

Selvitys taiteilijatyötiloista Helsingissä

Graafinen suunnittelu: Pekka Kaikkonen
Etukannen kuva: Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy
Takakannen kuvat: Esko Vesikansa, Arno de la Chapelle
Painopaikka: Lasipalatsi, Helsinki 2007

Selvitys taiteilijatyötiloista Helsingissä

Sisällysluettelo

Työryhmän asettaminen	7
I Taustaa.....	7
II Selvitys työtilojen tarpeesta Helsingissä	9
III Tämänhetkinen tilanne Helsingissä.....	11
1. Suomen taiteilijaseuran ateljeesäätio	11
2. Yksityiset säätiot ym.....	15
3. Kulttuuriasiainkeskus.....	17
4. Vuosaaren taiteilijatalo, 450-vuotistaiteilijatalo	23
5. Muut.....	24
IV Kansainvälisiä malleja.....	26
V Tilakartoitus	27
1. Kaupungin omistuksessa olevat tilat.....	27
A. Liike- ja työtilat.....	27
B. Palvelutilat.....	27
2. Yhtiömuotoiset ostoskeskukset.....	29
3. Uuden rakentaminen	45
A. Ateljee- ja ateljeeasuinrakennusten uustuotanto	45
B. Asuinkerrostalojen ensimmäisen kerroksen tilat	51
VI Johtopäätökset	64
VII Ehdotus	66
Karttaliitteet 1 – 8.....	68

Työryhmän asettaminen

Vs. kaupunginjohtaja päätti johtajistokäsittelyssä asettaa työryhmän, jonka tehtävä on virkатыönä selvittää kuvataiteilijoiden työtilatarvetta ja tehdä ehdotus mahdollisuuksista lisätä työtiloja Helsingissä.

Samalla vs. kaupunginjohtaja päätti nimetä työryhmän puheenjohtajaksi kulttuuri-toimen apulaisjohtajan Marianna Kajantien kulttuuriasiainkeskuksesta ja jäseniksi erityissuunnittelija Birgitta Rickmanin talous- ja suunnittelukeskuksesta, asemakaava-arkkitehti Annukka Lindroosin kaupunkisuunnitteluvirastosta, rakennuttaja-arkkitehti Ifa Kytösahon asuntotuotantotoimistosta ja toimitilataarkastaja Erik Niemisen ja tonttiasiamies Tuomas Kivelän kiinteistövirastosta.

Työryhmän tulee esittää selvityksensä ja ehdotuksensa 31.10.2006 mennessä.

I Taustaa

Paavo Lipposen toisen hallituksen ohjelmaan sisältyi taide- ja taiteilijapolitiittisen ohjelman laatiminen. Mietintö ”Taide on mahdollisuuksia” valmistui Sirpa Pietikäisen johtaman TAO toimikunnan työn tuloksena 2002. Työtiloista sanotaan seuraavaa:

Taiteilijan työskentelyolosuhteiden kannalta työtiloilla on tietyillä aloilla lähes yhtä suuri merkitys kuin apurahoituksella. Erityisesti kuvataiteessa, valokuvataiteessa, taideteollisuudessa ja tanssissa ammatin harjoittaminen ilman työ- ja harjoitustilaa on lähes mahdotonta. Tällä hetkellä edellä mainituilla aloilla on vakavia ongelmia työtilojen suhteen. Tämä ei koske ainoastaan aloittelevia taiteilijoita, vaan jo alalla pitempään toimineitakin. Keskeinen ongelma taiteilijoiden työtilojen osalta ei niinkään ole se, etteikö työtiloiksi soveltuvia tiloja ole olemassa. Tällaisen tilojen aikaansaaminen edellyttää yhteiskunnan tukea.

Valtioneuvoston periaatepäätöksessä vuodelta 2003 taide- ja taiteilijapolitiikasta todetaan kohdassa suora taiteilijatuki (www.minedu.fi):

Käynnistetään opetusministeriön, kuntien kulttuurihallinnon ja taiteilijajärjestöjen yhteistyönä työtilojen lisäämiseen tähtäävä hanke. Hankkeen tavoitteena on taata paremmat työskentelytilat eri alojen taiteilijoille. Työssä hyödynnetään mm. Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäätiön selvitystä ja ohjelmallisia ehdotuksia. Työtilojen aikaansaaminen edellyttää erillistä julkista tukea. Yhteistyössä aloitteentekijänä on opetusministeriö ja hanke käynnistetään vuoden 2003 aikana.



II

Selvitys työtilojen tarpeesta Helsingissä

Alkaneen vuosituhannen kaupunkipoliittisissa keskusteluissa kulttuuri ja taide ovat lisäneet huomattavasti painoarvoaan. Kulttuurituotanto, luova talous ja innovaatio käsitteet ovat keskustelun sisällöstä riippuen joko arvo sinänsä, välineitä paikan arvostuksen kohottamiseksi tai taloudellista toimintaa. Pekka Himasen tulevaisuusvaliokunnalle laatimassa selvityksessä ja Sitran raportissa “Luovaan talouteen - kulttuuriosaaminen tulevaisuuden voimavarana” kulttuuritoiminnasta eri muodoissa etsitään avaimia Suomen tulevalle kilpailukyvyille.

Helsingillä yliopistokaupunkina on kaikki edellytykset olla kansainvälisesti merkittävä tieteen ja taiteen keskus. Luovan toiminnan merkitys yhteiskunnalle ei ole yksiselitteistä ja sen vaikutukset näkyviä lyhyellä aikavälillä. Tukipäätökset kohdistuvat osittain tämän vuoksi instituutioihin ja rakennuksiin. Taiteilijoiden toimintaedellytysten turvaaminen kaupunkien ja valtion kulttuuripoliitikassa perustuu lähinnä avustuksiin ja apurahoihin.

Suomen Taiteilijaseuran ateljeesäitiö on vastannut kuvataiteilijoiden työskentelytiloista Helsingissä. Harakan saari on ollut kaupungin suora vastaus yhä kasvavaan työtilojen kysyntään. Kaapelitehtaan perustamisen tavoitteista yksi oli taiteilijoiden pysyminen pääkaupungissa aikana, jolloin naapurikunnat tarjosivat huomattavan edullisia vaihtoehtoja sekä asumiselle että työskentelylle.

Kuvataiteilijakunnan, johon kuuluu myös uniikkitaidetta tekevät muotoilijat ja taidekäsityöläiset, lukumäärä Suomessa on noin 3.000 taiteilijaa. Määrä on kaksinkertaistunut kymmenessä vuodessa. Kasvu jatkuu voimakkaana alan koulutuksen lisääntymisen ja monipuolistumisen myötä. Taidealat ovat koulutukseen hakeutuvien eniten suosimia aloja.

