

KIINTEISTÖTOIMI TOIMINTAKERTOMUS 2021

V A S A .



Kannen kuva: Esa Siltaloppi 2012, Vaasan kaupungin kuvapankki.



Kuva: Marjo Kahlos, Tyky-päivä Edwinin polulla 1.10.2021.

Sisällysluettelo

1. Kaupungeingeodeetin katsaus	4
2. Toiminta-ajatus, henkilöstö ja organisaatio.....	5
2.1. Toiminta-ajatus ja strategia.....	5
2.2. Henkilöstö ja organisaatio.....	6
3. Keskeisiä tunnuslukuja	9
4. Talous	10
5. Tulosityksiköiden toiminta	12
5.1. Tonttipalvelut	12
5.1.1. Henkilöstö	12
5.1.2. Kaupungin maanomistus	12
5.1.3. Maanhankinta	12
5.1.4. Maa-alueiden myynti ja vuokraus	13
5.1.5. Myynti- ja vuokratulot	14
5.1.6. Kaavoitukseen liittyvät sopimukset.....	15
5.1.7. Pilaantuneiden maa-alueiden hallinta	16
5.1.8. Rakennusten purkaminen.....	17
5.2. Asumispalvelut.....	18
5.2.1. Henkilöstö	18
5.2.2. Toiminta	18
5.3. Kiinteistö- ja mittauspalvelut	21
5.3.1. Kiinteistönmuodostus	21
5.3.1.1. Henkilöstö.....	21
5.3.1.2. Toiminta.....	22
5.3.2. Mittauspalvelut.....	23
5.3.2.1. Henkilöstö	23
5.3.2.2. Toiminta	23
5.4. Paikkatietopalvelut.....	24
5.4.1. Henkilöstö	24
5.4.2. Toiminta	24
6. Kiinteistötoimen hankkeet	25
6.1. Iris –hanke	25
6.2. Valtion lähiöohjelma 2020-2022 / Ristinummen lähiökehittämisen hanke	25

Liite 1. Vaasan kaupungin organisaatio 2021

Liite 2. Teknisen toimen organisaatio 2021

Liite 3. Kiinteistötoimen organisaatio ja vastuuhenkilöt 2021

Liite 4. Tuloslaskelma 2021

1. Kaupungingeodeetin katsaus

Henkilökohtaisesti vuotta 2021 leimasi uuden opettelu ja välillä myös vanhan uudelleenopettelu. Uudet kaupungingeodeetin tehtävät (virallinen aloitus 1.2.2021) toivat vuoden aikana mukanaan monenlaista uutta pohdittavaa. Välillä vanhoja asioita joutui myös pohtimaan uusista näkökulmista. Uudet ja vanhat tehtävät huomioiden vuotta voi luonnehtia erittäin työntäyteiseksi. Henkilöstömuutokset ja rekrytointiprosessien viivästyemisestä johtuva ajoittainen henkilöstövajaus yhdistettynä etätyöskentelyyn on asettanut omat haasteensa koko organisaatiolle.

Korona-ajan työskentelyä oli jo harjoiteltu vuonna 2020. Kokemus oli osoittanut, että kaikki keskeiset tehtävät saadaan hoidettua ongelmitta myös etätyö-maailmassa. Etätyöskentelyssä oli ensimmäisen koronavuoden kokemuksen perusteella sekä hyvät että huonot puolensa ja kaikkeen tottuu. Välillä tautitilanne salli jo jonkinasteisen paluun toimistotyöhön, kunnes omikronmuunnos taas palautti etätöihin. Tältä osin vuosi ei tuonut tullessaan uutta ja mullistavaa.

Kiinteistötoimen kannalta kaupunkiorganisaation tasolla vuonna 2021 tapahtunut muutos oli Teknisen toimen nimen vaihtuminen Kaupunkiympäristön toimialaksi elokuussa. Tekninen lautakunta piti viimeisen kokouksensa 9.6. ja uusi kaupunkiympäristölautakunta piti ensimmäisen kokouksensa 1.9. Uudessa lautakuntarakenteessa kiinteistötoimi, kuntateknikka ja kaavoitus, joka aiemmin toimi kaupunginhallituksen suunnittelujaoiston alaisuudessa, toimivat saman lautakunnan alaisuudessa.

Koko kaupungin hanke, joka otti monta askelta eteenpäin menneen vuoden aikana, oli Giga-Vaasa-alueen etabloinnit. Kiinteistötoimi on omalta osaltaan ollut mukana puhaltamassa yhteen hiileen ja edistämässä asioita siellä missä se on ollut mahdollista ja tarpeen. Kyseessä on poikkeuksellisen mittava ja tärkeä hanke kaupungin tulevan kehityksen kannalta. Tällä saralla työ jatkuu tulevien vuosien aikana.



Arkadianmäellä lunastus- sekä maankäyttö- ja rakennuslakia koskevat lakiuudistukset etenivät lausuntokierrokselle. Toteutuessaan jotakuinkin esitetyissä muodoissaan lakiuudistuksilla on huomattavia vaikutuksia kiinteistötoimen toimintaympäristöön. Esitetyt uudistukset keräsivät osittain hyvinkin laajaa kritiikkiä sekä kuntasektorilta että muilta toimijoilta.

Kiinteistötoimen palveluyksiköt esittelevät jäljempänä menneen vuoden toimintaa ja tapahtumia. Talouden näkökulmasta voidaan todeta, että vuosi meni erinomaisesti. Tulotavoitteet ylitettiin ja toimintamenot alittivat budjetoidun. Käyttökate oli lopulta n. 2,7 milj. € budjetoitua suurempi.

Haluan kiittää koko kiinteistötoimen henkilöstöä, sisältäen tukipalveluhenkilöt, sekä kaupungin sisäisiä että ulkoisia yhteistyötahoja, jotka kaikki ovat olleet mukana tekemässä töitä vuoden 2021 saavutusten eteen!

Petur Eklund
Kaupungingeodeetti

2. Toiminta-ajatus, henkilöstö ja organisaatio

2.1. Toiminta-ajatus ja strategia

Kiinteistötoimen toiminta-ajatuksena on luoda edellytykset hyvälle kaupunkirakenteelle huolehtimalla kaupungin maapolitiikan ja asunto-olojen kehittämisestä, maa- ja vesialueiden hallinnasta, hankinnasta ja luovutuksesta, paikkatiedon hallinnan kehittämisestä ja kartastotehtävistä, kiinteistönmuodostus- ja mittaustehtävistä sekä kiinteistörekisterin pidosta.

Kaupunkistrategiasta johdetut kiinteistötoimen keskeiset vaikuttavuus- ja tuotantotavoitteet sekä kehittämisen painopisteet 2020 - 2022:

- Kaupunkistrategiaa ja kuntataloutta tukeva maapolitiikka
 - Aktiivinen maanhankinta
 - Aktiivinen tonttitarjonta
 - Tehokas sopimustoiminta
 - Kaupungin käytöstä poistuvien alueiden/kiinteistöjen kehittäminen
 - Ilmasto- ja energiastrategian edistäminen maapolitiikan keinoin
 - Keskusta-alueiden ja vanhojen yritysalueiden uudistumisen edistäminen
 - Ajantasainen hintapolitiikka - maaomaisuuden tuoton parantaminen
 - Maaomaisuuden hallintajärjestelmän parantaminen
- Kaupunkistrategiaa tukeva asuntopolitiikka
 - Kaupungin asuntopolitiikan järjeistämisen
- Asuntomarkkinoiden seurannan parantaminen
- Monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotarjonnan varmistaminen
- Hissirakentamisen edistäminen / ikäntyneiden asumisen kehittäminen
- Hallinnon rajat ylittävät asuntoalueiden kehittämishankkeet
- Kehitysedellytyksiä edistävä, tehokas paikkatietojärjestelmä
 - Kaupungin paikkatietolinjausten toteuttaminen
 - Sähköisten palvelujen käyttöönoton tukeminen
 - Vuorovaikutteinen ja rakennemuutoksia ennakoiva toiminta
 - Aineistojen laadun parantaminen
 - Uusien teknologioiden käyttöönotto
 - Seudullisten paikkatietoaineistojen koostaminen
 - Laserkeilausaineistojen jalostaminen 3D-kaupunkimalliksi
- Kaupunkirakentamisen mahdollistava tehokas ja oikea-aikainen kaupunkimittaus
 - Kiinteistöjärjestelmän laadun parantaminen
 - Toimintaprosessien tehostaminen
 - Uuden tekniikan täysimääräinen hyödyntäminen



Kuva: Marjo Kahlos. Kiinteistötoimen henkilökuntaa tyky-päivän vietossa Edwinin polulla 1.10.2021.

2.2. Henkilöstö ja organisaatio

Kiinteistötoimi on kaupunkiympäristölautakunnan alainen bruttoyksikkö, joka vuonna 2021 jakautui neljään tulosityksikköön; tontti-, asumis-, paikkatieto- sekä kiinteistö- ja mittauspalveluihin (taulukko 1).

Kaupunkiympäristölautakunta perustettiin lautakuntaudistuksessa 1.8.2021 alkaen. Aikai-

semmin Kiinteistötoimi kuului Tekniseen lautakuntaan, joka lakkautettiin kaupunkiympäristölautakunnan syntyessä. Kiinteistötoimen organisaatio ja vastuuhenkilöt näkyvät liitteessä 3. Tulosalueen sijainti kaupunkiorganisaatiossa käy ilmi liitteistä 1–2.

Taulukko 1. Kiinteistötoimen tulosityksiköt

Yksikkö	Henkilöstö 31.12.2021
Hallinto	1 (tulosaluejohtaja) + 1 määräaikainen
Tonttipalvelut	6 + 1 määräaikainen
Asumispalvelut	4
Kiinteistö- ja mittauspalvelut	12
Paikkatietopalvelut	5 (joista 1 perhevapaalla)
Yhteensä	28 (2)
Tukipalvelut	3

Kiinteistötoimen henkilöstövahvuuteen on vuoden viimeisenä päivänä, 31.12.2021, kuulunut 28 vakituista työntekijää, joista osa-aikaisena on työskennellyt 3 henkilöä. Määräaikaisia, kokoaikaisia, työntekijöitä on ollut kaksi. Toinen osittain rakennusvalvonnan, tukipalveluiden sekä kiinteistötoimen palkkaamana ja toinen kiinteistötoimen ja kuntatekniikan yhdessä palkkaamana. Yksi työntekijä on ollut koko vuoden 2021 perhevapaalla.

Yhteensä toimintavuoden viimeisenä päivänä Kiinteistötoimessa on määräaikaiset ja vakituiset yhteen laskettuna työskennellyt 30 henkilöä. Lisäksi tulosalueella työskentelee tukipalveluorganisaation lähipalvelussa 3 henkilöä vakituisina työntekijöinä. Tukipalveluiden henkilöstöstä yksi tulee talous ja strategia yksiköstä ja kaksi sihteeripalveluista.



