

KIINTEISTÖTOIMI  
TOIMINTAKERTOMUS 2023



*Kannen kuva: Susanna Saari. 2022. Vaasan kaupungin kuvapankki.*

# Sisällysluettelo

<b>1. Kaupungeingeodeetin katsaus .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Toiminta-ajatus, henkilöstö ja organisaatio.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1. Toiminta-ajatus ja strategia .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2. Henkilöstö ja organisaatio .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Keskeisiä tunnuslukuja .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Talous .....</b>	<b>9</b>
<b>5. Tulosityksiköiden toiminta.....</b>	<b>12</b>
<b>5.1. Tonttipalvelut.....</b>	<b>12</b>
5.1.1 Henkilöstö .....	12
5.1.2 Kaupungin maanomistus .....	12
5.1.3 Maanhankinta.....	13
5.1.4 Maa-alueiden myynti ja vuokraus .....	13
5.1.5 Myynti- ja vuokratulot .....	14
5.1.6 Maapoliittinen ohjelma .....	14
5.1.6 Kaavoitukseen liittyvät sopimukset .....	14
5.1.7 Pilaantuneiden maa-alueiden hallinta.....	16
5.1.8 Rakennusten purkaminen .....	17
<b>5.2. Asumispalvelut .....</b>	<b>18</b>
5.2.1. Henkilöstö .....	18
5.2.2 Toiminta .....	18
<b>5.3. Kiinteistö- ja mittauspalvelut.....</b>	<b>21</b>
5.3.1. Kiinteistönmuodostus.....	21
5.3.1.1.Henkilöstö .....	21
5.3.1.2.Toiminta .....	22
5.3.2. Mittauspalvelut .....	24
5.3.2.1 Henkilöstö .....	24
5.3.2.2.Toiminta .....	24
<b>5.4. Paikkatietopalvelut .....</b>	<b>25</b>
5.4.1. Henkilöstö .....	25
5.4.2. Toiminta .....	25
<b>6. Kiinteistötoimen hankkeet.....</b>	<b>27</b>
<b>6.1. Kaupungin sähköisen kiinteistönmuodostuksen prosessin ja työkalujen kehittäminen 2022–2024 .....</b>	<b>27</b>
<b>6.2 EUCF-hanke .....</b>	<b>27</b>

Liite 1. Vaasan kaupungin organisaatio 2023

Liite 2. Kaupunkiympäristön organisaatio 2023

Liite 3. Kiinteistötoimen organisaatio ja vastuhenkilöt 2023

Liite 4. Tuloslaskelma 2023

## 1. Kaupungingeodeetin katsaus

Suuren maailman tapahtumat heijastuivat vahvasti kiinteistötoimen vuoden 2023 toimintaan. Vaikka inflaatio osoitti selviä hidastumisen merkkejä vuoden 2023 aikana EKP:n ohjauskorkeaksi pysyi korkealla. Lainarahan hinta näkyi selvästi rakentamisen pysähtymisen jatkumisena ja tontinluovutus oli olematonta. Samaten rakentamisen suhdannetilanne heijastui kiinteistömuodostus- ja mittauspalveluiden toimintaan. Toisaalla maan hallituksen talouden sopeuttamistoimet näkyivät ARA:n rahoituksessa, joka heijastui ARA:n rahoittamien hankkeiden etenemiseen koko maassa. ARA-tuotantoa on perinteisesti rakennettu suhteellisesti enemmän rakennusalan matalasuhdanteissa, mutta maailma näyttää muuttuneen tältäkin osin. Rakentamisen huonosta suhdannetilanteesta huolimatta kaikissa yksiköissä tehtiin runsaasti töitä vuoden aikana. Yksiköiden katsauksissa syvennytään tarkemmin hankkeiden, projektien ja vuoden aikana tapahtuneiden asioiden yksityiskohtiin.

Arjen ilojen, surujen ja haasteiden keskellä ei saa unohtaa, että Ukrainassa käydään edelleenkin sotaa. Sodan uutisarvo on hiipunut, mutta se ei vähennä sen vakavuutta tai kauheutta. Sodan kauheus asettaa omat arjen haasteet



mittakaavaan sekä muistuttaa miten arvokasta toimiva ja vakaa arki on. Arjen toimivuuden ja hyvinvoinnin kannalta työyhteisöllä on merkittävä rooli. Kiitos koko kiinteistötoimen, kaupunkiympäristön toimialan sekä koko kaupungin työyhteisölle sekä kaikille sidosryhmille menneestä vuodesta.

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 2022–2024:

- 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 / esteettömyyden edistäminen
- 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: Sami Peltoniemi, 2019. Asuntoalue. Vaasan kaupungin kuvapankki.

## 2.2. Henkilöstö ja organisaatio

Kiinteistötoimi on kaupunkiympäristölautakunnan alainen bruttoyksikkö, joka vuonna 2023 jakautui neljään tulosyksikköön; tontti-, asumis-, paikkatieto- sekä kiinteistö- ja mittauspalveluihin (taulukko 1).

Kiinteistötoimen organisaatio ja vastuuhenkilöt näkyvät liitteessä 3. Tulosalueen sijainti kaupunkiorganisaatiossa käy ilmi liitteistä 1–2.

**Taulukko 1. Kiinteistötoimen tulosyksiköt**

Yksikkö	Henkilöstö 31.12.2023
Hallinto	1 tulosaluejohtaja
Tonttipalvelut	7
Asumispalvelut	3 + 2 määräaikaista
Kiinteistö- ja mittauspalvelut	11 + 2 määräaikaista
Paikkatietopalvelut	5
<b>Yhteensä</b>	<b>27 (4)</b>
Tukipalvelut	3

Kiinteistötoimen henkilöstövahvuuteen on vuoden viimeisenä päivänä (31.12.2023), kuulunut 27 vakituista työntekijää, joista osa-aikaisena on työskennellyt 4 henkilöä.

Kaksi määräaikaista työntekijää on toiminut asumispalveluissa ja loput kaksi kiinteistönmuodostuksessa.

Yhteensä toimintavuoden viimeisenä päivänä kiinteistötoimessa on määräaikaiset ja vakituiset yhteen laskettuna työskennellyt 31 henkilöä. Lisäksi tulosalueella työskentelee tukipalveluorganisaation lähipalvelussa kolme henkilöä vakituksina työntekijöinä. Tukipalveluiden henkilöstöstä yksi tulee talous ja strategia yksiköstä ja kaksi sihteeripalveluista.



Kuva: Marjo Kahlos, 2023. Miljoona roskapussia.

Korona pandemian aikana alkanut etätyömalli muutettiin hybridimalliksi, jolloin osa työntekijöistä työskentelee mallin mukaisesti sekä etänä että toimistolla.

Tulosalueen johtajan, tulosyksiköiden vetäjien, henkilöstön ja sihteeripalveluiden edustajan sekä talousasiantuntijan muodostama johtoryhmä kokoontui vuoden aikana 21 kertaa. Johtoryhmässä kiinteistöinsinööriä sijaisti toimitusinsinööri.

Kehittämisryhmä kokoontui vuoden 2023 aikana kolme kertaa ja henkilöstökokouksia pidettiin vuoden aikana neljä.



Kuva: Marjo Kahlos, 2023. Miljoona roskapussia.

## Taulukko 2. Kiinteistötoimen henkilöstö 2017–2022.

Henkilöstön tunnuslukuja	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Henkilöstövahvuus, vakituiset/ määräaikaiset yht. (tukipalveluhenkilöt)	32 (3)	32 (3)	29 (3)	29 (3)	32 (3)	31 (3)
Vakinaisen henkilöstön keski-ikä	48,5	48	47,8	47,5	47,4	47,5
Vakituisen henkilöstön määrä	28	28	27	28	28	27
Määräaikaisen henkilöstön määrä	4	4	2	4	4	4
Osa-aikaisen henkilöstön määrä (vakituiset/määräaikaiset)	3	3	3	2/2	2/2	1/1
Sairauspv / hlö / vuosi (vakituiset)	8,9	4,5	4,3	6,2	12,8	8,8
Kehityskeskustelut	100 %	100 %	100 %	93 %	100 %	100 %
Työyhteisökyselyn keskiarvo	-	3,97	ei tehty	4,02	ei tehty	ei tehty
Koulutusrahat henkilöstömenoista	0,86 %	0,85 %	0,39 %	0,52 %	0,77 %	0,71 %

Työkykyä ylläpitävää toimintaa vietettiin Vaskiluodossa kesäkuussa. Aamu aloitettiin henkilöstökokouksella, jonka jälkeen jatkettiin minigolfin parissa. Lopuksi nautittiin maittava lounas Segliksellä. Yhteinen tekeminen loi yhteenkuuluvuutta. Päivä oli erittäin onnistunut.

Kaupunkiympäristön minimessut järjestettiin 1.6.2023, jolloin jokainen tulosalue esitteli omaa toimintaansa. Lisäksi kesäkuussa kiinteistötoimi osallistui Miljoona roskapussia -keräykseen. Kiinteistötoimen yhteinen vierailu Uumajaan järjestettiin lokakuussa ja laivamatkalla pidettiin myös henkilöstökokous.

Loppuvuodesta kiinteistötoimi kutsui myös oman henkilökunnan eläkeläisiä joulukahville teknisen virastoon. Tilaisuus oli onnistunut ja saivat kiitosta eläkeläisiltä.

Vuoden viimeinen henkilöstökokous ja joululounas järjestettiin 8.12.2023 Strampenilla. Kaupunkiympäristön yhteiset pikkujoulut järjestettiin 24.11.2023 Vaasan lyseon lukiolla.

Vuoden aikana henkilökunnalle tarjottiin työkyvyn ylläpitämiseksi mahdollisuutta sählyn pelaamiseen 1 h/vko. Lisäksi kaupunki tarjosi henkilöstölle Epassi edun, joka oli 100 €/työntekijä.

