

# Liikenneviraston kiinteistötoimintalinjat 2016-21

Toimintalinjat

Liikennevirasto

PL 33

00521 HELSINKI

Puhelin 020 637 373

## Tiivistelmä

Liikenneviraston kiinteistötoiminnan tarkoitus on tukea Liikenneviraston ydintehtävien toteuttamista ja strategisten päämäärien saavuttamista.

Liikennevirasto ja sen sidosryhmät toimivat kiinteistöasioissa yhtenäisellä tavalla ja oman työn tukena käytetään tarvittaessa ostopalveluja.

Liikennevirasto toteuttaa väylähankkeiden maanhankinnan oikea-aikaisesti ja kustannustehokkaasti. Myös vapaaehtoista sopimista ja tilusjärjestelyjä käytetään lunastuksen vaihtoehtona. Toimituskustannuksia pyritään alentamaan ja toimitusten läpimenoaikoja lyhentämään

Kiinteistötehtävien kokonaiskoordinointi kuuluu Väylänpito-toimialan tekniikka ja ympäristöosastolle. Vuonna 2012 perustettu kiinteistöryhmä koordinoi ja kehittää kiinteistötoimintoja Liikennevirastossa

Suunnittelu ja hankkeet -toimialan ja väylänpitotoimialan yhteistyötä on tiivistetty investointeihin ja suunnitteluun liittyvissä kiinteistöasioissa. Investointihankkeiden maanhankintaan tarvittavat henkilöresurssit järjestetään hankekohtaisesti ELYjen toimesta.

Toiminnanohjaus -toimialalle kuuluvat viraston varsinaisten toimitilojen vuokrasopimusten hallinta ja toimitilapalvelutyypiset asiat. Väyläprojektit hankkivat tilapäiset toimitilansa itse valtion tila- ja laatukriteerejä noudattaen.

Liikennevirasto pyrkii käyttämään valtion tarjoamia kiinteistöalan sidosyksikköpalveluja (ns. in-house -palveluja) oman organisaationsa tukena silloin, kun se on mahdollista ja taloudellista.

Liikennevirasto luopuu hallitusti toiminnalleen tarpeettomasta kiinteistövarallisuudesta pääasiassa hallinnan siirrolla valtiovarainministeriölle ja maa- ja metsätalousministeriölle ja ylläpitää hallinnassaan olevaa strategista kiinteistökantaa tarkoituksenmukaisella tavalla.

Liikennevirasto luopuu hallitusti vuokraustoiminnastaan. Maanteiden palvelualue sopimuksia ei käsitellä kiinteistöasiana.

Liikenneviraston hallinnassa vielä olevan kiinteistökannan isännöinti ja ylläpito toteutetaan suunnitelmallisesti ostopalveluin. Alueellisia maanhankinta- ja kiinteistöasioita hoidetaan osin myös ostopalvelujen avulla.

Kiinteistöhenkilöresurssit mitoitetaan tarpeen ja valtion asettamien tavoitteiden perusteella.

Tietojärjestelmien ja rekisterien yhtenäistämisen mahdollisuuksia tutkitaan jatkossa.

## Esipuhe

Liikennevirastossa kiinteistöasioilla tarkoitetaan väylähankkeisiin liittyvää maanhankintaa ja osittain myös maankäyttöä, kiinteistöjen ja niillä sijaitsevien rakennusten hallintaa mukaan lukien suunnittelu, rakentaminen, kunnossapito ja rahoitus sekä toimitilojen hankintaa ja hallintaa. Kiinteistötoimintoihin eivät sisälly väylärakenteita koskevat asiat. Tässä julkaisussa on käytetty Kiinteistöliiketoiminnan sanaston (RAKLI, 2001) mukaisia merkityksiä kiinteistöasioiden eri käsitteille.

Liikenneviraston edelliset kiinteistötoimintalinjat julkaistiin v. 2012 jolloin toimintaympäristö ei vielä ollut läheskään muotoutunut uudelleen v. 2010 alussa tapahtuneen virastojen yhdistämisen jälkeen.

Monia kiinteistötoimintalinjojen kannalta tärkeitä lakimuutoksia saatiin odotella aina v. 2016 puoliväliin asti. Tärkeimpänä niistä oli ELY -keskusten oikeus hoitaa myös rata-kiinteistöihin liittyviä tehtäviä.

Uusien kiinteistötoimintalinjojen julkaiseminen on perusteltua myös, koska muutamien sidosryhmien kuten ELY -keskusten, Maanmittauslaitoksen, Senaatti-kiinteistöjen ja Metsähallituksen organisaatiot ovat muuttuneet. Esim. Maanmittauslaitos on luopunut organisaationsa aluerajoista ja ELY -keskukset ovat keskittäneet maksatukset keskitettyyn KEHA -yksikköön. Liikenne- ja viestintäministeriö on keväällä 2016 ryhtynyt selvittämään voisiko valtion liikenneverkon ylläpidosta ja kehittämisestä vastata valtiоныhtiö. Selvityksen vaikutuksia ei vielä näissä toimintalinjoissa voida ottaa huomioon. Laajimmillaan ne kuitenkin aiheuttaisivat koko toimintalinjojen uudistamisen.

Vuonna 2013 saatiin päätökseen maanteiden rajaaminen ja sen jatkona rautateiden rajaaminen päättynee 2017. Näiden projektien loppuminen vähentää resurssitarvetta sekä Maanmittauslaitoksessa että Liikennevirastossa merkittävästi. Toisaalta ne ovat tarjonneet pehmeän laskun uuteen tilanteeseen.

ELYjen tie- ja ratamaanhankinnasta sekä kiinteistötehtävistä muodostettiin valtakunnallinen toimintamalli vuoden 2016 alusta alkaen. Muutoksen tarkoituksena on arvioida kokonaisuutena maanhankinnan volyyymiä eri ELYissä ja mahdollisuuksien mukaan tasata käytettävissä olevien henkilöresurssien työkuormaa edistämällä mm. ostopalveluja ruuhkatilanteiden purkamiseksi. Samalla nähtiin tarpeelliseksi perustaa oman toimen ohella toimiva kiinteistöasioiden koordinaattorin asiantuntijatehtävä liikenneviraston ja ELYjen yhteistoiminnan tiivistämiseksi.

Liikenneviraston kiinteistökanta on vähentynyt viime vuosina huomattavasti. Liikennevirasto jatkaa toiminnalleen tarpeettoman kiinteistövarallisuuden luovuttamista hallitusti pääasiassa hallinnan siirroilla valtiovarainministeriölle ja maa- ja metsätalousministeriölle. Tehtävä on vaikeutunut vuosi vuodelta, koska kiinteistöillä olevien rakennelmien ja laitteiden takia tarpeettomuuden määrittely vaatii usean eri alan asiantuntijoita ja monesti vielä toimenpiteitä laitteiden siirtämiseksi ennen luovutusta. Erityisesti vesiväylillä on myös kulttuurihistoriallisesti arvokasta kiinteistövarallisuutta, joiden säilyttämiskriteerit vaativat oman projektinsa valtionhallinnon sisällä. Luovutusprosessia onkin pitänyt hidastaa, että kaikki tarvittavat selvitykset ehditään tehdä.

Liikenneviraston kiinteistö- ja sopimusrekisterin uusiminen on vihdoinkin käynnistynyt. Rekisterin valmistuminen parantaa kiinteistöhallinnan laatua ja siihen kytketään jatkossa myös kiinteistöjä kokevat sopimukset. Aiemmin on jo uudistettu rakennusten arviointia palveleva RA -Laskin.