Kuva: Marjo Kahlos. Tyky-päivä Edwinin polulla 1.10.2021.

Tulosalueella tapahtui myös vuonna 2021 henkilöstömuutoksia. Kaupungingeodeetti Osmo Ovaska jäi virallisesti eläkkeelle 1.2.2021 ja uusi kaupungingeodeetti Petur Eklund tuli valituksi jo vuoden 2020 lopussa. Tonttipäällikön siirtyessä kaupungingeodeetiksi tehtiin uusi rekrytointi, jossa tonttipäälliköksi valittiin 1.5.2021 alkaen Christoffer Rönnlund. Maankäyttöinsinöörin virka tuli tämän seurauksena hakuun ja vuoden lopussa virkaan valittiin Marie Kero.

Paikkatietopalveluissa aloitti 1.6.2021 uusi paikkatietoinsinööri Stig-Ove Enlund ja paikkatietoasiantuntija Eveliina Toivola oli tammikuusta 2021 alkaen perhevapaalla.

Lisäksi vuoden 2022 talousarvioon saatiin syksyllä esityksen mukaisesti kaksi asumisneuvojan toimea kiinteistötoimen asumispalveluihin. Toimet ovat osin ARA rahoitteisia ja määräaikaista.



Kuva: Kiinteistötoimen johtoryhmä 2021. Yläriivi Päivi Savolainen, Perttu Linjama. Keskellä Marjo Kahlos, Christoffer Rönnlund ja Jonas Nylén. Alarivi: Petur Eklund, Jarmo Peltomäki ja edessä Tommy Vähänen.

Maaliskuussa 2020 alkanut korona pandemia jatkui yhä vuonna 2021 ja siirsi suurimman osan työskentelystä edelleen etätöihin. Rajoitteiden välillä helpottuessa pyrittiin osa kokouksista pitämään lähikokouksina, ylläpitämään työtoimintaa sekä palaamaan asteittain työpaikalle. Yhteisöllisyyden säilyttämiseksi järjestettiin myös etäkahvitaukoja etätöymääräysten aikana. Kasvomaskien käyttö toimistotiloissa oli kaupunkitasolla pakollista koko vuoden ajan.

Tulosalueen johtajan, tulosyksiköiden vetäjien, henkilöstön ja sihteeripalveluiden edustajan sekä talousasiantuntijan muodostama johtoryhmä kokoontui vuoden aikana 21 kertaa. Suurin osa kokouksista Teams-sovelluksen avulla.

Kehittämisryhmä kokoontui kaksi kertaa ja osasto/henkilöstö-kokouksia pidettiin vuoden aikana neljä.

Lisäksi järjestettiin vapaaehtoisia etäkahvitaukoja noin 2 kertaa kuukaudessa, jotta mm. työyhteisön yhteisöllisyys ja yhteys työkavereihin säilyisi haasteellisesta koronavuodesta ja etätöistä huolimatta. Henkilöstön koulutukseen ja ammatitaidon kehittämiseen on panostettu mahdollisuuksien mukaan pääasiassa etäkoulutuksiin osallistumalla.

Taulukko 2. Kiinteistötoimen henkilöstö 2016-2021

Henkilöstön tunnuslukuja	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Henkilöstövahvuus, vakituiset/ määräaikaiset yht. (tuki palveluhenkilöt)	29 (3)	30 (3)	32 (3)	32 (3)	29 (3)	30 (3)
Vakinaisen henkilöstön keski-ikä	48,8	48,7	48,5	48	47,8	47,5
Vakituisen henkilöstön määrä	27	25	28	28	27	28
Määräaikaisen henkilöstön määrä	2	5	4	4	2	2
Osa-aikaisen henkilöstön määrä	5	2	3	3	3	3
Sairauspv / hlö / vuosi (vakituiset)	4,1	10,6	8,9	4,5	4,3	6,2
Kehityskeskustelut	86 %	93 %	100 %	100 %	100 %	93 %
Työyhteisökyselyn keskiarvo	3,88	4,03	-	3,97	ei tehty	Tehdään 3/22
Koulutusrahat henkilöstömenoista	0,76 %	1,27 %	0,86 %	0,85 %	0,39 %	0,52 %

Työkykyä ylläpitävää toimintaa päästiin koronarajoitusten hieman hellittäessä järjestämään ulkotiloissa ja ulkoilun merkeissä 1.10.2021 jolloin retkeiltiin Edwinin polun maastoissa. Yhteinen iltatilaisuus järjestettiin henkilökunnalle 10.12.2021 tutustumismatkalla Aurora Botniaan.

Joulun ja vuoden viimeinen henkilöstökokous pystyttiin järjestämään lähikokouksena ko-

ronarajoitusten niin salliessa. Henkilöstökokous järjestettiin Bock's Cornerin tiloissa 17.12.2021.

Henkilökunnalle tarjottiin työkyvyn ylläpitämiseksi mahdollisuutta uimahallin käyttöön sekä sähkövuoroa 1h/vko. Valitettavasti korona vaikutti myös molempiin työ-toimintoihin osan vuodesta ja perutuksi tuli mm. useampi sähkövuoro.

Taulukko 3. Työyhteisökyselyn tulokset lähivuosilta

Vuosi	Keskiarvo	Vastauksia
2021	-	-
2019	3,97	21
2017	4,03	25
2016	3,88	24
2013	3,50	31
2012	3,52	31
2011	3,60	86
2010	3,62	84

Vuoteen 2011 saakka Kiinteistötoimen vastausmäärissä on mukana viheralueyksikkö sekä metsät, jotka siirtyivät vuoden 2012 aikana osaksi Kuntatekniikkaa.

Vuoteen 2013 saakka Kiinteistötoimi laati oman työyhteisökyselyn vuosittain. Tämän jälkeen kaupunki on järjestänyt kyselyn lukuun ottamatta vuosia 2014 sekä 2015 ja vuodesta 2017 alkaen kaupungin linjaus on ollut, että työyhteisökysely tehdään vain joka toinen vuosi.

Vuoden 2021 työyhteisökysely on parhaillaan käynnissä ja tulokset päivitetään toimintakertomukseen huhtikuussa 2022.

3. Keskeisiä tunnuslukuja

Taulukoissa 4 ja 5 on esitetty kiinteistötoimen keskeisimpiä taloudellisia ja toiminnallisia tunnuslukuja sekä niiden kehitystä viime vuosina.

Toimintaa ja suoritteita on selvitetty jäljempänä yksityiskohtaisemmin tulosityksiköittäin.

Taulukko 4. Talouden tunnuslukuja

	TP 2014	TP 2015	TP 2016	TP 2017	TP 2018	TP 2019	TP 2020	TP 2021	TA 2022
Maanvuokratulot, milj.€/v	7,3	7,48	7,78	8,13	8,38	8,90	9,5	9,8	9,8
Kiinteistöjen myyntivoitot, milj. €/v	1,2	2,8	0,9	2,7	4,28	16,63**	0,824	2,956	2,1
Maankäyttö Sopimukset, milj. €/v	0,15	1,97	0,16	0,31	1,16	1,14	0,39	2,44	1,0
Kiinteän omaisuuden hankinta milj.€/v	4,7	0,7	1,8	3,8	3,2	5,72	1,376	1,503	2,5
- raakamaat	2,3	0,5	0,4	3,0	1,3	0,3	0,854	1,38	-
- muut	2,4	0,2	1,4	0,8	1,9	5,42	0,522	0,12	-
Pilaantuneiden maa-alueiden kunnostus, milj.€/v	0,25	0,257*	0,16	0,07	0,16	0,17	0,211	0,09	0,25

*) Pilaantuneiden maa-alueiden kunnostukseen käytetty määräraha sisältää myös Suvilahden teollisuustonttien pakollisiin varauksiin osoitetusta varauksesta valtion jätehuoltotyöhön käytetyn n. 94.000 €. Valtion avustusta saatiin 40 % kuluista.

**) Wasa Station alueen myyntivoiton osuus tästä noin 10,5 milj.€.

Taulukko 5. Suoritteita ja tunnuslukuja

	TP 2014	TP 2015	TP 2016	TP 2017	TP 2018	TP 2019	TP 2020	TP 2021	TA 2022
Kaupungin omistama maapinta-ala, ha	6123	6161	6200	6300	6355	6382	6406	6481	6600
Maanvuokrasopimukset, kpl	3702	3717	3760	3793	3835	3842	3865	3896	3950
Maanhankinta, ha/v	123	45	40	159,67	96,6	27,3	34,7	81,87	100
Maankäyttö Sopimukset, kpl/v	0	3	5	2	9	2	4	2	5
Tontinluovutus, kpl/v	80	96	73	66	68	58	48	45	80
- vuokraus	61	61	51	50	59	48	38	37	60
- myynti	19	35	22	16	9	10	10	8	20
Asuntopäätökset, kpl/v	382	393	367	329	232	138	191	159	110
- Korjaus-, energia-, hissi ja esteettömyysavustukset *	54	54	13	13	3	3	4	9	10
- vuokra- ja asumisoikeus	328	380	354	316	229	135	187	150	100
Muodostettuja tontteja, kpl/v	145	189	55	63	52	69	87	64	100
Rakennusvalvontamittaukset, kpl/v	539	490	494	478	565	565	451	466	500
Asiakastytytyväisyys (asteikolla 1–5)	4,84	4,76	4,88	4,5	5	5	4,5	4	4

*) korjaus ja energia-avustukset loppuneet 2016/2017. Esteettömyysavustus myönnetty vuodesta 2017 alkaen.

**) Vuokra- ja asumisoikeusasioiden viranhaltijapäätösten toimintaprosessia on kehitetty tiiviimmäksi 2019 vuodesta alkaen, asukasvalintojen määrän pysyessä suunnilleen ennallaan

4. Talous

Tulosalueen budjetoiduista menoista toteutui 76,3 % ja tuloista 115,2 %. Menoissa/tuloissa ei ole mukana käyttötalouden ulkopuolelle kuuluvia KH:n varausmäärärahoja koskien rakennusten hoitoa, ylläpitoa ja purkua.

KH:n varausmäärärahaa rakennusten hoitoon, ylläpitoon ja purkuun oli vuodelle 2021 varattu

600.000 €, josta käytettiin n. 484.234 €. Lisäksi kyseiselle tyksille kirjautui noin 25.844 € tuloja, jotka saatiin ARA:lta. Kyseessä on ARA:n hyväksymä ristinummen lähiökehittämisen ohjelma, missä ARA korvaa 35 % lähiöohjelmaan hyväksytyistä kuluista.

Taulukko 6. Käyttötalousarvion toteutuminen 2021

* Mukana saastuneiden maiden puhdistukseen varatut/käytetyt määrärahat, joiden varaus 250.000 € sisältyy käyttötalouteen. Mukana ei ole rakennusten hoitoon, ylläpitoon ja purkukustannuksiin varattua KH:n varausmäärärahaa.