Kuvataiteilijakunta, samoin kuin taiteilijakunta yleensäkin, keskittyy Etelä-Suomeen. Yksin Helsingissä asuu ja työskentelee yli 40 % kuvataiteilijoista, muualla pääkaupunkiseudulla 8 %. Tampereella ja Turussa on noin 5 % taiteilijoista kummassakin. Ateljeesäitiö on arvioinut, että uusien kohtuuhintaisten työtilojen lisätarve on noin 300 studiota.

Kuva viereisellä sivulla:

Kemiallinen koelaitos Harakan saarella. Rakennuksen kokoava tila on kaunis portaikko.



▲▼ Oulunkylän ateljeetalossa on 16 ateljeeasuntoa ja 1 työtila.

Alla: Vallilan taiteilijatalon sisäpiha.



III

Tämänhetkinen tilanne Helsingissä

1. Suomen taiteilijaseuran ateljeesäätiö

Suomen Taiteilijaseuran ateljeesäätiö on vuonna 1991 Suomen Taiteilijaseuran kiinteistötoimintaa jatkamaan perustettu säätiö, jonka tarkoituksena on hankkia ja ylläpitää koh-tuuhintaisia työtiloja ja ateljeesuntoja kuvataiteilijoille.

Ateljeesäätiö on perustettu vuonna 1990 jatkamaan Suomen Taiteilijaseura ry:n 1950-luvulla alkanutta kiinteistötoimintaa. Säätiö linjasi vuonna 1998 toimintansa keskeisek-si tavoitteeksi uusien työtilojen aikaansaamisen erityisesti pääkaupunkiseudulla. Säätiön taustana ovat siten suomalaiset kuvataiteilijat valtakunnallisen keskusjärjestönsä kautta.

Säätiön työtilojen vuokrasuhteet ovat voimassa yleensä toistaiseksi, asuntoateljeiden vuokrasopimuksia on solmittu myös 10 vuoden määräajaksi. Vapautuvat tilat julistetaan aina avoimesti haettaviksi, yleensä Taiteilija-lehdessä, taiteilijaliittojen jäsenkirjeissä ja säätiön nettisivuilla. Hakijoita on yleensä runsaasti. Valinnan tekee hallituksen taiteili-jajäsenistä koostuva valintaryhmä painottaen taiteilijan ammatillisen työskentelyn laa-tua, vapaana olevan työtilan soveltuvuutta eri taiteilijoille ja hakijoiden työtilan tarvetta, asuntoateljeissa myös perhe- ja asuntotilannetta.

Ateljeesäätiöllä on Helsingin kaupungissa seuraavat työtilat ja ateljeesunnnot:

🏡 Oulunkylän ateljeetalo (karttaliitteet nro 1, s.66)

Ateljeetalon rakentaminen vuonna 1976 rahoitettiin arava-lainalla ja Helsingin kau-pungin lainalla, lainanhoitoon saatiin valtionavustusta. Talossa on 16 ateljeesun-toa ja 1 työtila Henrik Sohlbergintie 19 – 25 Helsingin kaupungin vuokratontilla. Talo korvasi 1950-luvulla osin kaupungin rahoituksella taiteilijakäyttöön hankitun Ou-lunkylän koulurakennuksen. Tilojen nykyiset vuokrat noin 6 €/m²/kk.

🏡 Vallilan taiteilijatalo

- Säätiön vuodesta 1999 omistama Lemuntie 6 sijaitseva kiinteistöyhtiö.
- Talossa, noin 2 000 kem², toimii 35 työhuoneessa 45 taiteilijaa ja kirjapaino.
- Tilat hankittu Åström-testamenttilahjoituksella (12%), valtionavustuksella (14%),



Nilsjängkatu 11

Oikealla: Pälkäneentie 18, sisäpiha



Pälkäneentie 18



Betanian ateljee, Perämiehenkatu 13

KUVAT: ESKO VESIKANSA





Herttoniemen taidevalimo, Pikkupurontie 3.

- Helsingin kaupungin vuokratuella 2000–02 (8%) sekä lainalla joka katetaan vuokratuotoilla. Tilojen taiteilijavuokrat noin 6 €/m²/kk.



Lemuntie 4 D / Kisällitalo

Säätiö omistaa kiinteistöyhtiöstä osakkeita, noin 1500 kem². Tiloissa toimii 22 työhuoneessa 41 taiteilijaa. Tilat hankittu Åström-testamenttilahjoituksella (12%), valtionavustuksella (14%), Helsingin kaupungin vuokratuella 2000–02 (8%) sekä lainalla joka katetaan vuokratuotoilla.

- Tilojen taiteilijavuokrat noin 6,1 €/m²/kk.



Nilsinäkatu 11–13 F

Säätiö omistaa kiinteistöyhtiöstä osakkeita, noin 1000 kem². Tiloissa toimii 15 työhuoneessa 31 taiteilijaa. Tilat ostettu Helsingin kaupungilta valtionavustuksella (27%) ja lainalla joka katetaan vuokratuotoilla.

- Tilojen taiteilijavuokrat noin 6,3 €/m²/kk.

🏡 Pälkäneentie 18

Säätiö omistaa kiinteistöyhtiöstä osakkeita, noin 800 kem². Tiloissa toimii 20 työhuoneessa 21 taiteilijaa. Tilat ostettu Kapiteeli Oy:ltä valtionavustuksella (24%) ja lainalla joka katetaan vuokratuotoilla.

- Tilojen taiteilijavuokrat 7,1 €/m²/kk.

🏡 Betanian ateljee

- Helsingin kaupungilta vuokrattu 60 m² huoneisto, Perämiehenkatu 13. Kulttuuriasiankeskus antaa säätiölle vuokratukea vuosittain. Vuokrattu taiteilijalle määräajaksi "Vallilan vuokralla".

🏡 Herttoniemen taidevalimo

- Helsingin kaupungin vuokratontilla noin v:sta 1960, Pikkupurontie 3.
- Säätiö vuokrannut rakennuksen taidevalimoyritykselle.

🏡 Tattarisuon kiviveistämö

- Helsingin kaupungin vuokratontilla noin v:sta 1970, Tuulilasintie 15.
- Säätiö vuokrannut rakennuksen kuvanveistäjien muodostamalle Taidekivenveisto ry:lle.

