



KIINTEISTÖVIRASTO  
HELSINGIN KAUPUNKI  
Fastighetskontoret  
Helsingfors stad

# Toimintakertomus 2006

## Årsberättelse 2006



1931-2006

75

KIINTEISTÖ  
VIRASTO  
HELSINKI



KIINTEISTÖVIRASTO  
HELSINGIN KAUPUNKI

Fastighetskontoret  
Helsingfors stad

## Kiinteistövirasto Toimintakertomus 2006

Fastighetskontoret  
Årsberättelse 2006

## Sisältö Innehåll

4	Virastopäällikön katsaus <i>Verkschefens översikt</i>
6	Kiinteistövirasto 2006 <i>Fastighetskontoret 2006</i>
10	Kiinteistöjen kehittäminen <i>Utveckling av fastigheter</i>
12	Maaomaisuus <i>Markinnehav</i>
16	Toimitilat <i>Lokaler</i>
20	Geotekniikka <i>Geoteknik</i>
22	Kaupunkimittaus <i>Stadsmätning</i>
26	Asuntoasiat <i>Bostadsärenden</i>
28	Keskityt hallintopalvelut <i>Centralförvaltning</i>
30	Kiinteistölautakunta <i>Fastighetsnämnden</i>
31	Asuntolautakunta <i>Bostadsnämnden</i>

Toimitus / *Redaktion*  
Käännökset  
*Översättningar*  
Taitto / *Layout*  
Kirjapaino / *Tryckeri*  
Painos / *Upplaga*  
Paperi / *Papper*

Raiili Varmo  
Languista  
Meri Jähi  
Painotalo Miktor, 2007  
2 000 kpl / st.  
Galerie Art Silk 130 g/m<sup>2</sup> / Galerie Art Silk 220 g/m<sup>2</sup>



1931-2006

75

KIINTEISTÖ  
VIRASTO  
HELSINKI

## Kiinteistöviraston toiminta-ajatus

Fastighetskontorets  
verksamhetsidé

*Kiinteistöviraston tehtävä on kiinteistö- ja asuntopoliitikan keinoin vastata siitä, että Helsingissä on edellytykset hyvälle ja monipuoliselle asumiselle, elinkeino-toiminnalle ja palveluille.*

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

## Juhlavuosi oli myös taloudellisesti menestyksellinen

### Jubileumsåret var en ekonomisk framgång

Vuoden 2006 alussa tammikuun 9. päivänä juhlittiin 75 vuotta täyttäneitä kiinteistölautakuntaa ja -virastoa. Helsingin kiinteistöhallinnon vaiheita voi hyvällä syyllä kutsua tuloksellisiksi, eikä vuosi 2006 tässä vertailussa kalpene varsinkaan taloudellisesti. Viraston kokonaistulot ylittivät talousarvion 20,6 miljoonalla eurolla eli 4,5 prosentilla ja menojen osalta alkuperäinen talousarvio alitettiin 5,2 miljoonalla eurolla eli 5,6 prosentilla. Toimintakate ylittyi näin ollen 8,1 prosentilla ollen kaikkiaan 345,9 miljoonaa euroa. Lisäksi maanmyyntituloja kertyi 114,7 miljoonaa euroa.

Korkeasuhdanne ja edullinen korkotaso ovat pitäneet asuntojen kysynnän vilkkaana. Vaikka kaupunki omistaa hallinnollisesta alueestaan lähes 70 prosenttia ja vaikka kaupunki luovutti asuntotonttien rakennusoikeutta 194 000 kerrosneliometriä eli lähes 50 prosenttia enemmän kuin vuonna 2005, kaupungin luovutuksilla ei ole pystytty vaikuttamaan asuntojen hintatasoon. Lähivuosina rakentamisen piiriin kuitenkin vapautuu entisiltä satama- ja varastoalueilta niin paljon uutta tonttimaata, että sillä tulee olemaan vaikutusta myös tonttien hintatasoon Helsingissä.

Vaikka asuntotonteille riittää kysyntää koko kaupungin alueella, toimitilapuolella kysyntä kohdistuu niin sanotuilla hyvillä alueilla sijaitseviin tontteihin. Menestyksellisen elinkeinopoliittikan hoitamiseksi kaupunki tarvitsee nimenomaan tällaisia houkuttelevia tontteja. Nyt niitä on liian vähän. Toimitilamarkkinat ovat myös muodostuneet lyhyessä ajassa entistä mielenkiintoisemmiksi, kun ulkomaiset sijoittajat ovat olleet mukana leijonanosassa tehdyistä kaupoista.

Helsingin keskustan kehittämiseen kiinteistövirasto on osallistunut viime vuosina merkittävästi. Kertomusvuonna Kamppi-projekti saatiin valmiiksi. Musiikkitaloa edeltävät rakennustyöt alkoivat keväällä. Keskustan huoltoväylän urakkasopimus allekirjoitettiin ja lousintatyöt aloitettiin kesällä. Kamppi-Töölönlahti alueen maapoliittinen periaatesopimus vuodelta 1986 toteutettiin viimeisen aluejärjestelyn myötä syksyllä.

Keskustan ulkopuolella Ruskeasuon varikkoalueen järjestelyt saatiin valmiiksi ja rakentaminen alkoi. Myös Salmisaaren uuden toimistoalueen rakentaminen käynnistyi. Kalasataman metroaseman valmistuminen aivan vuoden lopussa käynnisti alueella uuden vaiheen.

Helsingissä kallioperä on otettu maanalaisen rakentamisen käyttöön merkittävässä määrin. Kerrostalorakentaminen on ulotettu erittäin vaikeasti rakennettaville pehmeiköille. Kiinteistöviraston geoteknisen osaston osuus on näiden resurssien käyttöönotossa kertomusvuonnakin ollut keskeinen. Myös Helsingin geotekninen tietokanta on kansainvälisessä tarkastelussa alan ns. paras käytäntö.

Kaupunkimittauksen toimialaan kuuluva uusi johtotietojärjestelmä otettiin käyttöön keväällä. Kesällä laserkeilattiin viimeinenkin osa kaupunkia ja syksyllä julkistettiin virallisesti kaupungin paikkatietopalvelu.

Kaupungin vuokra-asuntojen markkinointia kehitettiin kertomusvuonna edelleen. Markkinoinnin haasteellisuutta ja asunnonhakijoiden valikoivuutta kuvastaa korkea peruutusten määrä, 46 % annetuista tarjouksista. Asunnonhakijoita on rekisterissä jatkuvasti noin 14 000.

Hitas-järjestelmä on ollut käytössä kohta 30 vuotta. Hitas-keskustelu on silti lainehtinut voimakkaana myös kertomusvuonna. Se on työllistänyt asuntoasiainosastoa lähes kohuttomasti.

Toimitilahallinnon kehittäminen jatkuu. Vuoden alussa otettiin tilakeskuksen vastuulle opetusviraston, kaupunginkirjaston ja työväenopistojen toimitilojen hoito ja ylläpito sekä hankkeiden rakennuttaminen. Opetusvirastosta siirtyi 12 henkilöä tilakeskukseen.

Kaupungintalokortteleiden elävöittämisestä valmisteltiin. Elefantti-korttelista päätettiin myydä Lampan talo hotelli- ja ravintolakäyttöön.

Kimara-projektia valmisteltiin ja sisäisten prosessien kehittämistä jatkettiin. Viraston teknisten työn vaatavuus arvioitiin. Osastopäälli-

köt ja virastopäällikkö osallistuivat laajahkoon Tulevaisuuden johtaja Helsingissä -koulutusohjelmaan, joka ajoittui pääosin vuodelle 2006.

Minulla on todella syytä kiittää koko henkilökuntaa ahkeroinnista ja sen tuloksena syntyneestä viraston juhlavuoden 2006 menestystarinasta.

Den 9 januari 2006 firade fastighetsnämnden och fastighetskontoret sitt 75-årsjubileum. Helsingfors fastighetsförvaltning kan i sanning blicka tillbaka på en framgångsrik verksamhet och år 2006 kan speciellt i ekonomiskt hänseende väl mäta sig med de hittills uppnådda resultaten. Ämbetsverkets sammanlagda inkomster översteg budgeten med 20,6 miljoner euro eller 4,5 procent och utgifter låg 5,2 miljoner euro eller 5,6 procent under den ursprungliga budgeten. Verksamhetsbidrag överskreds sålunda med 8,1 procent eller sammanlagt 345,9 miljoner euro. Därtill kom intäkter från markförsäljningen på 114,7 miljoner euro.

Högonkonjunkturen och den förmånliga räntelnivån har medfört att efterfrågan på bostäder fortfarande är livlig. Trots att staden äger närmare 70 procent av det markområde den förvaltar och dessutom har överlätit byggrätter för bostadstomter för 194 000 våningsm<sup>2</sup> eller närmare 50 procent mer än år 2005, har staden inte förmått påverka prisnivån för bostäderna. Under de närmaste åren frigörs ändå på före detta hamn- och lagerområden så mycket ny tomtmark för byggverksamhet, att det även torde påverka prisnivån för tomtarna i Helsingfors.

Trots att efterfrågan på bostadstomter på hela stadsområdet är tillräckligt livlig, koncentreras efterfrågan på lokaltomter på tomter till så kallade attraktiva områden. Staden behöver för en fortsatt framgångsrik näringspolitik i synnerhet attraktiva tomter, men utbudet är i dagens läge tyvärr alltför litet. Utländska placeringar har deltagit i lejonparten av de avslutade affärerna, vilket haft till följd att intresset för lokaltomtmarknaden på kort tid ökat.



Pertti Nisonen

Fastighetskontoret har under senare år ytterst aktivt deltagit i utvecklingen av Helsingfors centrum. Under redovisningsåret har Kampen-projektet slutförts. De grundläggande byggarbetena för musikhuset inleddes på våren. Entreprenadavtalet för servicentunneln i centrum undertecknades och utgrävningsarbetena inleddes på sommaren. Det markpolitiska principavtalet om Kampen-Tölövik från år 1986 godkändes och genomfördes på alla punkter under hösten.

Utanför centrum kunde planerna för depåområdet i Brunakärr fastslås och byggarbetet inledas. Likaså inleddes byggarbetet på det nya kontorsområdet på Sundholmen. Fiskehamnens metrostation blev klar alldeles i slutet av året och detta medförde att området gick in i ett helt nytt skede.

I Helsingfors har berggrunden i betydande omfattning integrerats i det underjordiska byggandet. Flervåningshusbyggnader sträcker sig numera också över ytterst svåra mjukområden. Fastighetskontorets geotekniska avdelning har under redovisningsåret spelat en central roll, då dessa resurser tagits i bruk. Också Helsingfors geotekniska databas har vunnit internationell uppskattning och anses vara av högsta klass.

Som en del av stadsmätningarna togs nytt ett kabelinformationssystem i bruk på våren. På sommaren laserskannades den sista delen av staden och på hösten öppnades officiellt stadens geografiska informationsservice.

Marknadsföringen av stadens hyresbostäder utvecklades under redovisningsåret. Det stora antalet återkallade anbud, hela 46 %, visar tydligt hur krävande marknadsföringen och hur kräsna bostadssökandena är. I registret finns kontinuerligt 14 000 bostadssökande.

Hitas-systemet har varit i bruk närmare 30 år. Kring hitas har diskussionens vågor svallat även under redovisningsåret och arbetsbördan har varit i det närmaste övermäktig för bostadsavdelningen.

Lokalförvaltningen utvecklas kontinuerligt. I början av året överfördes skötseln av och ansvaret för utbildningsverkets, stadsbibliotekets och arbetarinstitutens lokaler och byggverksamheten kring olika projekt på lokalcentralen. Från utbildningsverket flyttade 12 personer till lokalcentralen.

Arbetet att ge stadshusvarteren mera liv förbereddes. Man beslöt att sälja Lampas hus i kvarteret Elefanten för hotell- och restaurangverksamhet.

Kimara-projektet förbereddes och utvecklingen av de interna processerna fortsatte. En uppskattning av nivån på de krav som ställs på ämbetsverkets tekniska arbete gjordes. Avdelningscheferna och verkschefen deltog i det omfattande utbildningsprogrammet "Tulevaisuuden johtaja Helsingissä", som pågick i huvudsak under år 2006.

Jag vill hjärtligt tacka hela personalen för en aktiv insats och för den framgång som fastighetskontoret härigenom nått under jubileumsåret 2006.

Matti Rytkölä  
Virastopäällikkö  
Verkschef

## Kiinteistövirasto Fastighetskontoret



Kiinteistöviraston ja -lautakunnan 75-vuotisen toiminnan kunniaksi julkaistiin juhlaKirja "Maasta se suurikin ponnistaa", jonka kirjoitti toimittaja Esko Nurmi.

*Fastighetsförvaltningens 75-åriga verksamhet till ära skrev journalisten Esko Nurmi jubileumsboken "Maasta se suurikin ponnistaa".*

## Vuosi 2006 År 2006

Kiinteistöviraston kokonaistulot vuonna 2006 olivat 495 miljoonaa euroa, ja ne ylittivät talousarvion vajaalla viidellä prosentilla. Kiinteistöviraston menot olivat 119 miljoonaa euroa, joka allitti talousarvion runsaalla neljällä prosentilla. Talousarviossa esitetty toimintakate ylittyi kahdeksalla prosentilla eli 26 miljoonalla eurolla.

Käyttötalouden tuloja saatiin yli 10 prosenttia eli lähes 17 miljoonaa euroa talousarviota enemmän. Tämä johtui maankäyttösopimuksista. Käyttömenoissa säästettiin vajaa 10 prosenttia eli lähes 2 miljoonaa euroa.

Kiinteistöviraston tuottavuus nousi edelliseen vuoteen verrattuna puoli prosenttia. Asetettua puolentoista prosentin tavoitetta ei saavutettu. Tuottavuutta nosti suoritettujen kasvu suhteessa menoihin.

Kiinteistöviraston keskeiset tavoitteet liittyvät kaupungin strategioihin, jotka koskevat seudun kaupunkirakenteen kehittämistä, keskusten elinvoiman lisäämistä, asumisen monipuolisuutta ja asuntotuotannon riittävyttä sekä yritysten toimintaedellytysten parantamista.

Kiinteistöviraston sitovat toiminnalliset tavoitteet toteutuivat lukuun ottamatta laina-, avustusta ja asumisoikeushakemusten käsittelyaikaa. Tavoitteena oli kolmen päivän käsittelyaika. Se ylittyi kahdella päivällä, koska valtio myönsi vuonna 2006 korjaus- ja energia-avustusten määrärahaa vähemmän kuin oli hyväksyttävää avustushakemuksia. Hakemusten karsimiseksi ne jouduttiin käsittelemään kahteen kertaan. Aikaisempina vuosina jokainen kriteerit täyttävät hakija on saanut valtion korjaus- ja energia-avustuksen.



Saara Vuoroki

Henkilöstö ja kiinteistöviraston eläkeläiset oli kutsuttu päiväjuhlaan 9.1.2006...

*Fastighetskontorets personal och pensionärer fick inbjudan till 75-årsjubileet 9.1.2006 på dagen...*

Kiinteistövirasto hankkii, parantaa ja luovuttaa maata elinkeinotoimintaan ja asumiseen sekä toteuttaa tontin mittauksen ja rekisteröinnin sekä muut kiinteistönmuodostukseen liittyvät toimenpiteet. Kiinteistövirasto huolehtii myös kaupungin omistamien asuntojen jaostaa ja erilaisten asumiseen liittyvien lainojen ja tukien myöntämisestä siten, että työvoima-, elinkeino- ja sosiaalipoliittiset ja tavoitteet toteutuvat.

### Henkilöstö

Vuoden 2006 lopussa kiinteistöviraston palveluksessa oli 460 (edellisvuonna 435) henkilöä. Henkilöstömäärän kasvu edelliseen vuoteen verrattuna johtui kaupungin tilahallintoon liittyväs-

tä organisaatiomuutoksesta, jolloin kiinteistöviraston tilakeskukseen siirtyi henkilöstöä Helsingin opetusvirastosta. Kiinteistöviraston henkilöstömäärän muutokset 2000-luvulla ovat johtuneet pääosin kaupungin sisäisistä organisaatiomuutoksista.

Kiinteistöviraston henkilöstövaihtuvuus vuonna 2006 oli yli viisi prosenttia. Se on hieman kasvanut edellisestä vuodesta. Puolet poislähteneistä henkilöistä jäi eläkkeelle ja puolet irtisanoutui Helsingin kaupungin palveluksesta. Kiinteistöviraston henkilöstö on hyvin pysyvää, sillä yli kaksi kolmasosaa on ollut viraston palveluksessa yli 10 vuotta. Henkilöstövaihtuvuus kasvane, koska useat työntekijät saavutta-

vat eläkeiän lähivuosina. Kiinteistöviraston palveluksesta arvioidaan jäävän eläkkeelle vuoteen 2016 mennessä yli kolmannes nykyisestä henkilöstömäärästä.

Vuonna 2006 henkilöstön keski-ikä oli 48,7 (48,6) vuotta. Suurin ikäryhmä oli 50–59 -vuotiaat, joiden osuus koko henkilöstöstä oli 37,8 prosenttia. Naisten osuus henkilöstöstä oli vajaa 40 prosenttia.

### Henkilöstön kehittäminen

Kiinteistövirastossa työn osamisen kehittämisen pohjaksi ryhdyttiin tekemään myös osamiskartoituksia. Vuonna 2006 koulutukseen käytettiin määrärahaa yli 200 000 euroa, mikä on henkilöä kohden noin 446 euroa



Reijo Vaino



Saara Vuorjoki

...iltajuhlan kansoittivat yhteistyökumppanit ja asiakkaat.  
...och kunder samt samarbetspartner firade på kvällen.

(385 e). Koulutuspäiviä kertyi yhteensä 1 650. Pääosa koulutuksesta oli ammatillista koulutusta. Kehittämis- ja työhyvinvointikoulutusten sekä laadun hallintaan liittyvien koulutusten osuus on ollut kasvussa aikaisempaan verrattuna. Tällaista koulutusta kertyi vuonna 2006 yhteensä lähes 400 päivää (350 päivää).

Kiinteistövirastossa seurataan vuosittain toteutettavalla työhyvinvointikyselyllä henkilöstön kokemuksia työilmapiiristä, työyhteisön ja esimiestyön toimivuudesta sekä työturvallisuudesta ja työoloista.

Henkilöstön jaksamista ja terveydentilaa seurataan sairauspoissaolotilastoilla. Kiinteistöviraston henkilöstön sairastavuus

on alhaisempaa kuin kaupungin hallintokunnissa keskimäärin. Vuonna 2006 sairauspoissaolojen osuus työajasta oli vajaa neljä prosenttia.

Henkilöstön vapaa-ajanharrastustoimintaa, kuten liikuntaa ja kulttuurista, tuettiin henkilöstökehille myönnettyillä määrärahoilla ja juhluvuoden kunniaksi myös viraston suoralla tuella.