### 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 3. Talouden tunnuslukuja.**

	TP 2016	TP 2017	TP 2018	TP 2019	TP 2020	TP 2021	TP 2022	TA 2023	TP 2023
Maanvuokratulot, milj.€/v	7,78	8,13	8,38	8,90	9,5	9,8	10,6	10,8	11,7
Kiinteistöjen myyntivoitot, milj. €/v	0,9	2,7	4,28	16,63*	0,824	2,956	4,8	2,1	0,65
Maankäyttösopimukset, milj. €/v	0,16	0,31	1,16	1,14	0,39	2,44	0,64	0,3	0,18
Kiinteän omaisuuden hankinta milj.€/v	1,8	3,8	3,2	5,72	1,376	1,503	1,32	2,5	1,65
- raakamaat	0,4	3,0	1,3	0,3	0,854	1,38	1,26	-	1,46
- muut	1,4	0,8	1,9	5,42	0,522	0,12	0,06	-	0,19
Pilaantuneiden maa-alueiden kunnostus, milj.€/v	0,16	0,07	0,16	0,17	0,211	0,09	0,18**	0,25	0,15

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

\*\*) Ei sisällä vuodelle 2022 varattuja KH:n varausmäärärahoja Vanhan sataman tonttien puhdistukseen.

**Taulukko 4. Suoritteita ja tunnuslukuja.**

	TP 2016	TP 2017	TP 2018	TP 2019	TP 2020	TP 2021	TP 2022	TA 2023	TP 2023
Kaupungin omistama maapinta-ala, ha	6200	6300	6355	6382	6406	6481	6570	6650	6 665
Maanvuokrasopimukset, kpl	3760	3793	3835	3842	3865	3896	3884	3950	3 884
Maanhankinta, ha/v	40	159,67	96,6	27,3	34,7	81,87	99,15	100	96,12
Maankäyttösopimukset, kpl/v	5	2	9	2	4	2	2	5	0
Tontinluovutus, kpl/v	73	66	68	58	48	45	15	45	11
- vuokraus	51	50	59	48	38	37	13	35	10
- myynti	22	16	9	10	10	8	2	10	1
Asuntopäätökset, kpl/v	367	329	232	138	191	159	211	110	196
- Korjaus-, energia-, hissi ja esteettömyysavustukset *	13	13	3	3	4	9	7	10	5
- vuokra- ja asumisoikeus	354	316	229	135	187	150	204	100	191
Muodostettuja tontteja, kpl/v	55	63	52	69	87	64	51	100	28
Rakennusvalvontamittaukset, kpl/v	494	478	565	565	451	466	380	500	336
Asiakastyytyväisyys (asteikolla 1–5)	4,88	4,5	5	5	4,5	4	5	4	Palaute lomakkeista luovuttu 2023.

\*) 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 noin 112,5 % ja tuloista 94,5 %.

KH:n varausmäärärahaa rakennusten hoitoon, ylläpitoon ja purkuun oli vuodelle 2023 varattu 500.000 €, josta käytettiin n. 438.900 €.

### Taulukko 5. Käyttötalousarvion toteutuminen 2023

\*Mukana saastuneiden maiden puhdistukseen varatut/käytetyt määrärahat, joiden varaus 250.000 € sisältyy käyttötalouteen. Mukana on myös rakennusten hoitoon, ylläpitoon ja purkukustannuksiin varattu 500.000 € (TA muutokset).

	Tilinpäätös *	Alkuperäinen talousarvio	Talousarvio-*	Muutettu *	Toteutuma *	Poikkeama (vaikutus tulokseen)
	2022	2023	2023	2023	2023	
	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Toimintatuotot	16 406	13 557	0	13 557	12 811	-746
Toimintamenot	-2 844	-3 152	-506	-3 658	-4 145	487
Toimintakate	13 562	10 405	-506	9 899	8 666	-1 233

Maanvuokratulot ylittyivät noin 0,90 milj.€, mikä johtui mm. indeksikorotusten lisäksi lähinnä uusista maanvuokrasopimuksista sekä joidenkin vanhojen sopimusten uusimisista ja vuokrien ajantasaistamisesta nykyarvoon. Maanvuokria saatiin vuonna 2023 yhteensä noin 11,7 mil.€.

Maanvuokratulojen lisäksi suurimpiin tulotavoitteisiin kuuluva kiinteän omaisuuden myyntivoitto alitti tavoitteet noin 1,5 milj.€. Maankäyttösopimustuloja saatiin arviolta noin 0,18 milj.€, mikä oli 0,12 milj.€ alle tavoitteen (0,3 milj.€). Maankäyttösopimustulojen toteutumiseen vaikuttaa mm. kaupungin vastuiden toteuttaminen. Uusia maankäyttösopimuksia ei tehty vuonna 2023.

Sekä maankäyttösopimustulojen että kiinteän omaisuuden tuottojen tarkka arvioiminen on vuositasolla haastavaa, johtuen mm. kiinteistökauppoihin liittyvistä lukuisista epävarmuustekijöistä sekä maankäyttösopimustulojen osalta muiden kaupungin veloitteiden toteutumisista. Kokonaisuutena tonttipalveluiden tulotavoite alitti budjetoidun tavoitteen noin 0,75 milj.€.

Muiden tulosityksiköiden osalta kiinteistönmuodostusyksikkö jäi tulotavoitteesta noin 32.000 €, paikkatietopalvelut alittivat tavoitteen noin 7.500 € ja mittauspalvelut jäivät myös tavoitteesta 36.000 €. Kokonaisuutena tarkastellen näiden tulosityksiköiden tulot ovat kuitenkin vähäisiä verrattuna tonttipalveluihin.



Asumispalveluihin kirjautui tuloja asumisneuvonta hankkeelle noin 77.800 € valtiolta (ARA).

Säästöjä syntyi henkilöstömenoista, johtuen mm. yhden henkilön vajeesta kiinteistönmuodotuksessa sekä osa-aikaisista tai lyhennetyt työajan tuomista säästöistä.

Käyttötalouden kokonaistoimintakate oli lopulta noin 1.2 milj.€ budjetoitua pienempi. Kaupunkiympäristölautakunta 22.11.2023 kokouksessaan hyväksyi koko kiinteistötoimen tulosaluetta koskevat taksojen ja asiakasmaksujen tarkastukset. Uudet hinnat astuivat voimaan 1.1.2024.

Häggqvistin vanhan valimon puhdistusvelvollisuuteen liittyen tehtiin pakollinen varaus tilinpäätöksen yhteydessä.

**Taulukko 6. Käyttötalousarvion toteutuminen 2023 sisältäen käyttötalouden ulkopuolelta tulevat KH:n varausmäärärahat.**

	Tilinpäätös 2022	Talousarvio 2023	Käyttö-suunnitelma 2023	Toteutuma 2023
	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
Toimintatuotot	16 406	13 557	13 557	12 811
Toimintamenot	-2 843	-3 152	-3 652	-4 145
Toimintakate	13 563	10 405	9 905	8 666



Kuva: Mikael Matikainen, 2023. Talvi. Vaasan kaupungin kuvapankki.

Investointeihin käytettiin määrärahoja noin 1.98 milj.€, joka jakautui seuraavasti:

- kiinteän omaisuuden hankinta 1.772.300 €
- tietojärjestelmät / laitteet 210.732 €

Tietojärjestelmien investointeihin saatiin 2022 vuodelle 250.000 € Locus Cloud järjestelmään siirtymiseen. Locus on kiinteistötoimen, kaavoituksen ja rakennusvalvonnan tärkein operatiivinen tietojärjestelmä ja palvelee lisäksi toimialan muita tulosalueita. Nykyisin olemassa olevaa työasemaversiota ei enää kehitetä, joten järjestelmän päivittäminen on edessä.

Uuden Locus Cloudin kaikki osat eivät toimittajan puolelta kuitenkaan olleet vielä valmiit vuonna 2022, joten osa Locus Cloudin osioista saatiin hankittua vuonna 2023. Tähän oli varattuna erillinen 150.000 €. Muihin tietojärjestelmiin oli vuodelle 2023 varattuna 110.000 €.

Mittauslaitteisiin investoitiin 21.000 € vuotuisen mittauslaitteiden uusimistarpeen mukaisesti. Kiinteää omaisuutta hankittiin noin 1,7 milj.€ edestä, TA2023 maanhankintoihin oli budjetoitu 2,5 milj.€.

### Taulukko 7. Investointien määrärahat ja toteutuminen 2023

	Investoinnit toteuma yht. Tilinpäätös 2022 1 000 €	Maaomaisuuden investointi määräraha 2023 1 000 €	Laiteinvestointi määräraha 2023 1 000 €	Tietojärjestelmät ja -aineistot investointimääräraha 2023 1 000 €	Investointien käyttösuunnitelma yht. 2023 1 000 €
Toimintatulot TA	1 500	0	0	0	1 500
Toteuma	579	0	8	0	8 000
Toimintamenot TA	-2 830	-2 500	-80	-260	-2 840
Toteuma	-859	-1 772	-66	-145	-1 983

Tarkempi tuloslaskelma on liitteessä 4.



Kuva: Majja Rossi. Rakennus. Vaasan kaupungin kuvapankki.

## 5. Tulosyksiköiden toiminta

### 5.1. Tonttipalvelut

Tonttipäällikkö Christoffer Rönnlund

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



#### 5.1.1. Henkilöstö

Tonttipalveluiden henkilöstövahvuuteen on toimintavuonna 2023 kuulunut seitsemän vakituista ja kokoaikaista työntekijää. Sihteeripalveluista yksi henkilö on hoitanut tonttipalveluiden maanvuokralaskutukseen liittyviä asioita. Lisäksi asumispalveluista on yksi työntekijä huolehtinut rakennusten purkuun ja ylläpitoon liittyvistä tehtävistä.