🏡 Ateljeesäätiö muualla

Ateljeesäätiöllä on lisäksi hallinnassaan seuraavat kiinteistöt:

- Tapiolan ateljeetalo Espoossa, 10 ateljeeasuntoa
- Kuopin ateljeetalo, 4 ateljeeasuntoa
- Jerisjärven mökki
- Ateenan taiteilijahuoneisto Kreikassa
- Marbellan ateljeetalo (2 ateljeeasuntoa) Espanjassa
- Grassinan ateljeetalo (4 ateljeeasuntoa) Italiassa

2. Yksityiset säätiöt ym.

Helsingin ateljeetalosäätiö on perustettu vuonna 1971. Sen tarkoituksena on ateljeiden ja ateljeeasuntojen hankkiminen ja vuokraaminen helsinkiläisille kuvataiteilijoille. Säätiö omistaa Helsingin Myllypurossa osoitteessa Myllypadontie 5 kaupungin vuokratontilla ateljeetaloryhmän, joka käsittää 22 ateljeeasuntoa, yhteensä 2 062 m².

Säätiö on vuokrannut omakustannusperiaatteella 1.7.2002 – 30.6.2007 väliseksi ajaksi Helsingin kaupungilta Seurasaaarentie 11:ssä sijaitsevan Villa Furunäsin, jossa on viisi kuvataiteilijoille vuokrattua asuntoateljeehuoneistoa. Kuvataiteilijat ovat säätiön vuokralaisia.

Ateljeevuokrat Myllypuro 1.6.2006 lukien 5,00 € / m²
Villa Furunäs 7,09 € / m²

Lallukan taiteilijakoti

Juho ja Maria Lallukan testamenttilahjoituksella perustettu säätiö rakennutti ja rahoitti talon ja osti tontin 1930-luvulla ilman julkista tukea. Talossa oli alunperin 11 asuntoateljeeta ja 7 ateljeeta. Kuvataiteilijoiden lisäksi talossa asuu 30 sävel- ja näyttämötaiteen harjoittajaa. Ateljeet sijaitsevat viidessä kerroksessa. 1990-luvulla taloon tehtiin ullakolle uusia kattoikkunoin varustettuja ateljeeasuntoja. Tällä hetkellä talossa asuu 22 kuvataiteilijaa. Vuokrat vastaavat huoneistojen verotusarvoa.

Herttoniemi/Sorvaajankatu 9/HITEK Oy

Tilat vuokrattu Hitek Oy:ltä, talossa noin 30–40 kuvataiteilijaa. Vuokrat 6–8 €/m². Periaatteessa iso kiinteistö on myynnissä.

Vallila/Pälkäneentie – Nilsiäncatu/Heteka Oy

Tiloja vuokraa Heteka Oy, talossa noin 30–40 kuvataiteilijaa. Viimeisimmät pyynnöt vuokrissa ovat olleet yli 10 €/m². Alue suojelukaavassa, lähiaikoina mahdollisesti rakennuksen peruskorjaus.

Arabian taidegraafikot ry/Hämeentie 155

Tilat vuokrattu Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselta, yhteensä n. 200 m², talossa toimii 7 graafikkoa, jokaisella oma työhuone ja lisäksi yhteiskäyttötila. Toiminta alkanut 1998. Vuokra tällä hetkellä noin 6 €/m².

Tapaus ry

Yhdistys toimii Kapiteelilta vuokratussa vanhassa autokoritehtaassa Tapanilassa, noin 15 taiteilijaa, vuokra noussut viime aikoina, vuokralaisvirtaa ulos “pakoon”.

Kalervo Kallion ateljee

Kalervo Kallion säätiö vuokraa tiloja, pari kolme taiteilija-ateljeeta/asuntoa. Vuokran suuruudesta ei tietoa.

3. Kulttuuriasiainkeskus

🌿 Kaapelitalo Oy

Helsingin kaupungille siirtyi Nokia Oy:ltä Kaapelitehtaan-kiinteistö 1990 ja siitä muodostettiin erillinen, kokonaan kaupungin omistama osakeyhtiö, josta kaupunki ei odota saavansa osinkotuloja. Yhtiö vuokraa tiloja erilaisiin tarkoituksiin eri suuruisin vuokrin: taiteilijat saavat työtilansa alimmalla vuokralla (noin 6 €/m²), talossa olevat julkiset instituutiot (museot, koulut) maksavat korkeampaa vuokraa samoin kuin ”kaupalliset” toimijatkin. Osa kuvataiteilijoista on saanut lisäksi enintään 6 vuoden stipendikauden ajan kaupungin kulttuuriasiankeskukselta vuokratukea niin, että heidän maksamansa vuokra oli vajaan 4 €/m². Vuokratuki päättyi vuoden 2003 lopussa osana Helsingin kaupungin säästötoimia. Kaapelitehdas Oy pystyy vuokratuotoillaan toteuttamaan kiinteistössään tarvittavat korjaukset ja kiinteistön kehittämistoimet. Tiloissa toimii noin 150 kuvataiteilijaa.



OLLI-PEKKA ORPO

Kankaanpainopaja Pohjan Akka Kaapelitehtaalla. Kuva: Olli-Pekka Orpo.



Helsingin Taitelijaseuran Kuvataidekoulu Kaapelitehtaalla. Kuvat: Olli-Pekka Orpo.

Kaapelitehtaan sisäpiha iltavalaistuksessa. Kuva: Marja Helander





Helsingin Taitelijaseuran Kuvataidekoulu Kaapelitehtaalla.

Kaapelitehtaan sisäpiha.



☼ Harakan saari

Harakan saari sijaitsee Helsingin keskustan läheisyydessä aivan Kaivopuiston edustalla, Särkän- ja Uunisaaren välissä.

Saari siirtyi puolustusvoimilta Helsingin kaupungin omistukseen 1988. Suljettuna ollut saari avattiin ja on nykyään suosittu kaupunkilaisten virkistysalue.

Kulttuuriasiainkeskus on vuokrannut helsinkiläisille ammattitaiteilijoille ja käsityöläisille ateljee-tiloja saaren päärakennuksesta vuodesta 1989, vuokra 5 €/m². Talossa on aikaisemmin toiminut puolustusvoimien kemian koelaitos.

Taiteilijoiden vuonna 1989 perustama yhdistys Harakka ry. edistää taiteellista toimintaa saarella. Yhdistys järjestää näyttelyitä ja erilaisia taidetapahtumia.

Saarella toimii myös kaupungin ympäristökeskuksen luontotalo.

Alla: Vuoden 1811 tilapäisen patterin jäännökset Harakan saaren eteläkärjessä.