Vuonna 2007 kiinteistövirastolle laaditaan henkilöstöstrategia. Esimieskoulutusta lisätään ja atk-osaamisen tasoa nostetaan.

Fastighetskontorets sammanlagda inkomster låg år 2006 på 495 miljoner euro och överskred budgeten med knappt fem procent. Utgifterna uppgick till 119 miljoner euro vilket ligger drygt fyra procent under budgeten. Det budgeterade verksamhetsbidraget överskreds med åtta procent eller 26 miljoner euro.

Inkomster från driftshushållningen överskred budgeten med över 10 procent eller nästan 17 miljoner euro. Detta beror på markanvändningsavtalen. I driftsutgifter sparades knappt 10 procent eller närmare 2 miljoner euro.

Fastighetskontorets produktivitet steg i förhållande till föregående år med en halv procent. Det uppställda målet på en och en halv

procent kunde dock inte uppnås. Tack vare den ökade mängden prestationer steg lönsamheten i förhållande till utgifterna.

De centrala målen för fastighetskontoret gäller stadens strategier för stadsstrukturens utveckling i regionen och stadens strävan att göra centrum mera levande, att utveckla ett mångsidigt boende genom tillräcklig bostadsproduktion samt att höja förutsättningarna för företagens verksamhet.

Fastighetskontorets bindande verksamhetsmål kunde förverkligas med undantag för behandlingstiden av låne-, understöds- och bostadsrättsansökningar. Målet som var en behandlingstid på tre dagar överskreds med två

dagar, eftersom de medel som staden år 2006 beviljade anslag för inte motsvarade den mängd ansökningar för reparations- och energiunderstöd som förelåg för godkännande. För att kunna göra ett urval bland ansökningarna, måste samtliga behandlas ytterligare en gång. Under tidigare år har varje sökande som uppfyllt kriterierna beviljats statens reparations- och energiunderstöd.

Fastighetskontoret anskaffar, förbättrar och överläter mark för näringsverksamhet och boende samt genomför tomtmätningar och registreringar och handhar övriga åtgärder i samband med bildande av fastighet. Fastighetskontoret sköter också om fördelningen av de bostäder som staden äger och ombesörjer beviljandet av olika lån och understöd med anknytning till boendet på ett sådant sätt, att arbetskrafts-, närings- och socialpolitiska mål förverkligas.

## Personal

I slutet av år 2006 hade fastighetskontoret 460 (föregående år 435) anställda. Personalökning i förhållande till föregående år berodde på organisationsändringen i stadens lokalförvaltning, Personal från Helsingfors utbildningsverk flyttades till fastighetskontorets lokalcentral. Förändringarna i fastighetskontorets personalstyrka under 2000-talet har i huvudsak berott på förändring inom stadens interna organisation.

Fastighetskontorets personalomsättning låg år 2006 över fem procent. Den har ökat något sedan föregående år. Hälften av den personal som avgått, har avgått med pension och hälften har sagt upp sig från Helsingfors stads tjänst. Fastighetskontorets personal är



Juhlavuoden kunniaksi palkittiin myös kaksi hyvää työtiimiä. Toinen palkituista oli kaupunkimittausosaston UKTJ-työryhmä: Leena Vatanen (vas.), Vuokko Eerolainen, Heikki Laaksonen, Kari Sorsakivi, Kari Kaisla ja Anu Soukki. Myös geoteknisen osaston hallintotiimi sai palkinnon.

*Också två arbetsgrupper fick pris för bra arbetsteam. Den ena var stadsmättningsavdelningens UKTJ-arbetsgrupp: Leena Vatanen (till vänster), Vuokko Eerolainen, Heikki Laaksonen, Kari Sorsakivi, Kari Kaisla och Anu Soukki. Administrativa arbetsgruppen på geotekniska avdelningen fick också pris.*

mycket varaktig, eftersom över två tredjedelar har tjänstgjort på kontoret över 10 år. Personalomsättningen torde vara på uppåtgående, eftersom ett flertal arbetstagar uppnår pensionsåldern inom de närmaste åren. Man beräknar att över en tredjedel av fastighetskontorets nuvarande personal kommer att avgå med pension fram till år 2016

År 2006 var personalens medelålder 48,7 år (48,6). Den största åldersgruppen var 50–59-åringarna, vilkas andel av hela personalen var 37,8 procent. Andelen kvinnor i personalen var knappt 40 procent.

## Utbildning av personalen

Arbetskunskapsnivån hos fastighetskontorets personal kartläggs och utgående från resultatet strävar man efter att öka kunnandet. År 2006 användes anslag på över 200 000 euro för utbildning, vilket per person blir cirka 446 euro (385 e). Utbildningsdagarna uppgick till sammanlagt 1 650. Huvudsakligen gavs yrkesinriktad utbildning. Utvecklings-, arbetshälsa- och kvalitetskontrollutbildning har ökat i jämförelse med tidigare år. År 2006 uppgick antalet utbildningsdagar inom dessa områden till närapå 400 (350).

Vid fastighetskontoret följer man genom årlig mätning av välmående i arbetet med hur de anställda upplever arbetsmiljön, hur arbetsgemenskapen och chefsarbetet fungerar samt hur arbetssäkerheten och arbetsförhållandena uppfattas.

Personalens hälsotillstånd och hur den orkar med arbetsbördan följs upp via statistik över sjukfrånvaro. Fastighetskontorets personal har bättre hälsa än personalen i stadens förvaltningsenheter i genomsnitt. År 2006 utgjorde andelen sjukfrånvaro knappt fyra procent av arbetstiden.





Tuulikki Holopainen

Maineteko 2006 -palkinto ojennettiin viestintäpäällikkö Raiili Varmolle vuoden 2007 alussa hänen ansiostaan kiinteistöhallinnon 75-vuotisjuhlien järjestelyjen keskeisenä vaikuttajana.

Priset "Maineteko 2006" fick informationschef Raiili Varmo för sin centrala roll i organiseringen av fastighetsförvaltningens 75-årsjubileum.

Personalens fritidsintressen såsom motion och kultur understöddes med medel som beviljades personalklubbarna och, med anledning av jubileumsåret, också med direkta stöd från fastighetskontoret.

År 2007 görs en personalstrategi för fastighetskontoret upp. Förutom ökad chefsutbildning höjs nivån på adb-kunskapen.

<b>Kiinteistöviraston KÄYTTÖTALOUS Fastighetskontorets DRIFTSEKONOMI</b>	TP 2004 Bokslut	TP 2005 Bokslut	TA 2006 Budg.	TP 2006 Bokslut	TA 2007 Budg.
	M€	M€	M€	M€	M€
Tulot / <i>Inkomster</i>	390,6	415,1	444,3	464,9	456,5
Menot / <i>Utgifter</i>	74,1	91,5	124,2	119,0	131,9
Toimintakate <i>Verksamhetsbidrag</i>	316,5	323,6	320,1	345,9	324,6
Poistot / <i>Avskrivningar</i>	77,2	77,9	83,9	86,4	85,9
Tilikauden tulos <i>Räkenskapsperiodens resultat</i>	239,3	245,7	236,2	259,5	238,7
Tuottotavoite <i>Produktivitetismål</i>	225,9	225,9	225,9	225,9	228,0
Tilikauden yli/alijäämä <i>Overskott/Underskott</i>	13,4	19,8	10,4	33,6	10,7
<b>Henkilötyövuodet / <i>Årsverken</i></b>	<b>341</b>	<b>448</b>	<b>472</b>	<b>460</b>	<b>477</b>

<b>Kiinteistöviraston INVESTOINNIT 2006 Fastighetskontorets INVESTERINGAR 2006</b>	TP 2004 Bokslut	TP 2005 Bokslut	TA+yo 2006 Budg.+ös 1)	TP 2006 Bokslut	TA+yo 2007 Budg.+ös 1)
	M€	M€	M€	M€	M€
Investointitulot <i>Investeringsinkomster</i>	107,1	99,7	49,1	109,7	77,6
Investointimenot <i>Investeringsutgifter</i>	83,5	69,0	217,8	101,1	156,7
Kiinteistöjen ostot ja lunastukset <i>Köp- och inlösningar av fastigheten</i>	32,7	2,0	55,1	15,6	3,3
Alueiden käyttöönottoa edeltävät toimenpiteet <i>Åtgärder föregående områdets byggandet</i>	6,0	5,4	28,0	20,5	10,7
Talonrakennus / <i>Husbyggandet</i>	15,5	43,2	129,9	61,4	134,0
Arvopaperit / <i>Värdepapper</i>	0,3	1,2	3,7	3,0	7,4

1) Talousarvio + ylitysoikeus  
*Budget + överskridningsrätt*



Pertti Nisonen

**Harri Kauppinen**  
Kiinteistöjen kehittämisspääliikö  
Fastighetsutvecklingschef

## Kiinteistöjen kehittämisspääliikö Fastighetsutvecklingsheten

### Toiminnan tarkoitus

Kiinteistöjen kehittämisspääliikö seuraa ja kehittää kaupungin toimitilojen ja asuntojen hallintoa ja menettelytapoja.

### Keskeiset tehtävät

- Kaupungin omistamien asuntojen hallinnon kehittäminen
- Rakennuttamisprosessien kehittäminen
- Musiikkitalo ja Töölönlahden pysäköintilaitos

### Asiakkaat

- Kaupungin asuinkiinteistöyhtiöt ja niiden asukkaat
- Kaupungin eri hallintokunnat
- Musiikkitalon ja Töölönlahden pysäköintilaitoksen osapuolet

### Verksamhetens syfte

Fastighetsutvecklingsenheten följer och utvecklar förvaltningen av stadens lokaler och bostäder och sätten att behandla dessa.

### Centrala uppgifter

- att samordna stryningen av bostadsfastighetsbolagens förvaltning
- att utveckla byggherprocesserna
- Musikhus och parkeringshall i Tölövikens

## Kiinteistöjen kehittäminen Utveckling av fastigheter

### Vuosi 2006

Vuonna 2006 kaupungin asunto-omaisuuden osalta pääpaino oli seurannassa ja omistajaohjauksen kehittämisessä sekä kiinteistöyhtiöiden operatiivisten toimintaedellytysten kehittämisessä.

Toimitilojen toiminnan kehittämisessä ensisijaiset tehtävät olivat omaisuuden järjestelyissä, kuten yhtiöiden sulautumiset sekä joidenkin kiinteistöjen siirtäminen yhtiöihin omistajaohjauksen, toimivuuden ja taloudellisuuden parantamiseksi. Kiinteistöjen teknisiä arvoja ja korjausvastuiden laskentaa kehitettiin edelleen kokonaistalouden suunnittelua varten.

Kamppi-projekti valmistui ja luovutettiin käyttöorganisaatioiden hoitoon.

Kiinteistö-Oy Helsingin Musiikkitalon suunnittelu eteni suunnitelmien mukaisesti. Alustavat rakennustyöt alkoivat keväällä 2006. Kiinteistö-Oy Helsingin Musiikkitalon osakkaina ovat Senaatti Kiinteistöt, Yleisradio ja Helsingin kaupunki.

### Vuosi 2007

Kaupungin asunto-omaisuuden osalta pääpaino tulee edelleen olemaan seurannassa, omistajaohjauksen kehittämisessä sekä yhtiöiden hallinnon kehittämisessä ja toimintojen yhtenäistämässä.

Toimitilojen toiminnan kehittämisessä ensisijaiset tehtävät ovat kiinteistöjen teknillisen arvon ja korjausvastuun määrittämisessä sekä rakennuttamisen tilaajamenetelmien kehittämisessä. Yhtiömuotoisten toimitilojen keskittämistä jatketaan ja hallinnon menettelytapoja kehitetään ja yhtenäistetään.

Kiinteistöjen kehittämisspääliikö TALOUS Fastighetsutvecklingsenheten EKONOMI	TP 2004 Bokslut 1000 €	TP 2005 Bokslut 1000 €	TA 2006 Budg. 1000 €	TP 2006 Bokslut 1000 €	TA 2007 Budg. 1000 €
Tulot / Inkomster	0	0	0	0	0
Menot / Utgifter	343	345	375	292	378
Toimintakate / Verksamhetsbidrag	-343	-345	-375	-292	-378
Poistot / Avskrivningar	0	0	0	0	0
Tillikauden tulos Räkenskapsperiodens resultat	-343	-345	-375	-292	-378
Henkilötyövuodet / Årsverken	5	5	5	4	5
<b>Keskeiset tavoitteet / Centrala mål</b>					
Suoritteet / Prestationer					
Arava-asunnot (kpl) / Aravabostäder (st.)	46 481	46 710	47 100	49 025	49 425
Korkotukiasunnot (kpl) Räntesbostäder (st.)	2 025	2 025	2 025	2 025	2 025

Musiikkitalon varsinaiset rakennustyöt alkavat vuoden 2007 aikana. Musiikkitalon suunnittelussa pääpaino on toiminnan suunnittelussa. Musiikkitalon ja muun Töölönlahden alueen pysäköinti tullaan järjestämään Töölönlahden pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen 1-vaiheen rakennustyöt aloitetaan vuoden 2007 aikana.

### År 2006

År 2006 låg tyngdpunkten för stadens bostadsegendoms del i uppföljningen och utvecklingen av ägarstyrningen samt utvecklingen av fastighetsbolagens operativa verksamhetsförutsättningar.

I utvecklingen av lokalverksamheten var de viktigaste uppgifterna egendomsarrangemang såsom fusion av bolag samt överföring av några fastigheter till

bolagen i syfte att förbättra ägarstyrning, funktion och ekonomi. Utvärderingen av fastigheternas tekniska värden och renoveringsansvar vidareutvecklades med tanke på helhetsekonomiplaneringen.

Kampen-projektet avslutades och överläts till användarorganisationerna.

Planeringen av Kiinteistö-Oy Helsingin Musiikkitalo framskred programligt. De inledande byggarbetena påbörjades på våren 2006. Aktieägarna i Kiinteistö-Oy Helsingin Musiikkitalo är Senatfastigheter, Rundradion Ab och Helsingfors stad.

### År 2007

För stadens bostadsegendom kommer fokus fortfarande att ligga på uppföljning, utveckling av ägarstyrning och bolagsstyrning samt i förenhetligandet av verksamheterna.

I utvecklingen av lokalverksamheten kommer de viktigaste uppgifterna att vara att fastslå fastigheternas tekniska värde och bestämma renoveringsansvaret, samt att utveckla beställarpraxis i samband med byggverksamheten. Projektet att centralisera bolagslokaler fortsätter och bolagsstyrningens arbetsrutiner utvecklas och förenhetligas.

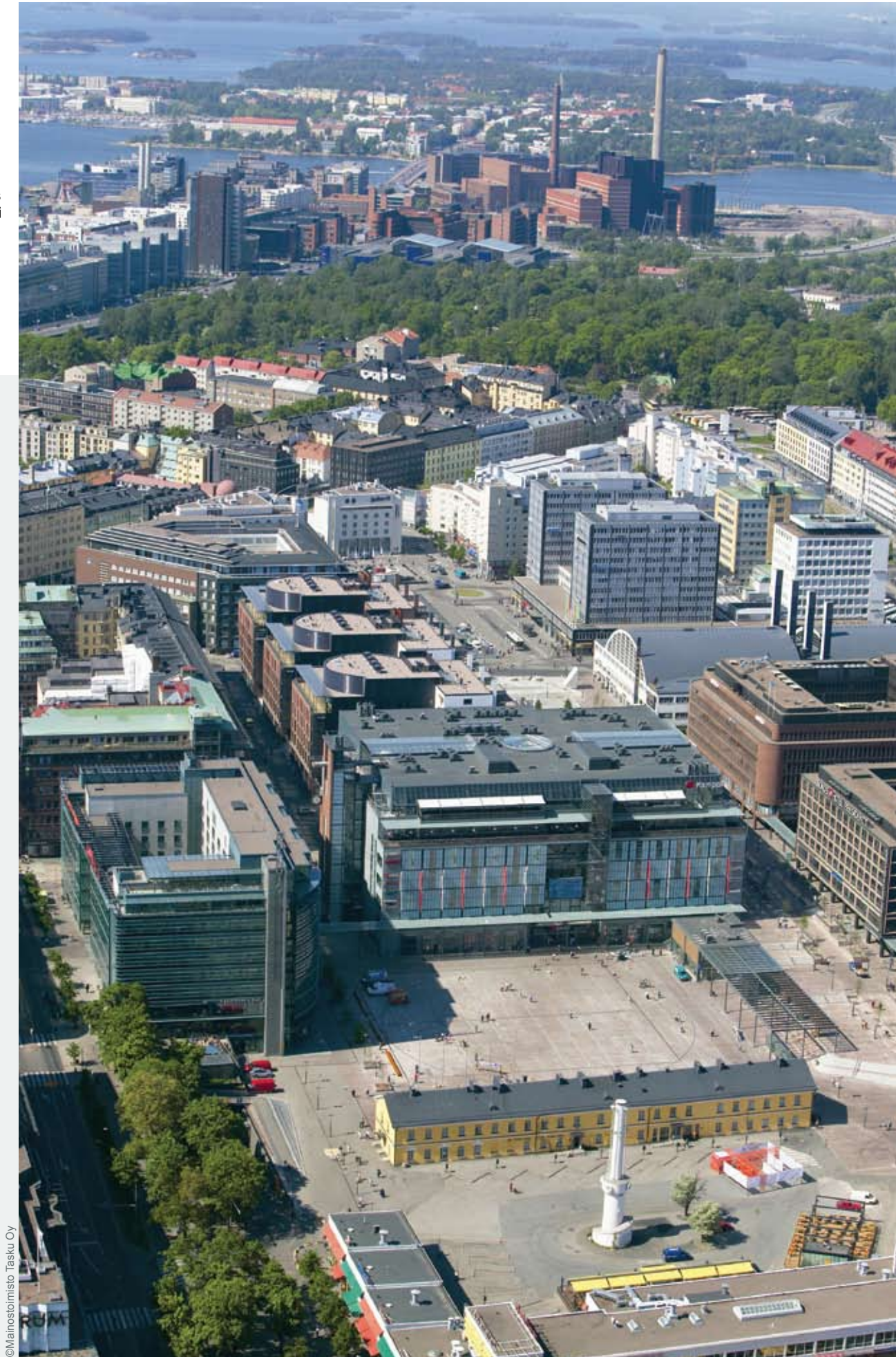
De egentliga byggarbetena på Musikhuset inleddes under år 2007. Vid planeringen av Musikhuset kommer huvudvikten att ligga vid planeringen av verksamheten. Musikhusets parkering liksom också parkeringsarrangemangen för det övriga området kring Tölövikens kommer att skötas via Tölövikens parkeringsanläggning. Det första skedet i byggarbetena för parkeringsanläggningen inleddes under år 2007.

