

HELSINGIN KAUPUNKI



**HELSINGIN TUKKUTORIN
TOIMINTAKERTOMUS
2011**

SISÄLLYS

	Sivu
1 TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS	3
2 TUKKUTORI PÄHKINÄNKUORESSA	4
3 TUKKUTORIN TOIMINTA-AJATUS JA PÄÄTOIMET	5
4 HELSINGIN RUOKAKULTTUURIN VALINNAT	6
5 HALLINTO JA TILINTARKASTUS	7
6 ORGANISAATIO	8
7 YRITYSTOIMINTA TUKKUTORILLA	10
7.1 LIHATUKKUTOIMINTA	10
7.2 KYLMÄTUOTANTO JA -VARASTOINTI	11
7.3 VIHANNES-, HEDELMÄ- JA KUKKATUKKUTOIMINTA	11
7.4 KALATUKKUTOIMINTA	12
7.5 MUUT PALVELUT JA TUKKUKAUPPA	12
8 HELSINGIN KAUPPAHALLIT JA TORIT	13
8.1 KAUPPATORI	13
8.2 VANHA KAUPPAHALLI	14
8.3 HAKANIEMEN TORI	14
8.4 HAKANIEMEN HALLI	14
8.5 TÖÖLÖN JA FREDRIKIN TORIT	15
8.6 HIETALAHDEN HALLI	15
8.7 HIETALAHDEN TORI	15
8.8 TALLINNANAUKION TORI	15
8.9 YLÄ-MALMIN TORI	16
8.10 KANNELMÄEN TORI (SITRATORI)	16
8.11 HAAGAN TORI	16
9 YMPÄRISTÖ- JA ENERGIAANKÄYTTÖKATSAUS	16
10 TILINPÄÄTÖS JA INVESTOINNIT	21
Talousarvion toteuma 31.12.2011	24

1. TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

HELSINGIN KAUPUNGIN TUKKUTORIN 78. TOIMINTAVUOSI

Vuosi 2011 oli Helsingin Tukkutorin historiassa suurien muutosten vuosi, sillä kolme kauppahallia ja yhdeksän torialuetta siirtyivät Tukkutorin hallintaan. Samanaikaisesti käynnistettiin tukkutorialueen vähittäismyyntialueen, Teurastamon, toiminta. Sinne valittiin ensimmäiset yrittäjät ja lisäksi julkistettiin muiden ensimmäisen vaiheen tilojen osalta avoin haku. Tukkutorin uuden pakastamon suunnittelussa saatiin tekniset suunnitelmat kilpailutusta varten valmiiksi. Näiden lisäksi Helsingin Tukkutori sai tehtäväkseen koko kaupungin ruokakulttuuristrategian koordinoinnin.

Organisaatioiden onnistunut yhdistäminen on aina henkilöstön hyvinvoinnin osalta tärkeä asia. Toimintavuoden aikana panostettiin erityisesti yhdistymisen onnistumiseen henkilöstön näkökulmasta. Ongelmana oli henkilöstöresurssien puute siirron aiheuttamiin ja mukana tuomiin työtehtäviin verrattuna. Lähes koko vuoden töitä tehtiin vajaalla henkilöstömäärällä. Henkilöstön näkökulmasta työvire pysyi kuitenkin hyvänä ja työhyvinvointikyselyn perusteella 83 prosenttia henkilöstöstä oli tyytyväisiä tai erittäin tyytyväisiä yhdistymiseen.

Taloudellisesti vuosi oli onnistunut, mikä johtui pääasiassa hyvästä vuokraustilanteesta ja tulokehityksestä. Kokonaisuudessaan kauppahallit ja torit painoivat Tukkutorin toimintakatteen negatiiviseksi, koska vanhojen suojeltujen rakennusten ja torialueiden vuokrat eivät kata ylläpitokustannuksia, joita aiheuttavat muun muassa yleisten torialueiden ylläpito- ja talvikunnossapitokustannukset. Ensimmäisenä vuonna yhdistymisen jälkeen Tukkutori pystyi kuitenkin tekemään paremman tuloksen kuin toimintakatevaade edellytti.

Vuoden ensimmäisten kylmien kuukausien jälkeen vuosi 2011 muuttui poikkeuksellisen lämpimäksi, mikä lisäsi sähkönkulutusta pakastamolla ja lihatukkuhallissa. Sähkönkulutus nousi edelliseen vuoteen verrattuna, mutta jäi kuitenkin selvästi alle aikaisempien vuosien. Edellisinä vuosina tehdyt päätökset tilajärjestelyissä ja sähkönsäästöissä auttoivat kuitenkin pitämään sähkön kulutuksen kohtuullisena. Tukkutorin sähkön käytöstä noin puolet käytetään jäähdytykseen. Tavoite kahden prosentin säästöstä vuoteen 2010 saavutettiin.

Ruokakulttuuristrategiassa Tukkutorin tehtävänä on edistää ja koordinoita yhteistyössä kaupungin muiden virastojen ja yksityisten tahojen kanssa ruokakulttuuria edistäviä hankkeita niin, että Helsingistä kehittyy eurooppalaisittain merkittävä ja tunnettu hyvän ruoan kaupunki, josta kaupunkilaiset voivat olla ylpeitä ja joka houkuttelee vierailijoita.

Investoinnit kohdistuivat vanhan tiilipiipun restaurointiin, uuden toimistotilan saneeraukseen, pakastamon lämmönjakohuoneen konekannan uusimiseen ja Teurastamon Kellohallin kunnostamiseen vuoden 2012 toimintaa varten. Kauppahallien investoinneista vastaa kaupungin Tilakeskus, jonka kanssa aloitettiin yhteistyössä Vanhan kauppahallin saneerauksen suunnittelu ja väistötilojen suunnittelu vuonna 2014 alkavaa remonttia ajatellen.

Timo Taulavuori
toimitusjohtaja

2. TUKKUTORI PÄHKINÄNKUORESSA

Helsingin Tukkutoriin kuuluvat Hermannin kaupunginosassa sijaitseva 15 hehtaarin päätontti ja Verkkosaarella sijaitseva vajan kahden hehtaarin tontti. Näiden lisäksi Tukkutori hallinnoi Kiinteistöviraston hallinnassa olevia kolmea kauppahallia ja yhdeksää torialuetta Helsingissä:

Vanha kauppahalli Etelärannassa
Hakaniemen halli
Hietalahden halli

Kauppatori
Hakaniemen tori
Hietalahden tori
Haagan tori
Fredrikin tori
Töölön tori
Sitratori (Kannelmäki)
Ylä-Malmin tori
Tallinnanaukion tori (Itäkeskus)

Helsingin kaupungin tukkutori on toiminut vuodesta 1933 lähtien pääkaupungin elintarviketukkukaupan keskuksena. Alueella toimii 125 yritystä. Vuoden aikana Verkkosaaren alueelta poistui yrityksiä, koska alueesta luovutaan vuoden 2012 loppuun mennessä. Elintarviketukkukaupan lisäksi alueella on Suomen merkittävin kukka- ja kukkatarviketukkukaupan keskus. Kukka-alan yrityksiä alueella on 12. Lisäksi alueella on myyntipaikkoja viljelijöille.

Yritysten toimitilojen ja maa-alueiden lisäksi Helsingin Tukkutori vuokraa varastoja ja kylmätilaa pakastushotellistaan noin 200 yritykselle ja yhteisölle. Työpaikkoja alueella on runsaat 800, minkä lisäksi välillinen työllistävä vaikutus on arviolta lähes 2 000 henkeä. Yrityksistä vajaa 90 toimii kukka- ja elintarvikealoilla ja muut yritykset tarjoavat monipuolisia palvelujaan alueen yrittäjien lisäksi ulkopuolisille toimijoille. Tukkutorialueen yrittäjien pääasiallisia asiakkaita ovat vähittäiskaupat ja HoReCa -toimialan ruokapalveluyritykset. Vähittäin myyviä yrityksiä alueella on alle kymmenen.

Helsingin Tukkutorin päätehtävänä on vuokrata yrityksille toimivia ja elintarvikehygieeniset vaatimukset täyttäviä tuotanto-, toimisto- ja varastotiloja.

Kauppahallit ja torit ovat merkittävä osa helsinkiläistä kaupunkikulttuuria. Näiden toimien juuret ulottuvat satojen vuosien taakse kaupungin historiassa ja esimerkiksi Kauppatorilla kauppaa on käyty ainakin 1700-luvulta lähtien nykyisellä paikallaan. Kauppahalleja kaupunkiin alettiin perustaa 1800-lopulla ja nykyiset hallit ovat kaikki suojeltuja arvorakennuksia, joissa toiminta on elävää ja kaupunkilaisten mielestä hyvin tärkeää.

Helsingin kauppatori on kaupungin tärkeimpiä nähtävyyksiä ja harvinainen koko maailmassa. Harvassa kaupungissa on monipuolinen ja elävä päivittäistori yhtä keskeisellä paikalla meren rannalla. Monet muutkin torit ja hallit ovat vakiinnuttaneet asemansa alueittensa merkittävänä asiointikohteina.