Viereisellä sivulla: Harakan saaren kemiallisen koelaitoksen eteläpääty. Kattomuotona loiva säterikatto.

Kuvat: Mauri Tahvonen







🐾 Eläintarhan huvila 14

Huvilan omistaa kaupunki ja sen kunnostus väliaikaiseksi asuintilaksi valmistui keväällä 2000. Talossa on majoitustilat yhteensä 8 hengelle viidessä huoneessa. Kulttuuriasiainkeskus vuokraa tiloja ensisijaisesti pitkäaikaiseen majoitukseen taiteilijoille jotka vierailevat ja työskentelevät tänä aikana Helsingissä. Talossa ei erillisiä työhuone- tai ateljeetiloja.



4. Vuosaaren taiteilijatalo, 450-vuotistaiteilijatalo

Helsingin kaupunkivaltuusto päätti tammikuussa 2000 rakentaa talon taiteilijoille kaupungin 450-vuotisjuhlan kunniaksi. Vuosaaren Aurinkolahteen rakennettava talo oli eräänlainen lahja Helsingin kulttuurielämässä ansioituneille taiteilijoille, ja sen toivottiin myös hillitsevän taiteilijoiden muuttohaluja ympäryskuntiin halvempien tilojen perässä. Talo oli tarkoitettu erikikäisille, eri vaiheessa uraa oleville, eri alojen taiteilijoille.

Taiteilijatalon suunnittelun alkuvaiheessa oli ollut puhetta työtilojen ja asuntojen rakentamisesta, mutta valmisteluprosessin edetessä päätettiin keskittyä asuntojen rakentamiseen. Taiteilijataloon rakennettiin 52 asuntoa eri alojen taiteilijoille. Asuntoihin suunniteltiin myös työnurkkauksia, jotka eivät kuitenkaan ole osoittautuneet kovin toimiviksi taiteen tekemisen näkökulmasta.

Tämän lisäksi talon alakertaan tehtiin viisi työhuonetta, joissa työskentelee tällä hetkellä eri alojen taiteilijoita muusikosta maalariin. Taiteilijatalokokonaisuuteen kuuluu myös viereisellä tontilla sijaitseva Villa Lill Kalvik, joka on juuri peruskorjattu. Villassa on yksi asunto, viisi työhuonetta sekä pienimuotoisten esitysten näyttämöksi sopiva yhteistila. Taiteilijat ovat olleet aktiivisia työhuoneiden saamiseksi muista Vuosaaren alueen villoista, mutta toistaiseksi suunnitelmat ovat kaatuneet rahoitusongelmiin.

Taiteilijataloa hallinnoi Helsinki-konserniin kuuluva Helsingin kaupungin 450-vuotistaiteilijatalosäätiö, joka perustettiin taiteilijatalopäätöksen yhteydessä.

Kaupunki lahjoitti säätiölle taiteilijatalon tontin ja noin 2,5 miljoonan euron (15 miljoonan markan) peruspääoman sekä myönsi kaksi lainaa, yhteensä noin 4,6 miljoonan euron. Tähän summaan kuului talon rakentamisen lisäksi myös villan saneeraus- ja kunnossapitokulut. Talon ja villan toimintaa rahoitetaan myös asukkaiden vuokratuloilla. Säätiön viisijäseninen hallitus koostuu kaupungin hallinnon ja valtuustoryhmien edustajista. Säätiöllä on myös osa-aikainen asiamies. Talon isännöinti ja huolto on ulkoistettu Vuo-kiinteistöpalvelut Oy:lle.



5. Muut

HIAP, Helsinki International Artist in Residence Programme, on kansainvälinen taiteilijaresidenssi joka on perustettu vuonna 1998 ja toimii Kaapelitehtaalla. HIAPin toimintaa tuetaan julkisilla varoilla yhteensä noin 40 000 eurolla vuodessa. Tähän mennessä ohjelmassa on vieraillut lähes sata ulkomaalaista taiteilijaa, pääasiassa kuvataiteilijoita. Monet taiteilijoista ovat nousseet maailmanmaineeseen ja esittäytyneet mm. Venetsian Biennalessa, Manifestassa, New Yorkin MoMassa, Whitney Museumissa, Kiasmassa, Helsingin kaupungin taidemuseossa ja lukemattomissa muissa arvostetuissa näyttelypaikoissa eri puolilla maailmaa.

Taiteilijavieraiden työskentelyjaksot ovat yleensä 2–3 kk:n mittaisia. Taiteilijoille tarjotaan ateljeen lisäksi elinkustannusstipendi ja järjestelyapua projektiansa toteuttamiseen. Lisäksi HIAP järjestää vuosittain useita vierastaiteilijoiden näyttelyitä, luentoja ja muita yleisötapahtumia. HIAPin käytössä on kolme vierasateljeeta Kaapelitehtaalla, kukin n. 60 m² suuruisia. Ateljeet on varusteltu siten, että niissä voi myös asua lyhytaikaisesti (oma keittiösyvennys, suihku ja wc). HIAPin ateljeet ovat pääasiassa ulkomaalaisten taiteilijoiden käytössä, mutta ajoittain residenssejä on tarjottu myös pääkaupunkiseudun ulkopuolelta Helsinkiin saapuville suomalaisille taiteilijoille.

NIFCAN ateljeetalo Palmstierna sijaitsee Susisaarella osoitteessa Suomenlinna B 44–45. Talossa on 5 ateljeeta, jokaisen yhteydessä on pieni asunto. Näiden lisäksi rakennuksessa on 4 vierashuonetta (yksioita). Ateljeista (ilman asuintiloja) yksi on pinta-alaltaan 77,5 m² ja neljä 32 m². Ateljeet ovat raakoja työtiloja, niissä ei varsinaisesti ole erityisvarustuksia. Kaikissa asunnoissa on keittomahdollisuudet, jääkaappi ja kylpyhuoneet.

NIFCAlla on toimistorakennuksen yhteydessä (Suomenlinna B 28): pimiö m/v-valokuvaa varten, puutyöpaja, grafiikkapaja, metallityöpaja. Palmstiernan ateljeetalossa toiminut residenssiohjelma on ollut osa Pohjoismaiden ministerineuvoston pohjoismaista kulttuuriyhteistyötä. Ateljeetaloa ja residenssiohjelmaa hallinnoi Pohjoismainen nykytaiteen instituutti (NIFCA) vuoden 2006 loppuun, jolloin tämä suljetaan. Vuoden 2007 alusta on suunnitteilla uusi pohjoismainen liikkuvuusohjelma, johon myös nämä ateljeet mahdollisesti sisältyvät.