Liikennevirastolla on yhä noin 800 maanvuokrasopimusta sekä noin 200 muuta vuokrasopimusta, joita on pyritty järjestelmällisesti vähentämään. Vuokravalvonta on vuoden 2016 alusta siirretty Valtion talous- ja henkilöstöhallinnon palvelukeskuksen (Palkeet) hoidettavaksi.

Kiinteistöhallinnan toimintajärjestelmän kuvas on julkaistu intranetissä ja lisäksi on julkaistu kiinteistöjen luovutusohjeet. Prosesseissa riittää vielä parantamista pitkäksi aikaa, koska toimintakenttä ja toimijat olivat lähtötilanteessa varsin epähomogeenisia.

Kiinteistöjenhallintaan liittyy läheisesti myös maakäyttö ja maapolitiikka. Rautatieasema-alueiden uudistaminen kiinnostaa kuntia, rakennusyhtiöitä, liike-elämää ja investoijia. Muotivirtauksena ovat olleet väylien päällerakentamishankkeet. Asema-alueiden muuttaminen, ml. päällerakentamiskohteet, on kuitenkin kallista eikä hankkeista ole helppo saada taloudellisesti kannattavia./5/

Liikennevirasto ylläpitää hallinnassaan olevaa strategista kiinteistökantaa (1) tarkoituksenmukaisella tavalla.

Liikenneviraston hallinnassa on myös muuta kuin tavanomaista kiinteistöomaisuutta kuten majakoita, kalliosiiiloja, lastausalueita, puunkuormausalueita jne., jotka vaativat säännöllistä ylläpitoa ja korjaamista. Liikenneviraston hallinnassa olevaa kiinteistökannan isännöinti ja ylläpito toteutetaan suunnitelmallisesti ostopalveluin. Usein tämä tapahtuu osana väylien kunnossapitoa. Alueellisia maankäyttö- ja kiinteistöasioita hoidetaan myös osittain ostopalvelujen avulla.

Kiinteistötoimintalinjat on laadittu väylänpito-toimialan ylijohdajan Mirja Noukan perustaman työryhmän toimesta. Työryhmään kuuluivat ympäristö- ja kiinteistöyksikön päällikkö Arto Hovi, oikeusyksikön päällikkö Jaakko Knuutila, lakimies Katri Nuuja, kiinteistöpäällikkö Pekka Korhonen, suunnittelija Antti Castren, insinööri Marja Sipponen-Kaapro, radan kunnossapitoyksikön päällikkö Jukka P. Valjakka ja meriväylät-yksikön päällikkö Simo Kerkelä.

Helsingissä 3.10.2016

Liikennevirasto / Ympäristö- ja kiinteistöyksikkö

## Sisällys

TIIVISTELMÄ.....	3
ESIPUHE .....	4
1. KIINTEISTÖTOIMINNAN LÄHTÖKOHTIA.....	7
2. LIIKENNEVIRASTON KIINTEISTÖKANTA, KIINTEISTÖTEHTÄVÄT JA LINJAUKSET .....	9
Kiinteistökanta .....	9
Kiinteistöjenhallinnan prosessit .....	9
Kiinteistöjen hallinnan siirrot ja luovutukset.....	9
Maanhankinta 10	
Kiinteistöjen vuokraus.....	10
Kiinteistöjen isännöinti ja ylläpito .....	12
Toimitilojen hankinta.....	12
3. KIINTEISTÖTOIMINTAAN KÄYTETTÄVÄT RESURSSIT .....	13
Henkilöressurit 2016.....	13
Toimialojen roolit Liikenneviraston kiinteistöasioissa .....	13
Ympäristö- ja kiinteistöyksikkö.....	13
Hallintopalvelut .....	13
Suunnittelu ja hankkeet .....	13
Projektit 14	
Hankesuunnitteluyksikkö .....	14
Radan kunnossapito -yksikkö.....	14
Sisävesiväyläyksikkö ja meriväyläyksikkö .....	14
ELY-keskusten rooli kiinteistöasioissa .....	14
Kiinteistötoimijoiden tehtävät ja vastuut .....	15
Rahoitus .....	15
4. KIINTEISTÖASIOIDEN KOORDINOINTI.....	16
Väylänpito-toimialan kiinteistöryhmän tarkoitus .....	16
Kiinteistöryhmän pääasialliset tehtävät .....	16
Kiinteistöryhmän organisointi .....	16
Toimintatapa.....	16
Maanhankinta- ja kiinteistöasioiden verkko.....	17
5. TOIMINNAN TUKI .....	18
Kiinteistöjuridiikka .....	18
Ostopalvelut.....	18
Valtion sidosyksikköpalvelut (in-house -palvelut).....	18
Senaatti-kiinteistöt .....	18
Hansel Oy 18	
Yhteistyö kiinteistöasioissa.....	18
Yhteistyösopimukset.....	18
Asiakaspalvelu.....	19
Kiinteistörekisterit ja tietojärjestelmät .....	19
6. LÄHTEET .....	20
LIITE 1 KIINTEISTÖRYHMÄN KOORDINOIMAT KIINTEISTÖASIAT LIIKENNEVIRASTOSSA .....	21
LIITE 2 KIINTEISTÖTEHTÄVÄT JA VASTUUT 1.1.2016- .....	22

# 1. Kiinteistötoiminnan lähtökohtia

Liikenneviraston kiinteistötoiminnan tarkoitus on tukea Liikenneviraston ydintehtävien toteuttamista ja strategisten päämäärien saavuttamista.

Liikenneviraston tavoitteena on pitää omistuksessaan vain väylänpitoa palveleva kiinteistövarallisuus. Liikennevirasto luopuu hallitusti toiminnalleen tarpeettomasta kiinteistövarallisuudesta. Tavoitteet määräytyvät valtiovarainministeriön 21.12.2010 antaman periaatepäätöksen (VM/2404/00.00.02/2010) ja valtion kiinteistöstrategian mukaisesti. Liikennevirastolla on vielä paljon tarpeettomia kiinteistöjä, joita luovutetaan ministeriöiden kautta mm. Senaatti-kiinteistöille ja Metsähallitukselle.

Liikenneviraston kiinteistötoimintojen koordinointi tulee näiden toimintalinjojen myötä edelleen selkiytymään. Myös eri toimialojen ja yksiköiden välinen työjako selkiytyy samalla ja mahdollisuudet yhteistyöhön paranevat ja digitalisaatio edistyy mm. rekisterien uudistuessa.

Liikenneviraston kiinteistöasiat ovat osa väylänpitoa prosessia. Tärkeimmän osatoiminnon eli maanhankinnan osalta kiinteistöasiat tukevat ensin suunnitteluprosessia ja myöhemmin varsinaisen maanhankinta liittyy myös väyläprojekteihin niiden rakennusaikana.

Maanhankinnan osalta tiivis yhteistyö hankesuunnitteluverkon kanssa on tärkeää. Kun hankkeen kiinteistövaikutukset arvioidaan riittävän aikaisessa suunnitteluvaiheessa, on mahdollista saavuttaa merkittäviä kustannushyötyjä koko väylähankkeen osalta mm. tekemällä hanketulosjärjestelyjä. Liikennevirastossa ollaan uudistamassa myös suunnittelun strategiaa ja erityisesti suunnitteluprosessin alkuosalla ja maanhankinnan ratkaisulla tulee olla vahva yhteinen päämäärä..