3. TUKKUTORIN TOIMINTA-AJATUS JA PÄÄTOIMET

Helsingin Tukkutorin tehtävänä on ylläpitää ja kehittää alueittensa yritysten toimintaedellytyksiä ja edesauttaa uusien yritysten aloittamismahdollisuuksia näiden erilaiset tarpeet huomioiden. Tukkutori toteuttaa toiminnallisia tavoitteitaan Helsingin kaupungin yhteisstrategioiden pohjalta. Tavoitteena on, että Tukkutori toimii taloudellisesti kannattavana ja on elintarvike- ja kukka-alan pk-yrityksille palveluiltaan ja sijainniltaan pääkaupunkiseudun houkuttelevin toimintaympäristö. Kauppahallien ja torien osalta tavoitteena on antaa erityisesti pienyrityksille mahdollisuuksia myydä tuotteitaan perinteisiä myymälöitä edullisemmissa tiloissa.

Edellytyksiä ja mahdollisuuksia yritystoiminnalle luodaan

- parantamalla toimitilojen käyttökelpoisuutta
- ylläpitämällä henkilöstön ammattitaitoa ja osaamista
- ottamalla huomioon toimitilojen ylläpito- ja korjaustoiminnassa elintarvikehygieniset EU-määräykset myös tilojen muunneltavuuden kannalta
- edistämällä tukkutorialueen, kauppahallien ja torien viestintää ja markkinointia yhteistyössä yritysten kanssa
- avustamalla yrityksiä toimitilojen ja -lupien viranomaiskäsittelyssä
- tarjoamalla tiloja uusille yrityksille ja mm. maahanmuuttajataustaisille yrityksille.

Tukkutorialueen päätoimet:

1) Lihatukkuhalli, jossa toimii tuoreen lihan käsittelyyn erikoistuneita yrityksiä Tukkutorin hallinnoimissa tiloissa. Tukkutori vastaa rakennuksen toiminnasta, omavalvonnasta ja mahdollistaa yritysten toiminnan näissä tiloissa mm. vastaamalla kylmäntuotannosta, yleissiivouksesta ja elintarvikehygienisistä vaatimuksista. Lihayrittäjien lisäksi hallista on vuokrattu tuotanto-, varasto- ja toimistotilaa myös muille yrittäjille. Vuoden lopussa liha-alan yrittäjiä oli neljä.

2) Pakastushotelli, jossa on vuokrattavissa pienvarastoista isompiin tiloihin pakastus- ja viileäsäilytystilaa elintarvikealan yrityksille. Tukkutori vastaa pakastamon kylmäntuotannosta, kunnossapidosta ja asiakaspalvelusta. Samassa rakennuksessa on vuokrattavana myös lämmintä kuivavarasto- ja kellaritilaa. Säilyttämiseen tarkoitettujen tilojen lisäksi rakennuksessa ovat pakastustunnelit, joissa tuotteiden lämpötila lasketaan -40 asteen tuulitunnelissa -20 asteen säilytyslämpötilaan. Pakastamon vuokrasopimuksia oli vuoden lopussa runsaat vajaa 350.

3) Vihertukkuhalli, josta Tukkutori vuokraa myyntipisteitä yrittäjille eripituisiksi ajoiksi. Huhti- ja lokakuun välisenä aikana myös ulkotorialueelta vuokrataan myyntitilaa vihannes- ja kukkayrittäjille. Tukkutori vastaa tilojen vuokrauksesta, siisteydestä ja valvonnasta. Hallissa toimii noin kymmenen kukka-alan yrittäjää. Ulkotorialueella on vuokrattuja paikkoja 84, joista 19 on koko myyntikaudeksi vuokrattuja. Muut paikat vuorataan lähinnä kesäkuukausiksi.

4) Toimitilojen ja maa-alueiden vuokraus pieneni 17,5 hehtaarista noin 16 hehtaariin vuodenvaihteessa 2010/2011, jolloin osa vuokrasopimuksista Verkkosaaren alueella loppui. Koko alueella on kaupungin omistamaa kiinteistökantaa noin 35 100 kerrosneliötä. Tukkutori vuokraa näitä toimisto-, varasto- ja tuotantotiloja yrityksille ja toimii alueen kehittäjänä yhteistyössä yrittäjien kanssa. Tukkutorin vuokraamalla maa-alueilla on 57 600 neliötä muiden

yritysten ja yhteisöjen omistamia toimitiloja. Määrä pienenee asteittain vuosina 2011 - 2012, jolloin Verkkosaaren tyhjentyneitä toimitiloja puretaan.

Viestintä

Viestinnän merkitys Tukkutorilla kasvoi kuluneen vuoden aikana toiminnan ja henkilöstön määrän lisääntyessä oleellisesti. Uusien toimintojen luonne edellytti virastoltamme entistä laajempaa viestinnällistä toimintaa, johon haluttiin panostaa muun muassa palkkaamalla Tukkutorille tiedottaja, Johanna Rönnlöf, 1.4. alkaen.

Alusta asti oli selvää, että kauppahallien ja torien myyntipaikkojen vuokrauksen kautta Tukkutori tulisi olemaan aikaisempaa huomattavasti useammin esillä myös julkisuudessa ja vastaamassa kaupungin julkisia tiloja koskeviin kysymyksiin. Virastomme onkin koko vuoden ajan tehnyt aktiivisesti yhteistyötä toimittajien kanssa. Myös Helsingin ruokakulttuurin kehittäminen on lisännyt viestinnällisiä tarpeita. Ajankohtaisen ja positiivisen tiedottamisen vahvistaminen on yksi Tukkutorin tärkeimmistä tehtävistä. Viestintää suunnitellaan ja toteutetaan lehdistölle, Tukkutorin asiakkaille, kaupungin asukkaille sekä sidosryhmille. Näiden lisäksi useassa eri työpisteessä toimivan henkilökunnan tiedonsaanti on hoidettava hyvin.

Viestinnälliset kohokohdat vuonna 2012 olivat seuraavat:

- Tiedotustilaisuus uuden kauppahallit ja torit -yksikön asiakaskunnalle, mukana ylipormestari *Jussi Pajunen*
- Tiedotustilaisuudet Kauppatorin ja Vanhan kauppahallin sekä Hakaniemen hallin toimijoille
- Lokkien torjuntakampanja ja sen tiedotus Kauppatorilla. Tämä ns. lokkisota oli kesällä kaupungin näkyvimpiä tiedotuksellisia aiheita, joka oli esillä lehdistössä, kuului radiokanavilla ja näkyi tv:ssä.
- Kaupunkilehtien tiedottaminen ajankohtaisista muutoksista
- Teurastamo-alueen tiedottaminen, jossa tehtiin yhteistyötä World Design Capital Helsinki 2012 -organisaation kanssa.

Vuokralaisille suunnatun viestinnän kanavia lähdettiin alusta alkaen sähköistämään. Lähtitulevaisuudessa Tukkutorin viestintä tulee painottumaan yhä enemmän sähköpostitse lähetettäviin tiedotteisiin ja uutisointiin Tukkutorin Internet -sivuilla. Tarpeen mukaan halleilla ja toreilla jaetaan lisäksi paperisia tiedotteita. Myös halli- ja torivalvojat paikanpäällä halleilla ja toreilla sekä Tukkutorin asiakaspalvelu ovat mukana tukemassa viestintää.

4. HELSINGIN KAUPUNGIN RUOKAKULTTUURIN KEHITTÄMISVALINNAT

Helsingin Tukkutori sai tehtäväkseen edistää vuonna 2010 kaupunginhallituksen hyväksymää ruokakulttuuristrategiaa. Vuonna 2011 käytännön toimia hoidettiin aluksi tiedottamalla ja keväällä ruokakulttuuria edistämään palkattiin projektipäällikkö Vilhelm Relander. Ruokakulttuurin kehittämisessä on kyse ajattelu- ja toimintamallista, jossa kaupunki pyrkii toiminnallaan edistämään ruoan laatua ja parempaa makua ja samalla pienentämään julkisen ruokapalvelun ja helsinkiläisten ruokaketjun ekologista jalanjälkeä sekä torjumaan ilmastonmuutosta.

Ruokakulttuurin kehittämisvalinnoilla lisätään samalla kaupunkilaisten hyvinvointia ja viihtyvyyttä ja vahvistetaan Helsingin identiteettiä ja kansainvälistä profiilia ruokakulttuurin keinoin. Strategian kärkihankkeita ovat lastenruokailun luomuohjelma, tori- ja hallitoiminnan kehittäminen, ruokakulttuurin ja World Design Capital Helsinki 2012 -vuoden yhteistyö sekä mm. kaupunkiviljelyä edistävä *syötävä kaupunki*-osio.

Lastenruokailun luomuohjelmaa toteutetaan lisäämällä luomuruoan osuutta päiväkotien ruokailuissa. Maaliskuussa 2012 luomuruoan osuus helsinkiläisissä päiväkodeissa on jo lähes 20 %. Kaiken kaikkiaan voidaan todeta, että esimerkiksi kouluruokailussa pyritään siirtymään pelkästä ruoka-annoksesta kokonaisvaltaiseen näkemykseen ja elämykseen.

World Design Capital Helsinki 2012 kehittää ruokakulttuuria kaupungin elävöittämisen ja kestävä kehityksen näkökulmasta. Muotoilulla voidaan tuoda uusia ratkaisuja ja näkökulmia kaupungin ruokakulttuuriin. Toimintavuonna aloitettiin syksyllä 2012 Teurastamolle avautuvan ruokakulttuurin ”temmellyskentän” suunnittelu. Samalla Teurastamon Kellohalli toimii designpääkaupunkivuoden ruoka- ja design –tapahtumien päänäyttämönä.