	Tilinpäätös * 2020 1 000 €	Alkuperäinen talousarvio 2021 1 000 €	Talousarvio- muutokset 2021 1 000 €	Muutettu * talousarvio 2021 1 000 €	Toteutuma * 2021 1 000 €	Poikkeama (vaikutus tulokseen) 1 000 €
Toimintamenot	-2 400	-2 860	-18	-2 878	-2 197	+681
Toimintatulot	+11 098	+13 484	+10	+13 494	+15 548	-2 054
Toimintakate	+8 698	+10 624	-8	+10 616	+13 351	-2 735

Maanvuokratulot ylittyivät yli 0,54 milj.€ mikä johtui mm. indeksikorotusten lisäksi lähinnä uusista maanvuokrasopimuksista sekä joidenkin vanhojen sopimusten uusimisista ja vuokrien ajantasaistamisesta nykyarvoon. Maanvuokria saatiin vuonna 2021 yhteensä noin 9,84 milj.€.

Maanvuokratulojen lisäksi suurimpiin tulotavoitteisiin kuuluva kiinteän omaisuuden myyntivoitto ylitti myöskin tavoitteet n. 0,85 milj.€. Maankäyttösopimustuloja saatiin noin 2,44 milj.€, mikä oli yli 0,64 milj.€ yli tavoitteen (1,8 milj.€). Maankäyttösopimustulojen toteutumiseen vaikuttaa mm. kaupungin vastuiden toteuttaminen. Lisäksi vuodelle 2021 kirjattiin yksi maankäyttösopimus, jossa korvaus kuitattiin maanvaihtona jo vuonna 2020. Uusia maankäyttösopimuksia tehtiin kaksi, joista toinen oli sopimus, joka oli rinnastettavissa maankäyttösopimukseen, mutta kyseessä oli lähinnä kaavoituksen käynnistämissopimus.

Sekä maankäyttösopimustulojen että kiinteän omaisuuden tuottojen tarkka arvioiminen on vuositasolla haastavaa, johtuen mm. kiinteistökauppoihin liittyvistä lukuisista epävarmuustekijöistä sekä maankäyttösopimustulojen osalta muiden kaupungin velvoitteiden toteutumisista. Kokonaisuutena tonttipalveluiden tulotavoite ylitti budjetoidun tavoitteen noin 2,028 milj.€.

Muiden tulosityksiköiden osalta kiinteistönmuodostusyksikkö ylitti tulotavoitteen noin 5.300 €, paikkatietopalvelut noin 2.000 € ja mittauspalvelut noin 11.500 €. Lisäksi asumispalveluihin kirjattiin ARA:n lähiökehittämisestä saatuja avustustuloja noin 7.500 €. Kokonaisuutena tarkastellen kaikkien tulosityksiköiden tulot toteutuivat yli odotusten.

Toimintamenojen säästöistä (n. 681.000 €) lähes 0,35 milj.€ säästyti palveluiden ostoista, 0,11 milj.€ hissi- ja esteettömyysavustuksista sekä 0,23 milj.€ henkilöstökuluista. Henkilöstökuluista syntyneet säästöt johtuivat mm. henkilöstövajauksista ja vuoden aikana tulleista henkilöstömuutoksista, muutamista osa-aikaisista työaikajärjestelyistä sekä rekrytointien viivästymisistä. Koronalla ei katsota olevan suuria vaikutuksia syntyneisiin säästöihin. Muutama tuhat euroa (n. 5.000 €) voidaan arvioida säästyneen koulutuksista ja matkustus sekä majoituskuluista, kun koulutuksia on koronasta johtuen siirtynyt pidettäväksi etänä.

Käyttötalouden kokonaistoimintakate toteutui lopulta noin 2.735 milj.€ budjetoitua suurempana. Vuosi oli taloudellisesti katsoen Kiinteistötoimen osalta loistava.

Taulukko 7. Käyttötalousarvion toteutuminen 2021 sisältäen käyttötalouden ulkopuolelta tulevat KH:n varausmäärärahat.

	Tilinpäätös 2020	Talousarvio 2021	KH:n varausmää- rähäät rakennus- ten purku ym. TA2021	Käyttö- suunnitelma 2021	Toteutuma 2020
	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Toimintamenot	-2 720	-2 860	-600	-3 460	-2 681
Toimintatulot	+11 212	+13 484	0	+13 484	+15 574
Toimintakate	+8 492	+10 624	-600	+10 024	+12 893

Investointeihin käytettiin määrärahoja noin 3,454 milj.€, joka jakautui seuraavasti:

- kiinteän omaisuuden hankinta 1.503.300 €
- aineeton investointi 1.909.200 €
- Tietojärjestelmät / Laitteet 41.000 €

Investointien osalta aineeton investointi liittyy Vaskiluodon STH-hankkeeseen. Kiinteää omaisuutta hankittiin noin 1,5 milj.€ edestä, ja tietojärjestelmiin ja laitteisiin oli budjetoitu 100.000 €, josta tietojärjestelmien hankintoihin käytettiin n. 41.000 €.

Taulukko 8. Investointien määrärahat ja toteutuminen 2021

	Investoinnit Toteuma	Maaomaisuuden investointi mää- räraha 2021	Aineeton investointi (STH-hanke) 2021	Laite- investointi määräraha 2021	Tietojärjestelmät ja -aineistot inves- tointimääräraha 2021	Investointien käyttösuunni- telma yht.	Investoinnit Toteutuma
	Tilinpäätös 2020	Muutettu TA/ toteuma	Muutettu TA /toteuma	Muutettu TA/ toteuma	Muutettu TA/ toteuma	TA 2021	yht. 2021
	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Toimintamenot	-3 180	-2 500 (+997 / -1 503)	0 (-1 910 / -1 909)	-40 (0 / 0)	-60 (0 / -41)	-3 513	-3 390
Toimintatulot	+17	+1 500 (0 / +388)	0	0	0	+1 500	+388

Tarkempi tuloslaskelma on liitteessä 4.



Kuva:
Vaasan kaupungin
kuvapankki.

5. Tulosityksiköiden toiminta

5.1. Tonttipalvelut

Tonttipäällikkö Christoffer Rönnlund

Tonttipalvelut on tulosityksikkö, jonka tehtävänä on vastata kaupungin maaomaisuuden hallinnasta, maan hankinnasta ja tonttien luovuttamisesta asunto- ja yritystoimintaan.

5.1.1. Henkilöstö

Tonttipalveluiden henkilöstövahvuuteen on toimitavuonna 2021 kuulunut kuusi (6) vakituista ja kokoaikaista työntekijää. Lisäksi asumispalveluista on yksi työntekijä huolehtinut rakennusten purkuun ja ylläpitoon liittyvistä tehtävistä.



Tonttipalveluiden tonttipäällikkönä aloitti 1.5.2021, aiemmin maankäyttöinsinöörin virkaa hoitanut Christoffer Rönnlund. Maankäyttöinsinöörin virka laitettiin hakuun syksyllä 2021 ja vuoden 2022 alusta tonttipalveluiden maankäyttöinsinöörinä aloitti Marie Kero.



Kuva: Eija Norrgran, 2021, Suvilahden kävelysilta.

5.1.2 Kaupungin maanomistus

Kaupungin pinta-ala on 574 km², josta maa-aluetta 364 km² ja vesialuetta 210 km². Asemakaavoitettua aluetta on noin 52 km² (5218 ha). Kaupungin oma maanomistus on tällä hetkellä noin 6481 ha, joka vastaa 18 % kaupungin maapinta-alasta. Lisäksi kaupunki omistaa noin 2 141 ha vesialueita sekä noin 41 ha alueita muissa kunnissa.

Kaupungin omistamiin alueisiin kohdistuvia maanvuokrasopimuksia oli vuoden 2021 lopussa 3896 kpl, joista suurin osa on asemakaavan mukaisia tontteja.

5.1.3. Maanhankinta

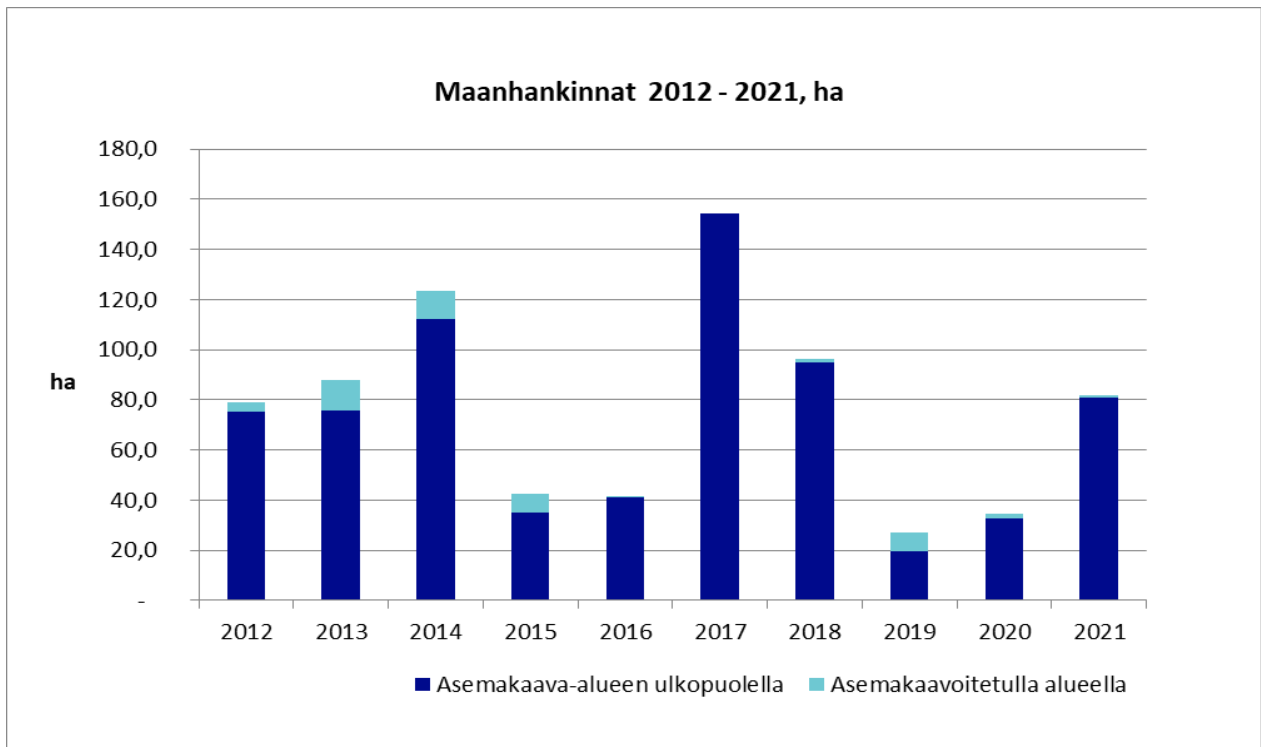
Kaupungin maavarannon kasvattaminen pitkäjänteisesti on keskeisimpiä keinoja kohtuuhintaisen ja riittävän tonttitarjonnan aikaansaamiseksi sekä kaavoitusprosessien nopeuttamiseksi.