IV

Kansainvälisiä malleja

ACME supporting art & artists since 1972 – www.acme.org.uk. Yhdistys on hankkinut hallintaansa kiinteistöjä Lontoossa ja vuokrannut niitä edelleen edullisesti taiteilijoille. Viimeisin hanke on vanhan painotalon paikalle yksityisen rakennusliikkeen (Barrat Homes) rakentama kiinteistö, jossa sekä vapailla asuntomarkkinoilla tarjottuja asuntoja että Acmen/taiteilijoiden työtiloja. Lontoon pormestarin kulttuuristrategiassa kehoitetaan uusia alueita suunniteltaessa ottamaan huomioon kulttuurille tarkoitettut tilat. Southwarkin kaupunginosa halusi asuntorakentamisen lisäksi säilyttää alueella kirjapainoa vastaavan määrän työpaikkoja. Rakentamalla tiloja taiteilijoille kulttuuristrategian tavoitteen ja alueen kehittämistavoitteen katsottiin yhdistyvän. Rakennusliike hyödynsi kiinteistön ”kulttuuriprofilia” asuntojen markkinoinnissa ja alueella yleensä vaikeasti myytävät tilat saivat käyttäjänsä ja olivat täynnä heti rakennuksen valmistuttua.

BERLIINI

Berliinin kaupunki on päättänyt vaikeassa taloudellisessa tilanteessa lähteä tukemaan luovien alojen toimintaedellytyksiä. Se ei myönnä alan yrityksille ja tekijöille taloudellista tukea, mutta suurimpana tilojen omistajana vuokraa niitä edelleen kohtuullista korvausta vastaan, joka on riittävä kiinteiden kulujen kattamiseen. Tällä periaatteella Nokian Kaapelitehdas vuokrasi tyhjeneviä tiloja ollessaan vielä niiden omistaja. Berliini on myös perustanut erillisen rahaston tyhjien tilojen käyttöön oton tukemista varten. Se on myös vuokrannut yksityisiltä taholta tiloja ja edelleen vuokrannut niitä edullisemmalla hinnalla aloitteleville yrityksille ja yksittäisille taiteilijoille.

Tutkimusten perusteella on jo voitu todeta, että tämä väliaikaiseen käyttöön perustuva toimintatapa on osoittautunut monella tavoin edulliseksi koko kaupungin suunnittelun kannalta. Se on tukenut alueen toiminnan suunnittelua ja tuonut myös vakiintuneita yrityksiä alueelle ”ilmeen” parantumisen myötä. On syntynyt uusia verkostoja ja toimintamalleja ja jopa alueen arvon nousua.

AMSTERDAM

Alueiden kehittämisrahasto (The Breeding Places Fund) on perustettu vuonna 1999. Sen tavoite on vastata suuriin muutoksiin Amsterdamin kulttuurisessa maisemassa. Viime vuosina taiteilijat ovat joutuneet siirtymään satama-alueille tehtyjen suunnitelmien tieltä sekä asunnoistaan että työtiloistaan. Rahasto kuuluu *Project Management Office of the Urban Housing Service* alaisuuteen. Kolme ryhmää valitsee hankkeet; projektiryhmä, jossa on edustus muun muassa asuntotuotannosta, kaupunginsuunnittelusta ja taiteilijoiden työ- ja asuintilojen edistämistä varten perustetusta yhdistyksestä. Toisen ryhmän tehtävänä on neuvotella kaupungin, taiteilijaryhmien ja asiantuntijoiden kanssa. Kolmanteen kuuluu viisi jäsentä, joiden asiantuntemus kattaa taloudelliset ja sosiaaliset päätöksiin vaikuttavat seikat sekä taidekentän tuntemuksen.

Rahaston tavoite on toteuttaa vuosien 2002 – 2006 aikana 2000 työtilaa, joista 1300 studiota taiteilijoille ja 700 yritystoimintaa varten. Rahasto tukee kehittämishankkeita korkeintaan 680 euroa/m², joka myönnetään rakennuksen omistajalle. Myös väliaikaisia ratkaisuja tuetaan, jolloin tuki on pienempi. Varoja ei voi käyttää ylläpitokustannuksiin.



Tilakartoitus

1. Kaupungin omistuksessa olevat tilat

A. Liike- ja työtilat

Kaupungin omistuksessa olevien, kaupungin ulkopuolisille tahoille vuokrattujen, liike- ja työtilojen vuokraustilanne elää jatkuvasti. Vuokrasopimuksia irtisanotaan ja uusia solmitaan lähes päivittäin. Tässä tilakannassa, johon sisältyvät myös aravalainoitettujen asuin-kiinteistöjen liiketilat, on myös kuvataiteilijoiden työhuoneeksi soveltuvia tiloja. Voisi arvioida, että vuositasolla vuokralainen vaihtuu noin 15–25 sellaisessa noin 50–100 m²:n huoneistossa, joka soveltuisi myös kuvataiteilijan käyttöön.

Kohdassa 3B on käsitelty kaupungin oman asuntotuotannon (ATT) yhteydessä rakennettavien liike- ja työtilojen tuottamiseen liittyviä kysymyksiä. Nämä tilat tulevat valmistuttuaan kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokravastuulle osaksi em. tilakantaa.

Yksityisessä omistuksessa olevassa tilakannassa vuotuinen vuokralaisten vaihtuvuus on epäilemättä kertaluokkaa suurempi.

Kuten TAO-toimikunnan mietinnössä vuonna 2002 on todettu, kysymys ei ole siitä, etteikö tarkoitukseen soveltuvia tiloja ole olemassa. Kysymys on käyttäjän maksukyvyystä, kyvystä suoriutua edes tilan todellisiin kustannuksiin perustuvasta omakustannusvuokrasta puhumattakaan markkinaperusteisesti määräytyvästä vuokrasta.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen on mahdollista tarjota vapaita tilojaan kustannusperusteisella vuokralla kaupungin omille hallintokunnille, esim. kulttuuriasiainkeskukselle. Kaupungin ulkopuolisille tahoille vuokrattaessa pääsääntönä on kilpailutus eli markkinahinnan hakeminen.

B. Palvelutilat

Kaupungin omien hallintokuntien käytöstä vapautuu jatkuvasti tiloja. Alueiden väestörakenne ja tarpeet muuttuvat ja se näkyy tuotettavien palveluiden ja tarvittavien toimitilojen määrässä. Lasten päiväkotia on vapautunut kappalemääräisesti eniten. Tiloja on vapautunut myös terveydenhoidon ja nuorisotoimen käytöstä. Jatkossa myös opetustoimi tulee irtisanomaan koulujen vuokrasopimuksia.