## Kunder

- Stadens bostadsfastighetsbolagen och deras invånare
- Stadens olika förvaltningar
- Parter av Musikhus och parkeringshall i Tölöviken

Kamppi-projekti valmistui vuonna 2006.

*Projektet Kampen blev färdigt år 2006.*





Saara Vuorjoki

**Mikael Nordqvist**  
Osastopäällikkö  
Avdelningschef

## Maaomaisuus Markkinnehav

### Vuosi 2006

Kertomusvuonna Helsingin tulevat suuria mahdollisuuksia avaavat kehittämissuunnitelmät alkoivat hahmottua niin selkeinä, että niihin voitiin ryhtyä valmistautumaan. Vasta uusien suurtuotantoalueiden rakentamisen aloittaminen vuosikymmenen vaihteessa helpottaa tonttipulaa.

Helsingin kaupunki omistaa yli kaksi kolmasosaa Helsingin hallinnollisesta maa-alasta. Jätkäsaaren sekä Sömäistenrannan ja Hermanninrannan uudet suurtuotantoalueet ovat kokonaan kaupungin omistuksessa. Laaja maanomistus luo hyvät edellytykset kehittää kaupunkia kaavoituksen ja maapolitiikan keinoin. Hallinnollisen alueen mahdollinen laajeneminen itään lisää kehityspotentiaalia.

Asuntomarkkinoilla kysyntä jatkuu vilkkaana alhaisen korkotason ja korkean kysynnän ansiosta. Vuoden 2006 aikana tehtiin tonttien varausesitys tai luotiin muutoin edellytykset noin 1 900 asunnon toteuttamiselle. Asunto-ohjelman tuotantotavoitteisiin ei päästy, ja ohjelmakaudella 2004–2008 tulisi vielä varata tontit yli 4 000 asunnolle. Markkinoilla vallitseva asuntojen hintataso sekä kysynnän ja tarjonnan epäsuhde nosti edelleen asuntotonttien hintatason. Pientalotonttien hinnat nousivat yli 10 prosenttia.

Helsingin alueelta luovutettiin asuntotonttien rakennusoikeutta 194 000 kerrosneliometriä (130 000 kem<sup>2</sup> vuonna 2005). Tästä määrästä vajaat 60 prosenttia luovutettiin vuokraamalla ja loput myymällä.

Asunto-ohjelman edellyttämiä tontinluovutuskilpailuja toteutettiin kaksi, Viikin Latokartanossa ja Viikinmäen länsiosassa. Tonttien myymiseksi järjestettiin neljä tarjouskilpailua, kerrostalotonteista Aurinkolahdessa ja Leppäsuolla, pientalotonteista Vantaalla ja ke-

## Tonttiosasto Tomtavdelningen

### Toiminnan tarkoitus

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

### Keskeiset tehtävät

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

### Asiakkaat

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

### Tomtavdelningen

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

### Centrala uppgifter

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



Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman tuleva toimitalo Salmisaaressa.

*Ömsesidiga arbetspensionsförsäkringsbolaget Varmas blivande kontorsbyggnad på Sundholmen.*

sämökkipaikoista Hangossa.

Helsingistä vuokralle tarjottiin 65 omakotitonttia, joista jätettiin 1 487 hakemusta. Tontit varattiin kaupungin hallituksen päätöksen mukaisesti arpomalla. Vastaava tonttihaku järjestettiin edellisen kerran vuonna 2000, jolloin vuokrattavia tontteja oli 83 ja niihin tuli 1 631 hakemusta.

Toimitilapuolella markkinat ovat jakautuneet. Toimitilojen vajaakäyttöaste on edelleen pysynyt korkealla tasolla lähinnä vanhojen tilojen tyhjenemisen takia. Uusia toimitiloja on kuitenkin rakenteilla, sillä yritykset haluavat parantaa tilojensa laatua ja keskittää toimintaansa Suomessa toimii jo yli 40 ulkomaista sijoittajaa, mikä on parantanut kiinteistöjen likviditeettiä ja sitä kautta tuottotason kilpailukykyä. Tämä yhdessä suotuisan taloudellisen kehityksen kanssa on tehnyt

Helsingin yhdeksi Euroopan kiinnostavimmista kiinteistömarkkinoista.

Vuonna 2006 luovutettiin 15 toimitilatonnttia. Kaupunki tarvitsee tulevina vuosina lisää kaavoitettuja toimitilatonnteja hyviltä paikoilta menestyksekkään elinkeinopolitiikan hoitamiseksi. Tämä koskee erityisesti toimistotontteja. Kaavoitettavien tonttien tulee myös ominaisuuksiensa puolesta vastata elinkeinoelämän tarpeita.

Maanvuokratulot olivat 160 miljoonaa euroa (157 Me). Tästä ulkoisten vuokrien osuus oli 113 miljoonaa euroa (110 Me), mikä ylittää sitovan tavoitteen 111 miljoonaa euroa. Muita tuloja kertyi esimerkiksi maankäyttösopimuksista 15 miljoonaa euroa (3,5 Me).

Maanmyyntituloja kertyi 114 miljoonaa euroa (100 Me), mistä kassaan tulleen rahan osuus

myyntien osalta oli 94 miljoonaa euroa ja Kampin osalta 2,5 miljoonaa euroa (0,4 Me) sekä vaihdossa luovutettujen alueiden osalta 18 miljoonaa euroa (1,2 Me). Vuoden 2006 talousarviovavoite oli 39 miljoonaa euroa. Kamppi–Töölönlahden alueella myyntitavoite oli lisäksi 10 miljoonaa euroa.

Merkittävimmät myyntikohteet olivat Vuosaaren Aurinkolahti 40,2 miljoonaa euroa, Herttoniemenranta 8,5 miljoonaa euroa, Eiranranta 8,9 miljoonaa euroa sekä Espoon Leppävaara 7,3 miljoonaa euroa.

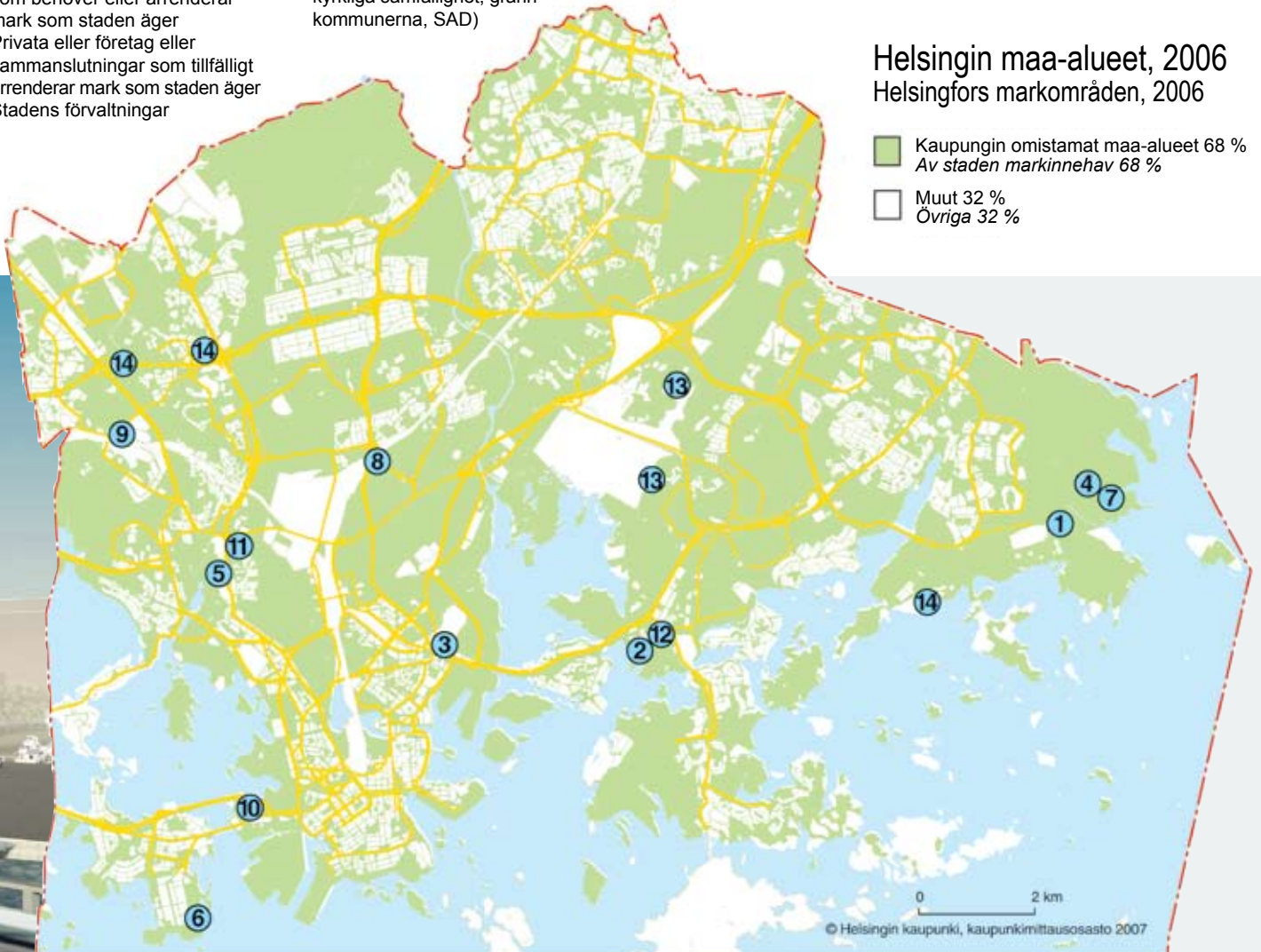
Keskustan maanalaisten huoltoväylän sopimukset allekirjoitettiin ja rakennustyöt käynnistettiin. Hanke mahdollistaa kävelykeskustan toteuttamisen sekä Stockmannin ja City-Centerin laajennukset. Mäntyt hankkeet turvaavat osaltaan keskustan kilpailukykyyn säilymisen.

## Kunder

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

## Helsingin maa-alueet, 2006 Helsingfors markområden, 2006

- Kaupungin omistamat maa-alueet 68 %  
Av staden markinnehav 68 %
- Muut 32 %  
Övriga 32 %



## Merkittävät tonttikaupat ja -vuokraukset vuonna 2006 / Betydande köp och arrenderingar år 2006

### LUOVUTUS / MYYNТИ Överlåtelse / Försäljning

1. Vuosaari, yhteensä noin 40 milj.euroa  
*Nordsjö, Solviken tillsammans 40 milj.euro*
2. Herttoniemenranta viisi asuintonttia, 8,7 milj.euroa  
*Hertonässtranden, fem bostadstomter, 8,7 milj.euro*
3. Kuntien eläkevakuutus, asuintontti Hermannista, 4,4 milj.euroa  
*Kommunernas pensionförsäkring, bostadstomt i Hermanstad, 4,4 milj.euro*
4. GP Kiinteistöt Ky, teollisuustontti Vuosaaresta, 4,9 milj.euroa  
*GP Kiinteistöt Ky, industritomt i Nordsjö, 4,9 milj.euro*
5. VVO-Yhtymä Oyj, asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontti Ruskeasuolta, 4,2 milj.euroa  
*VVO-Yhtymä Oyj, bostads-, affärs- och kontorstomt i Brunakärr*

### LUOVUTUS / VUOKRAUS Överlåtelse / Arrendering

6. Telva Oy, teollisuustontti 31129/4 Lauttasaaresta  
*Telva Oy, industritomt i Drumsjö*
7. ABB Oy, toimitalontti Vuosaaren Meriportin yritysalueelta  
*ABB Ab, affärstomt i Nordsjö Meriportti business park*
8. Nordisk Renting Oy, toimistotontti FCG:n toimistotaloa varten Käpylästä  
*Nordisk Renting Ab, industritomt för FCG kontorshus i Kottby*
9. Rakennus Oy Hartela, toimistotontti Bolero Business Parkin kolmatta vaihetta varten Pitäjänmäeltä  
*Rakennus Oy Hartela, kontorstomt för Bolero Business Park tredje fas*

10. Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, toimitalontti pääkonttoria varten Salmisaaresta  
*Omseidiga Arbetspensionsförsäkringsbolag Varma, kontorstomt för huvudkontor i Sundholmen*
11. Kiinteistö Oy Mannerheimintie 107, toimistotontti Ruskeasuolta Invalidiliitto ry:n toimitaloa varten  
*Kiinteistö Oy Mannerheimintie 107 kontorstomt för Invalidförbundet i Brunakärr*
12. Kiinteistö Oy Opus 1, toimistotontti Herttoniemestä Opus Business Parkin kolmatta vaihetta varten  
*Kiinteistö Oy Opus 1, kontorstomt för Opus Business Park tredje fas*

### VAIHTO Byte

13. Suomen valtio luovutti kaupungille noin 30,5 ha Viikistä, asuintontteja sekä yleisiä alueita  
*Finska staten till Helsingfors stad ca 30,5 hektar i Vik, bostadstomter och allmänna område*
14. Kapiteeli Oyj luovutti kaupungille noin 5,9 ha virkistys-, katu- ja suojaviheralueisiin Etelä-Kaarelasta sekä noin 7,6 ha katu- ja viheralueita Vuosaaresta  
*Kapiteeli Abp till Helsingfors stad ca 5,9 hektar för rekreations-, gatu- och skyddsområde i Södra Kärböle, och ca 7,6 hektar för gatu- och grönsområde i Nordsjö*



Arkkitehtitoimisto Hamu Jaakkola Oy

Invalidiliiton uudesta toimitalosta Mannerheimintiellä rakennetaan esteetön ja muunneltava.

Vid Mannerheimvägen skall Invalidförbundet få ett nytt kontorshus som är tillgängligt och konvertibelt.

## År 2006

Kamppi-Töölönlahti -alueen vuonna 1986 tehdyn kaupungin ja valtion välisen maapolittisen periaate-sopimuksen mukainen aluejärjestely hyväksyttiin. Tämä mahdollisti alueen kaavoittamisen ja toteuttamisen omistusrajoista riippumatta.

Ruskeasuon varikkoalueen maanomistusjärjestelyt saatiin alikirjoitettua ja uuden varikon rakentaminen käynnistyi. Järjestely mahdollistaa noin 65 000 kem<sup>2</sup>:n toimistoalueen rakentamisen.

Salmisaaren uuden toimistoalueen rakentaminen käynnistyi Ahlström Capital Oy:n ja Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varman toimitilahankeilla.

Maanhankintaan käytettiin vajaa 16 miljoonaa euroa (2005 luku oli 1,9 Me). Siitä suorien ostojen osuus oli 1,4 miljoonaa euroa. Tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen tonttiosasto käytti lähes 20 miljoonaa euroa (5,4 Me). Määräraha käytettiin maaperän puhdistamiseen ja tonttimaan kehittämisinvestointeihin.

### Vuosi 2007

Tonttiosaston toiminnan painopisteenä vuonna 2007 ovat erityisesti maanmyyntitavoitteen, 78 miljoonaa euroa, ja ulkoisten maanvuokrien sitovan tavoitteen, 113 miljoonaa euroa, saavuttaminen.

Asunto-ohjelman toteuttamiseksi varataan tontteja ja järjestetään erityyppisiä tontinluovutuskilpailuja.

Toimitilatontteja luovutetaan tai varataan Kalasataman, Salmisaaren ja Ruskeasuon toimistoalueilta. Teollisuustontteja luovutetaan Suutarilan ja Kivikon teollisuusalueilta.

Maankäyttö sopimuksilla turvataan kaupungin etu ja edistetään hankkeiden toteutumista. Vanhoja ostoskeskuksia kehitetään ja uusitaan edelleen.

Uusien projektialueiden luovutus- ja toteuttamisperiaatteiden valmistelu jatkuu rakentamisedellytysten luomiseksi alueiden vapautuessa satamakäytöstä vuoden 2008 jälkeen.

Pilaantuneen maaperän osalta pyritään riskianalyseillä minimoimaan kunkin kohteen puhdistuskustannuksia. Kansainväliseen toimintaan panostetaan ja ylläpidetään yhteyksiä.

Under redovisningsåret började konturerna för Helsingfors mycket lovande utvecklingsmöjligheter framträda så klart att planeringsarbetet kunde påbörjas. Först i skiftet mellan detta och nästa årtionde, när utbyggnaden av nya, stora produktionsområden inleds, kommer tomtristen att avta. Helsingfors stad äger över två tredjedelar av det markområde som staden förvaltar. De nya stora produktionsområdena på Busholmen, Sörnässtrand och

Hermansstrand är helt i stadens ägo. Den omfattande jordegendomen skapar goda förutsättningar att utveckla staden genom planläggning och jordpolitiska strategier. En eventuell utvidgning av förvaltningsområdet österut skapar ökad utvecklingspotential.

Tack vare den låga räntenivån och den stora efterfrågan var bostadsmarknaden fortsättningsvis livlig. Under år 2006 reserverades tomter eller skapades på annat sätt förutsättningar för

<b>Tonttiosasto, TALOUS</b> <b>Tomtavdelningen, EKONOMI</b>	TP 2004 Bokslut 1 000 €	TP 2005 Bokslut 1 000 €	TA 2006 Budg. 1 000 €	TP 2006 Bokslut 1 000 €	TA 2007 Budg. 1 000 €
Tulot / <i>Inkomster</i>	155 930	160 768	161 296	177 587	163 767
Menot / <i>Utgifter</i>	3 613	3 114	3 263	3 150	3 324
Toimintakate / <i>Verksamhetsbidrag</i>	152 317	157 654	158 033	174 437	160 443
Poistot / <i>Avskrivningar</i>	1 396	252	150	191	70
Tilikauden tulos / <i>Räkenskapsperiodens resultat</i>	150 921	157 402	157 883	174 246	160 373
Tuottotavoite / <i>Produktivitetsmål</i>	130 000	130 000	130 000	130 000	132 000
Tilikauden ylijäämä / <i>Överskott</i>	20 921	27 402	27 883	44 426	28 373
Henkilötyövuodet / <i>Årsverken</i>	33	33	33	34	35
<b>Keskeiset tavoitteet / <i>Centrala mål</i></b>					
<b>Suoritteet / <i>Prestationer</i></b>					
Voimassa olevat maanvuokrasopimukset (kpl) <i>Gällande markarrendeavtal (st.)</i>	7 373	7 467	7 550	7 564	7 650
Kiinteistökaupat (kpl) / <i>Fastighetsaffärer (st.)</i>	95	69	80	71	80
Luovutettu asuntorakennusoikeus (kerrosneliömetriä) <i>Överlåttn bostadsbyggnadsrätt (kvadratmeter våningsyta)</i>	160 100	129 900	140 000	194 300	140 000
<b>Vuokraus, myynti ja ostot (M€)</b> <b>Arrendering, försäljning och köp (milj.euro)</b>					
Maanvuokratulot, ulkoiset <i>Markarrendeinkomster, externa</i>	108,1	109,9	111,0	113,0	113,0
Maanvuokratulot, sisäiset <i>Markarrendeinkomster, interna</i>	47,1	47,2	47,3	47,1	47,0
Maan myynti / <i>Markförsäljning</i>	106,9	99,5	49,0	109,5	77,5
Maan osto / <i>Markköp</i>	32,7	2,0	3,25	15,6	4,5
Maaperän puhdistaminen, m <sup>3</sup> / <i>Markrengöring</i>	144 300	110 900	120 000	198 282	120 000



Ruskeasun varikkoalue tulee muuttamaan. I Depåområdet i Brunakärren kommer att förändras.

uppförande av 1 900 bostäder. Bostadsprogrammets produktionsmål kunde inte uppnås och under programperioden 2004–2008 bör tomter för ytterligare över 4 000 bostäder reserveras. Prisnivån på bostadsmarknaden samt obalansen mellan utbud och efterfrågan höjde ytterligare bostadstomternas prisnivå. Priserna på småhustomter steg med över 10 procent.

