastuujakoa on muutettu kesäkuussa 2014 allekirjoitetulla yhteistyösopimuksella ja tilakeskus on jatkossa rakennushankkeen suunnittelutehtävien ja urakoiden tilaaja.
- Uudis- ja korjausrakentamisen laadun heikkous. Rakentamisen laatuun liittyvistä ongelmista saattaa seurata tilojen käyttäjille toiminnallisia ja terveydellisiä haittoja ja kaupungille taloudellisia vahinkoja. Riski on tunnistettu ja otettu huomioon tarjouspyyntöasiakirjoissa ja tilahankinnan prosesseissa. Tilakeskuksen ja HKR-Rakennuttajan välistä vastuujakoa on muutettu. Kesäkuun lopulla allekirjoitetun yhteistyösopimuksen mukaan kaikki sopimukset tehdään 1.7.2014 alkaen tilakeskuksen nimiin, jolloin tilakeskuksella on paremmat mahdollisuudet vaikuttaa rakennushankkeiden toteutukseen sekä sitä kautta lopputuotteen laatuun.
- Tilanhankintaprosessin sujuvuuteen liittyvät riskit. Rakennushankkeet eivät valmistu suunniteltujen aikataulujen mukaisesti tai lopputulos ei vastaa käyttäjän tarpeita. Riski on tunnistettu ja tilakeskuksessa on laadittu peruskorjauksen ja uudisrakentamisen hankeprosessiriskien kartoitus ja riskienhallintasuunnitelma. Lisäksi rakennusprosessia ollaan sujuvoittamassa. Tilakeskus vastaa hankesuunnittelusta kaikissa tilakeskuksen hankkeissa. Tällöin hankkeiden kustannus- ja aikataulutavoitteet voidaan asettaa entistä tarkemmin. Samoin asiakkaan tarpeet voidaan allokoida entistä paremmin ja luotettavammin. Aikaisemmin HKR-Rakennuttaja teki hankesuunnittelua tilakeskuksen hankkeissa. Tilakeskuksessa on otettu käyttöön miniraati -käytäntö, jossa hankkeen tavoitteiden ja riskien pohjalta ratkaistaan toteutustapa ja päätetään suunnittelijoista.
- Kaavoituksen määrä ja sisältö eivät vastaa asiakkaiden tarpeita. Riski on tunnistettu. Ksv:n ja Kv:n väliset prosessit on määritelty ja yhteistyö ohjeistettu ja käytäntöön viemistä jatkettu. Kaavojen valmistelutyöryhmä perustettu ja sen toiminta jatkuu.
- Määrärahojen rajallisuus. Raakamaan niukkuus vaikeuttaa tulevaisuuden tonttituotantoa. Väärä hinnoittelu estää hankinnan tai nostaa kustannuksia. Riski tunnistettu ja myynteillä perustellaan määrärahojen kasvattamista. Östersundomissa on jatkettu maanhankintaa.
- IT-järjestelmien toimivuus ja tietojen oikeellisuus. Riski on tunnistettu. Kehitettävä järjestelmiä. Edellyttää uusia henkilöresursseja. Riskin poistaminen vaatii merkittävää panostusta järjestelmien ja niiden sisältöjen kehittämiseen.

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



5.3.2015

- Tietojärjestelmien monimutkaistuminen ja hallittavuus. Tietotekniikan lisääntynyt käyttö, itsepalvelun lisääminen, tiedon kulku sekä henkilöstön ikääntyminen muodostavat riskin perustoiminnalle. Ennakoivalla henkilöstösuunnittelulla, työtapojen ja it-järjestelmien kehittämällä voidaan osaltaan vaikuttaa henkilöstörakenteeseen ja työtehtäviin.
- 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 sijaistaminen kriittisissä tehtävissä. Riski on tunnistettu.

Postiosoite

PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
real.estate@hel.fi

Käyntiosoite

Fabianinkatu 31
Helsinki 17
<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