Projektipääallikkö on kuluneen vuoden aikana suunnitelmallisesti herättänyt keskustelua, jotta huomattaisiin, että Helsingin ruokakulttuuri kehittyy aktiivisesti ja on myös äärimmäisen mielenkiintoista. Toimet ja keskustelu ovat saaneet huomiota myös kansainvälisessä mediassa. Kärkihankkeista on tehty erillinen yhteenveto, joka löytyy www.heltu.fi -sivuilta.

5. HALLINTO JA TILINTARKASTUS

Helsingin kaupungin tukkutorin johto raportoi toiminnastaan Teknisen palvelun lautakunnalle, taloussuunnitteluosaston seurantaryhmälle ja rakennus- ja ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtaja Pekka Saurille. Teknisen palvelun lautakunta kehittää ja valvoo Helsingin kaupungin tukkutorin toimintaa.

TEKNISEN PALVELUN LAUTAKUNTA 1.1. – 31.12.2011

JÄSENET

Puheenjohtaja	Mirka Vainikka	SDP
Varapuheenjohtaja	Pörrö Sahlberg	Vihr
Jäsenet	Kasper Stenbäck	Kok
	Vesa Hack	Kok
	Jaana Lamminperä	Kok
	Jani Moliis	Vihr
	Antti Hytti	SDP
	Tea Vikstedt	Vas
	Seppo Kanerva	PS

HENKILÖKOHTAISET VARAJÄSENET

Maija Utriainen	(Vainikka)	SDP
Sanna Tiihonen	(Sahlberg)	Vihr
Leena Vuorivirta	(Stenbäck)	Kok.
Juha Levo	(Hack)	Kok
Anneli Raittinen	(Lamminperä)	Kok

Hannu-Matias Nurmi
 Pekka Paunio
 Juho Lindman
 Kristina Ljungqvist

(Moliis)
 (Hytti)
 (Vikstedt)
 (Kanerva)

Vihr
 SDP
 Vas
 PS

KAUPUNGINHALLITUKSEN EDUSTAJAT

Kauko Koskinen (Kok.)
 Ulla-Marja Urho, varalla (Kok.)

Teknisen palvelun lautakunta kokoontui 19 kertaa vuonna 2011. Tukkutorin lisäksi siellä käsiteltiin Staran/Rakentamispalvelujen ja hankintakeskuksen asioita. Esittelijänä lautakunnan kokouksissa toimi toimitusjohtaja Timo Taulavuori ja hänen varahenkilönään Tommi Tapana.

6. ORGANISAATIO

Helsingin Tukkutorin organisaatio on seuraava:



Toimistoyksikön tehtäviin kuuluvat sisäiset palvelut: talouteen, henkilöstöhallintoon, laskutukseen ja vuokravalvontaan liittyvät tehtävät. Lisäksi yksikössä hoidetaan kaupungin ruokakulttuurihankkeen tehtäviä ja ulkoista viestintää. Yksikön palveluksessa on viisi henkeä.

Tukkutorialueen yrityspalveluyksikkö huolehtii alueen asiakaspalvelutehtävistä ja vuokrauksiin liittyvistä markkinointi-, tiedotus- ja sopimusasioista. Lisäksi yksikkö tekee yhteistyötä alueen yrittäjäyhdistyksen kanssa kehittääkseen alueen palveluja. Yksikön palveluksessa on neljä henkilöä. Aikaisemmin omana työnä tehdyt siivoustehtävät on siirretty Palmian hoidettaviksi.

Kauppahallien ja torien palveluyksikkö hallinnoi kaupungin kauppahalli- ja toritoimintoja vuokraamalla tiloja yrityksille ja mm. kirpputoripaikkoja kaupunkilaisille. Yksikkö osallistuu hallien ja torien kehittämiseen ja on mukana muun muassa myöntämässä lupia torialueilla tapahtuville toiminnoille. Yksikön tehtävissä toimii 11 henkilöä ympäri vuoden. Vakituista henkilökunnasta suurin osa toimii valvonta- ja asiakaspalvelutehtävissä kentällä. Lisäksi kesäisin yksikkö työllistää vajaa kymmenen nuorta.

Teknisen palveluyksikön perustehtävänä on varmistaa alueen yritysten toiminta- ja kehittymismahdollisuudet ylläpitämällä Tukkutorin piha-alueen ja rakennuksien kuntoa. Lisäksi tekninen yksikkö vastaa alueen rakennusprojekteista, sähköjakelusta, kylmäntuotannosta ja jätehuollosta. Yksikkö toimii teknisenä asiantuntijana ja osallistuu kauppahallien ja torien kehittämiseen. Yksikön palveluksessa on 11 henkilöä.

HENKILÖSTÖ

Tukkutorin palveluksessa oli toimintavuoden lopussa 31 henkilöä, mikä on yhdeksän henkeä enemmän kuin edeltävänä vuonna. Suurin osa uusista työntekijöistä on tori- ja hallivalvojia, jotka siirtyivät muutoksen yhteydessä Tukkutorille. Vakituisten henkilökunnan lisäksi vuoden aikana oli yksi määräaikainen ja yksi työllistetty työntekijä. Uusina henkilöinä palkattiin tiedottaja, asiakaspalvelusihteeri ja kaupungin ruokakulttuurin projektipäällikkö.

Helsingin Tukkutorin toimitusjohtajana toimii Timo Taulavuori ja teknisen palveluyksikön päällikkönä Tommi Tapana. Yrityspalveluyksikön toiminnasta vastaa yksikön päällikkö Tiina Suvanen ja kauppahallit ja torit -yksikön toiminnasta yksikön päällikkö Rinna Räsänen.

Henkilöstö vuosina 2007 – 2011

	<i>lkm</i> <i>31.12.</i> <i>2007</i>	<i>lkm</i> <i>31.12.</i> <i>2008</i>	<i>lkm</i> <i>31.12.</i> <i>2009</i>	<i>lkm</i> <i>31.12.</i> <i>2010</i>	<i>lkm</i> <i>31.12.</i> <i>2011</i>
<i>Kuukausipalkkaiset</i>	22	22	20	22	31
<i>-virkasuhteiset</i>	3	2	3	3	4
<i>-työsopimussuhteiset</i>	19	20	17	19	27
<i>Määräaikaiset</i>		2			1
<i>Työllistetyt</i>			2	1	1
<i>Paikkoja täyttämättä</i>			2		1

Henkilökunnan keski-ikä oli toimintavuoden lopussa 50,2 vuotta, mikä on selvästi korkeampi kuin Helsingin kaupungin henkilöstön keskiarvo 44,9 vuotta.

Syksyllä 2011 tehdyn henkilöstön työhyvinvointikyselyn mukaan työhyvinvointi parantui edelliseen vuoteen verrattuna. Työhyvinvoinnin edistäminen oli vuoden 2011 teemana ja työhyvinvointiin panostettiin mm. lisäämällä henkilöstön yhteisiä tapaamisia ja tukemalla tyhy-toimintaa.

Henkilökunnan sairauspoissaolot vuonna 2011 nousivat selvästi edellisiin vuosiin verrattuna. Sairauspäiviä oli 6,5 prosenttia työajasta. Sairauspäiviä oli enemmän kuin Helsingin kaupungilla keskimäärin (5,3 % v. 2011). Poissaolojen määrää lisäsi neljän henkilön pitkäaikaiset sairauslomat. Näiden osuus koko henkilökunnan poissaoloista oli enemmän kuin puolet. Lyhytaikaisten sairauspoissaolojen määrä Tukutorilla oli puolestaan selvästi pienempi kuin kaupungilla keskimäärin.

Henkilökunta osallistui yhteensä 70 päivänä erilaisiin koulutustilaisuuksiin, mikä on hiukan vähemmän kuin edellisenä vuonna. Koulutusten pääpaino oli ammattitaidon edistämässä. Vuoden palkitsemisen teemoina olivat toimenpiteet, joiden avulla haluttiin varmistaa henkilöstön näkökulmasta uuden yksikön onnistunut liittäminen Tukutorin kokonaisuuteen.

Tukutorin toiminnassa huomioitiin tasa-arvon toteutuminen osana yhteistä henkilöstöohjelmaa. Työntekijöistä kaksi kolmasosaa on miehiä. Työnjako Tukutorilla on hyvin perinteinen, koska teknisen yksikön palveluksessa ei ole naisia. Tasa-arvon toteutumisessa kiinnitettiin erityistä huomiota siihen, että maahanmuuttajataustaiset työntekijät saisivat yhdenvertaisen kohtelun työyhteisössä.

Koko henkilöstö oli tulospalkkion piirissä ja vuoden 2011 tulostavoitteista saavutettiin 95 %. Vain asiakastytyväisyyssuostavoitteiden osalta jäätin tavoitteesta hiukan.

7. YRITYSTOIMINTA TUKKUTORILLA

7.1 LIHATUKKUTOIMINTA

Lihatukkukauppaa harjoittavia yrityksiä alueella on yhdeksän. Näistä neljä toimii Tukutorin lihatukkuhallissa ja muut alueen muissa kiinteistöissä. Alueella toimivien tukkureiden vahvuus on palvelussa ja toimitusten nopeudessa pääkaupunkiseudun ravintoloille ja kauppoille. Monella alueen tukkurilla on myös omaa vähittäismyyntiä. Kotimaisen lihan lisäksi alueen yritykset tuovat lihaa mm. Brasiliasta, Tanskasta ja Uudesta Seelannista.