Vuonna 2021 käytettiin raakamaan hankintaa noin 1,38 milj.€ ja maata hankittiin yhteensä 81,87 ha.

Vuodelle 2021 oli varattuna kiinteän omaisuuden hankintoihin n. 2,5 milj.€, josta käytettiin vajaa 1,5 milj.€. Vuodelle 2022 varattuna on 2,5 milj.€.

Kuvassa 1 näkyy maanhankinnan kehitys 2012 - 2021.

Kuva 1. Maanhankinnan määrät viimeisen 10 vuoden aikana 2012 – 2021.



5.1.4. Maa-alueiden myynti ja vuokraus

Vuonna 2021 rakentamattomia tontteja tai muita rakentamattomia maa-alueita luovutettiin 49 kpl, joista 41 vuokrattiin ja 8 myytiin. Ennestään vuokrattuja tontteja myytiin tämän lisäksi 10 kpl.

Vuoden lopussa jakokelpoisia omakotitalotontteja oli yhteensä noin 80 kpl, joista n. 30 Vähässä-kyrössä. Länsiniityn alue on rakentumassa valmiiksi ja alueelta on luovuttamatta enää 6 pientalotonttia ja 4 rivi/kerrostalotonttia. Björsinkallion alueella on edelleen luovuttamatta 9 pientalotonttia.

Vanhan sataman alueella on noin kuusikymmentä pien- ja rivitalotonttia, jotka ovat luovutettavissa, kun alueen kunnallistekniikka on rakennettu.

Vähänkyrön alueella toteutettiin 2019-2021 tonttikampanja. Mahdollisesta uudesta tonttikampanjasta tehdään erillinen päätös.

Viranhaltijapäätöksiä maanvuokrasopimusten muuttamisesta, jatkamisesta ja siirroista sekä muista suostumuksista ja rakentamisvelvoitteen jatkamisesta, peltoalueiden vuokraamisista, etuostolausunnoista, rasitesopimuksista, käyttö-oikeuksista, maanomistajan luvista tehtiin yhteensä 122 kpl. Pientalotonttien varauspäätöksiä tehtiin yhteensä 35 kpl ja tonttien lunastus tai myyntipäätöksiä 17 kpl.

Maanvuokrasopimuksia oli vuoden lopussa yhteensä 3896 kpl.



Kuva: Vaasan kaupungin kuvapankki.

Taulukko 9. Tontinluovutukset 2012-2021 (kpl)

Vuosi		AO	AR/ API	AK/ AKR	K	P	T/ TTV	Y	muut	YHT	YHT
2021	Myynti	8								8	49
	Vuokraus	33	4			1	1		2	41	
2020	Myynti	8			1			1		10	48
	Vuokraus	25	5	2	1		3		2	38	
2019	Myynti	10								10	74
	Vuokraus	38	3		1		17		5	64	
2018	Myynti	6		3			1			9	68
	Vuokraus	39	7	4	1	2		1	5	59	
2017	Myynti	10	4	1	1					16	67
	Vuokraus	38	7	2	1	1	1	1		51	
2016	Myynti	13	1	2	1				5	22	73
	Vuokraus	32	8				3	2	6	51	
2015	Myynti	26		4					5	35	96
	Vuokraus	31	12		1	1	4	4	8	61	
2014	Myynti	18							1	19	80
	Vuokraus	48	4	2					7	61	
2013	Myynti	16			1		1		2	20	76
	Vuokraus	46	4	3	1		1	1		56	
2012	Myynti	30	2	1	2		1		6	42	124
	Vuokraus	59	11	2	1	1		3	5	82	

5.1.5. Myynti- ja vuokratulot

Tuloja maakaupoista, maanvuokrasta ja maan-
käyttösopimuksista kaupunki sai yhteensä noin
15,19 milj.€. Kiinteän omaisuuden myyntivoitot
olivat 2021 yhteensä 2,91 milj. €, maankäyttö-
sopimustulot 2,44 milj.€ ja maanvuokratulot noin
9,84 milj. €.

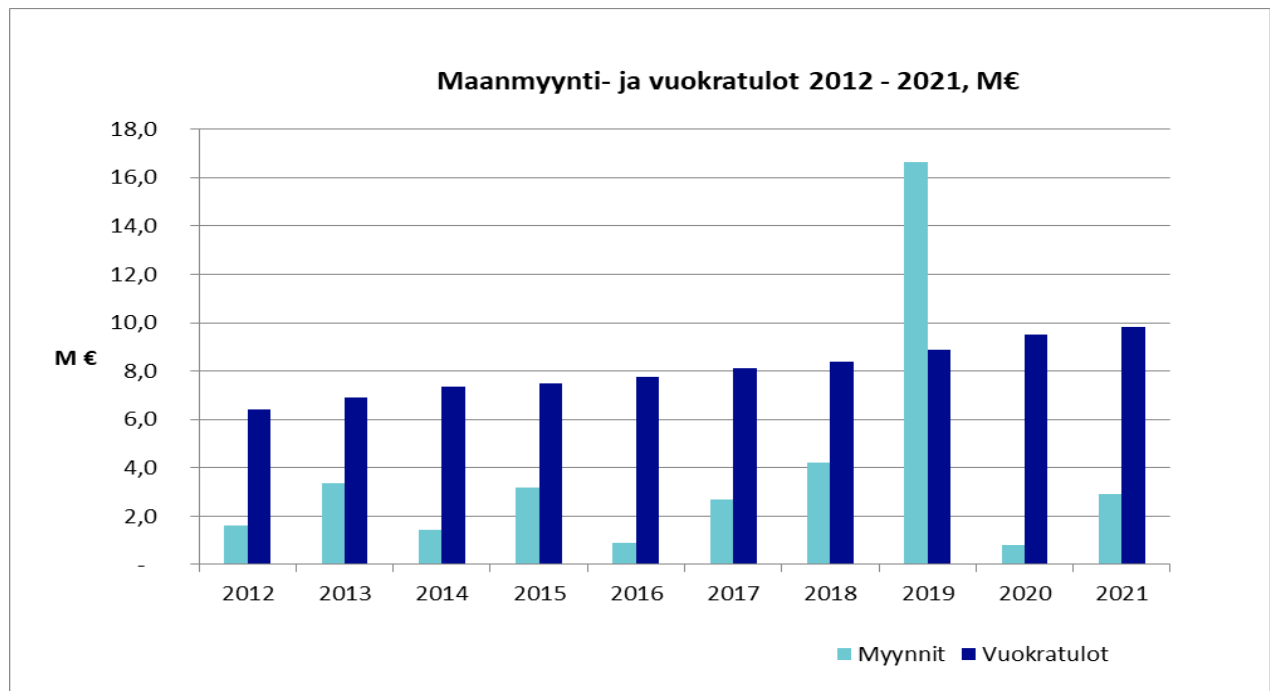
Myyntitulot vaihtelevat huomattavasti vuosittain
tonttivarannon, suhdannetilanteen sekä tontin-
luovutusmuotojen (myynti/vuokraus) mukaan.
Vuokratulojen kehitys on ollut tasaista ja vakaa-
ta. Vuokratulot ylittivät budjettitavoitteen n. 0,544
milj. €, johtuen mm. STH-hankkeen maanvuok-
rasopimuksista sekä indeksikorotusten lisäksi
uusista maanvuokrasopimuksista, joidenkin
vanhojen sopimusten uusimisista ja vuokrien
ajantasaistamisesta nykyarvoon.

Kuvassa 2 näkyy myynti- ja vuokratulojen kehi-
tys vuosina 2012-2021.



Kuva: Marko Viitala, 2021. Kasarmin alue.

Kuva 2. Vuotuiset maanmyynti- ja vuokratulot 2012-2021



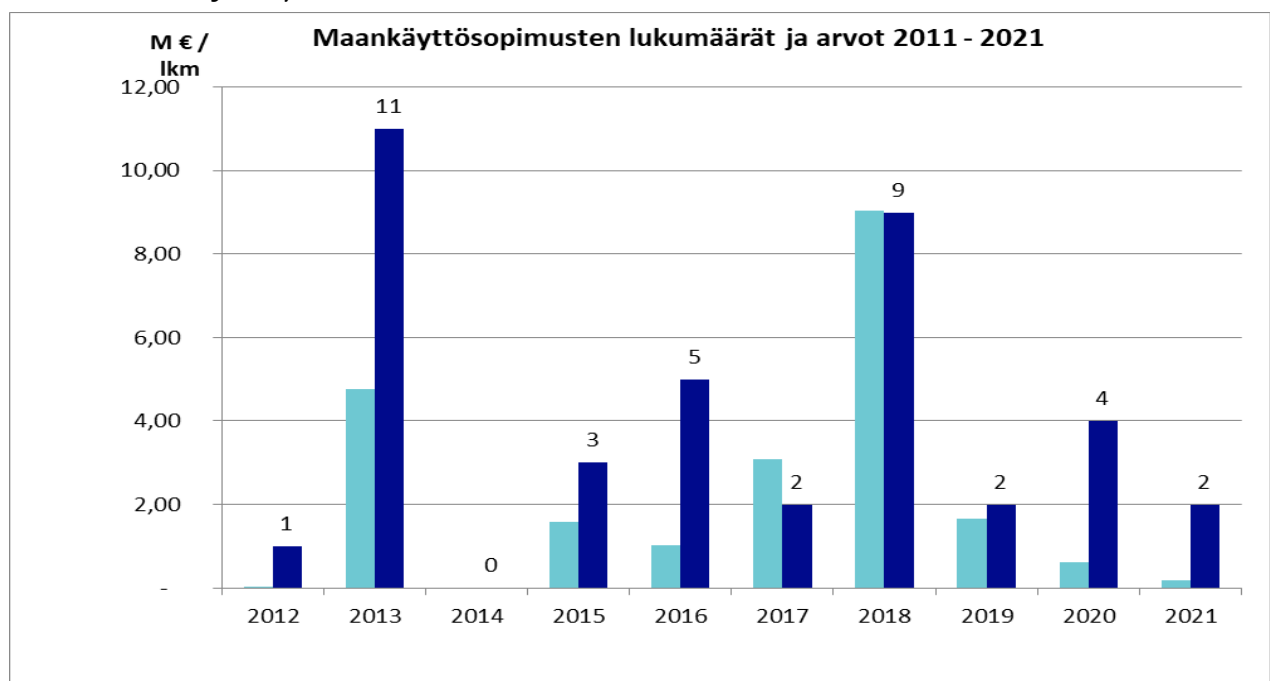
5.1.6. Kaavoitukseen liittyvät sopimukset

Tonttiyksikkö on kaupungin maanomistajan edustajana sekä sopimus- ja kiinteistöasiantuntijana mukana lähes kaikissa kaavoitus- ja muissa maankäytön kehittämishankkeissa. Vuoden 2021 keskeisiä hankkeita ovat olleet mm. Ravi-laakson toteutusvaiheen valmistelu sekä rantaluonnon kehittäminen (mm. Siilotontin luovutus-

kilpailu ja kelluvan ravintolahankkeen edistäminen) ja Onkilahden alueiden muutosprosessin valmisteluun osallistuminen.