Liikenneviraston väylänpito-toimiala vastaa kiinteistötoiminnan kokonaisuuden ja Liikenneviraston oman kiinteistöomaisuuden hallinnasta, mutta myös muilla toimialoilla on merkittävä osuus onnistuneessa kiinteistötoiminnassa. Liikenneviraston on syytä pyrkiä yhtenäisiin toimintatapoihin kiinteistöasioissa, jolloin tarvittavat resurssit voidaan optimoida. Toiminnan oikea-aikaisuus ja taloudellisuus on myös tärkeä tekijä toimintaa kehitettäessä.

Maanhankinnan toimituskustannusten pienentäminen on myös tärkeää. Säästöjä saadaan aikaan mm. kiinteistötoimitusten läpimenoaikoja nopeuttamalla.

Kiinteistötoimintaan käytettävissä olevat omat henkilöresurssit ovat niukat ja siksi joudutaan käyttämään apuna konsultteja. Maanteiden rajaamisten päätyttyä ja rautateiden rajaamisten päättyessä ilmeisesti vuonna 2017 väylätoimitusten määrä putoaa noin puoleen, mikä parantaa resurssitilannetta. Toimitusten määrän väheneminen ei kuitenkaan suoraan korreloi resurssitarpeen kanssa, koska toimitukset ovat erilaisia.

ELYjen tienpito ja maanhankinnan maksatuksia hoitava KEHA -keskus siirtynee lähivuosina osaksi maakuntahallintoa, mutta sillä ei enää ole kiinteistötoiminnan tai resurssien suhteen juuri vaikutuksia.

Kiinteistöjen isännöinti ja kunnossapito hoidetaan ostopalveluna, koska omia resursseja ei ole. Usein kiinteistöjen kunnossapito sisältyy infran kunnossapidon sopimukseen. Kiinteistönhoidon laadun varmistamiseksi on tarkoituksenmukaista kilpailuttaa kiinteistöjen kunnossapito erikseen.

Myös valtion muiden virastojen tarjoamia sidosyksikköpalveluja käytetään, kun se on mahdollista ja edullista.

Kiinteistöihin liittyviä tietojärjestelmiä pitää yhtenäistää ja kehittää jatkossa. Väylähallinnon asioita ei toistaiseksi ole kaikilta osin käsitelty meneillään olevassa aluehallintouudistuksessa. Tästä syystä horisontaalista yhteistyötä ELYjen sisällä ei

ole syytä lisätä ennen kuin laajemmat linjaukset on tehty. Kiinteistöjen hallinnan kannalta olisi sujuvinta, jos maanhankkijoina toimivat ELYjen liikennevastualueet olisivat tulevaisuudessa mahdollisimman kiinteässä yhteydessä Liikennevirastoon. ELYjen mahdollisuuksia tehdä tulevaisuudessa myös muita kuin maanhankintaan liittyviä kiinteistöjen hallinnan tehtäviä pitää jatkossa selvittää. Maanhankinnan tehtävät vähentyvät rautateiden rajaamistoimitusten loputtua v. 2018 alkaen.



## 2. Liikenneviraston kiinteistökanta, kiinteistötehtävät ja linjaukset

### Kiinteistökanta

Liikenneviraston kiinteistökanta muodostuu liikenneväyläalueista ja muista rakentamattomista ja rakennetuista kiinteistöistä. Kiinteistökanta on vähentynyt viime vuosina huomattavasti, koska kaikki Liikenneviraston muodostajavirastot ovat jo luovuttaneet toiminnalleen tarpeettomia rakennuksia ja alueita. Erityisesti rakennusten tarve on viime vuosikymmeninä vähentynyt huomattavasti, koska toiminta on muuttunut tilaaja-toiminnaksi ja on osittain luovuttu paikallisesta miehityksestä.

Liikennevirastolla on omistajahallinnassaan noin 78 000 km maanteitä ja noin 5900 km rautateitä ja lisäksi vastuullaan 16 000 km vesiväyliä. Rakennuksia on vielä noin 1000 kpl ja lisäksi lukuisia rakennelmia kuten varastoja ja laitesuojia. Lisäksi virastolla on rakentamattomia kiinteistöjä kuten sora-alueita.

### Kiinteistöjen hallinnan prosessit

Kiinteistöjen hallinta on selvintä esittää osaprosesseina

1. Kiinteistöjen luovuttaminen
2. Kiinteistöjen hankkiminen
3. Kiinteistöjen isännöinti ja ylläpito

### Kiinteistöjen hallinnan siirrot ja luovutukset

Liikennevirasto luopuu hallitusti toiminnalleen tarpeettomasta kiinteistöomaisuudesta pääasiassa hallinnan siirrolla valtiovarainministeriölle ja maa- ja metsätalousministeriölle. Liikennevirasto luovuttaa kiinteistöomaisuutta myös kiinteistökaupoin (myynnit ja vaihdot). Kiinteistöjen luovutuksia tehdään julkisyhteisöjen kanssa ostotarjousten perusteella. Muille kuin julkisyhteisöille kiinteistöjä luovutetaan vain erityisestä syystä, mikäli kaupalla esim. voidaan edistää asemakaavan toteuttamista tai parantaa kiinteistöjärjestelmää. Luovutusten valmistelu ja katselmointi tehdään paikallisesti. Tämän jälkeen asia viedään Liikenneviraston päätettäväksi. Liikennevirastossa kiinteistöjen luovutusten tulee tapahtua työjärjestyksen mukaisesti.

Maa-alueet luovutetaan joko puhdistettuna tai vastuu maaperän pilaantuneisuudesta siirretään luovutus kirjalla ostajalle huomioiden maaperän kunto kauppahinnassa. Luovutusehdoissa Liikennevirasto ei yleensä sitoudu luovutuksen jälkeisiin puhdistusvastuuihin. Tällainen ehto voi tosin muuttua pätemättömäksi, jos luovutuksen saaja ei sitä pysty täyttämään ja puhdistusvelvollisuus voi jäädä muille.

Liikennevirasto pyrkii hallinnan siirroissa sopimaan kirjallisesti riittävät ja selkeät ehdot Senaatti-kiinteistöjen ja Metsähallituksen kanssa käyttäen apuna Liikenneviraston oikeuspalveluja. Sopimuksella pyritään välttämään kiinteistöihin liittyviä oikeudellisia ongelmia, joita voi syntyä, kun kiinteistöomaisuutta luovutetaan edelleen.

Monet Liikennevirastolle tarpeettomat kohteet kuten majakat on katsottu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi. Museovirasto on laatinut kriteerit tällaisten kohteiden luovuttamista varten.

Valtion kiinteistöstrategian mukaisesti Liikennevirasto ja sen edeltäjät ovat jo viime vuosikymmeninä luovuttaneet merkittävän määrän kiinteistöomaisuutta mm. Rakenushallitukselle, Kapiteeli Oyj:lle, Senaatti-kiinteistöille, Metsähallitukselle ja Meritaito Holding Oy:lle.

## Maanhankinta

Liikenneviraston maanhankinta liittyy pääosin investointihankkeisiin, joissa hankitaan alueita väylien rakentamiseen. Maanhankintaan käytetään vuosittain noin 25–30 M€, josta Maanmittauslaitoksen toimituskulujen osuus on noin 40 %.