Kiinteistöviraston hallintokunnille vuokraamien tilojen vuokrat ovat kustannusperusteisia, joten vapautuvia tiloja voidaan vuokrata samoin ehdoin työhuonekäyttöön, mikäli tilojen käyttötarkoitusta (rakennuslupa / asemakaavamääräys) voidaan muuttaa.

Esimerkiksi 2000-luvulla on lasten päiväkoteja lakkautettu 87 kappaletta. Näistä 14 sosiaalivirasto oli vuokrannut ulkopuoliselta taholta. Kiinteistövirastolta irtisanotut tilat on otettu uuteen käyttöön seuraavasti:

☑ myyty	7 kpl	
☑ purettu	6 kpl	
☑ uudelleen lpk	12 kpl	(joko sosv tai yksityinen)
☑ lastensuojelu	6 kpl	
☑ vammaispalvelu	2 kpl	
☑ vanhustenpalvelu	5 kpl	
☑ opetus	9 kpl	(joko opev tai yksityinen)
☑ asuminen	8 kpl	
☑ muu käyttö	18 kpl	(tsto, kerho, monitoimi, nuorisotila)
☑ tyhjänä	9 kpl	

Myös kaupungin liikelaitosten käytöstä vapautuu tiloja, joista osa soveltuu työhuonekäyttöön. Tilat ovat liikelaitosten taseessa ja vuokravastuulla.





Munkkivuoren ostoskeskus.

2. Yhtiömuotoiset ostoskeskukset

Helsingissä on parikymmentä ostoskeskusta. Osa niistä toimii alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan edelleen hyvin ja osassa on meneillään kehittämishanke. Monissa ostoskeskuksissa kaupallinen toimintakyky on kuitenkin eri syistä heikentynyt ja siten niissä saattaa olla vajaassa käytössä tai kokonaan tyhjiällä olevia tiloja. Joissakin heikentynyt tilanne saattaa olla tilapäinen ja tyhjiin tiloihin on tulevaisuudessa odotettavissa toimijoita. Näissä tapauksissa tilojen osoittaminen määräaikaaisesti taiteilijoiden työtiloiksi voisi olla hyvä ratkaisu.

Tavoitteena on, että helsinkiläisistä ostoskeskuksista ne, joiden arkkitehtoninen, kaupunkikuvallinen ja historiallinen arvo on merkittävä, säilytetään ja suojellaan asemakaavalla. Tällaisissa ostoskeskuksissa vajaakäytössä tai tyhjiällä olevien tilojen käyttäminen taiteilijoiden työtiloina saattaisi tuoda ratkaisun suojeluongelmaan. Joidenkin ostoskeskusten kohdalla ollaan päätyvässä purkamiseen, koska niillä ei nähdä edes tulevaisuudessa olevan kaupallisia toimintamahdollisuuksia. Tällöin taiteilijoiden työtiloja voidaan sijoittaa niihin korkeintaan väliaikaisesti.

Ostoskeskusten toimintakyky

Helsingissä rakennettujen ostoskeskusten malli kehitettiin 1950- ja 1960-luvuilla yhdessä kaupungin suunnittelijoiden ja kauppakamarin kesken. Ostoskeskusmalli perustui

elinkeinotoiminnan asiantuntemukseen ja kaupalliseen realismiin. Vanhat ostoskeskukset eivät kuitenkaan enää vastaa nykyajan kaupallisen toiminnan vaatimuksia. Elinkeinotoiminnan perusteet ovat ratkaisevasti muuttuneet. Ostoskeskusten yhtiömuoto sitoo osakkeenomistajan osakkeiden tarkoittamaan liikehuoneistoon sekä rajoittaa kilpailumahdollisuuksia ja ostoskeskuksen sopeutumista muuttuvaan markkinatilanteeseen. Reagointikyky on olematon ja muutoshallittavuudet pienet, mistä seuraa helposti ostoskeskusten jäykistyminen vanhaan ja muutoksen hankaluus. Kaupallisen kehittymisen kannalta välttämätön uudistuminen on vaikeaa tai se jää kokonaan toteutumatta.

Uudenaikaisessa kauppakeskuksessa toimivat liikkeet ovat vuokralla ja liikepaikat on jyvitetty sijainnin ja vuokranmaksukyvyn mukaan. Tiloissa on koko ajan vaihtuvuutta, mikä takaa mukautumisen muuttuvaan markkinatilanteeseen. Muutoksen mukana kauppakeskukset seuraavat aikaansa, vanhoja ostoskeskuksia uhkaa kyydistä putoaminen.

Suuri hallimainen tila on nykyisin toivottava kaupallisessa toiminnassa. Vanhassa ostoskeskuksessa tilat ovat yleensä erillisiä ja välissä voi olla käytäviä, jotka ovat ulkotilaa. Suurten yhtenäisten hallitilojen mahdollistamaa joustavuutta on vaikea saavuttaa. Tämä merkitsee kilpailuetua suurille hallimaisille myymälöille ja kauppakeskuksille.

Kaupan rakennemuutoksen myötä erikoiskauppa on hyvin pitkälle kadonnut asuinalueilta ja vanhoista ostoskeskuksista ja siirtynyt suurin keskuksiin suurten asiakasvirtojen äärelle. Osa lopettaneiden kauppojen valikoimista löytyy suurten päivittäistavaramyymälöiden hyllyistä, mutta huomattavasti erikoisliikettä suppeampina. Kirjakaupat, vaateliikkeet ja nykyisin kukkakaupatkin ovat ostoskeskuksissa usein lopettaneet. Pankkien ja postien puute ohentaa palveluvalikoimaa vielä lisää. Tällaisen kehityksen tuloksena voi olla ostoskeskuksen "kapakoituminen".

Toisaalta kehityssuunta antaa mahdollisuuden päivittäistavaramyymälöiden laajentamiseen, mikäli tilat ovat tähän soveliaat ja omistusjärjestelyt mahdollista toteuttaa. Koko osakekannan siirtyminen ulkopuolisen omistajan haltuun on yksi ostoskeskuksen uudistamisen mahdollisuus. Ostoskeskuksen pienuus ja laajennusmahdollisuuksien vähäisyys merkitsevät pientä tuotto-odotusta ja siten näiden houkuttelevuus sijoituskohteena ei ole suuri. Mahdollisella hyvällä liikepaikalla houkuttelevuus voi liittyä uudisrakentamisen mahdollisuuteen ja vanhojen tilojen purkamiseen.