Erillisiä kaavoitukseen liittyviä yhteistyösopimuksia on laadittu 3 kpl. Kuvassa 3 näkyy maankäyttösopimusten kehitys viimeisen 10 vuoden aikana.

Kuva 3. Maankäyttösopimukset vuosina 2012 - 2021



5.1.7. Pilaantuneiden maa-alueiden hallinta

Kiinteistötoimi hallinnoi kaupungin vastuulla olevien pilaantuneiden tai pilaantuneeksi epäiltyjen kohteiden tutkimuksia ja kunnostuksia. Kiinteistötoimi on myös tarvittaessa mukana asiantuntijaroolissa kohteissa, joissa kaupungin vastuu ei täyty, mutta kaupungin edun mukaista on saada tutkimuksilla tai kunnostuksella laadukas lopputulos.

Vuoden 2021 aikana tonttipalvelut on huolehtinut lukuisten kaupungin omistuksessa olevien pilaantuneiden maa-alueiden (PIMA) ja sedimenttien kunnostamisesta ja näihin liittyvistä tutkimuksista ja selvityksistä.

Vaskiluodossa kunnostettiin saastuneiden maidon osalta kiinteistö osoitteessa Kaarlentie 2. Wärtsilän STH-hankkeeseen liittyvät kunnostukset saatiin valmiiksi. Vanhassa Vaasassa vietiin pois saastuneita maita vanhan valimokiinteistön ympäristöstä. Valimokiinteistön aiheuttamaa pilaantuneisuutta selvitettiin ELY-keskuksen kanssa yhteistyössä valtakunnalliseen Maaperä kuntoon –hankkeeseen liittyen.



Kuva: Vesa Siirilä 2021. Kaarlentie

Onkilahden eteläisessä altaassa suoritettiin laajat sedimenttitutkimukset alueen yleistilan selvittämiseksi. Lisäksi Vaasan kaupungin alueella tehtiin useita pienempiä ympäristötutkimuksia pilaantuneisiin maihin ja sedimentteihin liittyen sekä selvitettiin pilaantuneen maa-aineksen ja sedimentin hyötykäyttömahdollisuuksia tulevilla projekteilla.



Kuva: Vesa Siirilä 2020. Korsholmankatu 4.

Vuonna 2021 käytettiin pilaantuneiden maa-alueiden tutkimuksiin, tarkkailuun ja pienempiin kunnostuksiin varattua rahasta n. 85.120 €. Vuoden 2022 budjetissa on pilaantuneiden maa-alueiden tutkimuksiin, tarkkailuun ja pienempiin kunnostuksiin varattu 250.000 €.

Lisäksi vuodelle 2022 on varattu KH:n varausmäärärahoihin toinen 250.000 € koskien vanhan sataman tonttien puhdistusta.

5.1.8. Rakennusten purkaminen

Vuoden 2021 aikana tonttipalvelut on huolehtinut, maakauppojen yhteydessä kiinteistötoimen hallintaan tulleiden, tarpeettomien rakennusten purkamisesta. Vuonna 2021 käytettiin rakennusten purkamiseen noin 484.200 €. Kuluissa on mukana myös muutaman kohteen ylläpitokuluja, kuten Vanhan Vaasan raunioiden ja Vanhan Vaasan asema-alueen rakennusten ylläpitoa. Lisäksi tuloja tyksille kertyi noin 25.800 €, johtuen Vanhan Vaasan raunioiden alueelle kohdistuneista kuluista, jotka sisältyivät ristinummen

lähiöhankkeeseen, johon saatiin ARA:n avustusta.

Vuoden 2021 aikana purettiin osoitteessa Myllykatu 21 olevat rakennukset sekä Vaskiluodossa Selkämeren Jää Oy:ltä jääneet siilot. Kesällä jatkettiin myös Vanhan Vaasan raunioiden, Marian kirkon korjaustöitä sekä Vanhan Vaasan asemarakennusten korjaus- ja purkutöitä. Alueiden korjaus ja purkutyöt jatkuvat myös vuonna 2022. Molemmat kohteet ovat mukana ristinummen lähiökehittämisen ohjelmassa, johon ARA myöntää avustusta toteutuneita kuluja kohden 35 %.



Kuva: Vanhan Vaasan rauniot, Marian kirkko. Paikkatietopalvelut, drone kuvaus

Vuoden 2022 budjetissa on maakauppojen yhteydessä, kiinteistötoimen haltuun, tulleiden rakennusten ylläpito, hoito ja purkukustannuksiin varattu 600.000 € kaupunginhallituksen varausmäärärahoihin.



Kuva: Tonttipalvelut 2016: Mansikkasaari.

5.2. Asumispalvelut

Asuntopäällikkö Jonas Nylén

Asumispalveluiden vastuulla on mm. kaupungin asuntopolitiikka, eri väestöryhmien asunto-olojen parantaminen, esteettömyyden edistäminen, tietyt ARA-asumisen viranomaistehtävät, kaupungin hissi- ja esteettömyysavustukset sekä asumisen ja asuinalueiden kehittämishankkeiden koordinointi.

5.2.1. Henkilöstö

Asumispalveluiden vahvuuteen kuului vuonna 2021 asuntopäällikön lisäksi asuntosihtööri, rakennusinsinööri ja kaupungin esteettömyyskoordinaattori.

5.2.2. Toiminta

Asuntopoliittisen ohjelman 2019-2022 suunnitelmallista toteutusta jatkettiin vuonna 2021 mm. ikäystävällisen Vaasan edistämistyöllä, esteettöntä asumista ja asuinympäristöjä edistämällä sekä Ristinummen lähiöhankkeella. Lisäksi edistettiin asumisneuvontapalvelun perustamista Vaasaan.

Ikäystävällinen Vaasa -työssä yhtenä kärkiteemanä on esteettömän asumisen ja esteettömien asuinympäristöjen edistäminen. Vuoden 2021 konkreettisia toimenpiteitä olivat kaupunginosien



laajat esteettömyyskartoitukset, ympäristöministeriön lähiöohjelman 2020-2022 rahoituksella tehtävät monipuoliset esteettömyyskorjaukset Ristinummen alueella ja Ravilaakson senioreille suunnattavan ja osin ARA-rahoitteisen hyvinvointikorttelin toteutuksen edistäminen.

Ikäystävällisyyden edistämistyötä jatketaan vastaisuudessa tiiviissä vuorovaikutuksessa vanhusneuvoston ja eri ikäystävällisyyden toimenpiteistä vastaavien kaupungin tulosalueiden sekä mm. kolmannen sektorin toimijoiden kanssa. Yhteistyö vammaisneuvoston ja Pohjanmaan hyvinvointialueen kanssa on myös keskeistä.



Kuva:
Katja Löönen,
2019. Asemakatu.
Vaasan kaupungin
kuvapankki.

Vaasan kaupungin vuoden 2022 talousarviosta on varattu kiinteistötoimelle määrärahat kahden asumisneuvon palkkaamiseen, sillä edellytyksellä, että toimintaan saadaan ARAn asumisneuvonta-avustusta. Kaupunki solmi vuoden 2022 alussa sopimuksen ARAn kanssa asumisneuvonnan järjestämisestä Vaasassa. Sopimuksessa sovitaan asumisneuvonnan järjestämisen reunaehdoista ja valtion avustuksesta toimitaan. Kahden asumisneuvon rekrytointi käynnistyi vuoden 2022 alussa. Asumisneuvonnasta on erittäin hyviä kokemuksia muualta ja sitä on tarjolla noin 50 kunnassa.

ARAn ja Vaasan kaupungin hissi- ja esteettömyysavustuksilla edistetään esteetöntä asumista. Vaasassa jälkiasennushissejä on asennettu kerrostaloihin lähes 70 kpl viimeisen noin 15 vuoden aikana. ARAn avustuksia niihin on saatu noin 5 miljoonaa euroa (avustus on nykyään 45 % hissihankkeen kuluista). Kaupungin avustus on 10 %, eli jälkiasennushissihankkeelle voi saada yhteensä 55 % avustuksen. Uusien jälkiasennushissien määrä on vähentynyt Vaasassa viime vuosien aikana ja vuonna 2021 käynnissä oli yhden hissin asennus. Kaupunki on aktiivisesti tiedottanut hissiavustuksista ja tätä jatketaan.

ARAn ja kaupungin myöntämien esteettömyysavustusten määrä kasvoi vuonna 2021. ARAlta saa 45 % avustusta esteettömyyskorjauksiin ja nykyisin avustusta voi saada myös taloyhtiön hissin uusimisen yhteydessä tehtäviin korjauksiin, mikä on kasvattanut ARAn esteettömyysavustusten määrää ja arvoa huomattavasti. Vaasalaisiin taloyhtiöihin saatiin ARAn esteettömyysavustusta yhteensä noin 100 000 € vuonna 2021. Kaupungin esteettömyysavustusta osin samat taloyhtiöt saivat yhteensä noin 11 000 €. Kaupungin esteettömyysavustus on 30 prosenttia hankkeen kokonaiskustannuksista tai enintään 3 000 €.

Kaupungin esteettömyysavustusta voi saada ARAn avustuksesta riippumatta. ARAn ja kaupungin avustamissa kohteissa tehtiin esteettömyyskorjauksia yhteensä yli 300 000 € edestä vuonna 2021. Mikäli tahti jatkuu samana vastaisuudessa, seuraavan 10 vuoden aikana tehdään ARAn ja kaupungin avustamia esteettömyyskorjauksia taloyhtiöihin peräti yli 3 miljoonan euron edestä. Tämä on merkittävä asia esteettömän asumisen kannalta. Esteettömien asuntojen määrän tarve kasvaa jatkuvasti erityisesti väestön ikääntymisen myötä. Esteettömän asumisen edistäminen palvelee toki koko väestöä.