Byggrätten på de bostadstomter som överläts på Helsingfors stads område var 194 000 våningskvadratmeter (130 000 våningsm<sup>2</sup> år 2005). Knappt 60 procent av denna mängd överläts genom arrende och resten genom försäljning.

Av de tomtöverlåtelseävtlingar som bostadsprogrammet förutsätter genomfördes två. Dessa gällde Viks-Ladugård och västra Viksbacka. För försäljningen av tomter ordnades fyra anbudstävlingar, nämligen för flervåningshustomter i Solvik och Alkäret, småhustomter i Vanda och sommarstugeplatser i Hangö.

65 egna hemtomter utbjöds till arrende i Helsingfors och för dessa ingick 1 487 ansökningar. Tomterna reserverades i enlighet med stadsstyrelsens beslut genom lottdragning. Föregående gång kunde man ansöka om tomter på motsvarande sätt år 2000. Då var arrendetomternas antal 83 och man erhöll 1 631 ansökningar.

På lokalsidan har utvecklingen på marknaden varit kluven. Graden av ineffektivt utnyttjade lokaler är fortfarande hög, främst som följd av att gamla lokaler har tömts. Nya

kontor byggs i alla fall, eftersom företagen strävar till att höja kvaliteten på sina utrymmen och koncentrera sin verksamhet. I Finland verkar redan över 40 utländska investerare, vilket har förbättrat fastigheternas likviditet och därigenom också avkastningsnivåns konkurrenskraft. Detta, tillsammans med en gynnsam ekonomisk utveckling, har gjort Helsingfors till en av de intressantaste fastighetsmarknaderna i Europa.

År 2006 överläts 15 lokalomter. För en framgångsrik näringspolitik behövs staden under de kommande åren fler planlagda lokalomter med bra läge. Detta gäller i synnerhet för kontorstomter. Tomterna som planläggs skall också uppvisa sådana egenskaper som motsvarar näringslivets behov. År 2006 överläts 15 lokalomter.

Arrendeintäkterna uppgick till 160 miljoner euro (157 Me). Andelen externa arrenden var 113 miljoner euro (110 Me) vilket överstiger det bindande målet 111 miljoner euro. Övriga inkomster av till exempel markanvändningsavtal uppgick till 15 miljoner euro (3,5 Me).

Intäkterna av markförsäljningen uppgick till 114 miljoner euro (100 Me) varav 94 miljoner euro är försäljningar, Kampens andel är 2,5 miljoner euro (0,4 Me) och andelen överlätna områden vid byte är 18 miljoner euro (1,2 Me). Budgetmålet för år 2006 var 39 miljoner euro. För Kampen–Tölöviken hade ett försäljningsmål på 10 miljoner euro ställts upp.

De viktigaste försäljningsobjekten var Solvik på Nordsjö för 40,2 miljoner euro, Hertönäs-

strand för 8,5 miljoner euro, Eirastrand för 8,9 miljoner euro och Alberga i Esbo för 7,3 miljoner euro.

Avtalena för den underjordiska serviceleden i centrum undertecknades och byggarbetena inleddes. Projektet ger ett fotgängarstråk i centrum och Stockmann och City-Center bereds samtidigt möjlighet att expandera. Med de ifrågakvarande projekten garanteras att konkurrenskraften i centrum bibehålls.

Det markpolitiska principavtalet gällande arrangemangen för området Kampen–Tölöviken som staden och staten år 1986 ingick godkändes. Följden är att planläggningen av området och genomförandet av planerna inte begränsas av ägarförhållanden.

Hyresavtalsarrangemangen för depåområdet i Brunakärren kunde undertecknas och byggarbetet på den nya depån inleddes. Arrangemanget medför att det blir möjligt att bygga ett kontorsområde på 65 000 våningskvadratmeter.

Byggarbetena på det nya kontorsområdet på Sundholmen inleddes som Ahlström Capital Oys och Ömsesidiga Arbetspensionsförsäkringsbolaget Varmas byggnadsprojekt.

För markanskaffning användes knappt 16 miljoner euro (1,9 Me). Andelen direktköp härav var 1,4 miljoner euro. För arbetet att få tomterna byggdugliga använde tomtavdelningen nästan 20 miljoner euro (5,4 Me). Anslagen användes för marksanering och för investeringar i utveckling av tomtmark.

## År 2007

År 2007 fokuserar tomtavdelningen verksamheten främst på att förverkliga det för markförsäljningen utstakade målet, 78 miljoner euro och på att uppnå det bindande målet för externa markhyror, 113 miljoner euro.

För att förverkliga bostadsprogrammet reserveras tomter och arrangeras olika tomtöverlåtelseävtlingar.

Lokalomter överläts eller reserveras i Fiskehamnen, och på Sundholmen och Brunakärrens företagsområden. På Skomakarby och Stensböle fabriksområden överläts fabriksomter.

Genom markanvändningsavtal garanteras stadens intressen och understöds genomförandet av projekt. Också gamla köpcentra utvecklas och förnyas.

Utarbetandet av överlåtelseprinciperna och förverkligandet av de nya projektområdena fortsätter i och med att byggföretagningar skapas då områdena efter år 2008 frigörs från hamnanvändningen.

Med riskanalyser av förorenad mark försöker man minimera saneringskostnaderna för varje område. Tomtavdelningen satsar på internationell verksamhet och på att upprätthålla kontakter.

Genom att fastslå stadens utvecklingsmål rustar man sig för en aktivare jordanskaffning.



Saara Vuorjoki

**Hannu Määttä**  
Tilakeskuksen päällikkö  
Chef för lokalcentralen

## Toimitilat Lokaler

### Vuosi 2006

Tilakeskus vastaa yhteensä 2,4 miljoonan neliön vuokrauksesta ja 1,7 miljoonan neliön ylläpidosta. Rakennusinvestointeihin käytettiin vuonna 2006 yhteensä 62 miljoonaa euroa.

Tilakeskuksen tulot vuonna 2006 olivat 282 miljoonaa euroa ja menot 101 miljoonaa euroa. Toimintakatetavoite ylitettiin neljällä prosentilla. Toimintakatteen positiivisuuteen vaikutti erityisesti menojen maltillisuus sekä tulojen toteutuminen hieman ennakoitua paremmin.

Vuoden alussa tilakeskuksen ylläpidettäväksi siirtyi kiinteistöjä yli 700 000 m<sup>2</sup> ja runsaat 30 miljoonaa euroa investointimäärärahoja, kun toimitilahallinnon keskittäminen jatkui siirtämällä tilakeskuksen vastuulle opetusviraston, kaupunginkirjaston, työväenopiston ja Arbiksen toimitilojen ylläpito ja opetustoimen hankkeiden rakennuttaminen.

Vuoden aikana pääosa kaupungin hallintokuntien vuokrasopimuksista uusittiin pääomavuokran ja ylläpituvuokran sisältäviksi sopimuksiksi. Sopimuksiin liitettiin myös vastuunjakotaulukot.

Rakennusten teknisiä nykyarvoja selvitettiin ja uudisrakennusten sekä peruskorjausten yhteydessä tekniseen arvoon perustuva vuokra otettiin käyttöön.

Toimitilojen vuokrauksessa tavoitteena oli ottaa rakennusten tekninen arvo käyttöön hallintokunnille vuokrattujen kaupungin omistamien rakennusten vuokramäärityksessä.

Vapaana olevien markkinakelpoisten tilojen määrä supistui tehokkaan kiinteistöjen kehittämisen ja vuokraustoiminnan avulla alle yhden prosentin.

Tilaomaisuuden salkutusmalli valmistui, ja pientalojen kiinteistötiedot päivitettiin.

## Tilakeskus Lokalcentralen

### Toiminnan tarkoitus

Tilakeskus vuokraa hallintokunnille ja yrittäjille toimitiloja sekä hoitaa kaupungin toimitilojen omistajahal- lintoa.

### Keskeiset tehtävät

- Toimitilojen vuokraaminen kaupungin hallintokunnille
- Liiketilojen, asuntojen sekä ulkomyynti- ja mainospaikkojen vuokraaminen yrittäjille ja kuntalaisille

- Osaston ylläpitovastuulla olevien tilojen hoito, huolto ja kunnossapito
- Investointihankkeiden ohjaus, hankesuunnittelu sekä siihen liittyvä rakennuttamis- ja rakentamispalvelujen tilaaminen sekä rakennuttaminen
- Korkotukiasuntojen omistaja- hallinnon koordinointi
- Tilojen hankinta kaupungin tarpeisiin ja tarpeettomien tilojen jalostus ja myynti

- Kaupungin tilakustannusten ja tilankäytön tehokkuuden seuranta
- Kiinteistöjen arvon ja korjaus- vastuiden seuranta

### Asiakkaat

*Tilojen vuokralaisina:*

- Kaupungin hallintokunnat
- Korkotukiyhtiöt ja niiden asukkaat
- Yrittäjät ja yksityishenkilöt



Tilakeskus, Sörnästenkatu 1. / Lokalcentralen, Sörnäsgatan 1.

<b>Tilakeskus, TALOUS</b> <b>Lokalcentralen, EKONOMI</b>	TP 2004 Bokslut 1000 €	TP 2005 Bokslut 1000 €	TA 2006 Budg. 1000 €	TP 2006 Bokslut 1000 €	TA 2007 Budg. 1000 €
Tulot / <i>Inkomster</i>	229 935	249 479	278 608	282 390	287 529
Menot / <i>Utgifter</i>	56 549	74 032	104 764	101 354	112 637
Toimintakate / <i>Verksamhetsbidrag</i>	173 386	175 447	173 844	181 036	174 892
Poistot / <i>Avskrivningar</i>	75 028	76 893	83 008	85 547	85 010
Tilikauden tulos <i>Räkenskapsperiodens resultat</i>	98 358	98 554	90 836	95 489	89 882
Tuottotavoite / <i>Avkastningsmål</i>	95 867	95 867	95 867	95 867	96 000
Tilikauden ylijäämä <i>Räkenskapsperiodens överskott</i>	2 491	2 687	-5 031	-378	-6 118
Henkilötyövuodet / <i>Årsverken</i>	59	174	194	190	196
<b>Keskeiset tavoitteet / <i>Centrala mål</i></b>					
Suoritteet / <i>Prestationer</i>					
Tiloja vuokrauksessa(kem <sup>2</sup> ) <i>Uthyrda lokaler (m<sup>2</sup> vy)</i>	2 369 000	2 376 300	2 360 000	2 388 000	2 360 000
Tiloja ylläpidossa (kem <sup>2</sup> ) <i>Lokaler som underhålls (m<sup>2</sup>vy)</i>	491 000	926 000	1 561 000	1 657 938	1 655 000
Halli- ja ulkomyyntin vuokraukset ja luvat <i>Uthyrning och tillstånd för hallförsäljning och salustånd</i>	140 783	141 503	140 000	136 419	
<b>Tilojen käytön tehokkuus</b> <b>Lokalanvändningens effektivitet</b>					
Tilojen vajaikäyttöaste, % <i>Andelen lediga lokaler, %</i>	2,1	1,7	3,0	0,8	3,0



## Verksamhetens syfte

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

## Centrala uppgifter

- att hyra ut lokaler till stadens förvaltningar
- att hyra ut affärslokaler, bostäder, salustånd och reklamunderlag
- att sköta disponentskapet och underhållet av de förvaldade lokalerna

Kaupungintalon kortteleiden elävöittämissen suunnittelua jatkettiin. Elefantti-korttelin osalta käytiin tarjouskilpailu ja osa korttelista esitettiin myytäväksi ja muutettavaksi hotelli- ja ravintolakäyttöön. Päätöstä asiasta ei vuoden 2006 puolella tehty.

Tekninen isännöinti järjestettiin vuoden alusta lukien aluepohjaiseksi siten, että isännöinnissä ei ole enää hallintokunta- tai asiakaskohtaisia rajoja, vaan maantieteelliset rajat.

Internetpohjainen huoltokirja-järjestelmä kehitettiin, ja kuvattiin sisäiset toimintaprosessit, erityisesti pitkän aikavälin korjausohjelman laatimisprosessi.

Hankepalvelut-yksikköön siirtyi vuoden alussa opetusvirastosta 12 henkilöä. Hankesuunnittelun, tilaamisen ja rakennuttamisen prosessinkuvaukset laadittiin toimintatapojen yhdenmukaistamiseksi.

## Talonrakennus

Talonrakennuksen investointeihin käytettiin yhteensä 62 miljoonaa euroa eli käytettävissä olevasta määrärähasta lähes puolet. Summasta sosiaalitoimen rakennuksiin käytettiin lähes 11 miljoonaa euroa, terveystoimen rakennuksiin yli neljä miljoonaa euroa, opetustoimen rakennuksiin 27 miljoonaa euroa ja tilakeskuksen muihin hankkeisiin lähes 20 miljoonaa euroa.

Vuonna 2006 oli käynnissä yli 550 investointihanketta, joista pienehköjä alle 200 000 euron hankkeita oli noin 400, ja 52 hankesuunnitelmaa valmistui.

## Sosiaalitoimen rakennukset

Kustaankartanon vanhustenkeskuksen G-rakennuksen peruskorjaus ajoittuu vuosille 2006–2007. Kontulan vanhustenkeskuksen uudisrakennuksen suunnitelmat hyväksyttiin ja hanke toteutetaan kiinteistöyhtiön lukuun vuosina 2007–2008.

- att agera byggherre
- att samordna ägarförvaltningen av räntestödsbostäderna
- att anskaffa lokaler till stadens behov, sälja och förädla lokalerna, som inte längre staden behöver
- att följa utrymmekostnader och utrymme-efektiviteten inom stadens verksamhetsgränser
- att följa värde av stadens byggnader och kostnader för reparationer

nitelmat hyväksyttiin ja hanke toteutetaan kiinteistöyhtiön lukuun vuosina 2007–2008.

Päiväkoti- ja leikkipuistorakennusten suunnittelu- ja toteutusvaiheet veivät arvioitua enemmän aikaa ja toteutukset ovat myöhässä.

## Terveyskeskuksen rakennukset

Terveysasemaverkon kehittämiseen, hammashoidon keskittämiseen ja toiminnan muutoksista johtuviin tilajärjestelyihin varattiin vuodelle 2006 lähes viisi miljoonaa euroa.

Yhteispäivystyksen määrärahoissa varauduttiin kahden päivystyspisteen järjestämiseen. Meilahden sairaala-alueelle sijoittuvan läntisen yksikön rakentamiseen on varattu 30 miljoonaa euroa vuosille 2006–2009. Itäisen yhteispäivystyksen toteuttamiseen on varattu 10 miljoonaa euroa vuoteen 2010 saakka.

Vuonna 2006 laadittiin terveystoimen tarveselvityksien perusteella hankesuunnitelmia ja toteutussuunnitelmia Malmin terveystoimen korjaustöihin, Laakson sairaala rakennus 2:n infektio-osasto korjaukseen ja Laakson sairaala rakennus 4:n itäisen osan peruskorjaukseen. Läntisen yhteispäivystyksen 32 miljoonan euron hankkeen suunnittelu on käynnissä. Hankkeen on määrä valmistua 2009.

## Opetusviraston rakennukset

Sandelsin, Högstadieskolan Lönkanin ja Tölö gymnasiumin, laajennustyöt ovat käynnissä, ja hanke valmistuu 2007. Latokartanon peruskoulun suunnittelu ja Arabian 2. peruskoulun laajennuksen suunnittelu etenivät aika-aulussa.

## Kunder

- Stadens förvaltningar
- Räntestödsbolagen och deras invånare
- Företagare och privata personer

## Tilakeskuksen muut rakennushankkeet

Tilakeskuksen muihin rakennuksiin varatusta investointimäärärahasta, 20 miljoonaa euroa, kului runsas puolet.

Finlandia-talon, Töölön virastotalon julkisivujen, henkilöstökeskuksen Ensi linja 1:n toimitalon sekä Seurasaaren ravintolan korjaustyöt ovat käynnissä. Hankkeet valmistuvat vuonna 2007.

Suomenkielisen työväenopiston ja Hietaniemenkatu 9 virastotalon peruskorjaus ja ympäristökeskuksen (Helsinginkatu 24) ympäristölaboratorion korjaustyöt siirtyvät vuodelle 2007.

Vuonna 2006 laadittiin purkusuunnitelma ja hankesuunnitelma Talin entisen puhdistamon jäteliikkeen selkiyttämistä varten tyhjennys- ja purkamishankkeesta. Purkutyö kilpailutettiin, mutta varsinainen purkutyö siirtyi vuoden 2007 puolelle.

Kampin terminaalitilat valmistuivat myös katu- ja torialueiden osalta ja Kamppi-projekti lopetettiin 31.8.2006.

Musiikkitalon suunnittelu ja rakentamisen valmistelu etenee suunnitelmien mukaisesti. Patoseinän ja huoltotunnelin rakennustyöt käynnistettiin ja varsinainen Musiikkitalon urakkakilpailu käynnistyi.

## Vuosi 2007

Toimitilojen vuokrauksessa asiakaskeistä palvelumallia kehitetään edelleen, ja laajennetaan rakennusten teknisiin arvoihin perustuvaa laskutapaa vuokramäärityssovimuksiin peruskorjausten yhteydessä.

Tilakeskuksen vastuulle tulee satama-alueita vapautuvia rakennuksia ja hallintokuntien käytöstä vapaaksi jääviä koulu-, päiväko-

ti- ja terveysasematiloja, joiden kehittäminen markkinakelpoiksi vaatii erityistä osaamista. Tilojen vajaakäyttöaste pidetään edelleen alhaisella tasolla.

Hankesuunnittelun sisältö- ja kustannustavoitetta selkeytetään, rakennuttamisprosessin läpiviennin yhtenäistetään sekä hankkeiden toteutustapoja tehostetaan. Rakennuttamisen tilaamiskäytäntöjä vakiinnutetaan ja pitkän aikavälin investointiohjelmia kehitetään valmiilla olevan teknisen korjausohjelman pohjalta.