Kilpailu liha-alalla on viime vuosina kiristynyt erityisesti perustuotteiden osalta. Tukutorilla toimivilla liha-alan yrityksillä on myös ollut vaikeuksia löytää oma markkina-alueensa kilpailun puristuksessa. Alueen liha-alan yrittäjien määrä on vähentynyt selvästi viimeisen viiden vuoden aikana. Samalla jäljelle jäävien yritysten koko on kasvanut.

Tukutorin palveluina lihatukkuhallin yrittäjät ovat saaneet:

- toimitilojen kunnossapidon ja perussiivouksen
- tilojen kylmäntuotannon

- lämpötilan seurannan huonekohtaisesti päivittäin
- sähkön ja veden
- jätehuollon

7.2 KYLMÄTUOTANTO JA -VARASTOINTI

Pakastamon tilojen vuokrausaste oli koko vuoden erittäin hyvä. Pakastustilasta oli puutetta ajoittain vuoden aikana. Tukkutorin toimesta elintarvikkeita pakastettiin ja siirrettiin 8,9 miljoonaa kiloa. Tämä luku ei kuitenkaan sisällä yritysten itse käsittelemiä ja varastoimia tuotteita, joiden määrä on lisääntynyt sen jälkeen kun siirtomaksuja korotettiin vastaamaan siirroista aiheutuneita kustannuksia. Vähentyminen johtui myös yhteiskäytössä olleiden lavavarastosalien vähentymisestä. Niitä muutettiin yrityskohtaisiksi varastotiloiksi.

Tukkutorin kylmätuotantoyksikkö huolehti 38 000 m³ käsittävien tilojen oikeasta lämpötilasta 24 tuntia vuorokaudessa. EU-määräysten mukainen lämpötilan seurantajärjestelmä on Tukkutorin omavalvontaohjelman yksi vaativimmista osista.

Asiakasyrityksille tuotettiin tarvittavat tiedot lämpötiloista siten, että yrityksen omavalvonnassa on hygienian valvontaa varten mahdollista nähdä huonekohtainen lämpötilahistoria. Omavalvontasuunnitelma päivitettiin viimeksi vuonna 2009.

TUKKUTORIN TOIMESTA KÄSITELTYJEN TUOTTEIDEN MÄÄRÄT VUOSINA 2007 – 2011 (ei sisällä asiakkaiden itse siirtämiä eriä)

<i>Vuosi</i>	<i>Määrä milj. kg</i>	<i>Muutos- %</i>
2007	17,7	- 14
2008	13,3	- 25
2009	11,4	- 14
2010	10,6	- 7
2011	8,9	- 16

KÄSITELLYT TUOTTEET TUOTERYHMITTÄIN VUONNA 2011

<i>Tuote</i>	<i>Määrä milj. kg</i>	<i>%-osuus</i>
Liha	2,6	29
Kala	0,9	10
Vihannekset, juurekset ja marjat	5,2	59
Maito- ja leipomotuotteet	0,2	2
Yhteensä	8,9	100

7.3 VIHANNES-, HEDELMÄ- JA KUKKATUKKUTOIMINTA

Tukkutorin alueilla toimi ympärivuotisesti 14 vihanneksia, hedelmiä, marjoja ja kukkia välittävää yritystä. Vihanneksia ja hedelmiä välitettiin vuoden aikana vähintään sata miljoonaa kiloa.

Ulkotorialueella myyntipaikkoja oli vuokrattuina 84. Vuokrattavina oli 28:n, 45:n ja 52 neliömetrin kokoisia myyntipaikkoja eripituisiksi ajanjaksoiksi. Ulkotorialueella vuokrauskausi alkoi huhtikuussa ja jatkui lokakuuhun asti. Lähes kaikki toripaikat olivat vuokrattuina vähintään kuukauden ajan. Myynnissä torialueella oli vihanneksia, omenoita, marjoja, perunoita, sienä, taimia ja kesäkukkia. Myyjinä toimivat tuotteiden viljelijät ja välittäjät.

Kukkien myyntikeskuksena Tukutori on Suomen merkittävin. Tukkuhinnoin myytäessä kukkatukkukaupan arvo alueella ylitti sata miljoonaa euroa ympärivuotisesti toimivien yritysten osalta. Kukkatarvikkeiden myynnin arvo oli samaa suurusluokkaa. Ympärivuotisesti toimivia kukkien isoja tukkumyyntiyrityksiä oli neljä. Lisäksi viljelijöille ja pienemmille välittäjille oli vuokrattuna myyntipaikkoja ympärivuotisesti vihertukkuhallista. Näiden lisäksi alueella toimi kukkasidontakoulu, kukkatarvikkeita välittäviä yrityksiä ja kukkakauppojen tukivarastoja.

7.4 KALATUKKUTOIMINTA

Kalatukkukauppaa ja jalostusta harjoittaa tukkutorialueella kuusi yritystä. Kalatukkutoiminta on vähentynyt Verkkosaaren alueen alasajon seurauksena.

Kalanvälitys oli vajaa 10 milj. kg. Kalan tuonti on jatkuvasti lisääntynyt, mikä osoittaa tuontikalan, lähinnä Norjan lohen ylivoimaista osuutta markkinoilla. Myös virolaisen kalan välitys on ollut kasvussa. Kokonaisuudessaan kalan ja kalatuotteiden kulutus on lisääntynyt.

Äyriäisten myynti on puolestaan lisääntynyt ruokailutapojen muuttuessa kansainvälisemmiksi. Yleinen suuntaus on myös se, että kalakauppaa käydään yhä valmiimmilla ja esikäsitellyimmillä tuotteilla.

Lähes koko välitysvolyymi myytiin kotimaahan. Vienti oli varsin vähäistä. Lohen ja kirjolohen osuus kaupasta oli 80 %.

7.5 MUUT PALVELUT JA TUKKUKAUPPA

Tukkutorialueella toimii Suomen suurin pikatukkuyksikkö, Heinon Tukku. Lisäksi alueella toimii catering-, leipomo-, konditoria- ja maitovalmisteyritykset sekä puutarha-alan nouto- ja tukkuyrityksiä. Viime vuosina elintarvikekauppa on kansainvälistynyt ja alueen kautta välitetään paljon etnisiä raaka-aineita kansainvälisten keittiöiden tarpeisiin. Alueella toimii mm. kiinalaiseen, ranskalaiseen, Välimeren alueen ja japanilaiseen ruokaan erikoistuneita tukkuliikkeitä.

Alueen yritykset elävöittävät pääkaupungin kulttuuri- ja tapahtumatarjontaa. Noin kymmenkunta yritystä hoitaa juhlapalveluja tai toimii tapahtumajärjestäjinä. Agrokseenmäen juhkakellareissa järjestettiin kuluneen vuoden aikana kymmeniä yritys- ja yksityistilaisuuksia. Alueella on lisäksi Sörnäisten viinikellari, joka toimii viiniklubina ja -varastona vanhan panimon kellarissa. Muiden kuin elintarvikkeita välittävien yritysten liikevaihto ylittää 100 miljoonaa euroa vuodessa.

Peruskorjatut EU-kelpoiset tilat ja niiden hyvä sijainti ovat olleet kilpailukykyisiä yritysten hakeutuessa Suur-Helsingin markkinoille. Tukkutorin alueella ei ollut juurikaan vuokrauskelpoisia, vapaita toimitiloja. Tukkutorin toimitilojen käyttöaste oli 87 %.

Verkkosaaren vapautuneista tiloista osaa oli hankala vuokrata uudelleen. Niitä ei enää hyväksytty elintarviketuotantoon ja lisäksi ne olivat vaikeasti vuokrattavissa muuhun toimintaan. Tilojen kunnostus ei väliaikaisuuden takia ole taloudellisesti kannattavaa.

Tukkutorin toiminnassa arvostettiin eniten ystävällistä ja ammattitaitoista henkilökuntaa sekä riittäviä palveluita. Lievää tyytymättömyyttä asiakkaat osoittivat jakeluliikenteen yhdistämisponnisteluille ja energiasäästötoimenpiteille.

Alueella julkaistiin omaa Tukkutori-lehteä, joka ilmestyi seitsemän kertaa vuodessa. Lehdessä kirjoitettiin alueen toimijoista ja tuotteista. Lisäksi lehdessä julkaistiin Tukkutorin ja kaupungin muiden virastojen ajankohtaisia asioita, jotka koskivat alueen toimintoja. Tukkutorin toimitusjohtajalla oli lehdissä kolumni.

Alueen pysäköinnin järjestelyjä jatkettiin edelleen niin, että yksityiset pysäköinnin valvojat ryhtyivät valvomaan yritysten pysäköintialueita. Tavoitteena on, että asiakkaille löytyy aina vapaita ja ilmaisia tunnin pysäköintipaikkoja.