Edellä mainitun lisäksi, esteettömyyden edistämistyötä on kuluneen vuoden aikana tehty monin tavoin ja yhteistyössä eri tahojen kanssa. Esteettömyyskoordinaattori on aiempien vuosien tapaan tehnyt yhteistyötä rakennusvalvonnan kanssa osallistumalla viikoittaisiin moniammatillisiin kokouksiin, jossa rakennuslupahakemuksia käydään läpi. Esteettömyyskoordinaattori on antanut palautetta esteettömyydestä kokousten yhteydessä ja/tai erillisten kirjallisten esteettömyyslausuntojen kautta. Esteettömyyskoordinaattori toimii myös vammaisneuvoston sihteerinä, joten yhteistyö neuvoston, sekä sen esteettömyystöryhmän kanssa on ollut tärkeässä roolissa. Vammaisneuvosto on myös antanut lausuntoja valtuustoaloitteisiin, jotka liittyvät esteettömyyden edistämiseen. Koronaviruspandemiasta johtuen kansainvälistä esteettömyyspäivää huomioitiin vuonna 2021 kaupungin viestinnän kanssa yhteistyössä tehdyllä tiedotuskampanjalla, jossa tehtiin aiheeseen liittyviä uutisia kaupungin verkkosivuille ja sosiaaliseen mediaan.



Kuva: Annika Birell 2012. Vaasan kaupungin kuvapankki.

Vaasassa asuntorakentamisen määrä oli vuonna 2020 ja 2021 aikaisempia vuosia pienempi. Vuodesta 2010 kaupunkiin on valmistunut lähes 5 000 asuntoa, joista noin 3 200 ovat kerrostalo-asuntoja, noin 1 300 erillisiä pientaloja ja noin 500 rivitaloasuntoja. Asuntorakentamisen hiljennemisen taustalla on varsinkin kaupungin viime vuosien olematon väestönkasvu. Väestökehityksessä nähtiin kuitenkin pieniä piristymisen merkkejä vuonna 2021. Kerrostalorakentaminen kaupungin keskusta-alueelle on jatkunut vilkkaana.

Pohjois-Klemettilään ja Teatterikortteliin valmistuneen noin 1 000 uuden kerrostaloasunnon asukkaista noin 70 % on 20–39-vuotiaita. Uudet, sopivan kokoiset ja mahdollisimman kohtuuhintaiset vuokra- ja omistusasunnot ovat olennaisia nuoren työvoiman houkuttelemisessa kaupunkiin. Asuntojen rakentaminen yhä liikkuvammalle työvoimalle erityisesti keskusta-alueille on olennainen tekijä kaupungin elinvoimaisuudelle ja houkuttelevuudelle.

Taulukko 10. Asumispalveluiden suoritteet 2016-2021

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Vaasan kaupungin hissiavustukset. Maksettu € /valmistuneita hissejä.	97 625 € / 3 hissiä	39 608 € / 2 hissiä	73 073 € / 2 hissiä	0 €* / 1 hissi	27 114 € / 2 hissiä	75 128 € / 2 hissiä
Vaasan kaupungin esteettömyysavustus yhdistyksille, yhteisöille ja pienille yrityksille (v.2017-)		2 238 € / 3 kpl	0 € / 1 kpl*	0 €* / 3 kpl	5 240 € / 2 kpl	11 939 € / 8 kpl
Vuokra- ja asumisoikeustalojen valvontaan liittyvät viranomaispäätökset	354 kpl	316 kpl	229 kpl	135 kpl	187	150

*) esteettömyys- ja hissiavustuksia myönnetty, mutta avustusta ei haettu maksuun vielä vuonna ko. vuonna tai ei ole saatu maksaa hankintakielloista johtuen.



Kuva: 2019. Vaasan kaupungin kuvapankki.

5.3. Kiinteistö- ja mittauspalvelut

Kiinteistöinsinööri Perttu Linjama

Kiinteistö- ja mittauspalveluiden ydintoimintaa on asemakaavan mukaisten tonttien ja yleisten alueiden muodostaminen, tonttijakojen laadinta sekä maasto- ja rakennusvalvontamittaus. Tuloksyksikkö jakautuu kahteen toimintayksikköön: kiinteistönmuodostukseen ja mittauspalveluihin.

5.3.1. Kiinteistönmuodostus

Kiinteistöinsinööri Perttu Linjama

Kiinteistönmuodostus-yksikkö vastaa kiinteistörekisterin pitämisestä, tonttien ja yleisten alueiden muodostamisesta, tonttijakojen laadinnasta sekä näihin liittyvistä karttapalveluista ja asiakaspalvelusta. Laadimme asemakaavaan perustuen lohkomissuunnitelman (tonttijako), jonka jälkeen muodostamme kiinteistöt pääsääntöisesti lohkomalla. Lisäksi yksikkö vastaa mm. osoitenumeroinnista, katualueiden haltuunotoista sekä asemakaavan pohjakartan tarkistuksista ja ylläpidosta. Tehtävät ovat pääosin lakisääteisiä.



5.3.1.1. Henkilöstö

Kiinteistönmuodostus-yksikössä työskenteli toimintavuonna neljä työntekijää: Kiinteistöinsinööri, toimitusinsinööri ja kaksi kartoittajaa.



Kuva: Esa Siltaloppi, 2019. Sisäsatama. Vaasan kaupungin kuvapankki.

5.3.1.2. Toiminta

Vuonna 2021 jatkettiin edellisvuonna tutuksi tulleen etätyöskentelyn merkeissä, vaikka koronatilanteen helpottaessa palattiinkin ajoittain toimistotyöhön. Sähköisen asioinnin ja digitoitujen aineistojen rooli korostui etätyöaikana. Olikin onni, että juuri ennen korona-aikaa Maanmittauslaitos sai toimitusarkistonsa digitoitua ja myös oma digitiontiprojektimme oli siinä vaiheessa, että paperiarkistoa tarvittiin erittäin harvoin.

Lohkomistoimitusten lukumäärä kasvoi muutama aiempaan vuoteen verrattuna, toimituksissa muodostettujen tonttien lukumäärän ollessa noin keskimääräisellä tasolla. Tonttien lohkomistoimituksia oli 48 kpl (edellisvuonna 32 kpl), ja niissä muodostettiin yhteensä 59 uutta tonttia (edellisvuonna 80 tonttia). Lisäksi kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä muodostettiin yhteensä 5 tonttia.

Yleisen alueen lohkomistoimituksia tehtiin 8 kappaletta, joissa muodostettiin yhteensä 37 uutta yleistä aluetta. Vuonna 2020 vastaavat luvut olivat 8 toimitusta ja 37 uutta yleistä aluetta. Uusia tonttijakoja tai tonttijaon muutoksia tehtiin 24 kappaletta ja niissä osoitettiin yhteensä 41 uutta tonttia. Edellisvuonna vastaavat lukumäärät olivat 27 kpl ja 37 tonttia.

Kaikkien kiinteistönmuodostustoimenpiteiden lukumäärät sekä aiempien vuosien suoritteet ilmenevät taulukosta. Muista tehtävistä pohjakartan tarkistus asemakaavan laatimista varten tehtiin kahdeksalla kaava-alueella. Kiinteistörekisterin laatua on pyritty parantamaan selkeyttämällä kiinteistöjaotusta ja ajantasaistamalla rekisterimerkintöjä muun työn ohessa. Yksikössä on edelleen käynnissä myös arkistointiprojekti, jossa kaikki vanhat kiinteistötoimitusasiakirjat skannataan ja materiaalista muodostetaan sähköinen käyttöarkisto. Loppuvuonna 2021 käyttöarkistoon skannattuna oli noin 85000 sivua

Taulukko 11. Kiinteistö- ja karttapalveluiden suoritteet viimeisen 10 vuoden ajalta (2012–2021)

Suoritteet:	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Tontin lohkomiset (T)	47	44	44	42	29	33	25	33	32	48
- tontteja	65	128	113	155	40	47	44	59	80	59
Toimenpiteet (TP)	0	2	8	6	12	9	5	5	5	2
- tontteja	0	2	8	7	12	9	5	6	5	2
Tunnusmuutokset (TM)	4	5	7	8	2	6	1	4	2	3
- tontteja	4	6	21	24	2	7	1	4	2	3
Kiint. yhdist. (KY)	3	4	3	3	1	0	2	0	0	0
Yl. al. lohkomiset (Y)	6	5	12	26	21	9	12	11	8	8
- muod. alueet	12	10	16	85	83	60	69	121	115	37
Rasitetoimitukset (R)	2	0	5	2	2	1	1	2	1	2
Kiinteistön määritys (KM)	1	0	0	2	0	1	1	0	0	0
Tilusvaihto (TV)	1	0	0	0	0	0	0	2	0	2
Toim. perust. rasitteet	18	5	4	2	8	25	9	35	32	22
Tonttijaot (hyväksytyt)	40	20	32	12	15	21	22	18	27	24
- kaavayksiköjä	151	50	196	25	27	32	51	33	37	41
Virheiden korj.	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
Rekisteröidyt rakennusrasitteet	22	42	1	37	7	39	19	41	2	12

5.3.2 Mittauspalvelut

Mittausteknikko Klas Blom

Mittauspalvelut suorittaa rakennus- ja toimenpidelupiin liittyvät viranomaismittaukset, tontin lohkomisiin liittyvät mittaukset sekä pohjakartan ylläpidon mittaukset.

5.3.2.1. Henkilöstö

Mittauspalveluissa oli vuoden 2021 aikana henkilöstöä seuraavasti: Yksi mitausteknikko ja seitsemän kartoittajaa. Yksi yksikön työntekijöistä on osa-aikatyössä ja yksi osa-aika eläkkeellä.

Henkilöstö on ammattitaitoista, hyvin kouluttanutunutta ja pitkän työkokemuksen omaavaa. Lisäksi mitaustalveluissa oli vuoden 2021 aikana palkattuna kaksi kesätyöntekijää.

5.3.2.2. Toiminta

Mittauspalvelut vastaanottivat vuoden 2021 aikana 459 työtilausta ja yhteensä käsiteltiin 507 työmääräystä. Työvälineitä on saatu uusittua, joten ne ovat ns. ajan tasalla ja teknologiaa pystytään hyödyntämään entistä paremmin.

Mittauspalveluiden toiminta koostui vuonna 2021 pääosin:

- Rakennusvalvontamittauksista



- tontin- ja yleisen alueen mittauksista
- pohjakartan täydennyskartoituksista
- erillisistä sisäisistä ja ulkoisista mittauksista kuten + korkeuden osoittamisista ja tontin nurkkien merkitsemisistä

Mittauspalveluissa ylläpidetään työturvallisuuden toimintasuunnitelmaa. Asiakastyytyväisyyttä seurataan Vaasan kaupungin palautejärjestelmän mukaisesti. Palaute on ollut pääasiassa positiivista.

Toimintakumppaneita Mittauspalveluille ovat kaikki ne tahot jotka tarvitsevat mittauksia liittyen kaupunkirakentamisen prosessiin sekä kiinteän omaisuuden maaston merkitsemistä ja muita erikoismittauksia vaativia toimintoja.