Maanteiden- ja rautateiden operatiivinen maanhankinta tapahtuu ELYissä. Liikenneviraston päätoimipisteessä kehitetään toimintoa ja annetaan tarvittavaa juridista tukea. ELYt ovat muodostaneet vuoden 2016 alusta 4 hankinta-alettä (eteläinen, läntinen, itäinen, pohjoinen). Hankinta-alueiden ELYt toimivat kiinteässä yhteistyössä alueillaan toteutettavien hankkeiden osalta. Tämä antaa samalla toimivan mahdollisuuden tie- ja ratamaahankintojen sekä muiden kiinteistöasioiden hoitamisen alueella yli ELY-rajojen. ELYjen kiinteistöasioiden koordinaattorina toimii 1.1.2016 alkaen Markku Karvonen, Keski-Suomen ELY-keskuksesta.

ELYissä maanhankinta on järjestetty osaksi suunnitteluprosessia. Maanhankinta on mahdollista aloittaa tapauskohtaisesti jo tie- ja ratasuunnitteluprosessin alkupäässä, jos kiinteistövaikutusarviointi on tehty ja hankkeen toteutukseen on vielä aikaa. Tällöin hankkeesta riippuen on mahdollista tilusjärjestelyllä saavuttaa paremmat kokonaisyödyt. Useimmiten kuitenkin tiesuunnittelun ja toteutuksen välinen aikajänne on lyhyt, jolloin aikataulu ei salli laajojen tilusjärjestelyjen tekemistä.

Rautateiden maanhankinnan volyyymi on noin 10-20 % maanteiden vastaavasta.

Vesiväylien maanhankinta on vähäistä. Vesiväylien pito perustuu vesilain mukaiseen lupamenettelyyn. Kanava-alueet on hankittu omistusoikeuksin. Vesiväylänpitoa tukevia alueita kuten kiinteiden turvalaitteiden maa-alueita on hankittu käyttöoikeus- ja vuokrasopimuksin.

## Kiinteistöjen vuokraus

Liikennevirastolla on yli 800 maanvuokrasopimusta. Ne koskevat pääasiassa ratamaa-alueita ja vähäisiltä osin myös kanava-alueita. Lisäksi Liikennevirastolla on noin 200 muuta vuokrasopimusta, kuten tilavuokrasopimuksia ja autopaikkojen vuokrasopimuksia. Edellä mainituissa tapauksissa Liikennevirasto on maanomistaja ja vuokranantaja. Liikennevirasto luopuu vähitellen kiinteistöjen vuokraustoiminnasta niiltä osin kuin tällaiset kiinteistöt on katsottava omalle toiminnalle tarpeettomiksi. Vuokraamisessa ja luopumisessa noudatetaan seuraavia kriteerejä:

1. Liikennevirasto pyrkii hallitusti luopumaan kiinteistövarallisuuden vuokraamistoiminnasta
  - liikenneviraston kiinteistövarallisuutta ei ole aikoinaan lunastettu vuokraamista varten
  - vuokralle annettua kiinteistövarallisuutta voidaan yleensä pitää toiminnalle tarpeettomana, jos sille ei ole suunniteltua käyttöä seuraavan 10 - 20 vuoden kuluessa
  - poikkeuksena ovat esim. radanpidon laitteita sisältävät rakennukset, joista ei voida luopua ennen kuin laitteet on siirretty
  - maanteiden palvelualue-sopimuksia ei käsitellä kiinteistöasiana
2. Vuokrasopimuksia ei yleensä laadita yli 10 vuoden ajaksi
  - maanvuokrasopimukset laaditaan määräaikaisena
  - sopimuksista ei yleensä tehdä siirtokelpoisia Liikennevirastoa kuulematta

3. Vuokran pitää olla käypää tasoa
  - vuokra ja korotusmekanismi tarkistetaan viimeistään sopimusta uusittaessa
4. Vuokrankorotusmekanismit yhtenäistetään
  - vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksinä on tuorein indeksiluku ja tarkistusindeksinä 3 kk ennen vuosittaista eräpäivää oleva luku (esim. tammikuun eräpäivissä lokakuun indeksiluku)
  - indeksin laskiessa vuokra pysyy ennallaan
5. Vuokravakuus vaaditaan yleensä asuntoja ja liikehuoneistoja vuokrattaessa
  - vakuus vastaa 2 kk:n vuokraa. Vakuutta ei peritä, jos se ei ole tarkoituksenmukaista
6. Sopimus irtisanotaan ja rästivuokrat laitetaan perintään Palkeille tai perintäyrietykselle, jos 2 kk:n vuokra on maksamatta
  - maksamattomista vuokrista huomautetaan kirjallisesti vähintään kaksi kertaa.
7. Vuokravaltontaa ja liiketaloudellista perintää hoitaa Valtion talous- ja henkilöstöhallinnon palvelukeskuksen (Palkeet)

## Kiinteistöjen isännöinti ja ylläpito

Kiinteistöjen ylläpitoon kuuluvat maa-alueiden ja rakennusten hoito ja kunnossapito. Ylläpito vaatii huomattavia resursseja, jos kiinteistöllä on rakennuksia tai kun tehdään maa-ainesalueiden jälkihoitotoimenpiteitä tai puhdistetaan likaantunutta maaperää. Suurimmat arvoa korottavat työt luetaan kiinteistöinvestoinneiksi eivätkä enää ole ylläpitoa.

Kiinteistöjen ylläpito on Liikennevirastossa lähes täysin ulkoistettu. Rautatiekiinteistöjen osalta kunnossapidon radanpitoyksikkö vastaa kiinteistöisännöinnistä ja kiinteistöjen kunnossapidosta. Maanteiden ja vesiväylien rakennusten kunnossapito kuuluu ELY-keskuksille sekä vesiväyläyksiköille. Vesiväylien kiinteistöillä sijaitsevien rakennusten ylläpito on ostettu kanavaurakoitsijoilta. Virastoyhtenäisyyden takia kiinteistöjen ylläpito tulee järjestää koko Liikennevirastossa yhtenäisellä tavalla. Usein kiinteistöjen kunnossapito sisältyy infran kunnossapidon sopimukseen. Kiinteistönhoidon laadun varmistamiseksi on tarkoituksenmukaista kilpailuttaa kiinteistöjen kunnossapito erikseen. Ensimmäinen pilottikohde rautatierakennusten kunnossapidosta on jo kilpailutettu alkuvuonna 2016.

Viime aikoina kiinteistöjen suojaustarpeeseen on jouduttu kiinnittämään huomiota. Tärkeitä laitteita sisältävät kiinteistöt joudutaan suojaamaan huolellisesti ulkopuolisten aiheuttamilta vaurioilta ja ilkivallalta.

Liikennevirasto ylläpitää joitakin toiminnalleen tarpeellisia erikoisrakennuksia kuten kalliosiiiloja ja majakoita, joita ei ole mahdollista luovuttaa ulkopuolisten omistushallintaan. Tällaisia ovat tapaukset, joissa rakennus on esim. maantiealueella.

Liikenteenohjaukseen liittyvät rakennukset vaativat erityistä huomiota ja ne voivat kuulua osana väylärakenteisiin. Kiinteistöomaisuuden ja väylärakenteiden erottaminen toisistaan ei ole yksiselitteistä. Esim. asetinlaiterakennukset kuuluvat Liikenneviraston käyttöomaisuuskirjanpidossa ratarakenteisiin, mutta ovat tärkeimpiä jatkuvaa ylläpitoa vaativia rautatierakennuksia.