8. HELSINGIN KAUPPAHALLIT JA TORIT

Kolme kauppahallia ja yhdeksän torialuetta siirrettiin Kiinteistöviraston Tilakeskukselta Helsingin Tukkutorille vuoden 2011 alussa. Tukkutorille perustettiin tässä yhteydessä oma toimintayksikkö, jonka päällikön tehtäviä alkoi hoitaa Tilakeskukselta siirtynyt asiakaspäällikkö Rinna Räsänen.

Ensimmäisen vuoden kokemuksen ja Tilakeskuksesta siirtyneen tieto-aidon pohjalta kauppahalli- ja toritoimintaa on lähdetty aktiivisesti kehittämään. Lähtökohtana on ollut perinteitä kunnioittaen muokata vanhoja toimintatapoja vastaamaan paremmin nykyisiä tarpeita ja vaatimuksia. Kaikki hallit arvioidaan rakennushistoriallisista näkökohdista uudelleen ja niissä toteutetaan suunnittelukaudella mittavia korjaustöitä.

Ensimmäisenä toimintavuonna käynnistettiin ja hyväksyttiin uudet torisäännöt. Lähtökohtana on parantaa sääntöjen toimivuutta ja vähentää mahdollisuuksia harjoittaa harmaata taloutta torikaupassa. Yrityksiltä vaaditaan tarkempia taustatietoja ja mm. niin sanottujen välittäjien käyttö myynnin edistämiseksi kielletään. Samalla päätettiin, että myös käsityöläisiltä vaaditaan yritysrekisteriotteet ja selvitykset maksetuista veroista ja muista viranomaismaksuista.

8.1 KAUPPATORI

Kauppatorista on muodostunut viimeisen vuosikymmenen aikana yhä selvemmin turisteille suunnattu ostospaikka ja näyteikkuna. Torin sijainti ja toiminnot ovat ainutlaatuisia koko maailman mittakaavassa. Kauppatori on yksi Helsingin tärkeimmistä matkailunähtävyyksistä. Lisäksi tori toimii kaupunkilaisten suosittuna ostospaikkana ja torikahvien käsite kuuluu suomalaiseen

kahvilakulttuuriin. Tori on tärkeä kohtaustapaikka, josta jatketaan matkaa työpaikoille, laivoille ja ostoksille.

Vuoden lopussa astuivat voimaan uudet torisäännöt ja uusi torikarttapohja. Siinä torin länsiosan elintarvikemyynniltä vapautuville paikoille sijoitetaan valmisruokapaikat ja kahvilat. Vuosia jatkuneeseen Kauppatorin lokkiongelman kokeiltiin uusia ratkaisuja, joista lokkiverkot toimivat parhaiten. Ne saivat runsaasti positiivista julkisuutta kesän aikana.

8.2 VANHA KAUPPAHALLI

Vanhan kauppahallin asemaa kaupungin perinteikkäimpänä hyvän ja laadukkaan ruoan ostopaikkana halutaan edistää lisäämällä tiedotusta ja markkinointia. Hallista halutaan luoda yhä enemmän myös sekä kaupunkilaisten että turistien kohtaustapaikka, jossa käydään kahvilla ja pistäydytään syömässä ruokaostosten lomassa. Tavoitteena on houkutella uusia ja erityisesti nuoria asiakkaita halliin. Kahvilapaikkojen määrää keskiosassa on jo lisätty, jotta myös turistiryhmillä olisi mahdollisuus vierailulla hallissa. Kahvilailmeen myötä hallin keskiosa muuttui viihtyisämmäksi.

Hallin ulkovaippa remontoidaan vuosina 2013 – 2014, ja tämän remontin aikana myös sisätiloja kunnostetaan ja uusitaan, jotta hallista tulisi toimivampi. Tavoitteena on luoda halliin ns. yhteistarjoilualue, jossa ruokailijat ja kahvilla kävijät mahtuisivat paremmin aterioimaan. Muut muutokset ovat hyvin pieniä, sillä tavoitteena on säilyttää mahdollisimman pitkälle vanhan hallin viihtyisä ja historiallinen tunnelma.

8.3 HAKANIEMEN TORI

Hakaniemen tori on toimiva kaupunkilaisten tori, joka ei toimintaperiaatteen vuoksi kaipaa uudistuksia. Torilla on myös riittävästi myyntipaikkoja. Torin alle on suunniteltu pysäköintihallia, minkä mahdollinen rakentaminen aiheuttaa toritoimintaan häiriöitä vähintään kahdeksi myyntikaudeksi. Tukutori valmistautui etsimään toritoiminnalle väliaikaistiloja, jos hanke lähtee käyntiin. Torin osalta kokeiltiin pidennettyä aukioloaikaa heinä- ja elokuussa 2011, minkä perusteella näyttää siltä, että pysyvää pidennystä ei kannata tehdä.

Hakaniemen torin maalaismarkkinaperinnettä päätettiin elvyttää yhteistyössä Markkinaperinteen tuki ry:n kanssa vuonna 2012. Tavoitteena on luoda vilkas kuukausittainen markkinakulttuuri alueelle.

8.4 HAKANIEMEN HALLI

Halli on suosittu helsinkiläisten ostospaikka ja sen suosio myös matkailijoiden parissa on lisääntynyt. Halli on ainutlaatuinen kokonaisuus, jossa yhdistyvät erikoistuotteiden laaja saatavuus ja kansanomainen hallitunnelma.

Hakaniemen hallin toimintamallia ei ole tarvetta muuttaa. Kehittämiskohteena on hallin toiminnan markkinointi yhteistyössä halliyrittäjien kanssa ja erityisesti tuoda halli sähköisiin medioihin entistä aktiivisemmin, jotta halliin saadaan houkuteltua erityisesti Kallion ja sen lähialueiden nuoria kuluttajia.

8.5 TÖÖLÖN JA FREDRIKIN TORIT

Molemmat torit ovat pieniä kaupunginosatoreja, joilla kaupankäynti on jatkunut vuosikymmeniä. Torit ovat osa helsinkiläistä kahvilakulttuuria ja lähialueiden asukkaat ovat tottuneet ostamaan näiltä toreilta laadukkaita tuoretuotteita ja kukkia.

Toreilla kokeillaan pidennettyjä aukioloaikoja ja niiden tuotevalikoimaa pyritään laajentamaan. Fredrikin tori on jo kehittynyt uuden kahvilayrittäjän myötä kesällä 2011 varsin viihtyisäksi ja persoonalliseksi torialueeksi.

8.6 HIETALAHDEN HALLI

Tällä hetkellä halli toimii antiikki- ja design-hallina. Molemmat ravintolapäädyt ovat vuokraamatta, koska 2000-luvulla toimineet ravintolat eivät ole menestyneet antiikkihallin yhteydessä. Tavoitteena on suunnitella hallista ruoka-alan eläväinen ostos- ja kohtaustapaikka.

Hallin suhteen suunnittelu ja vuokraukset ovat olleet toistaiseksi jäissä johtuen siitä, että museotoimi ei ole tehnyt linjaustaan mahdollisista muutostyöluvista hallissa. Hietalahden hallista on teetetty Tilakeskuksen toimesta rakennushistoriallinen selvitys, joka valmistuu vuoden 2012 alussa. Museovirasto on pyytänyt tätä selvitystä ja sen pohjalta päästään suunnittelemaan muutoksia ja tulevia vuokrauksia tähän tilaan.

Kesällä 2011 selvitettiin Tukutorin toimeksiannosta lähialueiden asukkaiden mielenkiinto tätä hallia kohtaan. Selvästi yli 90 prosenttia asukkaista toivoi, että halli muutettaisiin takaisin ruokahalliksi ja päätyihin saataisiin toimintaan liittyviä ravintolapalveluita.

8.7 HIETALAHDEN TORI

Alueella toimiva kirpputori on hyvin suosittu ja siitä on muodostunut käsite kaupunkilaisten keskuudessa. Monelle kaupunkilaiselle päivä torilla kierrättämässä tarpeettomaksi jäänyttä tavaraa on mieluisa harrastus. Kirpputoritoiminta halutaan säilyttää nykyisellään Hietalahdessa. Kesällä paikat olivat erittäin kysytyjä.

8.8 TALLINNANAUKION TORI

Vuonna 2011 aloitettiin vajaan kahden vuoden mittainen kokeilu yhteistyönä kauppakeskus Itäkeskuksen kanssa Tallinnan aukion toritoiminnan kehittämistä. Jo aikaisemmin oli käynnistetty hanke, jossa mietittiin keinoja turvallisuuden ja viihtyisyyden parantamiseksi tällä alueella.

Tavoitteena on monipuolistaa toritoimintaa ja tuoda alueelle erilaisia ei-kaupallisia ja kaupallisia tapahtumia, jotka kiinnostavat lähialueiden asukkaita ja tekevät torialueesta vilkkaan ja kiinnostavan tapahtumakeskuksen. Vuoden 2011 suurin ja näkyvin tapahtuma oli ns. joulutorin perustaminen alueelle. Kauppakeskus hankki myyjille kiinteät myyntikopit ja somisti alueen joulutunnelmaan.

8.9 YLÄ-MALMIN TORI

Ylä-Malmi on vilkas Pohjois-Helsingin asiointikeskus, jossa on jonkin verran säännöllistä toritoimintaa. Toripaikkoja on jatkuvasti vapaana. Torin kehittämiseksi ei ole toistaiseksi tehty muita suunnitelmia kuin markkinaperinteen elvyttäminen alueella. Ongelmana on wc- ja sosiaalityötilojen puute alueella.