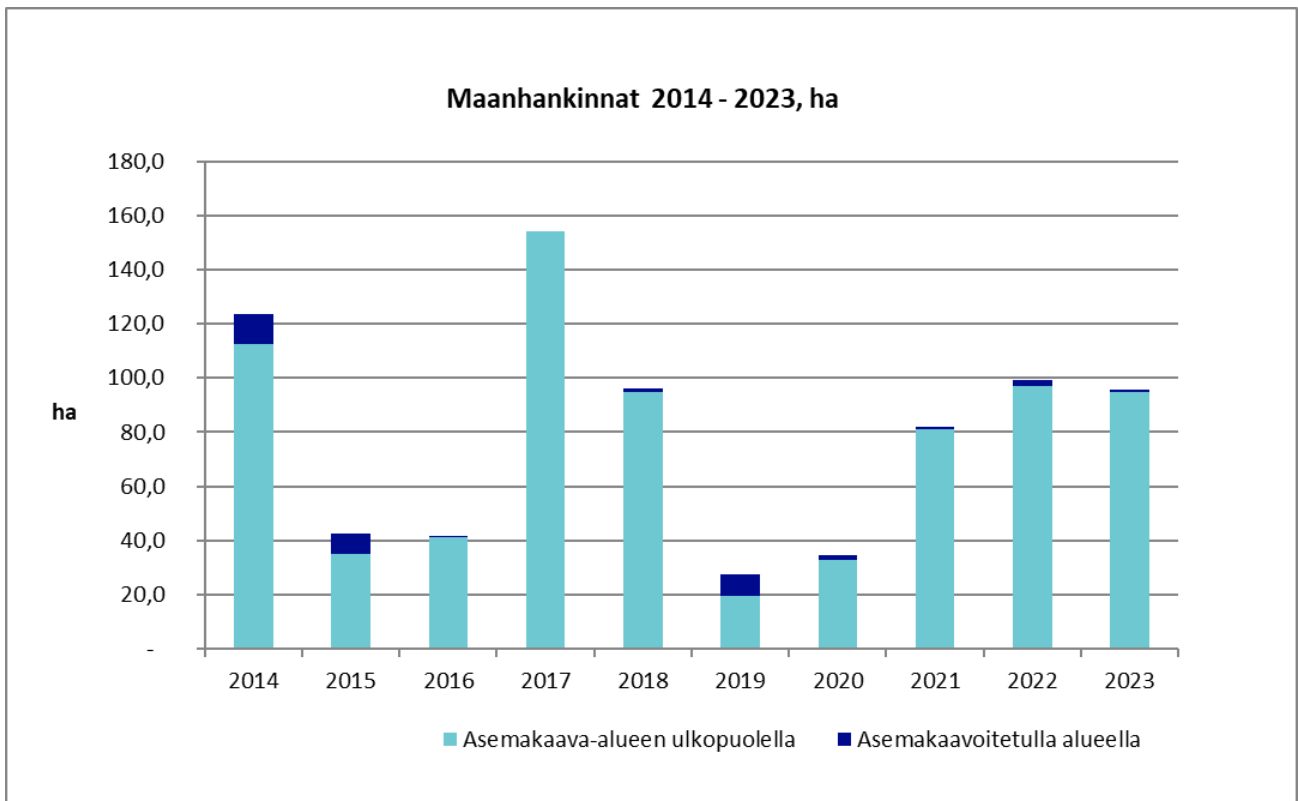
Vuoden aikana tonttipalveluiden henkilökunta on myös osallistunut kaupungin kiinteistökehitysryhmään.

#### 5.1.2. Kaupungin maanomistus

Kaupungin pinta-ala on 575 km<sup>2</sup>, josta maa-aluetta 365 km<sup>2</sup> ja vesialuetta 210 km<sup>2</sup>. Asemakaavoitettua aluetta on noin 53,5 km<sup>2</sup> (5340 ha). Kaupungin oma maanomistus on tällä hetkellä noin 6 665 ha, joka vastaa 18 % kaupungin maapinta-alasta. Lisäksi kaupunki omistaa noin 2141 ha vesialueita sekä noin 63 ha alueita muissa kunnissa.

Kaupungin omistamiin alueisiin kohdistuvia maanvuokrasopimuksia oli vuoden 2023 lopussa 3 884 kpl, joista suurin osa on asemakaavan mukaisia tontteja.

**Kuva 1.** Maanhankinnan määrät viimeisen 10 vuoden aikana 2014–2023.



### 5.1.3 Maanhankinta

Kaupungin maavarannon kasvattaminen pitkäjänteisesti on keskeisimpiä keinoja kohtuuhintaisen ja riittävän tonttitarjonnan aikaansaamiseksi sekä kaavoitusprosessien nopeuttamiseksi. Vuonna 2023 maanhankintaa käytettiin noin 1,65 milj.€ ja maata hankittiin yhteensä 95,7 ha. Vuodelle 2023 oli varattuna kiinteän omaisuuden hankintoihin n. 2,5 milj.€. Vuodelle 2024 varattuna on 2,5 milj.€.

Kuvassa 1 näkyy maanhankinnan kehitys vuosina 2014–2023.

### 5.1.4. Maa-alueiden myynti ja vuokraus

Vuonna 2023 rakentamattomia tontteja tai muita rakentamattomia maa-alueita luovutettiin 11 kpl, joista 10 vuokrattiin ja yksi myytiin. Vuoden lopussa jakokelpoisia omakotitalontontteja oli yhteensä noin 65 kpl, joista noin 30 Vähässäky-

rössä. Viime vuosina Länsiniityn alue on ollut pientaloalueista vetovoimaisin ja alueella on vain muutamia vielä luovuttamattomia tontteja. Sundomissa, Björsinkallion alueella on edelleen luovuttamatta yhdeksän pientalotonttia.

Vanhan sataman alueen pohjoisosan tonttien luovutus on alkanut vuonna 2022. Vanhassa satamassa on tällä hetkellä luovutettavissa noin 15 pientalotonttia ja neljä rivitalotonttia. Koko Vanhan sataman alueella on noin 60 pien- ja rivitalotonttia. Alueen eteläosan tontit voidaan luovuttaa, kun alueen kunnallistekniikka on rakennettu.

Viranhaltijapäätöksiä maanvuokrasopimusten muuttamisesta, jatkamisesta ja siirroista sekä muista suostumuksista ja rakentamisvelvoitteen jatkamisesta, peltoalueiden vuokraamisista, etuostolausunnoista, rasitesopimuksista, käyttöoikeuksista, maanomistajan luvista tehtiin yhteensä 71 kpl. Pientalotonttien varauspäätöksiä tehtiin yhteensä 10 kpl ja tonttien lunastus tai myyntipäätöksiä kaksi kpl.

**Taulukko 8. Tontinluovutukset 2014–2023 (kpl).**

Vuosi		AO	AR/ API	AK/ AKR	K	P	T/ TTV	Y	muut	YHT	YHT
2023	Myynti	1								1	11
	Vuokraus	6	1					3		10	
2022	Myynti	1		1						2	16
	Vuokraus	4	4	2		1	1	1	1	14	
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	

### 5.1.5. Myynti- ja vuokratulot

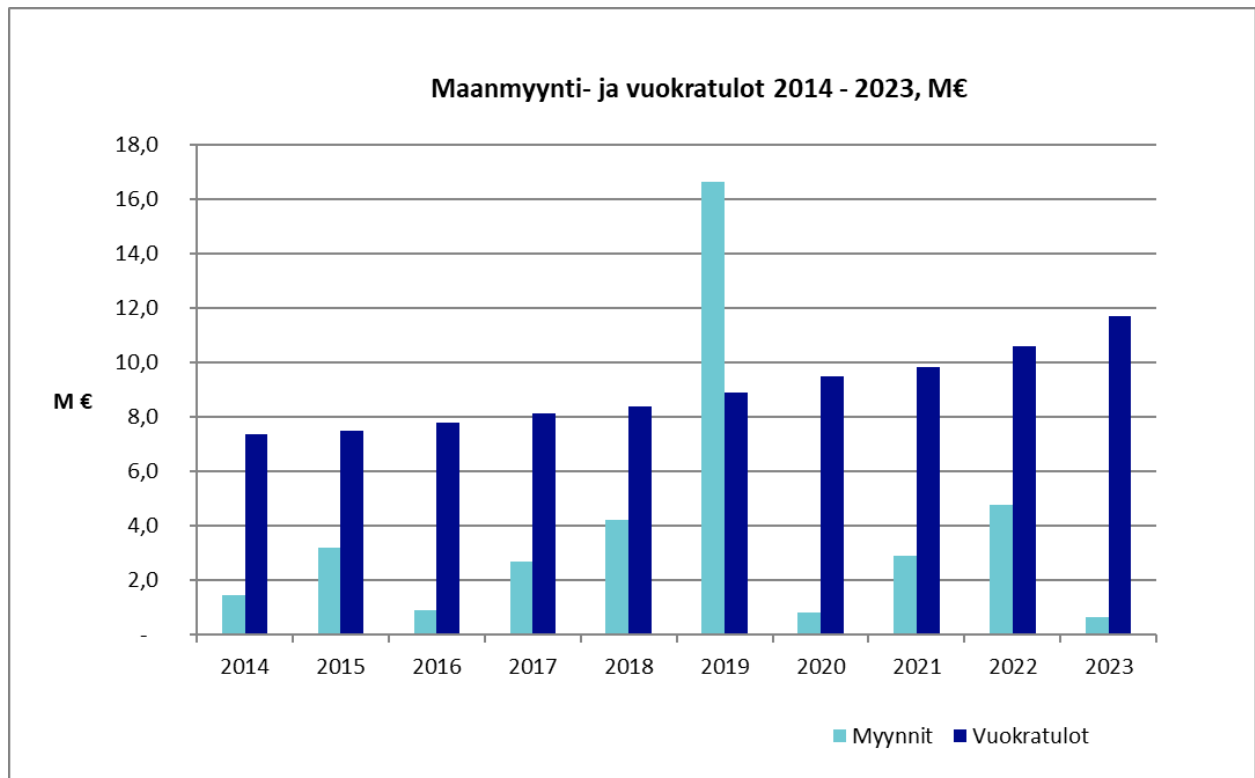
Tuloja maakaupoista, maanvuokrista ja maankäyttö sopimuksista kaupunki sai yhteensä noin 12,27 milj.€. Kiinteän omaisuuden myyntivoitot olivat 2023 yhteensä 0,65 milj. € ja maanvuokratulot noin 11,7 milj. €.