Kiinteistöpalvelut vakiinnuttaa PAKKI -huoltokirjan käytön isännöinnin, huollon ja käyttäjien yhteistyövälineenä sekä kohentaa kiinteistöjen teknisen kunnan pitkäjänteisen korjausohjelman laatimista.

Tavoitteena on parantaa investointimäärärahan käyttöä. Kiinteistötoimen talonrakennuksen investointibudjetti on vuonna 2007 ilman ylitysoikeuksia 103 miljoonaa euroa. Sosiaalitoimen rakennuksiin on varattu 19 miljoonaa euroa, terveystoimen rakennuksiin 16 miljoonaa euroa, opetustoimen rakennuksiin 38 miljoonaa euroa ja muihin tilakeskuksen hankkeisiin 30 miljoonaa euroa.

Sosiaalitoimessa päiväkotien ja leikkipuistorakennusten uudisrakennusten toteutukseen on varattu 4 miljoonaa euroa, jolla aloitetaan viiden lastenpäiväkodin ja yhden leikkipuiston rakennustyöt. Päiväkotien ja leikkipuistojen peruskorjaukseen varattu määräraha kuuluu neljän päiväkodin korjaamiseen.

Muihin sosiaalitoimen peruskorjauksiin ja -hankkeisiin varatulla määrärähalla toteutetaan esimerkiksi Hyvösen lastenkodin peruskorjaus ja aloitetaan Haagan nuorisokodin ja Naulakallion osasto Honkalan peruskorjaukset.



Paaavo Heino

Henkilöstökeskus,  
Ensi linja 1.Personalcentralen,  
Första linjen 1.

## År 2006

Kustaankartanon vanhustenkeskuksen G-rakennuksen peruskorjaus ja siirtotilojen väestösuojarakennus valmistuvat vuonna 2007. Kontulan vanhustenkeskuksen uudisrakennushanke siirtyy Toimitilat Oy:n hankkeeksi vuosille 2007–2008.

Terveysasemaverkon kehittämiseen on varattu yhden miljoonan euron määräraha. Terveystoimenrakennusten peruskorjauksiin on varattu puolitoista miljoonaa euroa. Meilahden Läntisen yhteispäivystyksen uudisrakennuksen toteutusvaiheen alkamiseen kuuluu kahdeksan miljoonaa euroa. Malmille suunnitellaan Itäistä yhteispäivystystä sekä Myllypuroon uutta terveysasemaa.

Merkittävimpiä opetusviraston uudisrakennuskohteita ovat valmistuva Sandels ja rakentamisaikavaiheeseen tuleva Latokartanon peruskoulu.

Musiikkitalon suunnitteluun ja rakentamiseen valmisteluun on varattu runsas kuusi miljoonaa euroa. Finlandia-talon perusparannustyö ja rakennustoimen tukikohtarakennukset toteutuvat vuonna 2007. Stadian yhdistyminen ammattikorkeakoulu Laurean kanssa siirtää ammattikorkeakoulun rakennuskorjaushankkeita.

Henkilöstökeskuksen toimitalan Ensi linja 1:n peruskorjaus valmistuu ja asunottomien palvelukeskuksen Hietaniemenkatu 5:n korjaustyöt alkavat.

Lokalcentralen svarar för uthyrningen av sammanlagt 2,4 miljoner kvadratmeter och skötseln av över 1,7 miljoner kvadratmeter. Byggnadsinvesteringarna uppgick år 2006 till sammanlagt 62 miljoner euro.

Lokalcentralens intäkter uppgick år 2006 till 282 miljoner euro och utgifterna till 101 miljoner euro. Målet för verksamhetsbidraget överskreds med fyra procent. Till en positiv utveckling av verksamhetsbidraget bidrog i synnerhet att utgifterna var måttfulla samt att inkomsterna i någon mån överskred förväntningarna.

I början av året överfördes skötseln av 700 000 m<sup>2</sup> fastighetsyta och ett investeringsanslag på drygt 30 miljoner euro på lokalcentralen. Som följd av den fortsatta centraliseringen av lokalförvaltningen. Lokalcentralens ansvarar nu för underhållet av utbildningsverkets, stadsbibliotekets, medborgar- och arbetarinstitutens och Arbis lokaler och för byggverksamheten i anslutning till undervisningsverket.

Under året förnyades huvudparten av hyresavtalena för stadens förvaltningsgrenar att omfatta även kapital- och underhållshyran. Till avtalen fogades också scheman över ansvarsfördelningen.

Byggnadernas tekniska värde utreddes och för nybyggande och grundrenovering tillämpas en hyra som baseras på det tekniska värdet.

I lokaluthyrningen strävade man att utgå från byggnadernas tekniska värde då hyrorna för de stadsägda byggnader som uthyrs till förvaltningsnämnderna fastslås.

Antalet lediga marknadsdugliga utrymmen gick tack vare en effektiv utveckling och uthyrning av fastigheterna tillbaka till under en procent.

Portföljindelningen av lokalinnehavet slutfördes och fastighetsinformationen för småhus uppdaterades.

Planerna att göra Stadshus-kvarteren mera levande utvecklades. För kvarteret Elefanten genomfördes en anbudstävling och en del av kvarteret bjöds ut till försäljning och till hotell- och restaurangverksamhet. Beslut i frågan fattades inte under år 2006.

Från årets början blev den tekniska disponentverksamheten områdesbaserad. Verksamheten begränsas inte längre av kundspecifika aspekter eller förvaltningsnämndsregleringar, utan utgår numera från det geografiska området.

Systemet med en servicebok på webbplats utvecklades och de interna verksamhetsprocesserna beskrevs, i synnerhet planeringen av sådana reparationer som sker med långa tidsintervall.

Från årets början flyttade 12 personer från utbildningsverket till projektjänstenheten. Processbeskrivningarna för projektplanering, beställning och byggverksamhet utvecklades och rutinerna förenhetligas.

### Husbygge

För investeringar som gäller husbygge användes sammanlagt 62 miljoner euro eller närapå hälften av de till buds stående anslagen. Av summan användes nästan 11 miljoner euro för socialverksamhetens byggnader, över fyra miljoner euro för hälsoverksamhetens byggnader, 27 miljoner euro för utbildningsverksamhetens byggnader och nästan 20 miljoner euro för lokalcentralens övriga projekt.

År 2006 pågick över 550 investeringsprojekt. Ungefär 400

av dessa utgjordes av mindre projekt på under 200 000 euro. 52 projekt färdigställdes.

### Socialverksamhetens byggnader

Grundrenoveringen av byggnad G vid Gustavsgårds åldringscentrum förlades till åren 2006–2007. Nybyggnadsplanerna för Gårdsbacka åldringscentrum har godkänts och projektet genomförs för fastighetsbolagets räkning under åren 2007–2008.

Planeringen och genomförandet av daghems- och lekparkbyggen tog längre tid än beräknat i anspråk och projektet är försenat.

### Hälsocentralbyggnader

För utvecklandet av hälsostationsnätet, koncentrationen av tandvården och den omorganisering av utrymmena som förändrades av den förändrade verksamheten reserverades för år 2006 nästan fem miljoner euro. I anslaget för den gemensamma jourverksamheten reserverades medel för upprättandet av två jourenheter. För byggandet av den västra enheten på Mejlans sjukhusområde har 30 miljoner euro reserverats för åren 2006–2009. För upprättandet av en gemensam jourverksamhet i de östra stadsdelarna har fram till år 2010 reserverats 10 miljoner euro.

År 2006 utvecklades utgående från en utredning om behovet av hälsoverksamhet en strategi för planering och genomförande av reparationsarbetena vid Malms hälsocentral, reparationen av infektionsavdelningen i byggnad 2 vid Dals sjukhus och grundrenoveringen av den östra delen av byggnad 4 vid Dals sjukhus.



Laakson sairaala,  
Lääkärikatu 8.

Dals sjukhus, Läkare-  
gatan 8.

Planeringen av den gemensamma jourverksamheten i de västra stadsdelarna upptar 32 miljoner euro och pågår. Projektet skall färdigställas år 2009.

### Utbildningsverkets byggnader

Expandingen av Sandels, Högstadieskolan Lönkan och Tölö gymnasium pågår och projektet avslutas år 2007. Planerna för Ladusveds grundskola och utvidgningen av Arabias 2. grundskola framskrider planenligt.

### Lokalcentralens övriga byggnadsprojekt

Av de investeringsanslag på 20 miljoner euro som reserverats för lokalcentralens övriga byggnader användes drygt hälften.

Finlandiahuset, fasaden till ämbetshuset i Tölö, personalcentralens verksamhetspunkt vid Första linjen 1 samt reparationsarbetena på Fölisöns restaurang pågår. Projektet blir färdiga år 2007.

Ombyggnadsarbetena vid det finskspråkiga arbetarinstitutet och ämbetshuset vid Sanduddsgatan 9, liksom reparationsarbetena vid miljöcentralens miljölaboratorium vid Helsingegatan 24 flyttas fram till år 2007.

År 2006 uppgjordes en rivningsplan och en projektplan för tömning och rivning av klarbasängen för avfallslösningarna i de forna reningsverken i Tali. Rivningsarbetet konkurrerats ut, men det egentliga rivningsarbetet sköts upp till år 2007.

Kampens terminalutrymmen färdigställdes även för gatu- och torgområdenas del och Kampenprojektet avslutades 31.8.2006.

Planeringen av Musikhuset och de förberedande arbetena för byggandet framskrider planenligt. Byggarbetena på dammvägen och servicetunneln inleddes och entreprenadtävlingen för det egentliga Musikhuset inleddes.

### År 2007

I lokalutrymningen strävade man till att ytterligare öka kundorienteringen. Systemet att beräkna hyran utgående från byggnadens tekniska värde utvidgas att gälla även för hyran efter grundrenoveringen.

Till lokalcentralens ansvarsområde hör byggnader som frigörs på hamnområden, liksom också skol-, daghems- och hälsostationsutrymmen som frigörs från förvaltningsnämndernas bruk. Arbetet med att sätta utrymmena i marknadsdugligt skick kräver specialkunskaper. Utnyttjandegraden för utrymmena ligger fortsättningsvis på en låg nivå.

Projektplaneringens mål och kostnader klarläggs, byggprocesserna förenhetligas och förverkligandet av projekten effektiveras. Beställningspraxis för byggverksamheten befästs och det långfristiga investeringsprogrammet utvecklas utgående från den plan för det tekniska renoveringsprogram som nu är under arbete.

Fastighetstjänsten befäster tillämpningen av servicehandboken

PAKKI som ett gemensamt arbetsredskap för disponenterna, serviceverksamheten och användarna. Långfristiga renoveringsprogram som skall förbättra fastigheternas tekniska skick utvecklas.

Målet är att kunna utnyttja investeringsanslagen effektivare. Investeringsbudgeten för fastighetsverksamhetens husbyggnadsprojekt ligger år 2007 på 103 miljoner euro och tillåter inga överskridningar. För socialverksamhetens byggnader har reserverats 19 miljoner euro, för hälsoverksamhetens byggnader 16 miljoner euro, för utbildningsverksamhetens byggnader 38 miljoner euro och för lokalcentralens övriga projekt 30 miljoner euro.

Inom socialverksamheten har fyra miljoner euro reserverats för uppförande av nya daghems- och lekparkbyggnader och man inleder byggarbeten på fem barndaghem och en lekpark. Det anslag som reserverats för grundrenovering av daghem och lekparker går till reparation av fyra daghem.

Med anslag som beviljats för socialverksamhetens övriga grundrenoveringar och grundrenoveringsprojekt kan till exempel grundrenoveringen av barnhemmet Hyvösen lastenkoti och ungdomshemmet i Haga genomföras och grundreparationerna vid avdelningen Honkala vid Spikbergets vård- och uppfostningshem inledas.

Grundrenoveringen av byggnad G vid Gustavsgårds åldrings-

centrum och befolkningskyddet för ersättningsutrymmena färdigställs år 2007. Nybygget vid Gårdsbacka åldringscentral flyttas som Toimitilat Oys projekt till år 2007–2008.

För utvecklandet av hälsostationsnätet har ett anslag på en miljon euro reserverats. För grundrenovering av byggnader som kan hänföras till hälsoverksamhet har 1,5 miljoner euro reserverats. För inledandet av nybyggnadsarbetet för västra Helsingfors gemensamma jour i Mejlans används 8 miljoner euro. I Malm planeras en gemensam jour för de östra stadsdelarna och i Kvarnbäcken en ny hälsostation.

Till de viktigaste av utbildningsverkets nybyggnadsprojekt hör det svenska skolcentret Sandels som färdigställs i Tölö och grundskolan i Ladusved som nu går in i byggnadsskedet.

För planeringen av Musikhuset och förberedelserna för byggarbetet har drygt sex miljoner euro reserverats. Grundförbättringsarbeten och uppförandet av stödpunkter för byggverksamheten vid Finlandiahuset genomförs år 2007. Projektet att sammanlägga Stadia och yrkeshögskolan Laurea skjuter på yrkeshögskolans reparationsplan.

Grundrenoveringen av personalcentrets utrymmen vid Första linjen 1 slutförs och reparationsarbetena på servicecentret för bostadslösa vid Sanduddsgatan 5 inleds.



Pertti Nilonen

**Ilkka Vähäaho**  
Osastopäällikkö  
Avdelningschef

## Geotekninen osasto Geotekniska avdelningen

### Toiminnan tarkoitus

Geotekninen osaston tehtävänä on varmistaa Helsingin kaupungin rakennetun ympäristön turvallisuus ja taloudellisuus kokoamalla ja jakamalla maa- ja kallioperään ja sen käyttöön liittyvää tietoa ja asiantuntemusta.

### Keskeiset tehtävät

*Yleinen geotekninen asiantuntemus:*

- Rakentamisen haittavaikutusten ennakointi
- Rakennusvalvonnan ja kaavoituksen konsultointi
- Kuntalaisten neuvonta
- Esirakentamisen ohjelmointi
- Kallioresurssien optimointi
- Geoteknisten tietokantojen ylläpito ja niiden hyödyntäminen

*Projektitoiminta:*

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

### Projektitoiminnan asiakkaat

- Kaupungin eri hallintokunnat, joista merkittävimpiä olivat HKR-Katu- ja puisto-osasto, Asuntotuotantotoimisto, HKR-Ympäristötuotanto, Helsingin Energia, HKR-Rakennuttaja, Helsingin Vesi ja Kaupunkisuunnitteluvirasto
- Ulkopuoliset asiakkaat, noin 3 %

## Geotekniikka Geoteknik

### Vuosi 2006

Geoteknisen osaston alkuvuodesta tehdyn asiakaskyselyn pohjalta päätettiin painottaa toimintaa erityisesti aktiiviseen ja oma-aloitteiseen yhteydenpitoon projektitasolla, säännöllisiin asiantuntijatapaisiin sekä laajentaa sähköistä asiointia yleispiirteiseen maa- ja kallioperätietoon.

Uusittu Helsingin maa- ja kallioperätietojen asiakaspalvelujärjestelmä, [www.HelsinkiSoili.fi](http://www.HelsinkiSoili.fi) otettiin käyttöön marraskuussa. Palvelu on olemassa olevien pohjatutkimustietojen osto- ja katselupaikka, erikseen maksullisena konsultteille ja ilmaisena kaupunkilaisille. Se on osa Helsingin paikkatietopalvelua (<http://ptp.hel.fi/>).

Vuonna 2006 geotekniseltä osastolta tilattiin 162 uutta pohjatutkimus- ja suunnittelutoimeksiantoa (vuonna 2005 luku oli 178).

Arabianrannan pohjoisosan esirakentaminen, joka oli pohjarakennuksen pitkälinen ja vaiherikas projekti, saatiin päätökseen. Yhteensä noin yhdentoista hehtaarin alue esirakennettiin. Määrä on hieman talousarviossa esitettyä tavoitetta enemmän mutta lähellä pitkän ajan keskiarvoa.

Kalliorakentamisen näkyvin projekti vuonna 2006 oli keskustan maanalaisen huoltoväylän aloitus.

Selvä muutos aikaisempiin vuosiin on geoteknisen osaston rakennusvalvontaa palvelevan ns. viranomaistoiminnan osuuden lisääntyminen.

Geoteknisellä alalla vallitsee työvoimapula, joka vaikeuttaa uusien työntekijöiden rekrytointia ja lisää olemassa olevan henkilöstön työtaakkaa.

Geotekninen osasto sai käyttötuloja edellisvuotta enemmän, mutta myös menot kasvoivat edellisvuodesta. Tilinpäätös muodostui tulojen osalta 0,4 miljoonaa euroa tulosbudjettia paremmaksi

<b>Geotekninen osasto, TALOUS Geotekniska avdelningen, EKONOMI</b>	TP 2004 Bokslut 1000 €	TP 2005 Bokslut 1000 €	TA 2006 Budg. 1000 €	TP 2006 Bokslut 1000 €	TA 2007 Budg. 1000 €
Tulot / <i>Inkomster</i>	2 213	2 065	1 942	2 321	2 111
Menot / <i>Utgifter</i>	3 018	3 031	3 234	3 228	3 236
Toimintakate / <i>Verksamhetsbidrag</i>	-805	-966	-1 292	-907	-1 125
Poistot / <i>Avskrivningar</i>	303	342	335	319	335
Tilikauden tulos <i>Räkenskapsperiodens resultat</i>	-1 108	-1 308	-1 627	-1 226	-1 460
Henkilötyövuodet / <i>Årsverken</i>	49	49	51	48	51
<b>Keskeiset tavoitteet / <i>Centrala mål</i></b>					
Suoritteet / <i>Prestationer</i>					
Laaditut piirustukset (kpl) / <i>Ritningar (st.)</i>	1 174	967	1 200	697	1 200
Kairaukset (m) / <i>Borringar (m)</i>	29 333	25 258	22 000	25 682	25 000
Pohjavesipisteet, huomiorajat <i>Grunvattenstationer, hallågränser</i>	-	186	300	479	

ja menojen osalta budjetin mukaisesti.

### Vuosi 2007

Rakentamiskelpoisen maan niukuuden vuoksi Helsingissä otetaan käyttöön maa-alueita, jotka ovat erittäin vaativia geoteknisiä suunnittelu- ja tutkimuskohteita. Tällaisia ovat esimerkiksi sata-matoiminnalta vapautuvat alueet.

Myös maanalaisten tilojen sijoittaminen valmiiseen kaupunkirakenteeseen vaatii yhä suurempaa huolellisuutta, sillä Helsingin edullisen kallioperän ja kehittyneen rakentamistekniikan ansiosta maanalaisten tiloja rakennetaan täällä runsaasti.

Arabianrannassa esirakentaminen siirtyi alueen eteläosaan, ja se on tarkoitus saada valmiiksi vuoden 2008 loppuun mennessä. Töölönlahden eteläosan esirakentamisen yksityiskohtaiset suunnitelmat tehdään vuonna 2007.