8.10 KANNELMÄEN TORI (SITRATORI)

Tämän torin osalta torikauppa on hiipunut lähes täysin eikä aukiota varsinaisesti edes mielletä kaupalliseksi torialueeksi. Tukutorin ajatuksena on luopua tästä aukiosta ja ehdottaa, että sen hallinnointi siirrettäisiin kokonaan Kanneltalolle, joka voisi hyödyntää aukiota erilaisiin tapahtumiin ja tarjota sitä kaupunginosayhdistysten käyttöön.

8.11 HAAGAN TORI

Haagan toritoiminta on vähäistä ja painottuu kahvilatoiminnan osalta kesäaikaan. Talvisaikaan torilla on loppuviikosta vain yksi kauppias satunnaisesti. Tukutorin ajatuksena on luopua toritoiminnasta Haagan torilla. Torialue on liian pieni markkinoiden järjestämiseen ja sijainniltaan syrjässä mahdollisten asiakkaiden luontaisilta kulkureiteiltä. Haagan torialueen vuokraus olisi järkevämpää olla rakennusviraston katu- ja puisto-osastolla.

9. YMPÄRISTÖ- JA ENERGIAKÄYTTÖKATSAUS

Tukutorin ympäristötoimintaan ja energian käyttöön liittyvät tavoitteet:

A) Omaan toimialaan liittyvät tavoitteet

Alueen ympäristöturvallisuuden ylläpitämiseksi ja turvallisuuden parantamiseksi toiminnassa pyritään huomioimaan kaikki oman kaupunkiorganisaation sekä muun lainsäädännön edellyttämät menettelyt ja toimintatavat. Näiden tavoitteiden edistämiseksi Tukutori oli mukana kaupungin ympäristökeskuksen Ekokompassi-hankkeessa.

B) Energiankulutukseen ja energiansäästösuunnitelmiin liittyvät tavoitteet

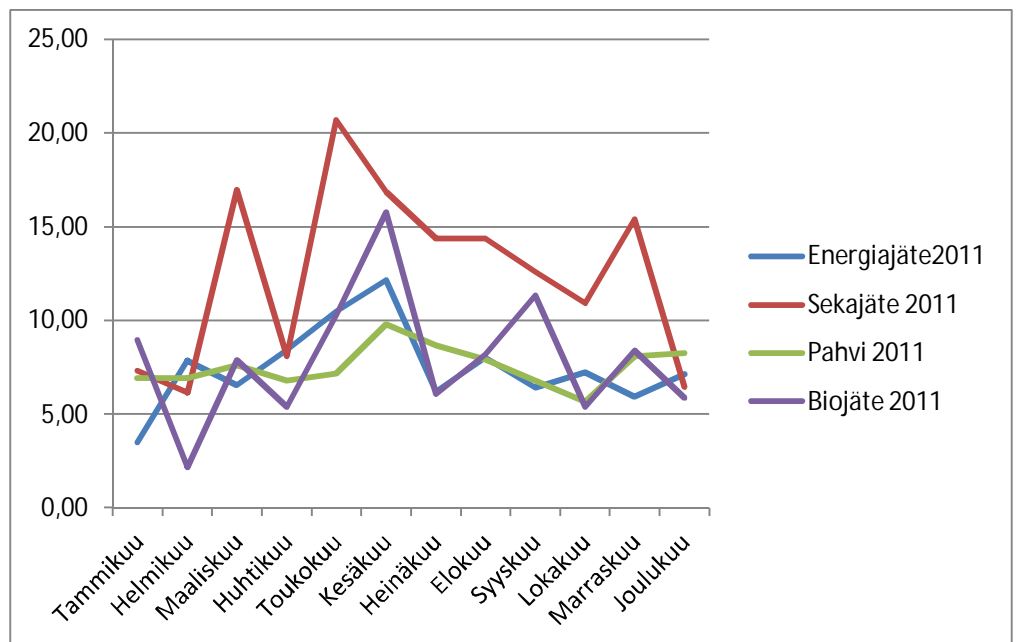
Energian kiinteistökohtaisen kulutusseurannan avulla on onnistuttu vähentämään energiankäyttöä Tukutorin omassa toiminnassa. Vuonna 2011 energiankulutus kuitenkin nousi edelliseen vuoteen verrattuna, mutta siihen vaikuttivat yritysten toiminta, kauppahalli- ja toritoiminnan siirtyminen Tukutorille ja poikkeuksellisen lämmin loppuvuosi, mikä lisäsi pakastamon ja lihatukkuhallin energiankulutusta. Pitkällä tähtäimellä energiankäyttö on kuitenkin selvästi vähentynyt. Peruskorjaushankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa eräs pääkriteeri on valittujen ratkaisujen elinkaarikustannukset sekä paras mahdollinen energiatalous.

C) Jätteiden käsittely ja tiedotustoiminta

Tukkutorin uusi jäteasema toimi ensimmäisen kokonaisen vuoden. Uusi asema edesauttaa ja kannustaa jätteiden oikeaan lajitteluun ja tuo siten selvää parannusta sekä jätteiden käsittelyn kustannuksiin että ympäristökuormitukseen.

Uuden punnitus- ja kirjautumisjärjestelmän avulla kustannukset saadaan kohdennettua oikeudenmukaisesti käyttäjäkohtaisesti asemalle tuotujen jätemäärien ja -jakeiden mukaisesti.

Jätemäärät kaikissa jätelajeissa ovat edelleen tasaisesti laskeneet ja jäteaseman alue pysynyt siistinä. Kustannussäästö Tukutorin jätekustannuksissa on kuluvana vuonna ollut useita kymmeniä tuhansia euroja verraten edellisiin vuosiin.



D) Hankinnat ja kuljetukset

Hankinnoissa Tukutori toimii kaupungin hankintaohjeiden ja oman hankintastrategiansa mukaisesti.

Tukutorilla ei ole omassa toiminnassaan suuria kuljetustarpeita. Suurin kuljetusta vaativa toiminta on jätehuolto. Keskitettyllä jätehuollolla, missä eri jätelajeille on järjestetty omat keräysastiat ja puristimet, on pystytty vähentämään tuntuvasti jätehuollosta aiheutuvia kuljetuksia.

E) Ympäristöriskien hallinta ja ympäristöturvallisuus

1. Pakastamon NH₃-laitoksen ympäristöturvallisuuden kehittäminen ja ylläpito
2. Pakastamon ammoniakkilaitoksen paineastoiden ja putkiston kunnonvalvonnan seuranta

3. Tukkutorin sähköturvallisuuden varmistaminen

Pakastamolaitoksen käyttövarmuutta ja turvallisuutta lisättiin tekemällä päätös uuden ammoniakki-ruuvikylmäkompressorin hankinnasta. Uusi kompressor korvaa rikkoutuneen mäntäkompressorin. Hankinnan myötä pakastamolaitoksen käyttövarmuus, tehokkuus ja turvallisuus lisääntyvät. Hankittava kompressor on hyödynnettävissä myöhemmin rakennettavassa uudessa pakastamolaitoksessa.

Alueen turvallisuutta parannettiin aloittamalla pelastussuunnitelmien päivittäminen. Pelastussuunnitelmat ovat kiinteistökohtaisia ja työ valmistuu kokonaisuudessaan vuoden 2012 aikana.

Turvallisuuteen liittyen myös pakastamolaitoksen paineastioiden seurantaohjelma päivitettiin ja laitoksen kaikki ammoniakkitunnistimet kalibroitiin.