Taulukko 12. Vuotuinen työvertailutaulukko

Työt	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Rakennuspaikan merkitsemiset	174	203	190	179	145	149	154
Sijaintikatselmukset	316	291	288	288	221	222	224
Maalämpöporakaivot				98	116	80	88
Tontin mittaukset / Y-alueiden mittaukset	34	93	38	33	44	35	53
Kartoitukset	233	50	111	142	153	171	273
Erilliset mittaukset ulk. / sis.	25 / 59	23/63	22/48	16/48	20/53	24/47	24/55

5.4. Paikkatietopalvelut

Paikkatietopäällikkö Jarmo Peltomäki

Paikkatietopalvelut vastaa kaupungin paikkatietojärjestelmän toimivuudesta ja kehittämisestä. Järjestelmä koostuu kolmesta sovellusperheestä: Trimblen Locus tukee kaupunkirakentamisen prosessia kaavoituksesta rakennusvalvontaan. Esrin ArcGIS Enterprise mahdollistaa paikkatietoaineistojen hallinnoinnin, analysoinnin, visualisoinnin ja julkaisun. FME Server toimii näiden välillä tiedonsiirto- ja jalostusmoottorina. Yksikön palveluihin kuuluu myös kaupungin muiden yksiköiden ja toimialojen paikkatietoon liittyvien ongelmien ja ratkaisuvaihtoehtojen konsultointi sekä uusien järjestelmien käyttöönoton tuki.



5.4.1. Henkilöstö

Paikkatietopalveluiden henkilöstövahvuuteen on vuoden 2021 aikana kuulunut paikkatietopäällikön lisäksi yksi paikkatietosuunnittelija, yksi paikkatietoinsinööri ja kaksi paikkatietoasiantuntijaa. Paikkatietoinsinööri aloitti kesäkuussa. Toinen paikkatietoasiantuntijoista on ollut koko vuoden 2021 perhevapaalla.

5.4.2. Toiminta

Trimblen Locus (entinen Xcity) päivitettiin pääversioon 20.1. Tässä yhteydessä alettiin ottaa käyttöön uutta selainpohjaista Locus Cloud-versiota, jonka Locus Cloud Viewer tulee korvaamaan ahkerassa käytössä olevan Webmap-karttapalvelun. Locus Cloudin operatiivisista sovelluksista hankittiin loppuvuodesta Kartankäsittelyä vastaava 3D Kaupunkimalli-sovellus.



Kuva: Ann-Britt Pada. 2013. Postijahti. Vaasan kaupungin kuvapankki.

Esrin kuntalisenssiin kuuluva ArcGIS Enterprise versio 10.9.1 otettiin käyttöön loppuvuodesta 2021. Sen tarkoituksena on toimia organisaation laajuisena paikkatietojen hallinnoijana ja aineistojen tarjoajana julkaisujärjestelmiin ja ulkoisille käyttäjille.

Myös FME Server päivitettiin versioon 2021.2.1. FME Serveriä käytetään esimerkiksi aineistojen tuomiseen Trimble Locuksesta ArcGIS ympäristöön visualisoitavaksi ja analysoitavaksi.

Yksikössä kehitettiin vuoden aikana useita ArcGIS-alustalle toteutettuja sovelluksia paikkatietojen keruuseen ja julkaisemiseen. Näistä mainittakoon kuntatekniikalle Liikennemerkkien ylläpito, liikuntatoimelle Latu- ja rinneinfo, museolle Vaasan seudun vanhat huvilat, ympäristötoimelle Rotta-havainnot, kaavoitukselle Kaavoittajan karttapalvelu, kulttuuritoimelle Näillä kulmilla ennen ja Vähänkyrön aluehallinnolle Vähänkyrön patikkareitit. Näiden sovellusten löytämiseksi avattiin nettiin kokoava Hub-sivu. Myös opetus- ja terveyssektoria on konsultoitu erilaisilla väestöön liittyvillä analyyseilla.

Osana valtakunnallista ohjelmaansa Maanmittauslaitos suoritti ilmakuvauksen ja laserkeilauksen Vaasan yli etelä-pohjoissuunnassa kattaen alueet Närpiöstä Raippaluotoon. Sen tuloksena saatiin käyttöön 30 cm ortoilmakuva ja 5 pistettä/m² laserkeilausaineisto.

UAV-kopterilla tehtiin 24 kuvausta. Numeeristen aineistojen käyttöluvia myönnettiin 72 kpl ja myyntituloja kertyi 19 882 €.

6. Kiinteistötoimen hankkeet

Kiinteistötoimi oli vuoden 2021 aikana mukana kahdessa merkittävässä hankkeessa; Iris-hanke sekä vuonna 2020 alkanut Valtion lähiöohjelma

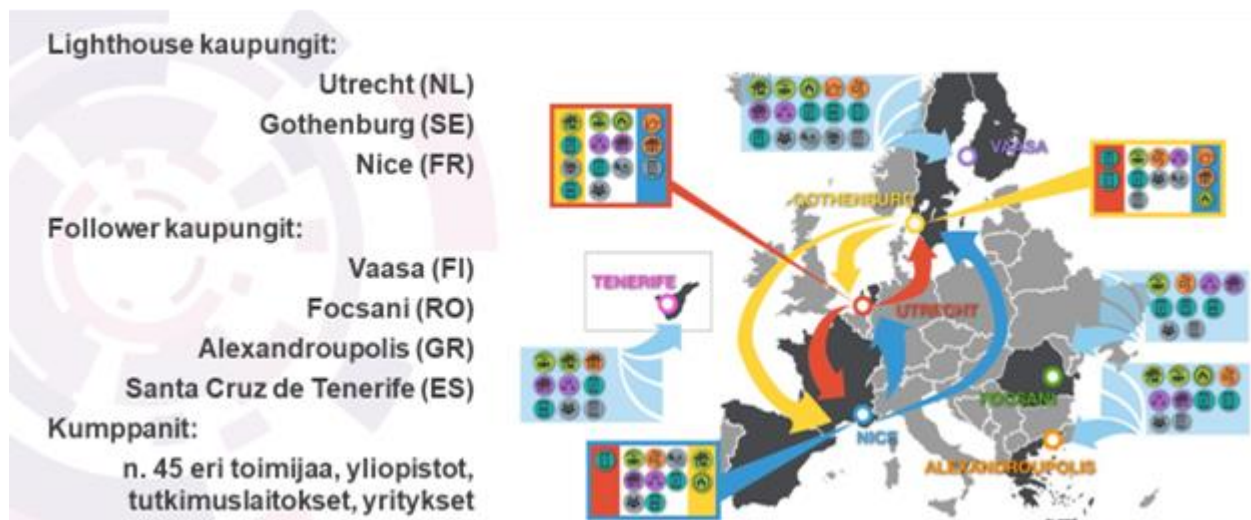
6.1. Iris –hanke

Vaasan kaupunki on mukana EU:n Horizon 2020 ohjelman IRIS Smart City-hankkeessa vuosina 2017 – 2022. IRIS on ns. Lighthouse hanke, jossa ovat mukana Utrecht, Göteborg, Nizza, Vaasa, Santa Cruz de Tenerife, Alexandropolis ja Focsani. Sen päätavoitteena on kehittää ja toteuttaa ratkaisuja energiatehokkuuteen, alueellisiin energiaverkkoihin, e-mobility-palveluihin, kaupungin informaatiojärjestelmiin

2020-2022, Ristinummen lähiökehittämisen hanke, johon Vaasa hyväksyttiin mukaan.

sekä kuntalaisten aktiiviseen osallistamiseen liittyen.

Keväällä 2021 Vaasan suunnitelma toimenpiteistä, replikaatiosuunnitelma, valmistui jätettäväksi hankkeen puitteissa tehtävään sisäiseen ja ulkoiseen tarkastukseen ennen sen luovuttamista EU:n komissiolle. Replikaatiosuunnitelma on toteutettu yhteistyössä Vaasan kaupungin, hankkumppanien ja ratkaisuihin liittyvien sidosryhmien kesken.



6.2. Valtion lähiöohjelma 2020-2022 / Ristinummen lähiökehittämisen hanke

Vaasa hyväksyttiin mukaan ympäristöministeriön lähiöohjelmaan 2020-2022 Ristinummen lähiö-hankeella. Lähiöhankeella kehitetään erityisesti Ristinummen rakennettua ympäristöä monipuolisilla toimenpiteillä. Hankkeen kustannusarvio on noin 1,8 M €, josta ARAn avustusten osuus on noin 625 000 € (avustukset kattavat 35 % kuluista). Ristinummen lähiökehittämisessä tehdään tiivistä yhteistyötä Vaasan yliopiston Lähiö-Inno -hankkeen kanssa. Lähiö-Innossa tutkitaan segregatiota Ristinummen alueella sekä Olympiakorttelissa. Lähiöohjelmassa vuorovaikutus muiden kaupunkien hankkeiden kanssa on myös keskeistä ja ympäristöministe-

riö on järjestänyt useita hanketapaamisia lähiökehittämisen eri teemoista. Sosioekonomisesti heikompien lähiöalueiden haasteet ovat hyvin samankaltaisia kaupungista toiseen.

Ristinummen kehittämisen erityinen tarve ei tule poistumaan lähiöhankkeen myötä. Kyse on pitkäjänteisestä prosessista, joka kestää jopa vuosikymmeniä. Alueelle laaditaan jatkokehittämisen suunnitelma vuoden 2022 aikana. Alueen asukkailta on kysytty kattavasti alueen kehittämistarpeista mm. Maptionnaire-kyselyillä. Asukasnäkökulma on vahvasti mukana alueen jatkokehittämisen suunnitelmassa, jonka fokus on erityisesti alueen asumisen ja palveluiden kehittämisessä. Alueen jatkokehittämisen mahdollistavat resurssit on turvattava. Alueella on kaupunkientalojen, rivitalojen ja omakotitalojen täydennysrakentamismahdollisuuksia ainakin

1 000 uudelle asukkaalle. Houkuttelemalla erityisesti uusia perheitä alueelle turvataan alueen hyvä palvelutaso. Alueen sijainti on akkutehdas-alueeseen ja muihin merkittäviin työpaikka-alueisiin nähden hyvä.

Asuntopäällikkö toimii Ristinummen lähiöha-keen koordinaattorina. Hankkeen koordinointiin

osallistuu myös esteettömyyskoordinaattori Elisabeth Hästbacka ja Vähänkyrön aluepalvelu-päällikkö Suvi Aho. Useat eri tulosalueiden toi-menpiteiden suunnittelusta ja toteutuksesta vas-taavat henkilöt saavat myös lähiökehittämisen avustusta palkkakuluihinsa.