Myyntitulot vaihtelevat huomattavasti vuosittain tonttivarannon, suhdannetilanteen sekä tontinluovutusmuotojen (myynti/vuokraus) mukaan.

Vuokratulojen kehitys on ollut tasaista ja vakaa. Vuokratulot ylittivät budjettitavoitteen n. 0,90 milj. €, johtuen mm. indeksikorotusten lisäksi uusista maanvuokrasopimuksista, joidenkin vanhojen sopimusten uusimisista ja vuokrien ajantasaistamisesta nykyarvoon.

Kuvassa 2 näkyy myynti- ja vuokratulojen kehitys vuosina 2014–2023.

**Kuva 2. Vuotuiset maanmyynti- ja vuokratulot 2014–2023.**



### 5.1.6. Maapoliittinen ohjelma

Vuoden lopussa aloitettiin kaupungin maapoliittisen ohjelman (MAPO) päivittämistä valmisteleva työ. MAPO-ohjelman työskentely jatkuu vuoden 2024 aikana.

Vuonna 2023 on myös työskennelty vähähiilisyyskriteerien kehittämiseksi tonttien luovutusten yhteydessä. Vähähiilisyyskriteerien tarkoituksena on kannustaa energiatehokkaampaan rakentamiseen.

### 5.1.7. Kaavoitukseen liittyvät sopimukset

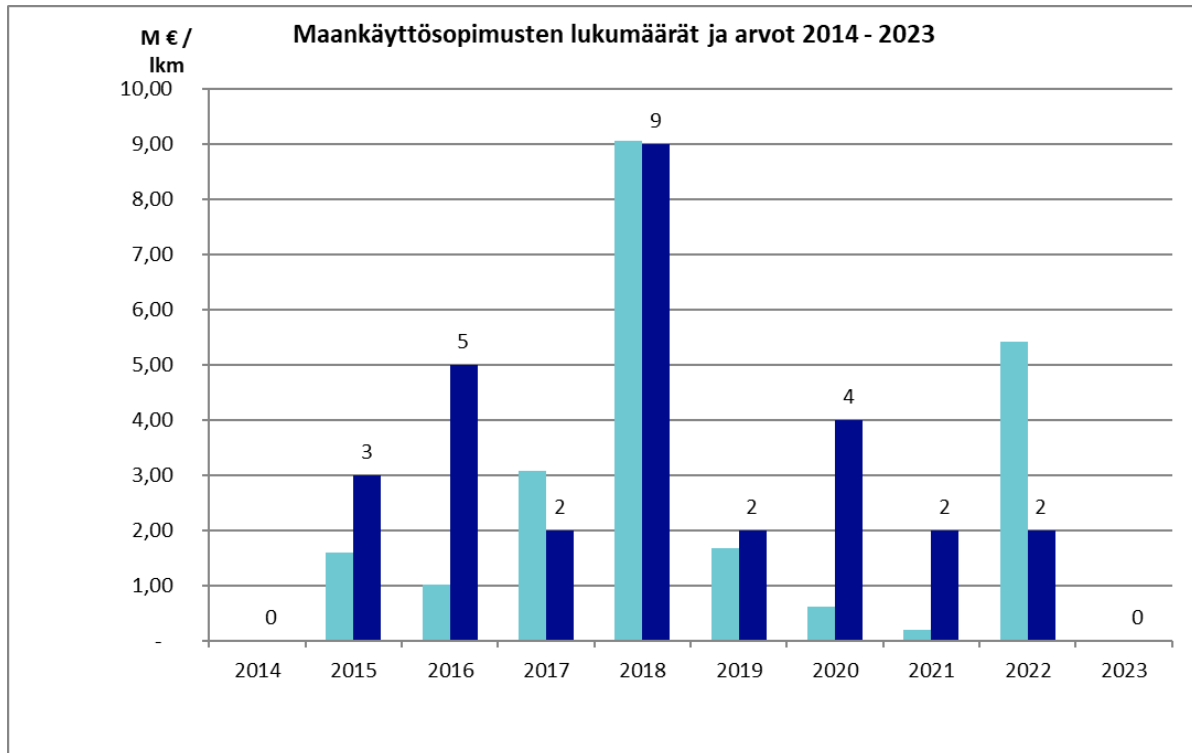
Tonttiyksikkö on kaupungin maanomistajan edustajana sekä sopimus- ja kiinteistöasiantuntijana mukana lähes kaikissa kaavoitus ja muissa maankäytön kehittämishankkeissa. Vuoden 2023 keskeisiä hankkeita ovat olleet mm. Kuu-

lahdenkadun asemakaava Vaskiluodossa, Onkilahten konepaja-alueen kehittäminen ja kyläalueiden kaavaselvitystyöt.

Erillisiä kaavoitukseen liittyviä yhteistyösopimuksia ei ole laadittu vuoden 2023 aikana.

Kuvassa 3 näkyy maankäyttösopimusten kehitys viimeisen 10 vuoden aikana.

**Kuva 3. Maankäyttösopimukset vuosina 2014–2023.**



Kuva: Mikael Matikainen, Vanhan Vaasan rauniot 2020. Vaasan kaupungin kuvapankki.

### 5.1.8. 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 ja/tai maaperän/sedimentin kunnostuksella laadukas lopputulos.

Vuoden 2023 aikana tonttipalvelut on huolehtinut lukuisten kaupungin omistuksessa olevien pilaantuneiden maa-alueiden (PIMA) ja sedimenttien kunnostamisesta ja näihin liittyvistä tutkimuksista ja selvityksistä.

Vaasan hallinto-oikeudessa käsitellyssä olevaan, Infjärden-järven kunnostamista koskevaan asiakokonaisuuteen liittyvien lausuntojen, vastineiden ja vastaselityksien vaatima valmistelutyö oli työkokonaisuutena merkittävä.

Sundomissa toteutettiin Markenintien vanhan kaatopaikan ympäristötekniikan tutkimusten 1-vaihe. Tutkimukset jatkuvat todennäköisesti vuonna 2024. Kronvikissä aloitettiin Kronvikin vanhan saha-alueen maaperän haitta-aine- ja rakennettavuusselvitykset.

Vanhan sataman alueella jatkettiin maaperän kunnostustöitä.

Vaskiluodossa tehtiin myös vuonna 2023 sedimentinäytteenottoa tulevaisuudessa tehtävän ruoppauksen lähtötiedoksi. Vanhassa Vaasassa jatkettiin selvitystyötä kohteessa, joka on osa valtakunnallista Maaperä kuntoon -hanketta.

Wärtsilän keskustan tehdasalueella jatkettiin tutkimus- ja selvitystyötä koskien Wärtsilän ja Vaasan kaupungin omistuksessa olevien alueiden maaperää, pohjavettä ja huokoskaasua.

Sulfaattimaihin liittyvä kansallinen koetoimintahanke jatkui vuonna 2023. Hankkeen tarkoitus on selvittää parhaita käytäntöjä happamien sulfaattimaiden aiheuttaman riskin hallitsemiseksi.

Vanhojen viljasiilojen purkutyömaalla osoitteessa Rantakatu 1, tutkittiin maaperän tilaa. Lisäksi Vaasan kaupungin alueella tehtiin useita pienempiä ympäristötutkimuksia pilaantuneisiin maihin ja sedimentteihin liittyen sekä selvitettiin pilaantuneen maa-aineksen ja sedimentin hyötykäyttämömahdollisuuksia tulevissa projekteissa.

Vuonna 2023 käytettiin pilaantuneiden maa-alueiden tutkimuksiin, tarkkailuun ja pieniin kunnostuksiin varatusta rahasta n. 150.000 € ja Vanhan sataman kunnostukseen varatusta erillisrahoituksesta n. 55.000 €.

Vuoden 2024 budjetissa on pilaantuneiden maa-alueiden tutkimuksiin, tarkkailuun ja pienempiin kunnostuksiin varattu 245.000 €. Häggqvistin vanhan valimon puhdistusvelvollisuuteen liittyen tehtiin 1 milj. € pakollinen varaus tilinpäätökseen yhteydessä.



Kuva: Vesa Siirilä. 2023 Kronvik.





Kuva: Vesa Siirilä 2023. Rantakatu 1.

### 5.1.9. Rakennusten purkaminen

Vuoden 2023 aikana tonttipalvelut on huolehtinut, maakauppojen yhteydessä kiinteistötoimen hallintaan tulleiden, tarpeettomien rakennusten purkamisesta. Vuonna 2023 käytettiin rakennusten purkamiseen ja ylläpitoon noin 438.800 €. Ylläpitokuluja syntyi eniten Vanhan Vaasan raunioiden ja Vanhan Vaasan asema-alueen sekä Ristinummen palvelukeskuksen rakennusten ylläpidosta.

Vuoden 2022 aikana aloitettiin Ristinummen palvelukeskuksen b-rakennuksen purkaminen osoitteessa Kappelinmäentie 8 sekä purettiin rakennukset osoitteissa Kesärannantie 2 ja Vanhan Pakantie 2. Vanhan Vaasan asemalta purettiin 2 rakennusta, Ratavartijantalo sekä liiteri. Kesällä jatkettiin myös Vanhan Vaasan raunioiden, Marian kirkon korjaustyitä. Alueiden korjaustyöt jatkuvat myös vuonna 2024.

Vuoden 2023 budjetissa on maakauppojen yhteydessä, kiinteistötoimen haltuun, tulleiden rakennusten ylläpito, hoito ja purkukustannuksiin sekä Marian kirkon kattamisen tutkimuksiin. varattu 400.000 € kaupunginhallituksen varausmäärärahoihin.



Kuva: Ristinummen keskus (ak1087).

## 5.2. Asumispalvelut

Asuntopäällikkö Jonas Nylén

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

### 5.2.1. Henkilöstö

Asumispalveluiden henkilövahvuuteen kuului vuonna 2023 lopussa asuntopäällikön lisäksi asuntosihteri, rakennusinsinööri, esteettömyyskoordinaattori ja asumisneuvoja eli yhteensä viisi henkilöä.