TOIMITILOJEN ENERGIAN- JA VEDENKULUTUS

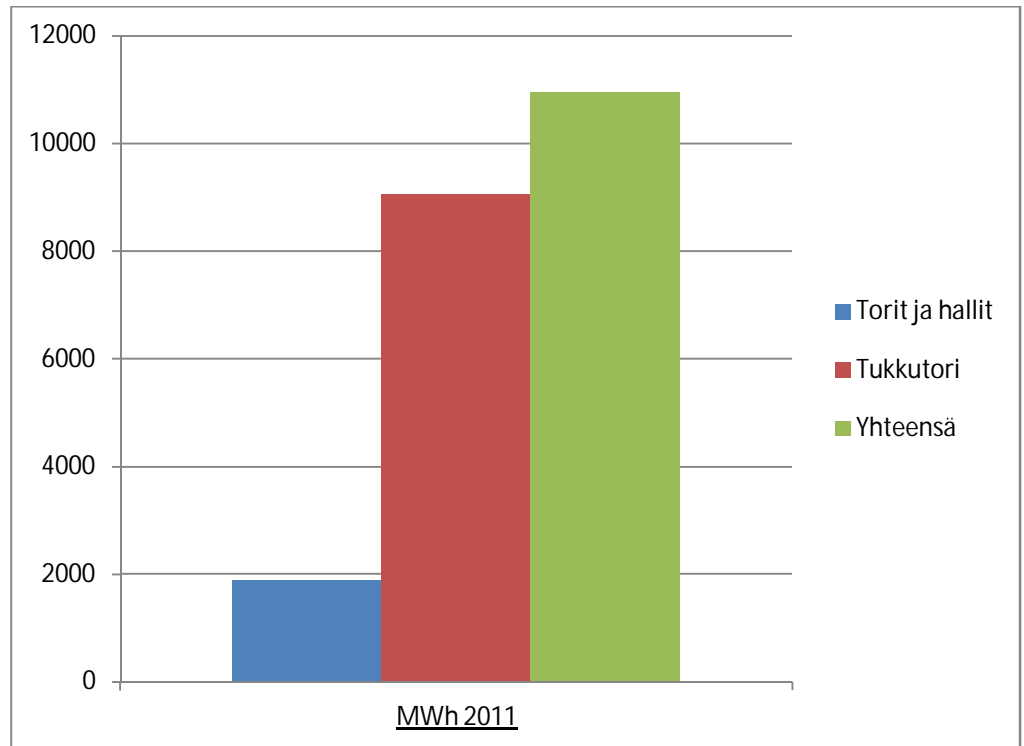
SÄHKÖ

Vuonna 2011 Tukkutorin alueen sähkön kulutus oli 9,06 GWh. Lisäystä vuoteen 2010 verraten oli hieman yli 5 %. Kulutuksen kasvu johtui pakastamon kylmän tuottamisesta ja siirroista. Muun muassa poikkeuksellisen lämmintä vuotta pidetään syynä energian kulutuksen kasvuun. Kulutus painottuu lämpimiin kesäkuukausiin. Lisäksi yritystoiminta oli vilkasta koko tukkutorialueella, mikä lisää sähkön kulutusta. Kylmätuotantoa tarvittiin erityisesti pakastamolla ja lihatukkuhallin tiloissa. Energian käyttö jää kuitenkin sähkön osalta selvästi pienemmäksi kuin ennen vuotta 2010 mitatut kulutusluvut, joten Tukkutori pääsi kahden prosentin tavoitteeseensa.

Kylmätuotannon osuus sähkön vuosikulutuksesta on noin 50 %. Jäljelle jäävästä sähköstä kulutetaan valtaosa alueen yrityksissä, joille Tukkutori välittää sähköä.

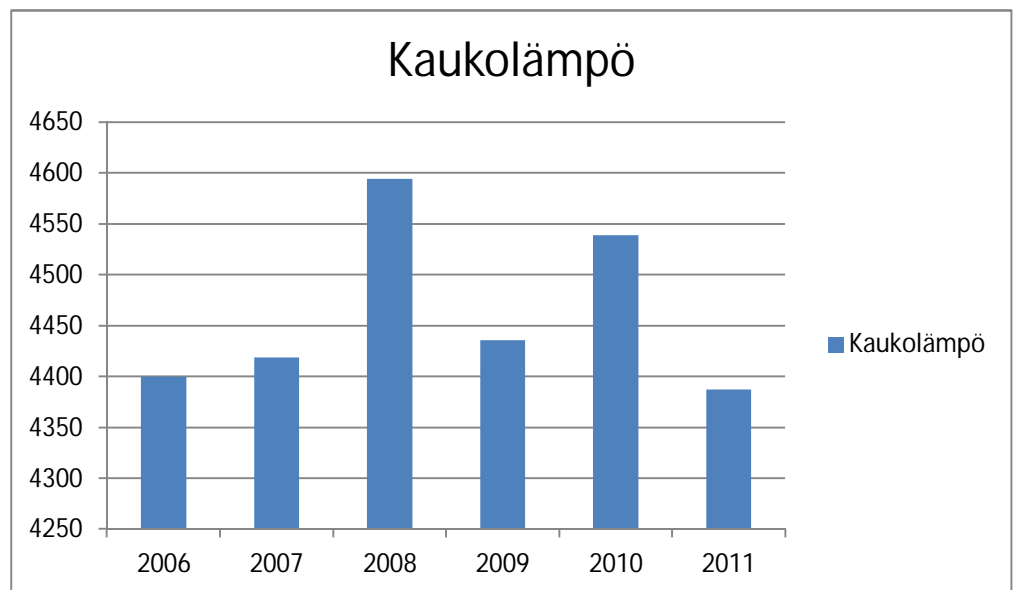
Vuoden 2011 alusta Tukkutorin hallintaan liitetyt kauppahallit ja torit kuluttivat sähköä yhteensä 1,92 GWh. Kun tämä muutos huomioidaan, lisäystä Tukkutorin nykyiseen sähkönkulutukseen tuli yli 21 prosenttia. Kauppahalleista suurin kulutus kohdistuu suurimpaan eli Hakaniemen halliin.

Tukkutorin, kauppahallien ja torien yhteinen sähkönkulutus vuonna 2011 oli 10,97 GWh.



KAUKOLÄMPÖ

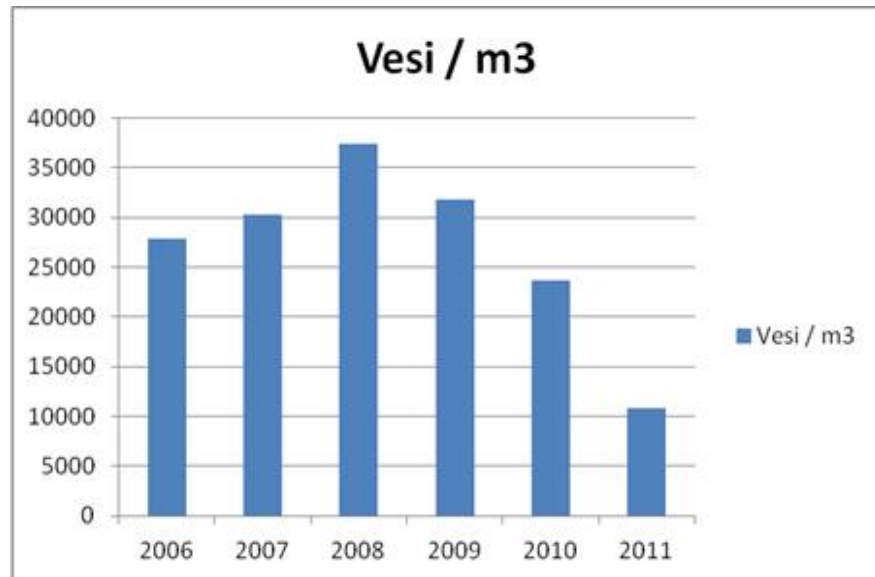
Kaukolämmön kokonaiskulutus vuonna 2011 oli 4386 MWh, missä on selvää vähentymistä edelliseen vuoteen verraten. Lämpötilaan perustuva sääkorjattu luku on pienin viimeisen kuuden vuoden seurantajaksossa. Energiansäästö tavoitetta on helpottanut lämmin loppuvuosi. Vuoden ensimmäiset kuukaudet olivat puolestaan tavanomaista kylmempiä.



VESI

Vedenkulutus on Tukkutorilla edelleen laskenut erittäin merkittävästi. Kokonaisvedenkulutus oli 10.867 m³ mikä on 54 % pienempi kuin edellisenä vuotena. Tukkutorin omassa toiminnassa suurin kulutus on kesäaikana, jolloin

vettä tarvitaan kylmätuotannon haihdutuslauhduttimissa. Tukkutorin asiakasyritysten tuotantoasteen muutokset näkyvät Tukkutorin veden kokonaiskulutuksessa. Vuoden 2011 lämmin kesä lisäsi heinä- ja elokuun vedenkulutusta, mutta muina kuukausina vedenkulutus väheni.

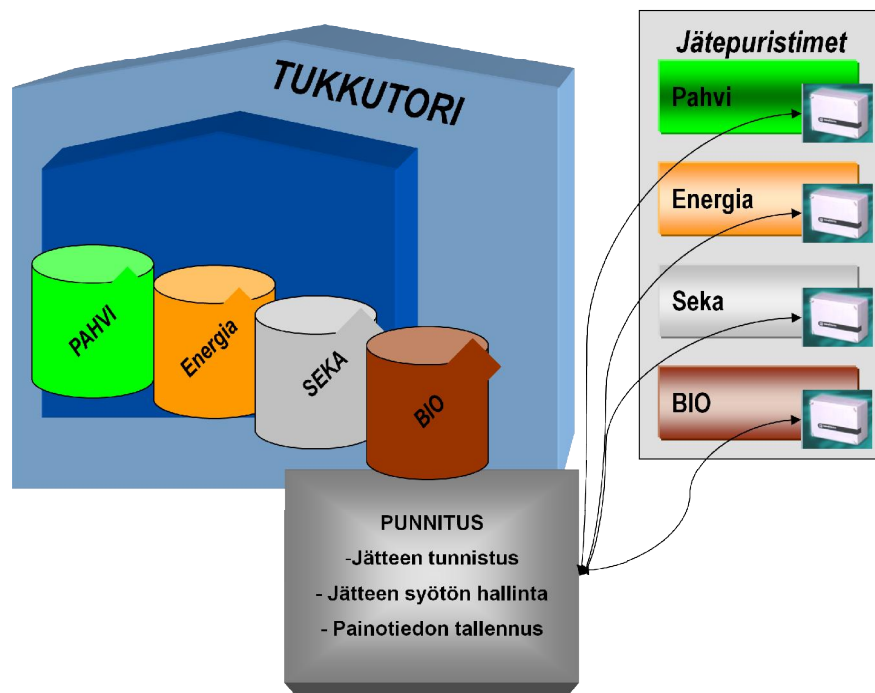


JÄTEHUOLTO

Kokonaisjättemäärä (593,52 tonnia) pieneni edellisestä vuodesta 146 tonnia, mikä vastaa 20 %:n vähennystä verrattuna edelliseen vuoteen ja kolmanneksen vähennystä verrattuna huippuvuoteen 2008. Kustannussäästö on tätä selvästi suurempi, sillä Tukkutorin maksettavaksi jää nykyisin ainoastaan pieni osa jätelaskusta.