## Toimitilojen hankinta

Liikennevirasto toimii vuokratiloissa, jotka joustavat yleensä hyvin organisaation koon muuttuessa. Tilojen joustava luovuttaminen otetaan vuokrasopimuksissa huomioon esim. siten, että sopimukseen otetaan mahdollisuus luopua vuokratilasta aina, kun edelleenvuokrauskelpoinen tila on vapautunut.

## **3. Kiinteistötoimintaan käytettävät resurssit**

### **Henkilöresurssit 2016**

Liikenneviraston omat kiinteistötehtävien henkilöresurssit ovat enää vähäiset. Operaatiivisia tehtäviä hoitavat (vireillä olevien lakimuutosten tultua voimaan) alueilla ELY-keskukset tai konsultit ja urakoitsijat. Liikenneviraston toimialoilla kiinteistötehtävät ovat hajautuneet ja yleisesti kiinteistötehtäviä hoitavat henkilöt hoitavat myös jotain muuta tehtävää. Tukitehtäviä ei enää ole resursoitu vaan oletetaan, että tarvittavat tukitehtävät resursoidaan esim. vastuualueittain ja osastoittain osana muita tukitehtäviä.

ELYjen mahdollisuutta hoitaa lisää kiinteistöasioita maanhankinnan ohella pitää jatkossa selvittää.

Liikennevirastossa on v. 2016 kiinteistötehtävissä 1,3 teknistä henkilöä ja yksi toimitohenkilö. Lisäksi kiinteistölakiasioita hoitaa 2 juristia. ELYissä maantiekiinteistöjä koskevia asioita hoitaa 14 teknistä henkilöä ja 4 henkilöä maksatustehtävissä keskitetyssä maksatuspalvelussa (KEHA). Konsultteja on kiinteistötehtäviin resursoitu noin 3 htv teknisiä henkilöitä ja 1,5 htv toimitohenkilöitä (rataisännöitsijät 4 oto, hankkeetoimialan konsultit 1 oto ja puitesopimuskonsultit 3 oto).

### **Toimialojen roolit Liikenneviraston kiinteistöasioissa**

#### **Väylänpito –toimiala/Ympäristö- ja kiinteistöyksikkö**

Väylänpitotoimialan ympäristö- ja kiinteistöyksikkö hoitaa maanhankintaan ja liikenneverkkoihin ja jäljellä olevien tuotantokiinteistöjen hallintaan ja vuokraamiseen liittyvät kiinteistöasiat. Sille kuuluvat siten kiinteistöprosessin hallinta, maanhankinta, vuokraus, käyttöoikeusasioiden hallinta ja rakennettuja kiinteistöjä koskevat tekniset asiat eli kaikki varsinaiset kiinteistöasiat. Kiinteistöasioiden koordinaatio on ympäristö- ja kiinteistöyksikössä.

#### **Toiminnanohjaustoimiala/Henkilöstö- ja hallintoosasto**

Hallintotoimialan rooliin kuuluu toimitilojen päivittäiseen hallintaan liittyvät asiat, työssä tarvittavien tarvikkeiden ja palvelujen hankinta sekä toimitilojen vuokrasopimusten hallinta ja vuokrien maksu. Nämä palvelut voi kokonaan tai osittain tilata myös ulkoa, jos omia resursseja ei ole. Merkittävistä toimitiloja koskevista esityksistä tulee informoida pääjohtajaa ja saada vuokraamiseen liikenne- ja viestintäministeriön lupa, jos vuokrausvaikutus on yli 5 M€ /2/. Toimitiloja koskevat asiat eivät tarkasti ottaen ole varsinaisia kiinteistöasioita. Niistä kuitenkin puhutaan kiinteistöasioina vaikka kiinteistö on vain se rekisteriyksikkö, jolla toimitilat sisältävä rakennus sijaitsee.

#### **Suunnittelu ja hankkeet -toimiala**

Suunnittelu ja hankkeet -toimiala huolehtii maanhankinnasta ja myynnistä uudisrakennushankkeiden osalta. Tämä toiminta on siirtynyt ELYjen hoidettavaksi vireillä olleiden lakimuutosten tultua voimaan. Maanhankinnan asiantuntijoiden on jatkossa tarpeellista päästä aikaisemmin mukaan investointihankkeiden suunnitteluvaiheeseen ja maanhankinnan valmisteluun.

## Suunnittelu- ja hankkeet/Projektien toteutus -osasto

Väyläprojektit hankkivat yleensä toimitilansa itse ja solmivat vuokrasopimukset itse. Niiden tulee noudattaa valtion toimitilastrategian suosituksia ja tilojen tulee olla teknisesti tarkoituksenmukaisia. Hyvän mallin saa usein urakoitsijan tarvitsemista toimitiloista. Varsinaiset projekteihin liittyvät kiinteistöasiat hoidetaan projekteissakin kiinteistöprosessin kautta.

## Suunnittelu ja hankkeet/Hankesuunnitteluosasto

Kaava-asiat eivät Liikennevirastossa kuulu kiinteistöryhmän toimialueeseen. Kaavoissa ratkaistaan esim. väylien linjauksia, ratapihojen muuttamista uuteen käyttötarkoitukseen, yli- ja alikulkujen paikkoja, melualueiden rajoja jne. Kaava-asiat kuuluvat suunnittelu ja hankkeet -toimialan hankesuunnitteluosastolle. Radan kunnossapito -yksikkö, meriväylät-yksikkö sekä sisävesiväylät-yksikkö osallistuvat omaa toimialaansa koskevien kaava-asioiden valmisteluun. Asema- ja yleiskaavalausunnat maantietoasioissa hoitaa ELYjen liikennetoimialan suunnittelu-yksikkö. Kaavamuutoksista sen sijaan seuraa usein toimeksiantoja kiinteistöryhmälle.

## Väylänpito/Radan kunnossapito -yksikkö

Radan kunnossapito -yksikkö valmistelee rautatiealueisiin liittyvät kiinteistöasiat.

## Väylänpito/Sisävesiväylät -yksikkö ja Meriväylät -yksikkö

Vesiväyläyksiköt valmistelevat vesiväyliin liittyvät kiinteistöasiat.

## ELY-keskusten rooli kiinteistöasioissa

ELY-keskukset toimivat 15.8.2016 lähtien Liikenneviraston maanhankkijoina maantie- ja ratatoimituksissa. Tämä tuo muutoksia ratamaanhankinnan käytäntöihin. Lisäksi ELYjen KEHA-keskus hoitaa maanhankinnan maksatuksen. Muissa kiinteistöasioissa ELY-keskusten toimivalta on suppeampi. Seuraavassa on esitetty ohjeellinen työnjako ELYjen ja rataisännöitsijöiden kesken:

ELY / rataisännöinti -työnjako ratakiinteistöjä koskien

### ELY:

Maanhankinta ja korvaukset (KEHA)

Ratatoimitukset

Ratasuunnitelmien tarkastus, osallistuminen

Sopimuksella lisäalueiden hankinta

Myynti, myynnin valmistelu yhteistyössä rataisännöinnin kanssa

### Rataisännöinti:

Rata-alueiden hallinnoinnin tukeminen

Luovutusten Senaatti/MH ja kauppojen valmistelu

Rajakäyntien yms. yksityisten hakemien toimitusten valmistelu

Naapurin kuulemisten valmistelu

Rautatiealueiden vuokraus- ym. sopimusten valmistelu

### Livi:

Kaava- yms. lausunnot rautatieasioissa (hankkeet ja suunnittelu)

## Kiinteistötoimijoiden tehtävät ja vastuut

Tehtävät ja vastuut on määritelty viraston työjärjestyksessä ja henkilöiden tehtäväkuvauksissa.