### 5.2.2. Toiminta

Asumispalveluiden vuoden 2023 toimia olivat kaupungin asuntopoliittisten linjausten sekä esteettömyysuunnitelman päivittämistyön käynnistäminen, asumisneuvonnan vakinaistaminen, asuntoselvityksen laadinnan ohjaaminen sekä Ristinummen jatkokehittämisen linjausten vieminen päätöksentekoon. Lisäksi edistettiin kaupungin ikäystävällisyyttä ja esteettömyyttä sekä osallistuttiin kaupungin ARA-asuntokannan kehittämistyöhön.



Asuntopoliittisten linjausten päivittäminen aloitettiin joulukuussa 2023. Yhtenä päätavoitteena on nuoren työvoiman asumisen turvaaminen ja etenkin tilanteessa, jossa GigaVaasa-investoinnit toteutuvat. Samalla on tärkeää, että myös asumisen kehittämisen keinoin huolehditaan uusien asukkaiden juurruttamisesta kaupunkiin. Vaasan esteettömyysuunnitelman päivittäminen käynnistettiin myös loppuvuonna. Suunnitelmaa on tarkoitus päivittää yhteistyössä kaupungin muiden yksiköiden kanssa.

Vaasan asumisneuvontapalvelun toiminta käynnistyi vuonna 2022, kahden asumisneuvojan voimin. Kaupungilla on sopimus ARAn kanssa asumisneuvonnan avustamisesta vuosina 2023–2027. Vaasan asumisneuvonnan asiakasmäärä on alusta alkaen ollut suuri. Asiakkaita on vuositasolla jopa noin 300. Moni asiakas on erittäin haastavassa tilanteessa mm. hädän, asunnottomuuden tai vuokravelan takia. Kiinteistötoimi teki vuonna 2023 esityksen asumisneuvojen toimien vakinaistamiseksi. Esitys meni läpi ja toimet vakinaistettiin 1.1.2024.

Vaasan seudun asuntoselvitys valmistui syksyllä 2023. Selvityksen päätavoitteena oli arvioida GigaVaasan laajamittaisen toteutuksen vaikutuksia seudun väestönkehitykseen, asutuksen määrän kehitykseen sekä asuntotarpeeseen. Selvityksen skenaariot perustuivat eri volyymiltaan toteutuvaan työpaikkamäärän kasvuun. Selvitys sisältää myös suosituksia seudun asumisen kehittämiseksi etenkin tänne muuttavan työvoiman asuttamisen näkökulmasta. Tässä onnistuminen edellyttää uutta ajattelua ja uusia käytäntöjä. Selvitys palvelee mm. asunto-

ja maankäyttöpolitiikkaa, palveluverkkojen suunnittelua sekä GigaVaasa -työtä.

Ristinummen jatkokehittämisen linjaukset olivat kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 26.4.2023. Linjausten tavoitteena on turvata alueen jatkokehittäminen ja tukea alueelle laadittujen tavoitteiden ja toimenpiteiden toteutumista. Ristinummen lähiökehittämisen aikana muodostettiin kokonaisvaltainen ja pitkälle tulevaisuuteen ulottuva näkemys alueen kehittämisen mahdollisuuksista ja tarpeista. Ristinummea kehitettiin monipuolisesti lähiöohjelman 2020–2022 aikana saaduilla merkittävillä valtion avustuksilla. Lähiöohjelmat, joita on ollut vuosien saatossa useita, toimivat hyvänä välineenä resurssien suuntaamisessa. Kuntien on syytä huolehtia siitä, että lähiöiden kehittämistyö jatkuu myös jaksoina, jolloin lähiöohjelmia ei ole.

Vaasan ikäystävällisyyden ja esteettömyyden edistämistyötä jatkettiin vuonna 2023. Kaupungilla on vuoteen 2025 voimassa oleva ikäystävällisyyden toimenpideohjelma, jonka laadinnassa asumispalveluilla oli iso rooli. Ikäystävällisyyden ja esteettömyyden edistäminen on vahvasti mukana kaupungin hyvinvointikertomuksessa ja -suunnitelmassa. Ikäystävällinen Vaasa -työn kärkiteemoja ovat senioriasumisen lisääminen ja esteettömien asuin ympäristöjen kehittäminen. Monipuoliselle senioriasumiselle on suurta tarvetta väestön ikääntymisen myötä. Väestöennusteiden mukaan yli 85-vuotiaiden määrä kaksinkertaistuu vuoteen 2040 mennessä. On tärkeää huolehtia siitä, että ikäihmisillä on mahdollisuuksia muuttaa esteettömämpään ja muuten-

kin heille paremmin soveltuvaan asuntoon riittävän varhaisessa vaiheessa. Asumismahdollisuuksien tarjoamisen lisäksi on tärkeää panostaa mm. ikäihmisille suunnattuun tiedottamiseen asumisen ennakoinnin osalta.

Vaikka väestön ikääntyminen on keskeisin esteettömyystoimien tarpeellisuutta lisäävä muutostrendi, on syytä korostaa, että esteettömästä ja turvallisesta asumisesta ja elinympäristöstä hyötyvät kaikki – vauvasta vaariin. Esteettömyyttä parantavat toimet kohentavat, poikkeuksetta, myös turvallisuutta. Esteettömyyden käytännön edistämistyön osalta mainittakoon, että esteettömyyskoordinaattori on aiempien vuosien tapaan tehnyt yhteistyötä rakennusvalvonnan kanssa osallistumalla viikoittaisiin moniammatillisiin kokouksiin, jossa tulleita rakennuslupahakemuksia käydään läpi. Kokousten yhteydessä esteettömyyskoordinaattori on antanut palautetta esteettömyydestä ja/tai tehnyt erillisiä kirjallisia esteettömyyslausuntoja, etenkin suuremmista kohteista. Kokouksissa annettujen kommenttien ja kirjallisten esteettömyyslausuntojen lisäksi, esteettömyyskoordinaattori on neuvonut ja vastannut eri tahoilta tulleisiin kyselyihin esteettömyyteen liittyvissä asioissa sekä itsenäisesti, että yhteistyössä rakennusvalvonnan edustajien kanssa. Esteettömyyttä edistävä päätös tehtiin myös kaupunkiympäristölautakunnassa 26.4.2023 ja lautakunta päätti asumispalveluiden esityksen mukaisesti korottaa esteettömyysavustuksen enimmäismäärää 5 000 euroon, kun se aiemmin oli 3 000 euroa.



Kuva: Maija Rossi. Esteettömyys. 2019. Vaasan kaupungin kuvapankki.

Esteettömyyskoordinaattori toimii myös vammaisneuvoston sihteerinä, joten yhteistyö neuvoston, sekä sen esteettömyystyöryhmän kanssa on ollut tärkeässä roolissa esteettömyyden edistämisessä. Vammaisneuvosto on esim. ilmaissut vahvan tukensa antamassaan lausunnossa valtuustoaloitteiseen esteettömästä leikkipuistosta Vaasaan. Lisäksi vammaisneuvosto on antanut lausunnot Vaasan yleiskaavasta 2040, kuljetuspalvelusta Pohjanmaan hyvinvointialueen vammaispalveluille sekä kaupungin hyvinvointikertomuksesta ja -suunnitelmasta 2023–2026. Vammaisneuvosto ja sen esteettömyystyöryhmä järjesti tapahtuman kansainvälisen esteettömyyspäivän huomioimiseksi yhteistyössä Pohjanmaan yhdistysten ja Vamian kanssa kauppakeskus Rewellissä 16.5.2023. Tapahtuman aikana tarjottiin ainutlaatuinen mahdollisuus osallistua esteettömyyskävelylle kokeilemalla liikkumista erilaisilla apuvälineillä sekä torin ympäristössä että kauppakeskuksen sisätiloissa. Lisäksi tapahtumassa oli mahdollisuus saada monipuolista tietoa esteettömyydestä ja erilaisten järjestöjen toiminnasta. Vastavanlainen esteettömyyskävely järjestettiin yhteistyössä vammaisneuvoston näkövammaisjärjestön edustajan ja muutaman vapaaehtoisen kanssa myös Teknisen viraston minimessuilla 1.6.2023.

Asuntopäällikkö osallistui kaupungin ARA-asuntokannan kehittämistyöhön myös kuluvana vuonna. Käynnissä on pääosin KOy Pikipruukin asuntokantaan kohdistuva merkittävä asuntojen myyntiprosessi. Myynneillä tavoitellaan kaupungin velkataakan pienentämistä sekä valtakunnallisen ARA-yhteisön etablointia Vaasaan. Varsinkin tilanteessa, jossa akkutehtaat toteutuvat, Vaasaa palvelisi se, että kaupungissa on laajempi joukko asunto-/rakennusalan toimijoita.

Vaasaan ei ole valmistunut uusia tavallisia ARA-vuokra-asuntoja yli 15 vuoteen. Asumisoikeusasuntoja ei ole rakennettu yli 20 vuoteen. Niille on kuitenkin suurtakin tarvetta.

Asuntojen rakentaminen yhä liikkuvammalle työvoimalle, erityisesti keskusta-alueille, on olennainen tekijä kaupungin elinvoimaisuudelle ja houkuttelevuudelle. Suomessa 30–34-vuotiaista asutokunnista noin 50 % asuu vuokralla ja 25–29-vuotiaista asutokunnista noin 70 %. Vuokralla asuminen on yleistynyt kaikissa ikäluokissa mutta erityisesti nuorten ja nuorten aikuisten keskuudessa. Hyvän sijainnin omaavien vuokra-asuntojen saatavuuden turvaaminen on kaupungin houkuttelevuuden kannalta oleellista. Samalla tulisi välttää alueita, joissa on liikaa vuokra- ja pieniä asuntoja.