Jätteistä hyötykäyttöön meni 73 % ja sekajätteeseen 27 %. Kokonaisjättemäärän vähenemisen merkittävimpana tekijänä oli uuden jäteaseman käyttöönotto alkukesällä 2010. Jätteiden määrä väheni kaikissa jätejakeissa heti jäteaseman avauduttua käyttäjille. Euromääräisesti uusi jäteasema on tuottanut kymmenien tuhansien eurojen säästön Tukkutorille. Yhtenä syynä jättemäärän pienentymiseen voidaan pitää alueen toimijoiden parantuneen käytännön lisäksi muualta tuodun jätteen poistuminen Tukkutorin jäteasemalta. Aikaisempi ns. avoin jäteasema mahdollisti jätteiden tuonnin myös ulkopuolisilta toimijoilta.

Jätteen lajittelu ja keruu kuilujärjestelmän kautta jätepuristimiin



Kuva. Tukkutorin kokonaisjättemäärät vuosina 2005 - 2011. Uusi jäteasema otettiin käyttöön kesäkuussa 2010, minkä jälkeen jättemäärät ovat selvästi pienentyneet.

10. TILINPÄÄTÖS JA INVESTOINNIT

Helsingin Tukkutori on kaupungin nettobudjetoitu yksikkö. Tukkutorin toimintakate on sitova tavoite ja se kertoo menojen vähennyksen jälkeen jäävän tulokertymän ilman poistoja. Vuoden 2011 toimintakate oli - 72 000 euroa, mikä oli selvästi parempi kuin toimintakatevaade - 204 000 euroa. Liikevaihto kasvoi kauppahalli- ja toritoiminnan myötä n. 2 000 000 euroa, mutta toimintakate jäi negatiiviseksi johtuen siitä, että kauppahallien sisäiset vuokrat ja

ylläpitokustannukset ylittävät tulot. Lisäksi yksikköä kuormittavat julkisten torialueiden talvi- ja kesäkunnossapidon kustannukset. Tukkutorialueella vuokraustilanne jatkui hyvänä lukuun ottamatta Verkkosaaren aluetta, jonka alasajo jatkuu vuoden 2012 loppuun asti.

Hyvä vuokratulokertymä sekä halleilla, toreilla että tukkutorialueella paransi toimintakatetta tavoitteeseen verrattuna. Menojen osalta alkuperäinen talousarvio ei riittänyt johtuen palvelujen ostojen lisääntymisestä.

Kaikista menoista 60 % oli Helsingin kaupungin sisäisiä. Näistä kiinteistöjen huoltokulut, energia, maan- ja tilojen vuokrat olivat merkittävimmät menoerät. Tuloista vain 2,5 prosenttia oli sisäisiä, lähinnä vuokratuloja kaupungin toisille virastoille vuokratuista tiloista.

Tukkutorin tuottavuusluku oli 98, mikä kertoo sen, että tuottavuus parani edellisiin vuosiin verrattuna, mutta jäi hiukan vertailuvuodesta 2008. Tuottavuusindeksi kuvaa tulojen kehittymistä suhteessa tuotantopanoksiin kustannustasoindeksillä korjattuina. Vertailuvuoteen verrattuna heikennystä on tapahtunut energian hinnan nousun vuoksi ja myös siitä syystä, että Verkkosaaren alueen toimintoja on jouduttu ajamaan alas. Erityisesti sähköenergian yksikköhinta on noussut yli 60 % viimeisten vuosien aikana. Kustannusvaikutusta on pystytty osittain pienentämään energian kulutuksen kasvua vähentämällä ja vuokrahintoja korottamalla.

Tukkutorialueen vuokrattujen neliöiden määrä oli 22 738 m², millä ylitettiin asetettu tavoite. Vuokrausaste (87 %) ylitti myös tavoitteensa, mikä johtuu Kalasataman/Verkkosaaren alueella sijaitsevien kiinteistöjen jatkovuokrauksista ja Tukkutorin päätönten hyvästä vuokraustilanteesta. Toistaiseksi mukana eivät olleet kauppahallit ja torit, joille ei ole vertailukelpoista neliöpohjaista vuokraustilastoa.

INVESTOINNIT

Teknisen palveluyksikön korjausinvestoinnit ja päivittäiset kunnossapito- ja huoltopalvelut kohdistuvat kaupungin omistamien kiinteistöjen ja LVISKA -järjestelmien ylläpitoon ja alueen yleiseen kunnossapitoon. Näillä toimenpiteillä varmistetaan yritysten toiminta- ja kehittämisedellytykset.

Uusi toimisto

Merkittävin investointi oli Tukkutorin henkilökunnan käyttöön rakennettu uusi toimisto vihertukkuhallin yhteyteen tyhjänä olleeseen tilaan, jossa aikaisemmin on toiminut lounasravintola. Toimisto valmistui suunnitellusti ja otettiin käyttöön loppuvuodesta. Toimiston siirryttyä uusiin tiloihin voitiin vanhat toimistotilat vuokrata uusille toimijoille.

Muut investoinnit

Kellohallin ja lihatukkuhallin suunnittelua jatkettiin läpi vuoden. Kellohallin muutossaneerauksesta Teurastamon tapahtumatilaksi käytiin syksyllä tarjouskilpailu ja rakennusurakka päästiin aloittamaan vuoden lopulla. Urakka valmistuu vasta vuoden 2012 keväällä.

Tukkutorin entisen lämpökeskuksen suojeltu savupiippu kunnostettiin. Korjauksella varmistettiin piipun kestävyys ja turvallisuus.

Sosiaalivirastolle vuokratun kiinteistön lämmönjakohuoneen lämmönsiirrin uusittiin. Uudella lämmönsiirrinlaitteistolla on merkittävä energiataloudellinen vaikutus.

Investointikustannukset 2011

Toimiston rakentaminen	474.546 €
Järjestelyhallin muutostyöt	250.571 €
Suojellun piipun korjaus	58.714 €
Muut peruskorjaukset	15.671 €
Tietotekniikkahankinnat	11.280 €
Yhteensä	810.782 €

Tukkutorin tilinpäätöksen tiivistelmä 2011

1 000 e	Talousarvio	Toteutuma	Muutos euroa
Käyttötulot	5 415	5 747	+ 332
Käyttömenot	5 619	5 819	+ 199
Toimintakate	- 204	- 71	- 132
Poistot	783	763	- 20
Ylijäämä	- 987	-835	- 152
Investoinnit	815	811	- 4
Toimitilojen käyttöaste	85 %	87 %	

Käyttötalouden ja investointien kehitys vuosina 2007 - 2011

1 000 e	2007	2008	2009	2010	2011
Tulot	3 674	3 727	3 788	3 759	5 747
Menot	2 627	2 886	3 120	3 155	5 819
Toimintakate	1 047	841	668	604	- 71
Poistot	571	660	738	780	763
Ylijäämä/alijäämä	476	181	- 70	-176	-835
Investoinnit	1 085	1 724	543	651	811

Talousarvion toteuma 31.12.2011

20500 KÄYTTÖTALOUSOSA

	TP 2010 1000 e	TA 2011 1000 €	TP 2011 1000 e	Ta:n tot.pro- sentti	TP 2010:n ja TP 2011:n %-muutos
Myyntitulot	196	180	216	120	10
Tuet ja avustukset	0	0	25	0	100
Vuokratulot	3 509	5 206	5 441	105	55
Muut tulot	54	29	65	224	20
Tulot yhteensä	3 759	5 415	5 747	106	53
Palkat	707	990	1 060	107	50
Muut henkilöstömenot	243	340	366	108	51
Palvelujen ostot	657	1 287	1 928	150	193
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	976	1 747	1 217	70	25
Avustukset	1	1	1	100	0
Vuokrat	568	1 219	1 232	101	117
Muut menot	3	35	15	43	400
Menot yhteensä	3 155	5 619	5 819	104	84
Toimintakate	604	-204	-72	35	-112
Poistot	-780	-783	-763	97	-2
Tilikauden tulos	-176	-987	-835	85	374
TUNNUSLUVUT					
Sitovat toiminnalliset tavoitteet:					
Asiakastyytyväisyys	3,2	3,4	3,5	103	9
Toimitilojen käyttöaste vähintään, %	90	85	87	102	-3
Vuokratut tilat, m²	20 700	20 067	22 738	113	10
Henkilöstön määrä, kpl	22	22	32	145	45
Tuottavuus (2008 = 100)	88	90	98	109	11

8 18 INVESTOINTIOSA

	TP 2010 1000 e	TA 2011 1000 €	TP 2011 1000 e	Ta:n tot.pro- sentti	TP 2010:n ja TP 2011:n %-muutos
8 18 08, Peruskorjaukset ja suunnittelu	597	800	800	100	34
Ylitysoikeus, kvsto 3.2.2010 kj 12 § 29	54				
8 18 11, Tietotekniikkahankinnat		15	11	73	100
8 18 12, Kalustohankinnat					
Investoinnit yhteensä	651	815	811	100	25