Kalliorakennussektorin suurin hanke tulee olemaan Meilahti–

Tilkka–Käpylä -yhteiskäyttötunnelin suunnittelu. Pohjatutkimuksen tutkimustarpeet näyttävät kasvavan edelleen, ja kapasiteetin kysyntä ylittää sekä osaston oman että sopimustoimittajien tarjonnan.

Kiviainesmassojen tarpeen kasvusta seuraavaa hinnan nousua voidaan hillitä massaoptimoinnilla koko kaupungin osalta.

Helsingissä on käynnissä tai käynnistyy lähivuosien aikana useita esirakentamishankkeita, joissa kaikissa tarvitaan poikkeuksellisen suuret määrät täyttöihin soveltuvaa kitkamaata tai kiviainesta.

Täyttömaata tarvitaan esimerkiksi maanpinnan korottamiseen tulvarajan edellyttämälle tasolle, massanvaihtoihin likaantuneilla alueilla, ylipengermateriaaliksi, meluvälleihin sekä rantaan sijoitettavilla kaava-alueilla mereen tehtäviin pengerrystyttöihin.

Kaupungin omista louhintakohteista ei vapaudu lähivuosina riittävästi kiviainesta. Kiviainek-

sen hinta tulee nousemaan ja kuljetusmatkat piteneen. Kaupungin tarvitsema kiviainestalous olisi syytä ohjelmoida uudella tavalla. Helsingin kaupungin olisi syytä käynnistää kiireellisesti selvitys koko kaupungin massatarpeiden optimoimiseksi vuosien 2007–2011 aikana. Tarkastelussa olisi syytä tutkia kiviaineksen ottamista kalliosta ja ylijäämämassojen sijoittamista kalliokäiväntöön.

Kenttötoiminnan tukikohtat sijaitsevat tällä hetkellä Vallilassa ja Viiknirannassa. Tavoitteena on keskittää tukikohtatoiminnat yhteen paikkaan. Kairauskoneiden omien huoltojen ja korjausten edellyttämä 5,5 metrin työtilan korkeusvaatimus aiheuttaa sen, että soveltuvia tiloja on niukasti tarjolla. Tilakeskusta on pyydetty ottamaan keskitetty tukikohta hankeohjelmaansa.

## Verksamhetens syfte

Geotekniska avdelningen har till uppgift att svara för säkerheten och resurshushållningen med avseende på den byggda miljön i Helsingfors genom att samla in och ge ut information och sakkunskap som hänför sig till marken och berggrunden och dess utnyttjande.

## Centrala uppgifter

Allmän geoteknisk sakkunskap:

- förutse de menliga effekterna av byggnation

- att konsultera byggnadstillsyn- och stadsplanering
  - att ge råd åt allmänhet
  - att programmera förberedande byggande
  - att optimera bergresurser
  - att upprätthålla geotekniska databaser och deras utnyttjande
- Projektverksamhet:**
- Grundundersökningar
  - Geoteknisk planering
  - Övervakning och byggherretjänster vid gundläggning och bergbyggande

## Projektverksamhetens kunder

- Stadens olika förvaltningar, av vilka mest betydande var HSB-Gatu- och parkavdelningen, Bostadsproduktionsbyrå, HSB-Miljötjänster, Helsingfors Energi, HSB-Byggherre, Helsingfors Vatten och Stadsplaneringskontoret
- Externa kunder ca. 3 %

## År 2006

Utgående från den kundenkät som geotekniska avdelningen genomförde i början av året beslöts att tyngdpunkten i verksamheten läggs vid aktiva kontakter på eget initiativ på projektnivå, på regelbundna möten med experter och på en ökad skötsel av ärenden på elektronisk väg då det gäller allmän information om jordmån och berggrund.

Stadens förnyade kundtjänstsystem [www.HelsinkiSoili.fi](http://www.HelsinkiSoili.fi) gällande berggrund och jordmån togs i bruk i november. Via tjänsten ges och marknadsförs aktuell information om grundforskningen. Tjänsten är avgiftsbelagd för konsulter och avgiftsfri för stadens invånare. Den är en del av Helsingfors geografiska informationssystem (<http://ptp.hel.fi>).

År 2006 beställdes 162 nya grundforsknings- och planeringsuppdrag av geotekniska avdelningen (år 2005 var motsvarande antal 178).

Det långa och skiftesrika projektet i anslutning till grundberedningen av Arabiastrandens norra del kunde slutföras. Grundberedningen omspannar ett område på sammanlagt elva hektar. Detta överskrider något det i budgeten fastslagna målet, men närmar sig ett långtidsmedeltal.

Det synligaste projektet inom bergbyggandet år 2006 var att arbetet på den underjordiska servicetunneln i stadens centrum inleddes.

En klar förändring i jämförelse med tidigare år är att geotekniska avdelningen i högre grad fått träda till som myndighet vid byggnadstillsynsuppgifter.

På det geotekniska området råder brist på arbetskraft, vilket försvårar rekrytering av nya arbetstagare och ökar den befintliga personalens arbetsbörda.

Den geotekniska avdelningen hade högre driftintäkter än föregående år, men även utgifterna steg i förhållande till föregående år. För intäkternas del låg bokslutet 0,4 miljoner euro över budgeten, medan utgifterna överensstämde med budgeten.

## År 2007

På grund av bristen på byggnadsduglig mark tar man i Helsingfors i bruk markområden som geotekniskt sett utgör ytterst krävande planerings- och forskningsobjekt. Det är till exempel fråga om områden som blir lediga när hamnverksamheten flyttar bort.

Byggandet av underjordiska utrymmen i den färdiga stadsstrukturen kräver också allt större noggrannhet, ty den förmånliga berggrunden i Helsingfors och den utvecklade byggtekniken medför att talrika underjordiska utrymmen byggs.

Grundberedningen i Arabiastranden flyttar till områdets södra del och förväntas vara genomförd före utgången av år 2008. Detaljplaner för grundberedningen vid Tölövikens södra del görs upp år 2007.

Det största projektet inom bergbyggnadssektorn blir planeringen av sambрукstunneln Mejlans–Tilkka–Kottby. Behovet av grundundersökningar förefaller att fortfara att öka och efterfrågan på tjänsten överstiger både avdelningens egna och avtalsleverantörernas möjligheter.

Prisstegringen som följer på det ökade behovet av stenmaterial kan begränsas med hjälp av materialoptimeringar för hela staden.

Under de närmaste åren pågår eller inleds i Helsingfors ett flertal grundberedningsprojekt. För alla behövs osedvanligt rikliga mängder friktionsjord eller sten-

material som lämpar sig som fyllnadsmaterial.

Fyllnadsjord behövs till exempel för att höja marknivån i enligt översvämningsgränsen, för att ersätta massa på nedsmutsade områden, som terrasseringsmaterial, för bullervallar och till terrasseringsfyllnad på stränderna inom planområdena.

Stadens egna sprängningsprojekt levererar under de närmaste åren inte tillräckligt stenmaterial. Priset på stenmaterial kommer att stiga och transportsträckorna blir längre. Staden bör därför omstrukturera sin ekonomiplanering för stenmaterial. För Helsingfors stad gäller det nu att i brådskande ordning inleda en utredning för att optimera hela stadens massabehov under åren 2007 till 2011. I utredningen är det skäl att undersöka hur stenmaterial kan utvinna ur berg och hur överloppsmassa kan placeras i bergschakt.

Baserna för fältarbetet ligger för närvarande i Vallgård och Viksstranden. Målet är att koncentrera basfunktionerna till en enda plats. För service och reparation av bormningsmaskiner krävs en höjd på 5,5 meter, vilket betyder att det finns få lämpliga platser. Lokalcentralen har blivit ombedd att ta upp frågan om en central bas i sitt projektprogram.



Geoteknisen osaston kuva-arkisto

Neljä kilometriä pitkä keskustan maanalainen huoltoväylä kulkee noin 30-40 metrin syvyydessä. Se valmistuu vuonna 2008.

Den fyra kilometer långa underjordiska serviceleden i centrum går på ett djup av 30-40 meter. Den blir färdig år 2008.



Pertti Nisonen

**Jürgen Grönfors**  
Kaupungingoedeetti  
Stadsgeodet

## Kaupunkimittausosasto Stadsmätningsavdelningen

### Toiminnan tarkoitus

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

### Keskeiset tehtävät

- Asemakaavan kiinteistötekniinen toteutus ja muut viranomais-tehtävät
- Kiinteistönmuodostus ja tonttijako
- Kiinteistöverotietojen tarkistaminen
- Kiinteistöjen osoitepäätökset ja osoitejärjestelmän ylläpito
- Kiinteistörekisteri
- Asemakaavarekisteri
- Rakennusvalvontamittaukset
- Asemakaavan pohjakartat
- Rakennuslupakartat

### Myytävät kartat ja paikkatiedot

- Kaupunkikartat (paperiset ja sähköiset)
- Kopiot, valo- ja valokuva-jäljennökset
- Karttojen jälkikäsitely
- Johtotietopalvelu
- Kaupungin kiintopisteverkko
- Karttojen ylläpito
- Kaupungin paikkatieto-järjestelmien ylläpito

## Kaupunkimittaus Stadsmätning

### Vuosi 2006

Kaupunkimittausosaston palvelusten kysyntä pysyi edellisen vuoden tasolla ja tuotanto pystyttiin ylläpitämään niin, että toimitusaikojä varsinkin lohkomisten osalta voitiin lyhentää.

Kaupungin paikkatietoydin-hankkeen määrittelyvaihe saatiin valmiiksi. Sitä tarvittiin kaupungin paikkatietostrategian valmisteluun. Hanke tukee myös valmiuksia vastata jatkuvasti kasvaviin paikkatietopalvelujen monipuolistamisen vaatimuksiin.

Uusi johtotietojärjestelmä otettiin käyttöön kesällä, ja paikkatietopalvelu julkistettiin virallisesti syksyllä.

Kesällä laserkeilattiin viimeisenkin osa kaupunkia, joten koko kaupungista on nyt saatavilla tarkkaa korkeustietoa. Sen perusteella laadittiin kaupungin ranta-alueiden korkeusvyöhykekartta tulvariskien ennakkointia varten.

Korotetun kiinteistöveron selvitys kiinteistöverotusta varten tehtiin keväällä aikataulun mukaisesti.

Kolmiulotteisia kiinteistöjä koskeva lainsäädäntöselvitys käynnistyi syksyllä, ja siihen osallistuu myös kaupunkimittausosaston edustaja.

Maantielain aiheuttamat vaikutukset kiinteistönmuodostuksiin ja maanomistuksiin selvitettiin alustavasti.

Suurempien hankkeiden valmistelutyö viivästyi jonkin verran, mikä siirsi muun muassa kuntatietojärjestelmän uuden version toteuttamisen seuraavalle vuodelle.

Kaupunkimittausosasto sai runsaat 100 000 euroa budjetoitua enemmän tuloja ja menosäästöjä saatiin yli 300 000 euroa.

Ilmakuvakartoitusjärjestelmän hankintaa ei päästy toteuttamaan, koska toimittajissa tapah-



Susan Henriksson pohjustaa Helsingin opaskarttaa. / Susan Henriksson arbetar med Helsingfors guidekarta.

## Asiakkaat

- Maanomistajat ja rakentajat  
*Kartankäyttäjät:*
- kaupungin hallintokunnat ja yksityiset

## Verksamhetens syfte

Stadsavdelningens svarar för kordinering av stadens paikkatietojärjestelmä, och fastighetsbildningen och registreringen samt för stadens kartverk.

## Centrala uppgifter

- Det fastighetstekniska genomförandet av detaljplanen och andra myndighetsuppgifter
- Fastighetsbildning och tomtindelning
- Granskning av fastighets-skattuppgifter
- Fastighets adressgivning och adress-systemets underhåll
- Fastighetsregister
- Stadsplaneregister
- Byggnadstillsynsmätning
- Stadsplanens plankartor
- Bygglövskartor

## Kartor och geografisk information

- Stadskartor (papper och digitala kartor)
- Kopior, foto- och fotografilekopier
- Efterbehandling av kartor
- Information om ledningar
- Stadens nät av fixpunkter
- Kartunderhåll
- Kordinering av stadens geografiska informationssystem (GIS)

## Kunder

- Markägare och byggare  
*Kartanvändare:*
- stadens förvaltningar och privata

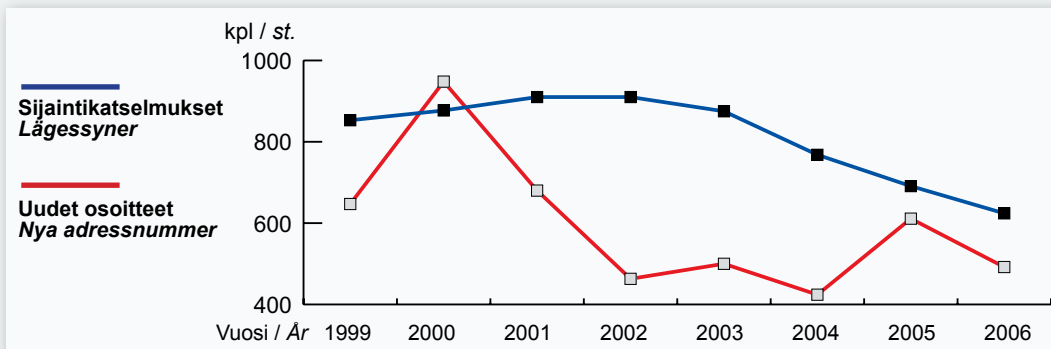
Kaupunkimittausosasto, TALOUS Stadsmättningsavdelningen, EKONOMI	TP 2004 Bokslut 1000 €	TP 2005 Bokslut (1000 €)	TA 2006 Budg. 1000 €	TP 2006 Bokslut (1000 €)	TA 2007 Budg. (1000 €)
Tulot / <i>Inkomster</i>	2 195	2 481	2 234	2 356	2 536
Menot / <i>Utgifter</i>	5 742	5 762	6 192	5 918	6 226
Toimintakate / <i>Verksamhetsbidrag</i>	-3 547	-3 281	-3 958	-3 562	-3 690
Poistot / <i>Avskrivningar</i>	290	252	300	254	275
Tilikauden tulos <i>Räkenskapsperiodens resultat</i>	-3 837	-3 533	-4 258	-3 816	-3 965
Henkilötyövuodet / <i>Årsverken</i>	128	124	126	128	126
<b>Keskeiset tavoitteet / <i>Centrala mål</i></b>					
Suoritteet / <i>Prestationer</i>					
Rekisteröityjä kiinteistöjä ja rasitteita (kpl) <i>Registrerade fastigheter och servitut (st.)</i>	718	733	780	887	780
Uudisrakennusmittauksia (kpl) <i>Nybyggnadsmätningar (st.)</i>	754	636	775	594	775
<b>Palvelukyky / <i>Serviceförmåga:</i></b>					
Viiden keskeisen palvelun toimitusaika (pv) <i>Leveranstiden för fem centrala serviceformer (dagar)</i>	18,9	19,9	20,0	16,7	20,0

Kiinteistövirasto osallistuu myös maa- ja metsätalousministeriön selvitystyöhön, jonka tarkoituksena on valmistella kolmiulotteista kiinteistölain säädäntöä.

Kaupunkimittausosasto on laatinut talousarvionsa annetun raamin puitteissa. Raami on selvästi kuluva vuotta tiukempi. Ongelmana ovat lähinnä mahdollisuudet tuottaa paikkatietoaineistoja kysyntää vastaavasti.

Perushankintojen lisäksi tulee voida rahoittaa edellisestä vuodesta siirteitä hankkeita, kuten kuntatietojärjestelmän uusiminen, verkkopalvelujen laajentaminen, kuntaliiton KuntaGML -hanke, digiroad -aineiston ylläpidon kehittäminen, paikkatietoytimen jatkohankkeet sekä tilaus- ja laskutusjärjestelmän uusiminen.

Vuonna 2006 säästynyt määrärahaa vastaava ylitysoikeus tarvitaan vuonna 2007.



tui sellaisia muutoksia, jotka esiväät hankintojen toteuttamisen. Tukiasemissa ilmenneet vaihtoehdot ja epäselvyydet aiheuttivat GPS -laitteiston hankinnan siirtymiseen. Näin puolet hankintamäärärahoista jäi käyttämättä. Niitä tarvitaan viivästysten takia kuitenkin vuonna 2007.

## Vuosi 2007

Kun uusi valtakunnallinen kiinteistörekisteri on otettu käyttöön, se mahdollistaa kaupungin oman kuntatietojärjestelmän kehittämisen, toimitustietojärjestelmän parantamisen ja kartan liittämisen siihen siten, että rekisteröintiä ja ylläpitotoimintaa voidaan tehostaa. Samalla siirrytään myös nykyisestä Primas -versiosta se-

lainpohjaiseen Facta -versioon.

Paikkatietojen yleisen kysynnän kasvaessa pyritään resursien puitteissa laajentamaan internetipalvelua. Yhdessä muiden kuntien kanssa kehitetään yhteistä tiedonsiirtomenettelyä, joka mahdollistaa kunnallisen paikkatietoaineiston siirtämisen valtakunnalliseen käyttöön ja edelleen EU:n tarpeisiin (KuntaGML).

## År 2006

Efterfrågan på stadsmättningsavdelningens tjänster låg på föregående års nivå och produktionen kunde upprätthållas så att leveranstiderna, i synnerhet för utbrytningar, kunde förkortas.

Detaljerna för det geografiska data-kärnprojektet kunde slutgiltigt fastslås. Programmet behöves då stadens strategi för geografiska data fastslogs och tack vare projektet kan avdelningen nu bättre tillmötesgå de ständigt höjda kraven på mångsidighet som ställs på den geografiska informationstjänsten.

Det nya kabelinformationssystemet togs i bruk på sommaren och den geografiska dataservicen publicerades officiellt på hösten.

Kaupunkimittausosaston asiakaspalvelutila uusittiin vuonna 2006.

Stadsmätningsavdelningens kundtjänstutrymme renoverades år 2006.