Vaasaan valmistui 368 asuntoa vuonna 2023 (291 asuntoa v. 2022), eli huomattavasti vähemmän kuin 2010-luvulla keskimäärin (435 asuntoa vuodessa). Asuntotuotannon rakenne on muuttunut, kun kerrostaloasuntoja on viime vuosina tehty jopa noin 50 % enemmän kuin aikaisemmin. Samalla etenkin erillisten pientalojen osuus on tippunut ja valmistuneiden asuntojen määrä jopa puolittunut aikaisemmasta. Asuntotuotanto on hiipunut valtakunnallisesti rahoitusmarkkinoiden kiristymisen ja korkojen nousun ja myötä. Samalla maan väkiluku on kasvanut ennätysellisen voimakkaasti huomattavasti vilkastuneen maahanmuuton ansiosta. Vaasa on saanut merkittävän siivun nettomaahanmuutosta. Kaupungin väkiluku kasvoi 373 asukkaalla vuonna 2022 ja lähes 1 000 asukkaalla vuonna 2023. Voimakkaan väestönkasvun myötä pienistä vuokra-asunnoista on pulaa Vaasassa.

**Taulukko 10. Asumispalveluiden suoritteet 2018–2023.**

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Vaasan kaupungin hissiavustukset. Maksettu € /valmistuneita hissejä.	73 073 € / 2 hissiä	0 €* / 1 hissi	27 114 € / 2 hissiä	75 128 € / 2 hissiä	17 850 € / 1 hissi	2 hissiä
Vaasan kaupungin esteettömyysavustus yhdistyksille, yhteisöille ja pienille yrityksille (v.2017-)	0 € / 1 kpl*	0 €* / 3 kpl	5 240 € / 2 kpl	11 939 € / 8 kpl	12 000 € / 4 kpl	15 000 € / 3 kpl
Vuokra- ja asumisoikeustalojen valvontaan liittyvät viranomaispäätökset	229 kpl	135 kpl	187 kpl	150 kpl	204 kpl	191 kpl

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

### 5.3. Kiinteistö- ja mittauspalvelut

Kiinteistöinsinööri Perttu Linjama  
Toimitusinsinööri Birgitta Haglund-Rönnkvist



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

#### 5.3.1. Kiinteistönmuodostus

Kiinteistöinsinööri Perttu Linjama  
Toimitusinsinööri Birgitta Haglund-Rönnkvist

Kiinteistönmuodostusyksikkö vastaa kiinteistöre-  
kisterin pitämisestä, tonttien ja yleisten alueiden  
muodostamisesta, tonttijakojen laadinnasta sekä  
näihin liittyvistä karttapalveluista ja asiakaspal-  
velusta. Laadimme asemakaavaan perustuen  
lohkomissuunnitelman (tonttijako), jonka jälkeen  
muodostamme kiinteistöt pääsääntöisesti loh-  
komalla. Lisäksi yksikkö vastaa mm. osoitenu-  
meroinnista, katualueiden haltuunotoista sekä  
asemakaavan pohjakartan tarkistuksista ja yllä-  
pidosta. Tehtävät ovat pääosin lakisääteisiä.

#### 5.3.1.1. Henkilöstö

Kiinteistönmuodostusyksikössä työskenteli toi-  
mintavuonna viisi työntekijää: kiinteistöinsinööri,  
toimitusinsinööri, kaksi kartoittajaa ja projekti-  
työntekijä. Silloinen kiinteistöinsinööri siirtyi vuo-  
den alussa uuden työnantajan palvelukseen.  
Tästä syystä kiinteistöinsinöörin tehtävät siirtyi-  
vät toimitusinsinöörille, kunnes uuden kiinteis-  
töinsinöörin rekrytointi tehtiin marraskuussa.  
Toimitusinsinöörin avuksi palkattiin vastavalmis-  
tunut maanmittausinsinööri, joka työskenteli  
toimitusvalmistelijana maaliskuusta elokuuhun.  
Uusi kiinteistöinsinööri aloitti tehtävässään  
7.12.2023.

## Asemakaava > Tonttijako > Kiinteistön- muodostus



Kuva: Vaasan kaupungin/Kiinteistönmuodostuksen Internet-sivut, 2022.

### 5.3.1.2. Toiminta

Vuonna 2023 jatkettiin tutuksi tullutta etätyöskentelyä, joka hyväksyttiin pysyväksi käytännöksi hybridimallilla. Sähköisen asioinnin ja digitoitujen aineistojen rooli korostuu etätyössä. Oma digitointiprojektimme edistyi nopeasti, joten paperiarkistoa tarvittiin erittäin harvoin.

Digitalisaatioprojekti yhdessä Rovaniemen kaupungin ja Lahden kaupungin kanssa jatkui vuoden 2023 aikana. Projektin tavoite on kehittää kiinteistörekisteristä pitävien kaupunkien sähköistä prosessia ja kuvata toimintatavat, prosessit ja työkalut, joiden avulla toimintaa pystytään parantamaan ja uudistamaan digitaaliseksi. Selvitys aloitettiin sähköisen arkistoinnin mahdollisuuksista.

Lohkomistoimitusten lukumäärä väheni aiempaan vuoteen verrattuna ja toimituksissa muodostettujen tonttien lukumäärä oli keskimääräistä vähemmän. Tonttien lohkomistoimituksia oli 19 kpl (edellisvuonna 26 kpl) ja niissä muodostettiin yhteensä 19 uutta tonttia (edellisvuonna 46 tonttia). Lisäksi kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä muodostettiin yhteensä 9 tonttia.

Yleisen alueen lohkomistoimituksia tehtiin 19 kappaletta, joissa muodostettiin yhteensä 44 uutta yleistä aluetta. Vuonna 2022 vastaavat luvut olivat 14 toimitusta ja 81 uutta yleistä aluetta. Uusia tonttijakoja tai tonttijaon muutoksia tehtiin yhdeksän kappaletta ja niissä osoitettiin yhteensä 15 uutta tonttia. Edellisvuonna vastaavat lukumäärät olivat 27 kpl ja 43 tonttia.

Lisäksi on täydennetty ja tarkistettu osoitenumerot kaavoituksen projektissa, jossa Sundomin

haja-asutusalueen tielle on annettu tienimet ja tehty tienimien korjaukset. Nimettäviä teitä oli yhteensä 81 kpl, joissa teille on joko annettu uusi nimi, korjattu nimi tai nimen kirjoitusasu on muutettu. Täydennetyt osoitteet yhteensä olivat 542 kpl.

Vuonna 2023 aloitettiin KTJ-kiinteistörekisterin perusparannusprojekti, jossa korjataan kaavatunnuksia, joita oli vieheellisesti merkattu KTJ:hin ja Locukseen kahdella eri tavalla sekä selvitys haltuun ottamattomien katualueiden kohteista.

Kaikkien kiinteistönmuodostustoimenpiteiden lukumäärät sekä aiempien vuosien suoritteet ilmenevät taulukosta. Muissa tehtävissä pohjakartan tarkistus asemakaavan laatimista varten tehtiin kymmenellä kaava-alueella. Kiinteistörekisterin laatua on pyritty parantamaan selkeyttämällä kiinteistöjaotusta ja ajantasaistamalla rekisterimerkintöjä muun työn ohessa. Yksikössä on edelleen käynnissä arkistointiprojekti, jossa kaikki vanhat kiinteistötoimitusasiakirjat skannataan ja materiaalista muodostetaan sähköinen käyttöarkisto. Loppuvuonna 2023 käyttöarkistoon skannattuna oli noin 95 000 sivua ja sen odotetaan valmistuvan vuoden 2024 alussa.

Kiinteistötoimi on edustanut kaupunkia eräissä merkittävässä lunastustoimituksissa, joista mainittakoon Vähäkyrön kirkonkylän ja Tervajoen katualueet sekä Vaskiluoto-Tuovila ja Vaskiluoto-Petolahti voimalinjat.

Kaupunkiympäristölautakunta vahvisti 22.11.2023 rakennusvalvontamittauksista, lupakartoista, kiinteistötoimituksista ja tonttijaon laatimisesta perittävät uudet maksut. Kaikki maksut astuivat voimaan 1.1.2024.

**Taulukko 11. Kiinteistö- ja karttapalveluiden suoritteet viimeisen 10 vuoden ajalta (2014–2023).**

Suoritteet:	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Tontin lohkomiset (T)	44	42	29	33	25	33	32	48	26	15
- tontteja	113	155	40	47	44	59	80	59	46	19
Toimenpiteet (TP)	8	6	12	9	5	5	5	2	2	4
- tontteja	8	7	12	9	5	6	5	2	2	4
Tunnusmuutokset (TM)	7	8	2	6	1	4	2	3	3	3
- tontteja	21	24	2	7	1	4	2	3	3	3
Kiint. yhdist. (KY)	3	3	1	0	2	0	0	0	0	2
Yl. al. lohkomiset (Y)	12	26	21	9	12	11	8	8	14	9
- muod. alueet	16	85	83	60	69	121	115	37	81	44
Rasitetoimitukset (R)	5	2	2	1	1	2	1	2	0	2
Kiinteistön määräytyminen (KM)	0	2	0	1	1	0	0	0	0	0
Tilusvaihto (TV)	0	0	0	0	0	2	0	2	0	0
Toim. perust. rasitteet	4	2	8	25	9	35	32	22	27	23
Tonttijaot (hyväksytyt)	32	12	15	21	22	18	27	24	27	9
- kaavayksiköitä	196	25	27	32	51	33	37	41	43	15
Virheiden korj.	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0
Rekisteröidyt rakennusrasitteet	1	37	7	39	19	41	2	12	44	2

### 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 2023 aikana henkilöstöä seuraavasti:

Yksi mitausteknikko ja seitsemän kartoittajaa. Mittauspalveluissa yksi henkilö oli työvapaalla neljä kuukautta ja kaksi yksikön työntekijöistä on osa-aikatyössä. Lisäksi mittauspalveluissa oli vuoden 2023 aikana palkattuna yksi kesätyöntekijä.

Henkilöstö on ammattitaitoista, hyvin koulutettunutta ja pitkän työkokemuksen omaavaa.

#### 5.3.2.2. Toiminta

Mittauspalvelut vastaanottivat vuoden 2023 aikana 337 työtilausta ja yhteensä käsiteltiin 374 työmääräystä. Työvälineitä on päivitetty vuosittain, joten ne ovat ajan tasalla ja teknologiaa pystytään hyödyntämään entistä paremmin.