## Rahoitus

Maanhankinta rahoitetaan edelleen omalta momentiltaan (31.10.76), koska korvausten maksaminen ei yleensä liity hankkeiden muun rahoituksen aikatauluun. Kiinteistöjen ylläpito, vähäinen rakentaminen ja muu vähäinen toiminta rahoitetaan perusväylänpidon määrärahoista.

## 4. Kiinteistöasioiden koordinointi

### Väylänpito-toimialan kiinteistöryhmän tarkoitus

Kiinteistöryhmän tarkoituksena on koordinoita, kehittää ja yhtenäistää kunnossapito-toimialan vastuulla olevaa kiinteistötehtävien hoitoa ja varmistaa riittävä yhteistyö Liikenneviraston muiden toimialojen, ELY-keskusten ja muiden sidosryhmien kanssa.

### Kiinteistöryhmän pääasialliset tehtävät

- Kiinteistöasioiden kehittämislinjausten valmistelu johdolle
- Sovittujen kehittämislinjausten toimeenpano
- Kiinteistötehtävien yhtenäistäminen ja koordinaatio
- Kiinteistötoiminnan ohjeistaminen
- Kiinteistöasioiden henkilöresurssien tehokkaan ja tasaisen käytön varmistaminen
- Maahankintamäärärahojen tarpeen arviointi ja budjetin toteuman seuranta
- Yhteydenpito Liikenneviraston ja ELYjen eri yksiköihin ja sidosryhmiin

Kiinteistöryhmän koordinoimat kiinteistötehtävät on esitetty tarkemmin liitteessä 1

### Kiinteistöryhmän organisointi

Puheenjohtaja: Ympäristö- ja kiinteistöyksikön päällikkö Arto Hovi

Muut jäsenet: Kiinteistöpäällikkö Pekka Korhonen  
Insinööri Marja Sipponen-Kaapro  
Tarkastaja Mika Lehtola  
Yksikön päällikkö Jaakko Knuutila  
Lakimies Katri Nuuja  
Muiden toimialojen edustajat, osallistuvat tarvittaessa  
ELYjen edustajat, osallistuvat tarvittaessa

Muiden toimialojen ja ELYjen edustajille lähetetään kokouksen asialistat ja heillä on tarvittaessa mahdollisuus osallistua kokouksiin.

Lisäksi muiden yksiköiden kiinteistöasioita osin hoitavat henkilöt avustavat asioiden valmistelussa.

### Toimintatapa

Kiinteistöryhmän toimintaa ohjaa vuosittain tehtävä toimintasuunnitelma. Toiminnasta raportoidaan tarvittaessa tekniikka ja ympäristö -osaston johtoryhmässä ja tarvittaessa väylänpitotoimialan johtoryhmässä.

Ryhmän tehtäväkentän työkuorma tasataan jäsenten kesken. Yksiköiden rajat eivät ole määräävä tekijä tehtäviä jaettaessa ja tasattaessa.

Ryhmän toiminta perustuu avoimeen ja aktiiviseen kanssakäymiseen. Ryhmä kokoontuu noin 2-3 kk välein ja tarvittaessa puheenjohtajan kutsusta. Kokouksista tehdään kokousmuistio.



## Maanhankinta- ja kiinteistöasioiden verkko

Maanhankinta ja kiinteistöasioiden verkko toimii Liikenneviraston ympäristö- ja kiinteistöyksikön ja ELYjen välisenä yhteistyöelimenä. Se kokoontuu tarpeen mukaan yleensä 1-2 kertaa vuodessa.

## 5. Toiminnan tuki

### Kiinteistöjuridiikka

Liikenneviraston ja ELY:n tarvitsema juridinen tuki on Liikennevirastossa Oikeuspalveluissa. Kiinteistöjen ostoa ja luovutusta koskevat valtuutukset samoin kuin monia muita sopimuksia koskevat valtuutukset käsitellään ja päätetään Liikennevirastossa.

### Ostopalvelut

Maanteiden osalta on koko maassa kiinteistöasioiden konsulttisopimuksia, jotka ovat puite- tai palvelusopimustyyppisiä. Tällä hetkellä sopimus on 4 konsulttitoimiston kanssa. Rautateiden kunnossapitoa varten on luotu 4 isännöintialueen alueorganisaatio, joilla työskentelevät rataisännöitsijät ovat rautatien kunnossapidon valvontakonsultteja. He valvovat myös kiinteistöjen ylläpitoa ja valmistelevat mm. rata-alueisiin liittyvät viranomaisluvut ja kiinteistöasiat. Rataisännöitsijöiden joitakin tehtäviä otetaan takaisin Liikennevirastoon uusien rekrytoitavien virkamiesten tehtäviksi. Vesiväyliin liittyvät kiinteistöt hoidetaan yleensä kanava- ja väyläurakoiden yhteydessä.

Konsultin käyttö on yleensä kalliimpaa kuin oma työ, mutta kun tarve on tilapäinen tai tarvitaan erityisosaamista, on konsultin käyttö hyvin perusteltua.

### Valtion sidosyksikköpalvelut (in-house -palvelut)

Sidosyksikköpalveluilla tarkoitetaan palveluja, jotka ovat ostettavissa valtion omistamalta niitä tarjoavalta yksiköltä.

### Senaatti-kiinteistöt

Senaatti-kiinteistöt toimii valtion sidosyksikkönä /4/. Tällöin Liikennevirasto voi ostaa Senaatti-kiinteistöiltä tarvittavia kiinteistöalan palveluja. Kysymykseen voivat tulla toimitilojen ja ylläpitopalveluiden hankinta. Senaatti-kiinteistöt kilpailuttaa tarvittavat palvelut, jos sillä ei ole tarvittavaa puitesopimusta. Senaatti-kiinteistöt käyttää yleensä tarjoamissaan palveluissa ulkoisia toimittajia. Senaatti-kiinteistöt ja Hansel ovat neuvottelleet keskinäisestä työnjaostaan. Senaatti-kiinteistöjen tarjoamien palvelujen tulee kuitenkin olla hintatasoltaan kilpailukykyisiä. Myös Senaatti-kiinteistöjen ja Liikenneviraston yhteishankkeet valtion edun ajamiseksi ovat mahdollisia silloin, kun ne perustuvat keskinäiseen sopimukseen.

### Hansel Oy

Hansel Oy tarjoaa valtion hankintayksikkönä (sidosyksikkö) erilaisia hankintapalveluja valtion virastoille. Hansel Oy kilpailuttaa valmiiksi erilaisia kiinteistöpalveluja ja tuotteita koskevia puitesopimuksia, jotka koskevat mm. sähköä, lämmitysöljyä, siivousta ja kiinteistönhoitoa. Asiakasvirasto voi tilata tarvitsemansa tuotteet ja palvelut suoraan ko. yritykseltä puitesopimuksen perusteella. Hansel Oy:kin toimii siten viraston oman hankintayksikön jatkeena.