Ellei ostoskeskus uudistu päivittäistavaraaliikkeitä laajentamalla on tyydyttävä palvelutarjonnan vähenemiseen ja tilojen käyttämiseen muuhun tarkoitukseen.

Tehtyjä selvityksiä

Helsingin talous- ja suunnittelukeskuksen Selvityksessä Helsingin ostoskeskuksista 2004 (Elinkeinopalvelu, Erkki Eisto) on kartoitettu ostoskeskusten toimintaedellytyksiä, kehittämistarpeita ja -suunnitelmia. Selvitykseen sisältyy 26 kohdetta.

Tuomas Santasalo Ky on 1990 selvittänyt mahdollisuuksia kehittää vanhoja ostoskeskuksia niiden alkuperäisessä kaupallisessa käytössä (Ari Luukinen ja Tuomas Santasalo, Vanhojen ostoskeskusten kaupallinen kehittäminen sekä Ostoskeskusraportit, liitemateriaali, Tuomas Santasalo Ky, Helsinki, 1990). Helsingin kaupungin museo on laatinut 2004 selvityksen helsinkiläisistä ostoskeskuksista (Ostari-lähiön sydän, Helsingin kaupungin museon tutkimuksia ja raportteja 2/2004, Sari Saresto, Anne Salminen, Mira Vierto). Sel-

vitykseen sisältyy 25 kohdetta pääasiassa 1950- ja 1960-luvulta, jotka on jaettu luokkiin 1–3 arkkitehtonisten ja ympäristöllisten arvojen sekä säilyneisyyden perusteella. Lisäksi useasta helsinkiläisestä ostoskeskuksesta on tehty kaupallinen selvitys, muun muassa Munkkivuoren, Pihlajamäen, Laajasalon ja Roihuvuoren ostoskeskuksesta.

Perustietoja ostoskeskuksista

Seuraava taulukko perustuu Helsingin kaupunginmuseon tekemään selvitykseen Ostari – lähiön sydän (luokitus 1–3) sekä Helsingin talous- ja suunnittelukeskuksen tekemään selvitykseen Helsingin ostoskeskuksista. Molempien selvitysten tiedot perustuvat muutaman vuoden takaiseen tilanteeseen; tyhjien tilojen ja palvelutilanteen osalta on saattanut tämän jälkeen tapahtua muutoksia. Alla olevan taulukon tietoja on päivitetty kaavoitus- ja purkutilanteen osalta. (Neljä viimeisintä ei ole mukana kaupunginmuseon selvityksessä, koska ne eivät edusta 1950- ja 1960-luvun ostoskeskus-tyyppiä vaan toisenlaista, uudemmaa kauppakeskus-tyyppiä. Talous ja suunnittelukeskuksen selvityksestä puuttuu kolme kaupunginmuseon selvityksessä mukana olevaa kohdetta).



Taulukko Helsingin ostoskeskuksista

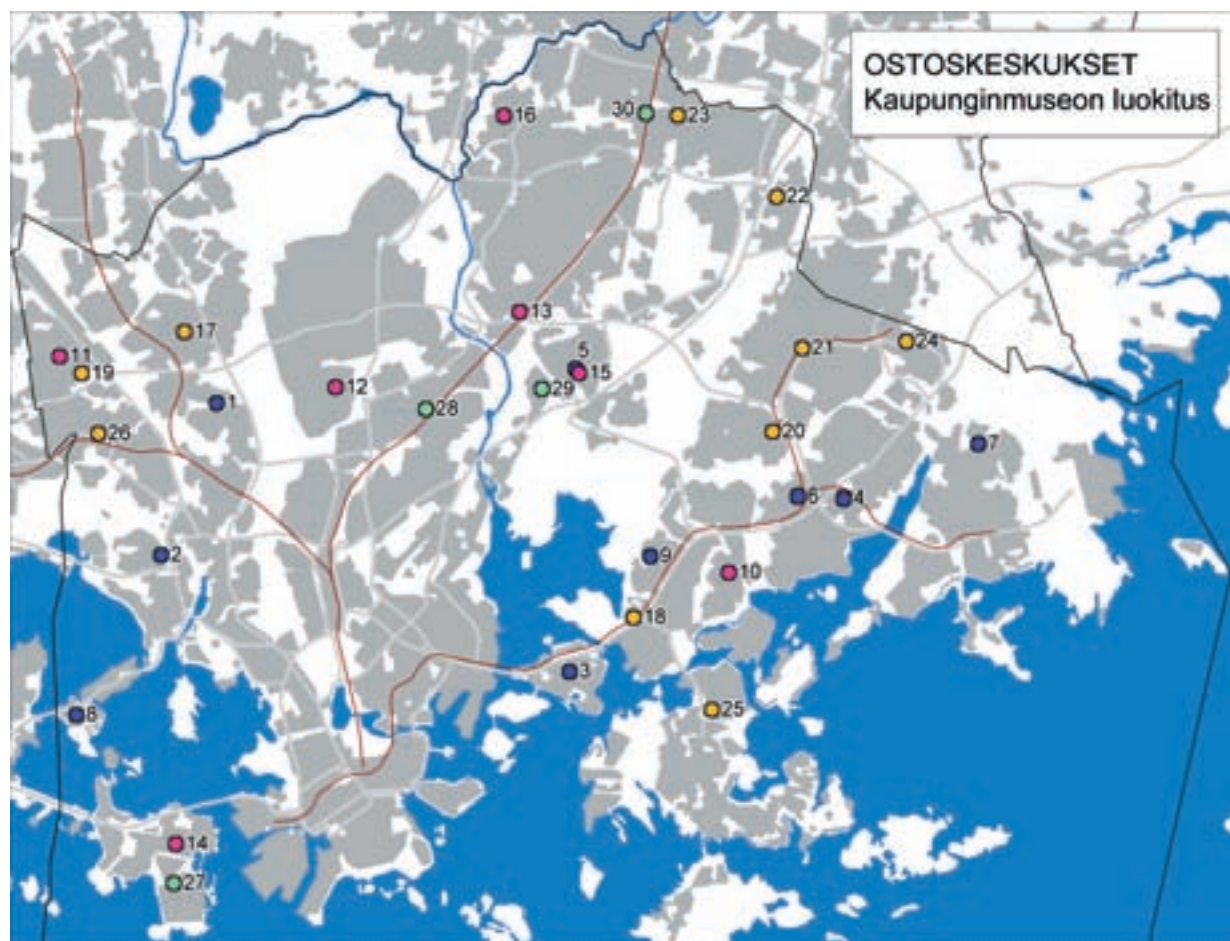
HKM luokitus: luokka 1 | luokka 2 | luokka 3 | luokka 4, ei arvioitu