Mittauspalveluiden toiminta koostui vuonna 2023 pääosin:

- rakennusvalvontamittauksista
- tontin- ja yleisen alueen mittauksista
- pohjakartan täydennyskartoituksista



- erillisistä sisäisistä ja ulkoisista mittauksista kuten + korkeuden osoittamisista ja tontin nurkkien merkitsemisistä
- drone ilmakuvausten signaaliointi

Mittauspalveluissa ylläpidetään työturvallisuuden toimintasuunnitelmaa. Asiakastytyväisyyttä 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	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Rakennuspaikan merkitsemiset	190	179	145	149	154	116	86
Sijaintikatselmukset	288	288	221	222	224	185	165
Maalämpöporakaivot		98	116	80	88	79	87
Tontin mittaukset / Y-alueiden mittaukset	38	33	44	35	53	29	20
Kartoitukset	111	142	153	171	273	284	287
Erilliset mittaukset ulk. / sis.	22/48	16/48	20/53	24/47	24/55	12/40	7/26
Drone ilmakuvaus / signaaliointi							12



## 5.4. Paikkatietopalvelut

Paikkatietopäällikkö Jarmo Peltomäki

Paikkatietopalvelut vastaavat kaupungin paikkatietojärjestelmän toimivuudesta ja kehittämisestä. Järjestelmä koostuu kolmesta sovelluksesta: Trimblen Locus tukee kaupunkirakentamisen prosessia kaavoituksesta rakennusvalvontaan. Esrin ArcGIS Enterprise mahdollistaa paikkatietoaineistojen hallinnoinnin, analysoinnin, visualisoinnin ja julkaisun. FME Server toimii näiden välillä tiedonsiirrossa ja aineistojen jalostuksessa. Yksikön palveluihin kuuluu myös kaupungin muiden yksiköiden ja toimialojen paikkatietoon liittyvä konsultointi ja ongelmien ratkaisu sekä uusien järjestelmien käyttöönoton tuki.



### 5.4.1. Henkilöstö

Paikkatietopalveluiden henkilöstövahvuuteen on vuoden 2023 aikana kuulunut paikkatietopäällikön lisäksi yksi paikkatietosuunnittelija ja kaksi paikkatietoasiantuntijaa. Uusi paikkatietoinsinööri aloitti työt toukokuussa.

Henkilöstö on kouluttautunut ja verkostoitunut osallistumalla mm. Trimblen Kuntapäiville, FME-käyttäjäpäiville ja workshopiin, Esri KuntaSIG-tapahtumaan sekä PostGIS-koulutukseen.

Helsingin yliopistolta ja Novialta palkattiin kaksi kesätyöntekijää.

### 5.4.2. Toiminta

Trimblen Locus (entinen Xcity) ja sen selainpohjainen pikkuveli Locus Cloud päivitettiin syksyllä versioon 22.2. Tässä yhteydessä poistui käytöstä suosittu Webmap-karttapalvelu. Webmapin korvaa Locus Cloud Viewer, josta pidettiin 12 sisäistä tietoinfoa ja koulutusta eri toimialueille. Kaikista Locuksen sovelluksista otettiin käyttöön Cloud-versiot, joista Trimble piti koulutukset. Cloudin käyttöliittymää kehitettiin voimakkaasti ja rajapintapalvelujen kautta tuotiin uusia kansallisia aineistoja katseltavaksi.



Kuva: Paikkatietopalvelut 2022, 3D Mesh malli.

Esrin kuntalisenssiin kuuluva ArcGIS Enterprise päivitettiin 11.1-versioon. Enterprise toimii organisaation laajuisena paikkatietoalustana sekä aineistojen jakelijana julkaisujärjestelmiin ja ulkoisille käyttäjille. ArcGIS Pro:ssa siirryttiin versioon 3, johon paikkatietopalvelut on antanut käyttöönottoon liittyvää konsultointia ja ohjeistusta. ArcGIS Pro on korvannut kauan käytössä olleen ArcMap:in, jonka kehitys on lakannut versioon 10.8.2.

FME Server on vaihtanut nimensä FME Flow:ksi ja se päivitettiin versioon 2022.2. FME Serveriä käytetään esimerkiksi aineistojen tuomiseen Trimble Locuksesta ArcGIS-ympäristöön visualisoitavaksi ja analysoitavaksi.

Yksikössä kehitettiin vuoden aikana useita ArcGIS-alustalle toteutettuja sovelluksia paikkatietojen keruuseen, analysointiin ja julkaisuun. Kuntatekniikalle tuotettiin hulevesilaskutusaineisto keräten ja yhdistellen rekisteritietoja. Hulevesilaskuja lähti 9031 kpl 878.915 €:n arvosta. Kaavoituksen Sundom tienmistö-projekti jatkui läpi vuoden. Pohjanmaan museon Patsaatsovellus laajennettiin Maalahteen. IT- ja digitalisaatiopalveluiden kuituverkkotiedon hallintaa karttapohjalla kehitettiin edelleen yhdessä kuituverkkokonsultin kanssa. Opetustoimea on konsultoitu erilaisilla koulutulokkaisiin ja oppilaisiin liittyvillä analyseilla ja teemakartoilla.

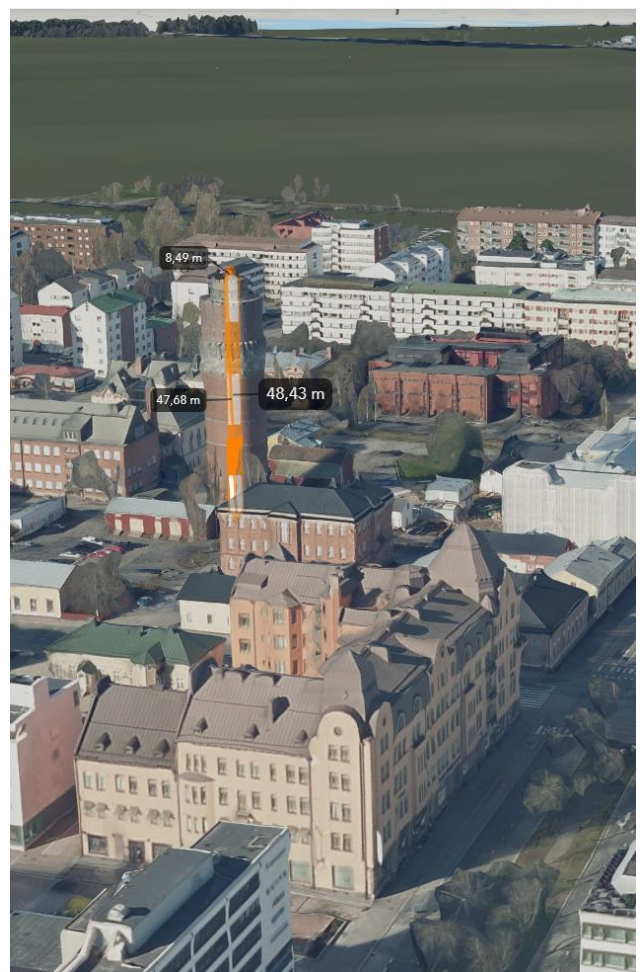
Aikaisemmin kehitetyistä sovelluksista ylläpidossa ovat mm. kuntatekniikan liikennemerkkien ylläpito, liikuntatoimen latu- ja rinneinfo, museon Vaasan seudun vanhat huvilat, ympäristötoimen Rotta-havainnot, kaavoituksen Kaavoittajan karttapalvelu, opetustoimen Käveltävät-reitistö, kulttuuritoimen Näillä kulmilla ennen ja Vähänkyrön aluehallinnon Vähänkyrön patikkareitit. Nämä sovellukset löytyvät kootusti netissä olevalta Hub-sivulta.

Kehitettiin Maanmittauslaitoksen uuden maastotietokannan aineistoista automaattisesti rakentava opaskartta. Myös drone-kuvausten julkaisuprosessia kehitettiin.

Kesätyöntekijät päivittivät tilastoaluejaon, georeferoivat väestösuojien pohjapiirustukset kartalle ja paransivat rakennusten Locus-karttasijaintia.

Drone-kuvaukset saatiin käyntiin syksyllä. Se edellytti erityistä SORA-lupaa Traficomilta ja uuden dronen varustamista laskuvarjolla. Kiinteistötoimen henkilöstömuutosten vuoksi rekrytoitavan paikkatietoinsinöörin tehtäväkuva muuttui drone-kuvauksiin ja 3D-kaupunkimallin kehittämiseen. Henkilö palkattiin keväällä.

Numeeristen aineistojen käyttö lupia myönnettiin 39 kpl ja myyntituloja kertyi 14.500 €.



Kuva: Paikkatietopalvelut, 3D Mesh malli.

## 6. Kiinteistötoimen hankkeet

Kiinteistötoimi oli vuoden 2023 aikana mukana kiinteistönmuodostuksen digitalisaatio hankkeessa.

### 6.1 Kaupungin sähköisen kiinteistönmuodostuksen prosessin ja työkalujen kehittäminen 2022–2024

Hankkeen tavoitteena on kiinteistönmuodostuksen prosessin ja sen rajapintojen sekä käytössä olevien järjestelmien analyysi eri kaupungeissa ja tiekartta/toimintasuunnitelma digitaalisen kiinteistönmuodostuksen prosessin ja työkalujen kehittämiseksi. Hankkeesta on päävastuussa Rovaniemen kaupunki ja muut mukana olevat kaupungit ovat Lahti ja Vaasa.

Hankkeessa kehitetään kiinteistörekisteriä pitävien kaupunkien sähköistä prosessia ja kuvataan toimintatavat, prosessit ja työkalut, joiden avulla toimintaa pystytään parantamaan ja uudistamaan digitaalisiksi. Nykyiset lainsäädännön muutokset mahdollistavat lähtökohdaksi digitaalisen prosessin toimituksen hakemisesta, käsittelystä ja arkistoinnista edellytysten täyttyessä. Digitaalisella toimintamallilla pystytään vastaamaan kuntalaisten ja asiakkaiden tarpeisiin, tehostamaan toimintaa ja luomaan kustannussäästöjä.