### Yhteistyö kiinteistöasioissa

#### Yhteistyösopimukset

Liikennevirasto on solminut yhteistyösopimukset Maanmittauslaitoksen, Senaatti-kiinteistöjen ja Museoviraston kanssa.

## Asiakaspalvelu

Liikennevirasto ja Senaatti-kiinteistöt ovat yhteistyössä laatineet ohjeen /5/ ulkopuolisille esim. kunnille ja yrityksille, jotka haluavat Liikenneviraston kiinteistöjä hankkeisiinsa.

Yksityisiä kansalaisia voidaan Liikennevirastossa resurssien puutteen takia palvella vain välttämättömissä tapauksissa eli käytännössä, jos on kysymyksessä tontin osan ostaminen tai naapurilausunnon antaminen.

Suurin osa asiakkaista ohjataan ottamaan suoraan yhteyttä ELYhin, rataisännöitsijöihin ja vesiväyläyksiköihin kiinteistön laadun mukaan.

## Kiinteistörekisterit ja tietojärjestelmät

Valtakunnallisissa kiinteistöjä kokevissa rekistereissä on vielä paljon virheitä. Maanteitä on esim. aikoinaan lakkautettu liittämättä niiden alueita viereisiin kiinteistöihin. Kaa-va-alueilla on epäselvyyksiä ja tarvetta esim. aluevaihdoon saattaa liikennealueita Liikenneviraston omistukseen. Myös hallinnoivan viranomaisen kirjaamisissa lainhuuto- ja kiinnitysrekistereissä on vielä puutteita. Korjaus- ja selvittELYtyö on hidasta ja resursseja vaativaa. Liikennevirasto, ELYt, kunnat ja maanmittaustoimistot tekevät yhteistyötä tilanteen korjaamiseksi.

Liikenneviraston käytössä on lukuisia tietojärjestelmiä kuten eri väylämuotojen omat kiinteistörekisterit, maanhankintaportaali, rakennusten arviointiohjelma (RA -laskin), ja MAHA2 -maanhankinnan maksatusohjelma. Liikennevirasto hyödyntää palveluina Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmää (KTJ) ja Suomen ympäristökeskuksen pilaantuneiden maa-alueiden rekisteriä. Em. järjestelmistä mm. maanhankintaportaali ja MAHA2 -maksatusohjelma ovat ELYjen tarjoamia järjestelmiä.

Liikennevirastolle on v. 2015 tehdyn esiselvityksen mukaan tarpeen ja hyödyllistä kehittää oma kaikki väylämuodot kattava kiinteistörekisteri, koska Maanmittauslaitoksen rekisteri ei jatkossakaan pysty toimittamaan riittäviä haltijakohtaisia tietoja. Maanmittauslaitoksella on tarkoitus pitää rekisterissään vain sille itselleen tarpeelliset tiedot, joita voi käyttää rajapinnan kautta. Liikenneviraston taloushallinnossa eri väylämuotojen väyläomaisuuden käyttöomaisuuskirjanpitoa ja arvostamiskäytäntöjä yhtenäistään parhaillaan. Kiinteistörekisterin toteuttamisessa suurin työmäärä on tietojen koaminen ja tarkistaminen, mikä voi kestää vuosia. Rekisterin kehittäminen on nyt aloitettu tietosisällön parantamisella.

Yhteiskäyttöön soveltuva järjestelmä, ELYjen käyttämä Maanhankintaportaali on otettu käyttöön koko virastossa ja se on havaittu varsin toimivaksi. MAHA2 -maksatusjärjestelmä otetaan käyttöön myös rautatiealueiden maanhankinnan maksatuksessa.

Maantiekiinteistöjen tiedot ovat Maanmittauslaitoksen kiinteistötietojärjestelmässä. Käyttöomaisuuslaskenta tehdään taloushallinnossa. Muiden kiinteistötietojärjestelmien vastuu on siirretty Pirkanmaan ELYlle. ELYissä on (1.1.2016) yhteensä käytettävissä kiinteistötehtäviin 13,1 htv.

## 6. Lähteet

/1/ Ehdotus valtion kiinteistöstrategiaksi

[http://www.vm.fi/vm/fi/04\\_julkaisut\\_ja\\_asiakirjat/01\\_julkaisut/08\\_muut\\_julkaisut/20100407Ehdotu/valtion\\_kiinteistostrategia.pdf](http://www.vm.fi/vm/fi/04_julkaisut_ja_asiakirjat/01_julkaisut/08_muut_julkaisut/20100407Ehdotu/valtion_kiinteistostrategia.pdf)

/2/ Valtion toimitilastrategia

[http://www.vm.fi/vm/fi/04\\_julkaisut\\_ja\\_asiakirjat/03\\_muut\\_asiakirjat/98229/name.jsp](http://www.vm.fi/vm/fi/04_julkaisut_ja_asiakirjat/03_muut_asiakirjat/98229/name.jsp)

/3/ VR Yhtymä Oy:n ja Ratahallintokeskuksen kiinteistövarallisuutta selvittäneen työryhmän muistio

/4/ Hallituksen esitys liikelaitoslaiksi HE 63/2010

/5/ Miten valtio toimii tie- ja rautatiealueiden kiinteistöasioissa

[http://www2.liikennevirasto.fi/julkaisut/pdf8/opas\\_2016-01\\_miten\\_valtio\\_web.pdf](http://www2.liikennevirasto.fi/julkaisut/pdf8/opas_2016-01_miten_valtio_web.pdf)

## **Liite 1 Kiinteistöryhmän koordinoimat kiinteistöasiat Liikennevirastossa**

Alla on lueteltu Liikenneviraston kiinteistöryhmän toimialueeseen kuuluvia tehtäviä (vrt. kohta 4. Kiinteistöryhmä).

Väylähankkeisiin liittyvät maanhankinta- ja kiinteistöasiat:

- maanhankinta ja edunvalvonta
- muut tie- ja ratatoimitukset ja yksityistietoimitukset, joita Liikennevirasto tai ELY on hakenut

Väyliin liittyvän kiinteistöomaisuuden hallinta ja luovutus:

- kiinteistösäilytys
- kiinteistöjen vuokraus
- kiinteistöjen luovutus
- kiinteistötoimitukset
- viranomaislupien hakeminen
- käyttöoikeuksien myöntäminen.
- kiinteistörekisterin ylläpito
- kiinteistöjä kokevat sopimukset
- rautatie-, tie- ja vesikiinteistöjen kiinteistöverot
- naapurinlausunnot ja viranomaislausunnot lupa-asioissa

Sidosryhmäyhteistyö

- kiinteistötehtäviin liittyvä sidosryhmäyhteistyö valtion ja kunnan toimijoiden kesken

Kiinteistöjuridiikka:

- Liikenneviraston ja ELYjen tarvitsema juridinen tuki

Turvallisuuteen liittyvät maanhankinta ja kiinteistöasiat:

- varalaskupaikat
- puolustusvoimien maa- ja merialueiden ampuma-alueet

Viraston toimitilojen hallinta:

- Toimitilojen hallintaan liittyvä tuki hallinto-osastolle
- Alueilla (väyläyksiköt)
  - o vuokra-, siivous- ja vartiointisopimusten valmistelu
  - o siivouspalvelujen käytännön tilaustoiminta ja valvonta
  - o vartiointipalvelujen yhteistoiminta ja valvonta
  - o toimitilojen kunnossapitoon liittyvä yhteistoiminta vuokraajan (omistajan) kanssa
  - o kiinteistötoimintaa koskevien laskujen asiatarastukset
- Väylähankkeiden tilapäiset toimitilat (suunnittelu ja hankkeet -toimialan tukeminen)

## LIITE 2 Kiinteistötehtävät ja vastuut 1.1.2016-

Seuraava luettelo on varsin laaja ja sisältää myös sellaisia tehtäviä, jotka eivät normaalisti kuulu perustettavan kiinteistöryhmän vastuulle (esim. kaavoitus, väylähankkeiden maankäyttö ja hallinnollisten toimitilojen hallinta).