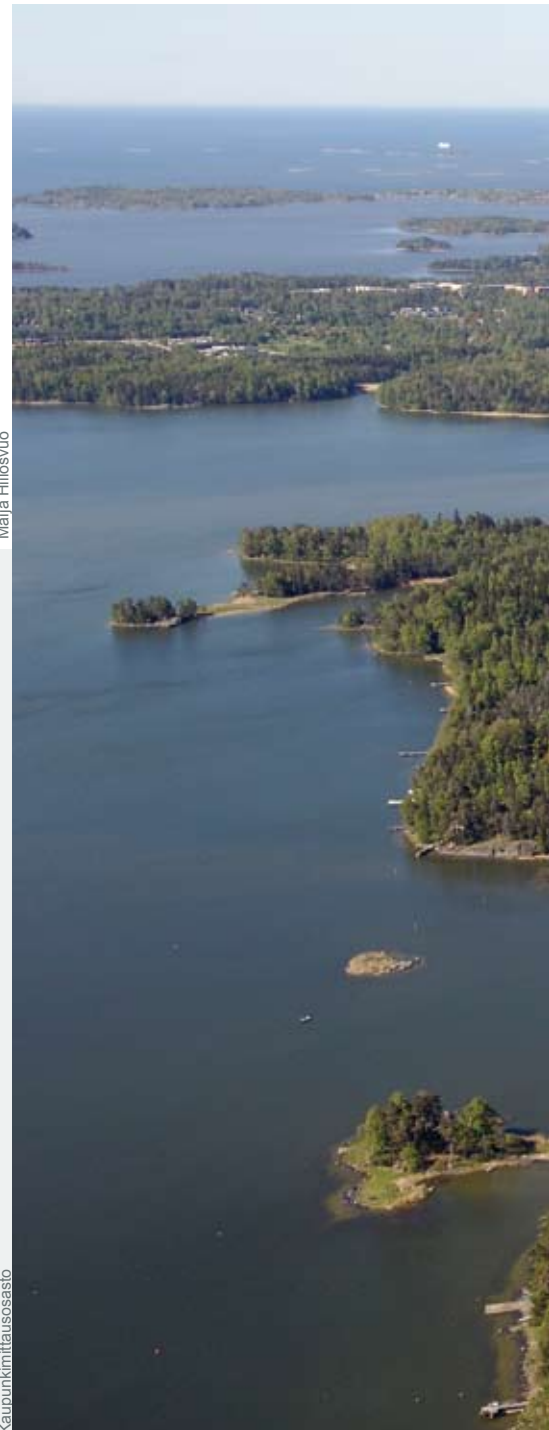
Maia Hilosvuo



Kaupunkimittausosasto

Esa Korhonen

Simo Manninen pitää prismaa takymetrimittauksessa.  
Simo Manninen håller prisma vid takymeternmätning.



Kaupunkimittausosasto laati kaupungin ranta-alueilta tarkan kartan korkeustietoineen tulvasuojelun tarpeisiin.

Stadsmätningsavdelningen utarbetade höjds-kikt-karta över stadens strandområde för att kartlägga översvämningsrisken.

På sommaren utfördes en laser-skanning av den sista delen av staden, vilket innebär att det nu föreligger noggrann höjdinfor-mation för hela området. Uppgif-terna har använts som grund för en höjds-kikt-karta över stadens strandområden som ger större förutsättningar att kartlägga över-svämningsrisken.

Den höjda fastighetsskatten som bas för fastighetsbeskattningen ut-reddes tidtabellsenligt på våren.





En utredning om lagstiftningen för tredimensionella fastigheter inleddes på hösten och i den deltog också stadsmätningsavdelningens representant.

En grundläggande utredning om landsvägslagens inverkan på markegendom och fastighetsbildning gjordes.

Större projekt färdigställdes med en viss fördröjning, vilket bland annat medförde att den nya versionen av kommuninformationssystemet skjuts fram till nästa år.

Stadsmätningsavdelningens intäkter översteg budgeten med över 100 000 euro och utgiftsinsparingarna låg över 300 000 euro.

Kartläggningen av flygfotograferingsmetoderna kunde inte avslutas, då förändringar hos

leverantörerna omöjliggjorde genomförandet av projektet. Anskaffandet av GPS-anläggningar framskötts också på grund av olika alternativ och oklarheter i de olika stödstationerna. Hälften av projektanslagen kunde därför inte utnyttjas, men de kommer istället att behövas år 2007.

### År 2007

När det nya riksomfattande fastighetsregistret tagits i bruk, blir det möjligt att utveckla stadens eget kommuninformationssystem, förbättra leveransinformationssystemet och bifoga kartor, så att registreringen och upprätthållandet av verksamheten kan effektiviseras. Samtidigt byts också det nu gällande Primas-systemet

ut mot den webbläsarbaserade Facta-versionen.

Det allmänna behovet av geografisk information ökar, och man strävar därför efter att, inom ramen för resurserna, utvidga Internettjänsterna. I samarbete med de övriga kommunerna utvecklas en gemensam informationsförmedling som gör det möjligt att ställa kommunalt geografiskt informationsmaterial till hela landets och i förlängningen till EUs förfogande (KuntaGML).

Fastighetskontoret deltar också i lant- och skogsbruksministeriets utredningsarbete med syfte att bereda en fastighetslagstiftning för tredimensionella fastigheter.

Stadsmätningsavdelningen har gjort upp sin budget inom ramen

för de givna gränserna. Ramarna är klart trängre än under det pågående året. Problemen uppstår närmast när det gäller att framställa sådana geografiska data som motsvarar efterfrågan.

Utöver basprojekten bör sådana projekt som överflyttats från föregående år, till exempel förnyat kommundatasystem, utvidgade nättjänster, kommunförbundets projekt KuntaGML, fortsatt utveckling av digiroad-materialet, ytterligare geografisk basinformation samt förnyat beställnings- och faktureringsystem, finansieras.

Under år 2007 kommer avdelningen att utnyttja anslag som förblivit outnyttjade år 2006.



Saara Vuorjoki

**Mikko Luukkonen**  
Osastopäällikkö  
Avdelningschef

## Asuntoasiat Bostadsärenden

### Vuosi 2006

Helsingin kaupungin omistamien vuokra-asuntojen markkinointia kehitettiin edelleen. Kaupungin ara-vuokra-asuntoja esiteltiin ja markkinoitiin myös kohdekohtaisesti osaston verkossa olevalla markkinapaikalla. Asuntokohtainen markkinointi vähensi merkittävästi tarjousten peruutusprosenttia. Menetelmää sovellettiin ainoastaan uustuotannon markkinoinnissa.

Ara-vuokra-asuntoja välitettiin yhteensä 3 388, joista 359 asuntoa oli uustuotantoa. Markkinoinnin haasteellisuutta ja asunnonhakijoiden valikoivuutta kuvastaa peruutusten määrä, 46 % annetuista tarjouksista peruutettiin. Asuntojen markkinointi kuitenkin onnistui, koska tyhjäkäyntiä ei ollut järjestelmän digitalisoinnin ja nopeuden ansiosta.

Asuntoasiainosasto välitti myös 238 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Uusi tehtävä oli välittää 158 sosiaaliviraston työsuhteasuntoa.

Hakemusten määrää tarkasteltaessa kysyntä on ollut kohtuullisen hyvä, koska rekisterissä on jatkuvasti 14 000 aktiivista hakemusta.

Kaupungin asuntolainarahastron lainoja markkinoitiin entistä aktiivisemmin. Lainojen kysyntä ei kuitenkaan kasvanut, koska nykyisin lainaehdoin rahasto ei pysty kilpailemaan rahalaitosten kanssa.

Vanhoin asuintaloihin rakennettiin 47 hissiä, joihin käytettiin kaupungin hissiavustusta 847 000 euroa.

Asuntoasiainosaston arkistointijärjestelmän digitalisointia jatkettiin. Vain vähäinen osa arkistoista on enää sen ulkopuolella. Hitas- ja asumisoikeusjärjestelmät päivitettiin ajanmukaisiksi. Työsuhdeasuntojen markkinointiseksi kehitettiin internetpalvelu.

Tavanomaisten vuokra-asuntojen välityksessä sähköiseen

## Asuntoasiainosasto Bostadsavdelningen

### Toiminnan tarkoitus

Asuntoasiainosasto on asumisen ja sen rahoituksen asiantuntija. Osasto esittelee ja markkinoi aktiivisesti asunto- ja rahoitusvaihtoehtoja. Se välittää vuokra-asuntoja sekä myöntää lainoja ja avustuksia asunnon hankintaan, rakentamiseen ja korjaamiseen. Toimintaa ja palveluja kehitetään asiakkaiden tarpeiden pohjalta.

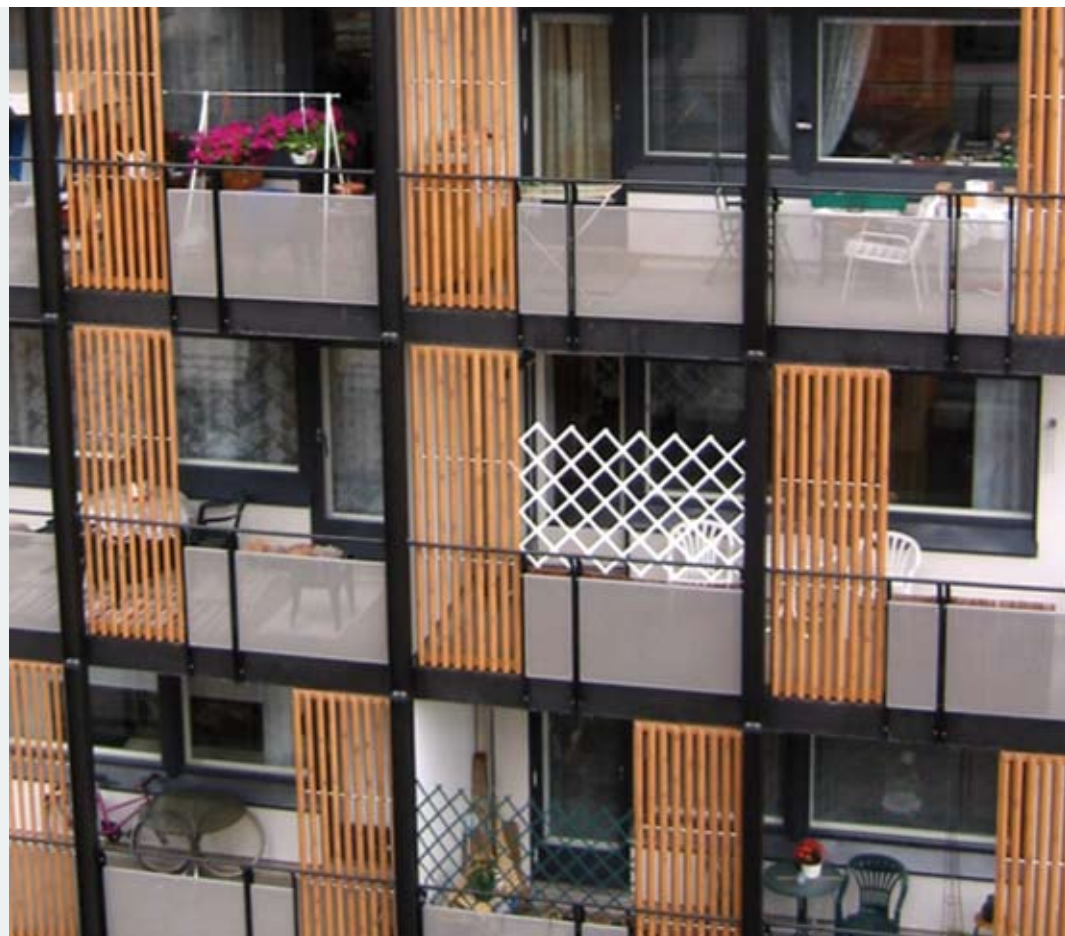
### Keskeiset tehtävät

- Helsingin kaupungin vuokra-asuntojen välitys
- Lainojen ja avustusten myöntäminen asuntojen hankintaan, rakentamiseen ja korjausrakentamiseen sekä vastaavien lainojen hyväksyminen valtion korkotukilainoiksi
- Aravavuokra-asuntojen jaon ja vuokrien valvonta
- Hitas-valvonta ja luovutus-hintojen vahvistaminen

- Asumisoikeusasunnot; asukasvalinnat
- Asuntolautakunnan hallintopalvelut

### Asiakkaat

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



Iita Kytösaho

asiointiin liitettiin mobiilipalvelu, joka mahdollistaa viestin lähettämisen asunnonhakijan matkapuhelimeen.

Asunnonvälityksen vuorounerojärjestelmä uudistettiin niin, että samalla saatiin käyttöön digitaalinen tilastointi- ja seuranta-järjestelmä, jonka avulla voidaan seurata ja parantaa asiakaspalvelun tehokkuutta.

### Vuosi 2007

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta on lisääntynyt markkinoilla, ja kilpailu maksukykyisistä vuokralaisista on kiristynyt. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä pysyy kuitenkin

vilkkaana pienasuntojen osalta. Yhteiskunnan tukemia perhe-asuntoja pitänee markkinoida voimakkaammin erityisesti vähemmän suosituilla alueilla, jotta vältettäisiin asukasrakenteen sosiaalinen yksipuolistuminen.

Sähköisiä menetelmiä kaupungin omistamien vuokra-asuntojen välityksen edistämiseksi ja palvelun parantamiseksi kehitetään edelleen. Uudistukset palvelevat myös kaupungin uuden vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon markkinoinnin käynnistämistä.

Vuonna 2007 palkataan pari henkilöä hoitamaan sosiaaliviraston ja terveyskeskuksen työ-

suhdeasuntojen välitystä.

Vuonna 2007 on hitas-enimmäishintojen laskentaperusteiden muutoksen toinen voimaantulovaihe, jolloin kolmen laskentaperusteiden järjestelmästä siirrytään kahden laskentatavan järjestelmään. Samalla myös hitas-asioiden ja asumisoikeusasioiden digitaalinen arkistointi saatetaan loppuun. Hitas-järjestelmän jälleennyntihintojen sääntelystä teetetään tutkimus, joka valmistuu toukokuussa 2007.

Avustuksia asuintalojen hissi-rakentamiseen on budjetoitu noin 60 hissien rakentamiseen.

## Versamhetens syfte

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

## Centrala uppgifter

- att förmedla Helsingfors stads hyresbostäder
- att bevilja lån och bidrag för anskaffning, byggande och ombyggnad av bostäder samt att godkänna motsvarande lån som statliga räntestödslån
- att övervaka hyrorna för arava-hyresbostäderna
- att övervaka Hitas-system och överlåtelsepris
- Bostadsrättsbostäder; välja invånare
- Bostadsnämndens förvaltningstjänster

## Kunder

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

<b>Asuntoasiainosasto, TALOUS Bostadsavdelningen, EKONOMI</b>	TP 2004 Bokslut 1000 €	TP 2005 Bokslut 1000 €	TA 2006 Budg. 1000 €	TP 2006 Bokslut 1000 €	TA 2007 Budg. 1000 €
Tulot / <i>Inkomster</i>	12	6	0	3	0
Menot / <i>Utgifter</i>	1 948	1 996	2 126	2 085	2 213
Toimintakate / <i>Verksamhetsbidrag</i>	-1 936	-1 990	-2 126	-2 082	-2 213
Poistot / <i>Avskrivningar</i>	100	102	94	85	70
Tilikauden tulos <i>Räkenskapsperiodens resultat</i>	-2 036	-2 092	-2 220	-2 187	-2 283
Henkilötyövuodet / <i>Årsverken</i>	38	38	35	35	38
<b>Keskeiset tavoitteet / <i>Centrala mål</i></b>					
<i>Suoritteet / Prestationer</i>					
Asumisen tukimuodot (kpl) <i>Boendestödformer (st.)</i>	1 967	1 842	1 700	2 184	2 200
Välitetyt vuokra-asunnot (kpl) <i>Förmedlade hyresbostäder (st.)</i>	3 623	3 612	3 100	3 785	3 600
Hitas (kpl) / <i>Hitas (st.)</i>	4 540	4 170	3 000	3 278	3 000
Laina-, avustus- ja asumisoikeus- hakemusten käsittelyaika (pv) <i>Tid för behandlingen (dagar) av låne-, bistånd- och bostadsrättsansökningar</i>	3,0	2,9	3,0	5,0	3,0
Asiakaskysely (1-5) / <i>Kundförfrågan (1-5)</i>	4,0	3,8	4,1	3,8	3,9

## År 2006

Marknadsföringen av Helsingfors stads hyresbostäder utvecklades ytterligare. Stadens arava-hyresbostäder presenteras och marknadsförs objektsvis på nätet. Marknadsföringen av de olika bostadsobjekten resulterade i att annulleringsprocenten för anbuden minskade betydligt. Metoden användes endast för marknadsföringen av nyproduktionen.

Sammanlagt 3 388 aravahyresbostäder förmedlades. 359 st. var nya bostäder. Hur krävande marknadsföringen och hur kritiska de bostadssökande numera är, framgår av antalet annulleringar. 46 % av de avgivna anbuden drogs tillbaka. Marknads-

föringen av bostäderna lyckades ändå, eftersom det tack vare det snabba digitalsystemet inte förekom någon tomgång.

Bostadsavdelningen förmedlade också 238 fritt finansierade hyresbostäder. En ny uppgift var att förmedla 158 av socialverkets tjänstebostäder.

Ser man till antalet ansökningar kan man konstatera att efterfrågan varit förhållandevis god, eftersom det fortlöpande funnits 14 000 aktiva ansökningar i registret.

Lån från stadens bostadslånefond marknadsfördes aktivare än förut. Efterfrågan på lån steg ändå inte, eftersom fonden med dagens lånevillkor inte förmår konkurrera

med penninginrättningarna.

I gamla bostadshus installerades 47 hissar. Arbetet finansierades med 847 000 euro från stadens hissunderstöd.

Arbetet att digitalisera bostadsavdelningens arkiv fortgick. Endast en liten del av arkiven ligger numera utanför systemet. Hitas- och bostadsrättssystemen uppdaterades. En internetjänst upprättades för marknadsföringen av tjänstebostäder.

Den elektroniska förmedlingen av konventionella hyresbostäder utökades med en mobiltjänst som gör det möjligt att sända meddelanden till en bostadssökandes mobiltelefon.

Bostadsförmedlingens könummersystem förnyades och ett digitalt statistik- och uppföljningsprogram som gör det möjligt att följa med och effektivisera kundtjänsten togs samtidigt i bruk.

## År 2007

Utbudet av fritt finansierade hyresbostäder har ökat på marknaden och konkurrensen om solventa hyresgäster skärpts. Efterfrågan på hyresbostäder till rimligt pris torde i alla fall förbli livlig för de små bostädernas del. Genom effektivare marknadsföring av samhällsstödda familjebostäder kan man undvika att en socialt ensidig boendestruktur utvecklas, i synnerhet på mindre attraktiva områden.

Arbetet att stöda förmedlingen av stadsägda hyresbostäder elektroniskt och ytterligare förbättra servicen fortsätter. Reformerna stöder också marknadsföringen av stadens nya fritt finansierade hyresbostäder.

År 2007 anställs några personer för att sköta förmedlingen av socialverkets och hälsocentralens tjänstebostäder.

År 2007 träder det andra skedet av reformen i beräkningsgrunden för hitas-bostädernas maximipriser i kraft. Vid priskalkyleringen övergår man nu till att tillämpa två beräkningsgrunder istället för tre. Samtidigt slutförs arbetet att upprätta ett digitalt arkiv över hitas- och bostadsrättsfrågor. En undersökning gällande regleringen av återförsäljningsprisen på hitas-bostäder blir klar i maj 2007.