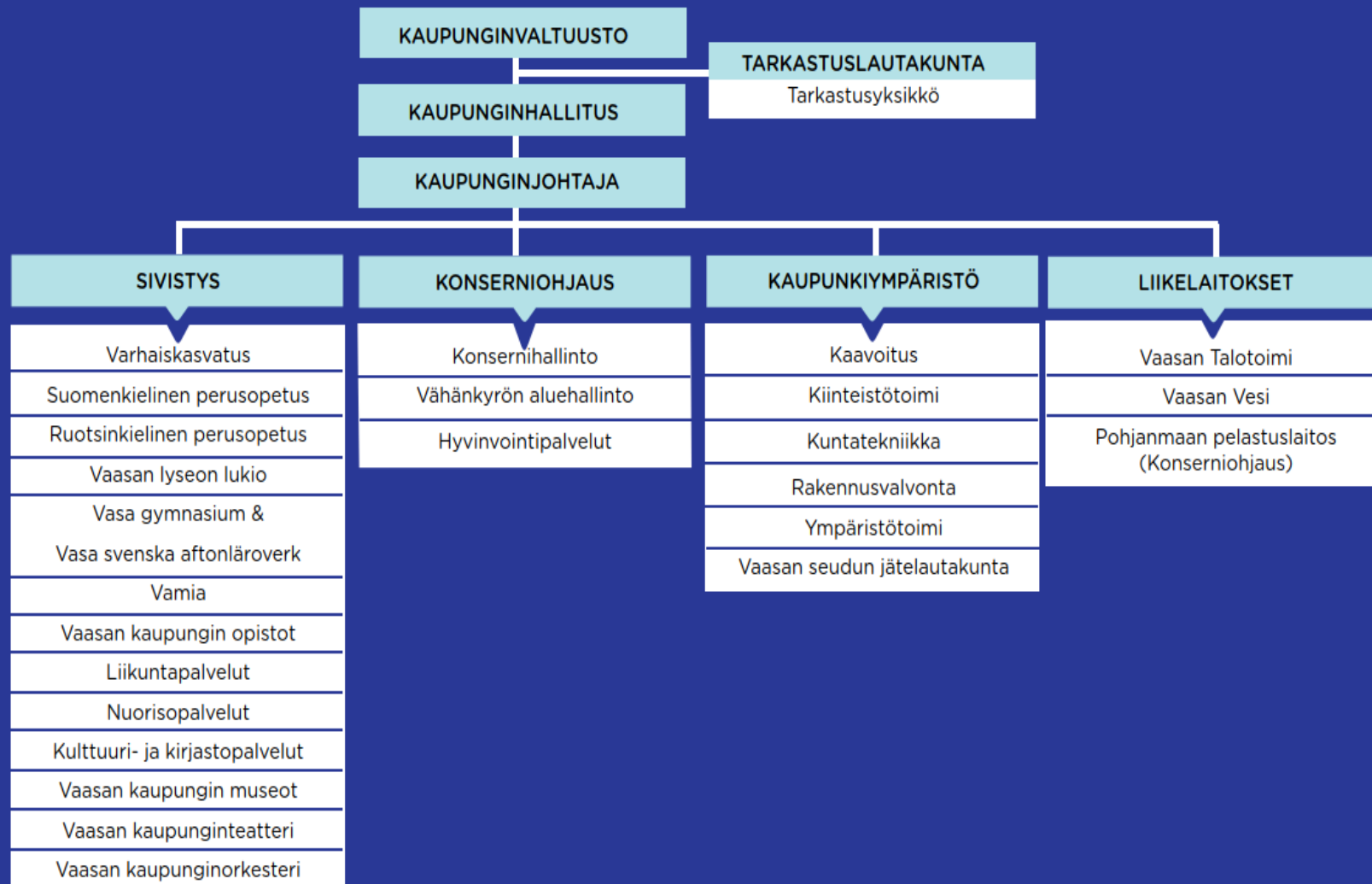


Kuva: Jouko Seppänen. Mustasaaren asema-alue. Ristinummen lähiökehittäminen.



Kuva: Kimmo Makkonen. 2016. Elisa Stadion. Vaasan kaupungin kuvapankki.

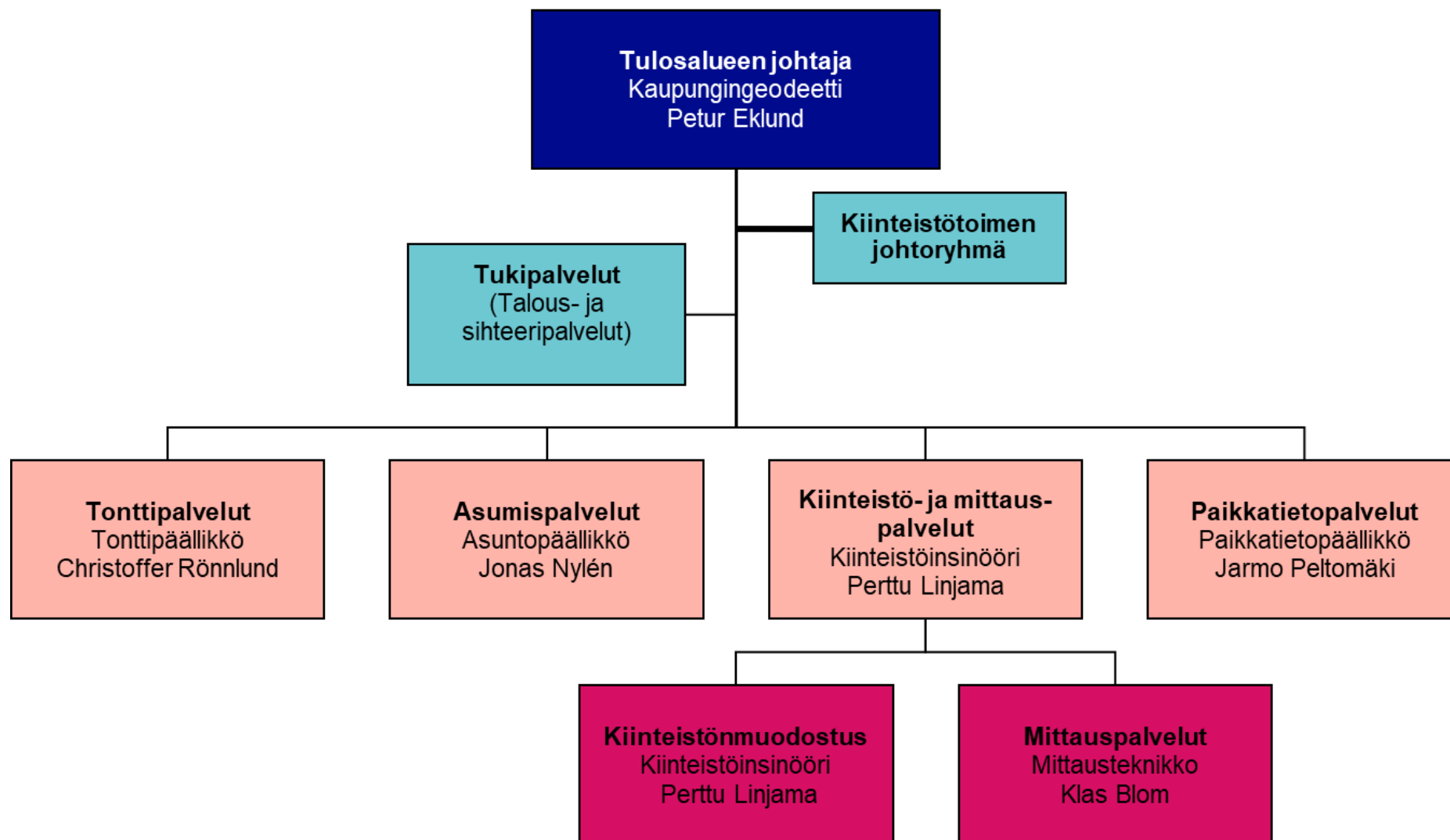
Vaasan kaupungin organisaatio



KAUPUNKIYMÄRISTÖN ORGANISAATIO 2021



KIINTEISTÖTOIMEN ORGANISAATIO 2021



Liite 4. Tuloslaskelma 2021

TULOSLASKELMA 2021

	Tilinpäätös 2020	Alkuperäinen 2021 talousarvio	Talousarvio 2021 muutoksineen	Tilinpäätös 2021	Poikkeama + yli / - alle muutettuun talousarvioon
	€	€	€	€	
Toimintatuotot					
Myyntituotot	+20 258,20	+20 400,00	+20 400,00	+15 573,98	-4 612,02
Maksutuotot	+593 749,62	+1 994 000,00	+1 994 000,00	+2 631 346,48	+637 346,48
Tuet ja avustukset	+116 282,02	0,00	+9 532,53	+46 555,27	+37 022,74
Vuokratuotot	+9 515 658,95	+9 300 000,00	+9 300 000,00	+9 845 261,92	+545 216,92
Muut tuotot	+966 082,12	+2 170 000,00	+2 170 000,00	+3 034 816,72	-864 816,72
Toimintatuotot yhteensä	+11 212 030,91	+13 484 400,00	+13 493 932,53	+15 573 768,37	+2 079 835,84
Toimintakulut					
Palkat ja palkkiot	-1 297 266,88	-1 342 200,00	-1 346 957,06	-1 149 416,32	-197 540,74
Eläkekulut	-221 943,03	-229 500,00	-233 360,00	-199 126,19	-34 233,81
Muut henkilösivukulut	-44 622,25	-48 700,00	-49 545,27	-43 714,75	-5 830,52
Palvelujen ostot	-874 673,79	-856 700,00	-1 348 720,07	-988 711,51	-360 008,56
Aineet, tarvikkeet	-26 095,74	-17 600,00	-17 600,00	-13 477,33	-4 122,67
Avustukset	-38 926,37	-197 000,00	-197 000,00	-84 827,30	-112 172,70
Vuokrat	-143 720,60	-141 500,00	-141 690,64	-143 929,54	+2 238,90
Muut kulut	-72 961,88	-26 600,00	-26 600,00	-57 847,92	+31 247,92
Toimintakulut yhteensä	-2 720 210,54	-2 859 800,00	-3 361 473,04	-2 681 050,86	-680 422,18
TOIMINTAKATE	+8 491 820,37	+10 624 600,00	+10 132 459,49	+12 892 717,51	-2 760 258,02
Rahoitustuotot ja -kulut	0,41	0,00	0,00	-2,50	2,50
Muut rahoituskulut	0,41	0,00	0,00	-2,50	2,50
VUOSIKATE	+8 491 820,78	+10 624 600,00	+10 132 459,49	+12 892 715,01	+2 760 255,52
Toimintatuotot % toimintakuluista	412,18	471,52	401,43	580,88	

(Tilinpäätöksessä 2020 ja 2021 sekä 2021 talousarviomuutoksissa on mukana rakennusten ylläpitoon, hoitoon ja purkuun käytetyt KH:n varausmäärärahat. Alkuperäisissä talousarvioluvuissa 2021 ei ole mukana rakennusten purkuun varattua KH:n varausmäärärahaa)