Väylähankkeisiin liittyvät kiinteistöasiat:

- maanhankinta (vapaaehtoiset kaupat, suostumukset, korvaus- ym. sopimukset, kiinteistöarvioinnit, tie- ja ratatoimitusten valmistelu ja edustus, korvausten maksatus). *Toimijat: maantiet (ELYt), rautatiet (ympäristö- ja kiinteistöyksikkö, kunnossapitoyksikkö), vesiväylät (väyläyksiköt); Maantietoimituksissa ja rata-toimituksissa, joissa tie ja rata risteävät, on edustus sekä ELY:stä että Kunnossapitoyksiköstä.*
- muut tie- ja ratatoimitukset ja yksityistietoimitukset, joita Livi tai ELY hakenut (esim. yksittäiset tasoristeysten poistot). *Toimijat: maantiet (Elvyt), rautatiet (Ympäristö- ja kiinteistöyksikkö, kunnossapitoyksikkö ja investointi-toimialan hankesuunnitteluosasto), vesiväylät (väyläyksiköt).*

Väyliin liittyvän kiinteistöomaisuuden hallinta ja luovutus:

- kiinteistösännöinti (kiinteistönhoidon valvonta, kunnon valvonta, ylläpidon ja korjausten suunnittelu ja töiden tilaaminen). *Toimijat: maantiet (ELYt), rautatiet (ympäristö- ja kiinteistöyksikkö, kunnossapitoyksikkö), vesiväylät (väyläyksiköt)*
- kiinteistöjen vuokraus (maanvuokrasopimukset ja tilavuokrasopimukset). *Toimijat: maantiet (ELYt), rautatiet ( ympäristö- ja kiinteistöyksikkö, kunnossapitoyksikkö), vesiväylät (väyläyksiköt)*
- kiinteistöjen luovutus (myynnit, vaihdot ja hallinnan siirrot). *Toimijat: maantiet (ELYt ja Livi, ympäristö- ja kiinteistöyksikkö ja oikeuspalvelut), rautatiet (Kunnossapitoyksikkö), vesiväylät (väyläyksiköt)*
- kiinteistötoimitukset (maanteiden rajaamistoimitukset, rajankäynnit, lohkomiset jne.), jotka tulleet vireille Livi:n tai ELY:n hakemuksesta. *Toimijat: maantiet (ELY:t), rautatiet (ympäristö- ja kiinteistöyksikkö, kunnossapitoyksikkö), vesiväylät (väyläyksiköt)*
- viranomaislupien hakeminen (mm. vesiluvat, purkuluvat, rakennusluvat jne.). *Toimijat: maantiet (ELY:t), rautatiet (ympäristö- ja kiinteistöyksikkö, kunnossapitoyksikkö), vesiväylät (väyläyksiköt)*
- risteämälupien myöntäminen. *Toimijat: maantiet (ELY:t), rautatiet (Kunnossapitoyksikkö), vesiväylät (väyläyksiköt)*
- Rautateiden tasoristeyslupien valmistelu *Toimijat: ELYt*
- kiinteistörekisterin ylläpito. *Toimijat: maantiet (ELY:t), rautatiet (ympäristö- ja kiinteistöyksikkö, kunnossapitoyksikkö), vesiväylät (Lappeenranta)*
- julkisten kiinteistörekistereiden parantaminen. *Toimijat: ELY:t, ympäristö- ja kiinteistöyksikkö, kunnossapitoyksikkö, väyläyksiköt*
- rautatie-, tie- ja vesikiinteistöjen kiinteistöverot (oikaisupyynnöt ja maksaminen). *Toimijat: maantiet (ELY:t), rautatiet (ympäristö- ja kiinteistöyksikkö, kunnossapitoyksikkö), vesiväylät (väyläyksiköt)*

Maankäyttö ja edunvalvonta:

- maakuntakaavoitus. *Toimijat: maantiet (ELY:t ja suunnittelu ja hankeet-toimiala, rautatiet ja vesiväylät ( hankesuunnitteluyksikkö)*
- strategiamallit. *Toimijat: maantiet (ELY:t ja liikennejärjestelmä-toimialan liikennesuunnitteluosasto), rautatiet ja vesiväylät (liikennejärjestelmä-toimialan liikennesuunnitteluosasto)*
- yleiskaavat ja asemakaavat. *Toimijat: maantiet (ELY:t), rautatiet (hankesuunnitteluyksikkö, kunnossapitoyksikkö), vesiväylät (väyläyksiköt)*
- maankäyttösopimukset kuntien kanssa. *Toimijat: maantiet (ELY:t), rautatiet (hankesuunnitteluyksikkö, kunnossapitoyksikkö), vesiväylät (väyläyksiköt)*

- kiinteistötoimitukset muiden hakemuksesta (edustus lohkomistoimituksissa, voimajohtojen lunastustoimituksissa jne.). *Toimijat: maantiet (ELY:t), rautatiet (kunnossapitoyksikkö), vesiväylät (väyläyksiköt)*
- naapurinlausunnot ja viranomaislausunnot lupa-asioissa (rakennusluvut, ympäristöluvut, maa-ainesten ottoluvat jne.). *Toimijat: maantiet (ELY:t), rautatiet (Kunnossapitoyksikkö), vesiväylät (väyläyksiköt)*

Kiinteistöjuridiikka:

- Liikenneviraston ja ELY:n tarvitsema juridinen tuki. *Toimijat: oikeuspalvelut*

Turvallisuuteen liittyvät kiinteistöasiat:

- Varalaskupaikat. *Toimijat: hankesuunnitteluyksikkö, kunnossapitoyksikkö, varautuminen*
- Puolustusvoimien maa- ja merialueiden ampuma-alueet. *Toimijat: VTS-keskukset, väyläyksiköt*
- Liikenteen ohjauslaitteiden suojaaminen. *Toimijat: kunnossapitoyksikkö*

Viraston toimitilat:

- Vakituisten tilojen vuokrasopimusten hallinta ja toimitilapalvelutyypiset asiat Hallintotoimialalla
- Alueilla (väyläyksiköt)
  - o vuokra-, siivous- ja vartiointisopimusten valmistelu
  - o siivouspalvelujen käytännön tilaustoiminta ja valvonta
  - o vartiointipalvelujen yhteistoiminta ja valvonta
  - o toimitilojen kunnossapitoon liittyvä yhteistoiminta vuokraajan (omistajan) kanssa
  - o kiinteistötoimintaa koskevien laskujen asiatarkastukset
- Väyläprojektien tilapäiset toimitilat suunnittelu- ja hankkeet-toimialalla

Kiinteistöasioihin liittyvä sidosryhmäyhteistyö mm. Maanmittauslaitos, Senaatti-kiinteistöt, Metsähallitus, Puolustusministeriö. *Toimijat: Ympäristö- ja kiinteistöyksikkö, hankesuunnitteluyksikkö, kunnossapitoyksikkö ja ELY:t*