För hissbyggen i bostadshus har ett understöd för installation av minst 60 hissar budgeterats.



Pertti Nisonen

**Ilkka Kaartinen**  
Osastopäällikkö  
Avdelningschef

## Kansliaosasto Kansliavdelningen

### Toiminnan tarkoitus

Kansliaosasto tuottaa kiinteistöviraston ydinprosesseille tehokkaita ja asiantuntevia kiinteistöjuridiikan, viestinnän sekä henkilöstö-, yleis-, talous- ja tietohallinnon palveluita.

### Keskeiset tehtävät

- Lainoilliset tehtävät
- Talouden ja toiminnan suunnittelu ja seuranta
- Viestintä
- Palvelussuhdepalvelut
- Henkilöstöhallinto
- Kehittämisen- ja koulutuspalvelut
- Atk-järjestelmien tuki
- Kiinteistölautakunnan hallintopalvelut

### Asiakkaat

- Sisäiset:**
- Kiinteistölautakunnan jäsenet
  - Viraston johto ja osastojen johto
  - Viraston henkilökunta
- Ulkoiset:**
- Kaupungin vuokramiehet (maanvuokraus) ja kiinteistökauppojen osapuolet
  - Kaupunkilaiset
  - Viestintävälineet

## Keskityt hallintopalvelut Centralförvaltning

### Vuosi 2006

Kansliaosasto on kehittänyt kiinteistöviraston yhteisiä hallintokäytäntöjä yhdessä osastojen kanssa. Vuonna 2006 uusittiin kansliaosaston asiakaspalautejärjestelmä.

Keskitytyn hallinnon palkka- ja muu kustannusosuus suhteessa koko virastoon oli tasapainossa vuonna 2006.

Kiinteistölautakunnan ja -viraston 75-vuotisjuhlavuoden järjestelyt olivat osaston vastuulla. Keskeisten palveluiden toimitusajat olivat tavoitteiden mukaisia. Sisäisten prosessien kehittämistä jatkettiin.

### Keskeisimmät kehittämishankkeet vuonna 2006 olivat:

- Kiinteistöviraston palveluiden kehittämissuunnitelman laatiminen itsearvioinnin ja ulkopuolisen arvioinnin pohjalta
- Kiinteistöviraston prosessiriskien kartoittaminen
- Kiinteään omaisuuden käyttö-omaisuuskirjanpidon kehittäminen, Kimara-projekti
- Kiinteistöviraston internet-sivujen edelleen kehittäminen
- Sähköisen arkistoinnin kehittäminen
- Kiinteistöviraston palkka- ja palkitsemisohjelman laatiminen
- Teknisten työehtosopimuksen tehtävien vaativuuden arviointi
- Kiinteistöviraston yhteistoimintasopimuksen uudistaminen
- Puhelinpalveluiden uudistamiseen varautuminen



Katariinankadun Elefanti-korttelin uudistusta suunnitellaan.

En omdisponering av kvarteret Elefanten vid Katrinegatan planeras.

<b>Kansliaosasto, TALOUS</b> <b>Kansliavdelningen, EKONOM</b>	TP 2004 Bokslut 1000 €	TP 2005 Bokslut 1000 €	TA 2006 Budg. 1000 €	TP 2006 Bokslut 1000 €	TA 2007 Budg. 1000 €
Tulot / <i>Inkomster</i>	285	271	245	263	600
Menot / <i>Utgifter</i>	2 103	2 333	3 356	2 098	3 075
Toimintakate / <i>Verksamhetsbidrag</i>	-1 818	-2 062	-3 111	-1 835	-2 475
Poistot / <i>Avskrivningar</i>	78	51	130	38	109
Tilikauden tulos / <i>Räkenskapsperiodens resultat</i>	-1 895	-2 113	-3 241	-1 873	-2 584
Henkilötyövuodet / <i>Årsverken</i>	29	26	27	26	26

## Verksamhetens syfte

Kansliavdelningen producerar för fastighetskontorets kärnprocesser effektiva och sakkunniga tjänster i fastighetsjuridik och kommunikation samt i personaladministration, allmän förvaltning, och ekonomi- och adb-förvaltning.

## Centrala uppgifter

- Juridiska uppgifter
- Planering och uppföljning av ekonomin och verksamheten
- Information
- Anställningstjänster
- Personalförvaltning
- Utvecklings- och utbildningsservice
- Datasystemstöd
- Fastighetsnämndens förvaltningstjänster

## Kunder

### Interna:

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

### Externa:

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



Arkkitehtitoimisto K25 Oy

Kimara-projektin kilpailutuksen toteuttaminen aloitetaan vuonna 2007. Investointimäärärahoja siirretään sen vuoksi seuraavalle vuodelle. Toimintasuunnitelman mukaiset tavoitteet toteutuivat pääosin. Tuottavuustavoitetta (1,5 %) ei kuitenkaan saavutettu, vaan se jäi 0,8 prosenttiin.

## Vuosi 2007

Kansliaosasto pyrkii edelleen pitämään keskitetyn hallinnon palka- ja muun kustannusosuuden

tasapainossa suhteessa koko viraston vastaaviin lukuihin. Keskeisten palveluiden toimitusajat pidetään tavoitteiden mukaisina. Sisäisten prosessien kehittämistä jatketaan.

Keskeisimmät kehittämishankkeet ovat kiinteän käyttöomaisuuden järjestelmän kehittäminen (Kimara), viraston henkilöstöstrategian laatiminen sekä kaupungin puhelinuudistusprojektiin osallistuminen.

## År 2006

Kansliavdelningen har utvecklat fastighetsverkets gemensamma förvaltningspraxis i samråd med avdelningarna. År 2006 förnyade kansliavdelningen sitt kundresponssystem.

I förhållande till hela ämbetsverket var centralförvaltningens andel av löne- och övriga kostnader i balans under år 2006.

Kansliavdelningen bar ansvaret för arrangemangen under fastighetsnämndens och fastighetskontorets 75-årsjubileumsår. Leveranstiden för de centrala tjänsterna motsvarade de uppställda målen. Utvecklingen av de interna processerna fortsatte.

## De centralaste utvecklingsprojekten år 2006 var:

- Uppgörande av en utvecklingsplan för fastighetskontorets tjänster utgående från en intern uppskattning och uppskattning från utomstående
- Kartläggning av processrisken inom fastighetskontoret
- Förbättring av bokföringen av anläggningstillgångarna, Kimara-projektet
- Fortsatt utveckling av fastighetskontorets internetsidor
- Utvecklingen av det elektroniska arkivet
- Uppgörande av fastighetskontorets löne- och belöningsprogram
- Uppskattande av kravnivån för uppgifter relaterade till tekniska arbetsavtal
- Förnyande av fastighetskontorets samarbetsavtal
- Beredskap att förnya telefon-tjänsterna

Konkurrensutsättningen av Kimara-projektet inleddes år 2007. Investeringsanslagen överförs därför till nästa år. Målen i verksamhetsplanen uppnåddes i huvudsak. Lönsamhetsmålet (1,5 %) uppnåddes ändå inte, utan man stannade på 0,8 procent.

## År 2007

Kansliavdelningen strävar fortsättningsvis efter att skapa balansen i centralförvaltningens andel av löne- och övriga kostnader i förhållande till motsvarande siffror för hela ämbetsverket. Leveranstiden för centralförvaltningens tjänster håller sig inom ramen för de uppsatta målen. Utvecklingen av de interna processerna fortgår.

Det centralaste utvecklingsprojektet är att förbättra utvecklingen av systemen för fasta anläggningstillgångar (Kimara), att utarbeta ämbetsverkets personalstrategi samt att delta i reformprojektet för stadens telefoner.

## Kiinteistölautakunta 2006 Fastighetsnämnden 2006



Pertti Nisonen

Kiinteistölautakunta kokouksessaan joulukuussa 2006. Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Korpinen (edessä vas.), kiinteistölautakunnan puheenjohtaja Kai Hagelberg, virastopäälikkö Matti Rytkölä, lautakunnan varapuheenjohtaja Kai Kalima. Kaupunginhallituksen edustaja Tuomas Rantanen (takana vas.) kiinteistölautakunnan jäsen Antti Pätiälä, lautakunnan varajäsen Kenny Hytönen, lautakunnan jäsen Reijo Kaunola, varajäsen Raimo Kantola, lautakunnan jäsenet Elina Moisio ja Lasse Liemola sekä kiinteistölautakunnan sihteeri Helena Rantanen.

Kiinteistölautakunnan sihteerinä toimi Helena Rantanen 31.10.2006 saakka ja Teuvo Sarin sen jälkeen. Lautakunta kokoontui kertomusvuonna 24 (24 vuonna 2005) kertaa. Pöytäkirjoihin merkittiin 878 (841) pykälää.

Fastighetsnämndens sekreterare var Helena Rantanen t.o.m 31.10.2006 och sedan Teuvo Sarin. Nämnden samlades 24 gånger (24 år 2005). I protokollet anteknades 878 paragrafer (841).

### Varsinaiset jäsenet Ordinarie medlemmar

**Puheenjohtaja / Ordförande**  
Kai Hagelberg, Kok. / Saml.

**Varapuheenjohtaja / Viceordförande**  
Kai Kalima, SDP / Soc.

Tarja Kantola, SDP / Soc.  
Reijo Kaunola, Vas. / Vänst.  
Terhi Kauti, Kok. / Saml.  
Lasse Liemola, RKP / SFP  
Elina Moisio, Vihreät / Gröna  
Tuula Paalimäki, Vihreät / Gröna  
Antti Pätiälä, Kok. / Saml.

**Kaupunginhallituksen edustaja  
Stadsstyrelsens representant**  
Tuomas Rantanen, Vihreät / Gröna

### Henkilökohtaiset varajäsenet Personliga ersättare

Jaana Lamminperä, Kok. / Saml.

Taina Karriikka, SDP / Soc.

Raimo Kantola, SDP / Soc.  
Orvokki Jokinen, Vas. / Vänst.  
Nina Suomalainen, Kok. / Saml.  
Barbara Sorsa, RKP / SFP  
Vesa Peipinen, Vihreät / Gröna  
Kenny Hytönen, Vihreät / Gröna  
Petri Lillqvist, Kok. / Saml.

**Kaupunginhallituksen varaedustaja  
Stadsstyrelsens suppleant**  
Kimmo Helistö, Vihreät / Gröna

Fastighetsnämnden i sitt möte i december 2006. Biträdande stadsdirektör Pekka Korpinen, (främre led, vänster), fastighetsnämndens ordförande Kai Hagelberg, verkstadschef Matti Rytkölä, fastighetsnämndens viceordförande Kai Kalima. Stadsstyrelsens representant Tuomas Rantanen (bakre led, vänster), fastighetsnämndens medlem Antti Pätiälä, ersättare i fastighetsnämnden Kenny Hytönen, fastighetsnämndens medlem Reijo Kaunola, ersättare i fastighetsnämnden Raimo Kantola, fastighetsnämndens medlemmar Elina Moisio och Lasse Liemola samt fastighetsnämndens sekreterare Helena Rantanen.



Raiil Värmo

Kiinteistölautakunta tutustui Barcelonan 22@bcn -projektiin lokakuussa 2006.

Fastighetsnämnden besökte projektet 22@bcn i Barcelona i oktober 2006.

## Asuntolautakunta 2006 Bostadsnämnden 2006



Pertti Niisoinen

Asuntolautakunta kokouksessaan vuoden 2007 alussa. Asuntolautakunnan varapuheenjohtaja Arja Karhuvaara (edessä vas.), apulaiskaupunginjohtaja Pekka Korpinen, asuntolautakunnan puheenjohtaja Pekka Saarnio, virastopäällikkö Matti Rytkölä ja asuntolautakunnan jäsen Marjatta Laitila. Asuntolautakunnan jäsenet Zahra Osman-Sovala (takana vas.), Hanna Miettinen, Aulis Ignatius, Anssi Vienola, Raimo Nenonen ja Pertti Kinnunen sekä osastopäällikkö Mikko Luukkonen.

*Bostadsnämnden i sitt möte i början av 2007. Bostadsnämndens viceordförande Arja Karhuvaara (främre led, vänster), biträdande stadsdirektör Pekka Korpinen, bostadsnämndens ordförande Pekka Saarnio, verksamhetschef Matti Rytkölä och bostadsnämndens medlem Marjatta Laitila. Bostadsnämndens medlemmar Zahra Osman-Sovala (bakre led, vänster), Hanna Miettinen, Aulis Ignatius, Anssi Vienola, Raimo Nenonen och Pertti Kinnunen samt avdelningschef Mikko Luukkonen.*

Asuntolautakunnan sihteerinä toimi Marjaana Santala. Lautakunta kokoontui kertomusvuonna 21 (23 vuonna 2005) kertaa. Pöytäkirjoihin merkittiin 206 (207) pykälää.

Bostadsnämndens sekreterare var Marjaana Santala. Bostadsnämnden samlades 21 gånger under året (23 år 2005) och i protokollen antecknades 206 paragrafer (207).

### Varsinaiset jäsenet Ordinarie medlemmar

**Puheenjohtaja / Ordförande**  
Pekka Saarnio, Vas. / Vänst.

**Varapuheenjohtaja / Vice ordförande**  
Arja Karhuvaara, Kok., Saml.

Marjatta Laitila, Kok. / Saml.  
Pertti Kinnunen, SDP / Soc.  
Raimo Nenonen, SDP / Soc.  
Zahra Osman-Sovala, SDP / Soc.  
Anssi Vienola, Vihreät / Gröna  
Tommi Kytölä, Kesk. / Cent.  
18.1.2006 saakka / t.o.m.  
Aulis Ignatius, Kesk. / Cent.  
18.1.2006 alkaen / fr.o.m.  
Hanna Miettinen, KD

**Kaupunginhallituksen edustaja  
Stadssyrelsens representant**  
Kauko Koskinen, Kok. / Saml.

### Henkilöhtaiset varajäsenet Personliga ersättare

Kirsi Asikainen, Vas. / Vänst.

Johannes Toepfer, Kok. / Saml.

Eero Vesterinen, Kok. / Saml.  
Aulis Haaranen, SDP / Soc.  
Mari Vasama, SDP / Soc.  
Arja Katriina Ylänkö, SDP / Soc.  
Jaana Löppönen, Vihreät / Gröna  
Aino Juntunen, Kesk. / Cent.

Maksim Potapenko, KD  
1.3.2006 saakka / t.o.m.  
Asser Raassina, KD  
1.3.2006 alkaen / fr.o.m.

**Kaupunginhallituksen varaedustaja  
Stadssyrelsens suppleant**  
Jan Vapaavuori, Kok., / Saml.

Asuntolautakunta vieraili Berliinin asuntojen korjauskohteissa toukokuussa 2006.

*Bostadsnämnden besökte Berlin och området med bostadsrenovering i maj 2006.*



Mari Randell



## Helsingin kaupungin kiinteistövirasto

PL 2200

00099 Helsingin kaupunki  
(Kataariinankatu 1, Helsinki 17)

Puh. / Tfn +358 (0)9 310 1671 ■ Fax +358 (0)9 310 36512 ■ [www.hel.fi/kv](http://www.hel.fi/kv) ■ [real.estate@hel.fi](mailto:real.estate@hel.fi)

## Helsingfors stads fastighetskontor

PB 2200

00099 Helsingfors stad  
(Katrinegatan 1, Helsingfors 17)

### Kiinteistöjen kehittämissyksikkö

PL 2208

00099 Helsingin kaupunki  
(Kataariinankatu 1, Helsinki 17)

Puh. / Tfn +358 (0)9 310 1671 ■ Fax +358 (0)9 310 36512 ■ [www.hel.fi/kv/kky](http://www.hel.fi/kv/kky) ■ [real.estate@hel.fi](mailto:real.estate@hel.fi)

### Fastighetsutvecklingsenheten

PB 2208

00099 Helsingfors stad  
(Katrinegatan 1, Helsingfors 17)

### Tonttiosasto

PL 2214

00099 Helsingin kaupunki  
(Kataariinankatu 1, Helsinki 17)

Puh. / Tfn +358 (0)9 310 1671 ■ Fax +358 (0)9 310 36380 ■ [www.hel.fi/kv/tontti](http://www.hel.fi/kv/tontti) ■ [tontti@hel.fi](mailto:tontti@hel.fi)

### Tomtavdelningen

PB 2214

00099 Helsingfors stad  
(Katrinegatan 1, Helsingfors 17)

### Tilakeskus

PL 2213

00099 Helsingin kaupunki  
(Sörnäistenkatu 1, Helsinki 58)

Puh. / Tfn +358 (0)9 310 1671 ■ Fax +358 (0)9 310 40380 ■ [www.hel.fi/kv/tila](http://www.hel.fi/kv/tila) ■ [tila@hel.fi](mailto:tila@hel.fi)

### Lokalcentralen

PB 2213

00099 Helsingfors stad  
(Sörnäsgatan 1, Helsingfors 58)

### Geotekninen osasto

PL 2202

00099 Helsingin kaupunki  
(Malmin asematie 3, Helsinki 70)

Puh. / Tfn +358 (0)9 310 1671 ■ Fax +358 (0)9 310 37840 ■ [www.hel.fi/kv/geo](http://www.hel.fi/kv/geo) ■ [geo@hel.fi](mailto:geo@hel.fi)

### Geotekniska avdelningen

PB 2202

00099 Helsingfors stad  
(Malms stationväg 3, Helsingfors 70)

### Kaupunkimittausosasto

PL 2205

00099 Helsingin kaupunki  
(Viipurinkatu 2, Helsinki 51)

Puh. / Tfn +358 (0)9 310 1671 ■ Fax +358 (0)9 310 31986 ■ [www.hel.fi/kv/kmo](http://www.hel.fi/kv/kmo) ■ [kmo@hel.fi](mailto:kmo@hel.fi)

### Stadsmättningsavdelningen

PB 2205

00099 Helsingfors stad  
(Viborgsgatan 2, Helsingfors 51)

### Asuntoasiainosasto

PL 2201

00099 Helsingin kaupunki  
(Toinen linja 7, Helsinki 53)

Puh. / Tfn +358 (0)9 310 1671 ■ Fax +358 (0)9 310 34193 ■ [www.hel.fi/kv/asunto](http://www.hel.fi/kv/asunto) ■ [asunto@hel.fi](mailto:asunto@hel.fi)

### Bostadsavdelningen

PB 2201

00099 Helsingfors stad  
(Andra linjen 7, Helsingfors 53)

### Kansliaosasto

PL 2204

00099 Helsingin kaupunki  
(Kataariinankatu 1, Helsinki 17)

Puh. / Tfn +358 (0)9 310 1671 ■ Fax +358 (0)9 310 36512 ■ [www.hel.fi/kv](http://www.hel.fi/kv) ■ [real.estate@hel.fi](mailto:real.estate@hel.fi)

### Kansliavdelningen

PB 2204

00099 Helsingfors stad  
(Katrinegatan 1, Helsingfors 17)