Hankkeen lopputuloksena syntyy prosessikuvaus ja toimintamalli, miten kaupunkien kiinteistönmuodostus ja sen rajapinnat kaavoitukseen, tonttijakoihin sekä rakennuslupaprosessiin saadaan muutettua digitaalisia vaatimuksia vastaavaksi. Hankkeen tulokset annetaan Kuntaliiton ja Maanmittauslaitoksen kiinteistötehtävien yhteistyöryhmän käyttöön.

### 6.2 EUCF-hanke

Kiinteistötoimi osallistui GigaVaasa-alueen hukkalämpöveraston investointikonseptihankkeeseen. Hankkeelle oli hakemuksen perusteella saatu 60.000 € rahoitus European City Facility (EUCF) kautta. Investointikonsepti perustuu Höstveden alueella sijaitsevan louhosalueen lämpövarastoksi muuttamiseen, joka liitetään osaksi GigaVaasa-alueen teollisuusvesijärjestelmää.

Vaasan Voima Oy:n kanssa oli sovittu hankkeen teknisten ja taloudellisten tarkastelujen työstämisestä.

Kunnan toimintatapoihin ja prosesseihin vaikutus näkyy resurssien tehokkaampana käyttönä, prosessien sujuvoittamisena, digitaalisten palveluiden laajentumisena, kiinteistönmuodostuksen toimitusaikojen nopeutumisena, parantuneena asiakaspalveluna, tietojärjestelmien yhteensovittamisena ja tietoturvan huomioimisena. Toimintamallin muutoksen myötä osa säästöistä syntyy välittömästi henkilöstön tehokkaan työajan käytön myötä. Vaikutukset ja säästöt työn tehokkuuden parantumisesta ovat pitkäaikaisia ja pysyviä. Arvio tuottavuuden parantumisesta on 20 %, jolloin keskimääräisellä osallistuvan kaupungin toimitusmäärällä (100 toimitusta) ja kustannuksilla (1000 €) säästöä syntyy vuosittain n. 20.000 €/kaupunki.

Vuoden aikana kaupunkien kiinteistönmuodostuksen prosessien ja työkalujen menettelyt on vaihevaiheelta analysoitu, joiden perusteella on laadittu uudet dokumenttipohjat, jotka mahdollistavat olemassa olevien digitaalisten työkalujen ja rekisterien tehokkaamman hyödyntämisen. Lisäksi aloitettiin selvitys kiinteistönmuodostuksen asiakirjojen sähköisestä allekirjoittamisesta ja arkistoinnista sekä asiakaspalvelun sähköisestä kehittämisestä.

Hankkeen puitteissa tarkasteltiin teknisten ja taloudellisten seikkojen lisäksi riippuvuussuhteita sekä epävarmuustekijöitä ja konseptin monistettavuutta. Toteutus edellyttää sopimus- ja omaisuusjärjestelyjä Höstveden louhosalueeseen liittyen, joiden neuvotteluun kiinteistötoimi on osallistunut pidemmän aikaa.

Hankkeen loppuraportti sai EUCF:n hyväksynnän kesäkuun lopussa. Lämpövaraston toteutus on riippuvainen GigaVaasa-alueen toimijoiden lopullisista ratkaisuista ja investointipäätöksistä.

# Vaasan kaupungin organisaatio

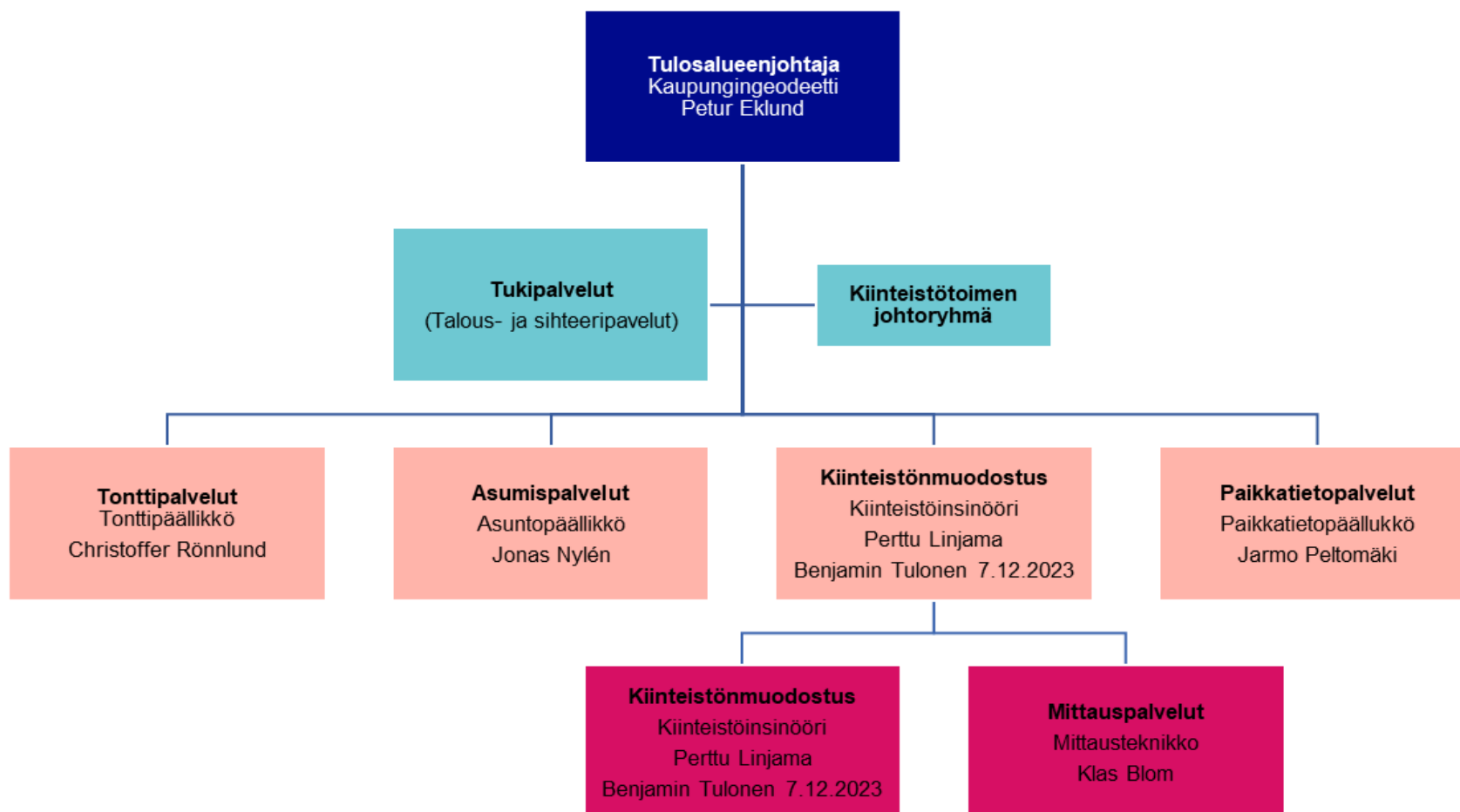


# KAUPUNKIYMÄRISTÖN ORGANISAATIO 2023

## Vaasan kaupunkiympäristö toimialan organisaatorakenne 16.1.2023-



## KIINTEISTÖTOIMEN ORGANISAATIO 2023



## Tuloslaskelma 2023

Tuloslaskelma	Tilinpäätös 2022	Alkuperäinen 2023 talousarvio	Talousarvio 2023 muutoksineen	Tilinpäätös 2023	Poikkeama yli / alle muutettuun talousarvioon
<b>TOIMINTATUOTOT</b>					
Myyntituotot	20 465,13	18 500,00	18 500,00	8 896,50	-9 603,50
Maksutuotot	796 315,89	488 000,00	488 000,00	243 444,70	-244 555,30
Tuet ja avustukset	102 306,99	86 000,00	86 000,00	137 522,92	51 522,92
Vuokratuotot	10 598 094,40	10 800 000,00	10 800 000,00	11 723 637,45	923 637,45
Muut toimintatuotot	4 888 346,64	2 164 000,00	2 164 000,00	697 737,53	-1 466 262,47
<b>Toimintatuotot yhteensä</b>	<b>16 405 529,05</b>	<b>13 556 500,00</b>	<b>13 556 500,00</b>	<b>12 811 239,10</b>	<b>-745 260,90</b>
<b>TOIMINTAKULUT</b>					
Henkilöstökulut	-1 541 791,74	-1 736 400,00	-1 762 865,98	-1 692 684,15	70 181,83
Palkat ja palkkiot	-1 273 443,39	-1 436 600,00	-1 457 543,61	-1 400 295,18	57 248,43
Henkilösivukulut	-268 348,35	-299 800,00	-305 322,37	-292 388,97	12 933,40
Palvelujen ostot	-1 033 688,41	-1 001 900,00	-1 501 900,00	-2 098 809,26	-596 909,26
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-46 733,81	-29 600,00	-29 600,00	-42 462,15	-12 862,15
Avustukset	-29 850,30	-200 000,00	-200 000,00	-87 229,00	112 771,00
Vuokrakulut	-148 434,60	-150 900,00	-156 550,75	-151 267,77	5 282,98
Muut toimintakulut	-42 852,77	-33 100,00	-33 100,00	-72 780,92	-39 680,92
<b>Toimintakulut yhteensä</b>	<b>-2 843 351,63</b>	<b>-3 151 900,00</b>	<b>-3 684 016,73</b>	<b>-4 145 233,25</b>	<b>-461 216,52</b>
<b>TOIMINTAKATE</b>	<b>13 562 177,42</b>	<b>10 404 600,00</b>	<b>9 872 483,27</b>	<b>8 666 005,85</b>	<b>-1 206 477,42</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-1,65			25 657,00	25 657,00
Korkotuotot				25 657,00	25 657,00
Muut rahoituskulut	-1,65				
<b>VUOSIKATE</b>	<b>13 562 175,77</b>	<b>10 404 600,00</b>	<b>9 872 483,27</b>	<b>8 691 662,85</b>	<b>-1 180 820,42</b>
<b>Toimintatuotot % toimintakuluista</b>	576,98	430,11	367,98	309,06	