OSTOSKESKUS	OSOITE	PINTA-ALA	NYKYTILA
POHJOIS-HAAGAN OSTOSKESKUS (1959) Airi Seikkala-Viertokangas	Näyttelijäntie 14	2500 m ² liike- ja varastotilaa, ei tyhjää tilaa	palvelutarjonta yksipuolistunut, mutta päivittäistavarakaupassa tapahtunut myönteistä kehitystä
MUNKKIVUOREN OSTOSKESKUS (1959, 1963) A. Pernaja, J. Kivikoski, N.H. Sandell, P. Pernaja	Raumantie 1	6250 m ² toimitilaa	ostoskeskusta halutaan kehittää ja laajentaa alkuperäisessä käytössä
KULOSAAREN OSTOSKESKUS (1960) Erkki Karvinen	Kyösti Kallion tie 2	2600 m ² liike- ja varastotilaa, josta 400 m ² varastoa, ei tyhjää tilaa	toistaiseksi monipuoliset palvelut
PUOTILAN OSTOSKESKUS (1961) Erkki Karvinen	Klaavuntie 11	1940 m ² toimitilaa, ei tyhjää tilaa	tarpeellinen Puotilan lähipalvelukeskuksena, kaupunki on tukenut toimintaa asuntojen uudisrakentamisella ostoskeskuksen viereen
PIHLAJAMÄEN OSTOSKESKUS (1963) Kaija ja Heikki Sirén	Meripihkatie 3	3400 m ² liiketilaa ja 1400 m ² varastotilaa, tyhjänä 16%	suhteellisen monipuolinen palvelutaso, tehty kehittämissuunnitelma
PUOTINHARJUN OSTOSKESKUS (1964) Erkki Karvinen	Kastelholmantie 2	15040 m ² toimitilaa, ei tyhjää tilaa	riittävän iso tarjotakseen monipuoliset palvelut ja ollaan kilpailukykyinen, kehittämissuunnitelma tehty koskien rakennusten kunnossapitoa
VUOSAAREN POHJOINEN OSTOSKESKUS (1965) Lauri Silvennoinen	Mustalahdentie 4	3000 m ² liiketilaa, tyhjänä 4%	ympäristöön rakennetaan lisää asutusta, joka vahvistaa ostovoimaa, mahd. laajennetaan tulevaisuudessa
LEHTISAAREN OSTOSKESKUS (1967) Olli Kivinen	Lehtisaarentie 1	2000 m ² liike ja toimitilaa, 1028 m ² varastoa, tyhjänä 5 %	toimistokäyttö lisääntynyt, liian pieni väestöpohja kaupallisille palveluille, esitetään purettavaksi kaavamuuosluonnoksessa, kslk 2006
HERTTONIEMEN OSTOSKESKUS, ERÄTORI (1956) Eliel Muoniovaara	Hiihtomäentie 39	ei tietoa	keskeinen sijainti palvelualueeseen nähden
ROIHUVUOREN OSTOSKESKUS (1959) Esko Korhonen	Roihuvuorentie 24-28	2400 m ² toimitilaa, tyhjänä 13%	palvelutarjonta yksipuolistunut, tehty ympäristön kehittämissuunnitelma ja suojelukaava
KONALAN PIENI OSTOSKESKUS (1961) Erkki Karvinen	Riihipellonkuja 3	830 m ² liiketilaa	ympäristöön rakennetaan lisää asutusta, joka vahvistanee ostovoimaa
MAUNULAN L. SUURSUON OSTOSKESKUS (1962) Erkki Karvinen	Pakilantie 11	1242 m ² toimitilaa, ei tyhjää tilaa	puretaan
PUKINMÄEN OSTOSKESKUS (1968 SUUNN.) Toivo Korhonen	Eskolantie 2	1400 m ² , ei tyhjää tilaa	ympäriällä muita kaupallisia palveluja, rakennus huonokuntoinen, voimassa olevan kaavan mukaan puretaan
LAUTTASAAREN OSTOSKESKUS (1970) Olli Kivinen	Lauttasaarentie 24	4850 m ² + huoltoasema 197 m ² , toisen kerroksen (toimisto) tiloja tyhjiillään	kehittämishanke meneillään, tarkoitus kehittää kiinteistöä nykyaikaiseksi kilpailukykyiseksi ostoskeskukseksi
PIHLAJAMÄEN OSTOSKESKUKSEN LAAJENNUS (1970) Eino Tuompo	Meripihkatie 1	KS. luokka 1 / Pihlajamäen ostoskeskus	KS. luokka 1 / Pihlajamäen ostoskeskus

Taulukko Helsingin ostoskeskuksista

HKM luokitus: ■ luokka 1 | ■ luokka 2 | ■ luokka 3 | ■ luokka 4, ei arvioitu

OSTOSKESKUS	OSOITE	PINTA-ALA	NYKYTILA
SILTAMÄEN OSTOSKESKUS (1972) Pentti Ahola ja kumpp.	Jousimiehentie 3	3900 m ² toimitiloja, ei tyhjää tilaa	kohtuullisen monipuolinen palvelutarjonta, jota julkiset palvelut ja yhdistykset (57%) täydentävät
KANNELMÄEN OSTOSKESKUS (1959) Erkki Karvinen	Vanhaistentie 1	ei tarkkaa tietoa	kaupallisten palveluiden valikoima jonkin verran yksipuolistunut, mutta kuitenkin riittävä
HERTTONIEMEN OSTOSKESKUS (1960) liikka Martas	Hiihtäjätie 1	1800 m ² toimitilaa, tyhjää tilaa 2%	laaditaan parhaillaan asemakaavan muutosta, jonka perusteella ostoskeskus puretaan ja tilalle rakennetaan asuintalo
KONALAN OSTOSKESKUS (1963) Erkki Karvinen	Kolsarintie 2	1239 m ² toimitilaa, ei tyhjää tilaa	painottunut päivittäistavarakauppaan, vireillä kaavamuuks, jossa ostoskeskus korvattaisiin asuinrakennuksella
MYLLYPURON OSTOSKESKUS (1965) Erkki Karvinen	Kiviparintie 2	5800 m ² liike- ja varastotilaa, ei tyhjää tilaa	ostoskeskus puretaan ja korvataan uusmuotoisella palvelukeskuksella ja asutokorttelilla
KONTULAN OSTOSKESKUS (1967) Aino Tandefelt-Laurila / KK, arkkitehtiasisto	Ostostie 6	20572 m ² , josta liiketila 18337 m ² , ei tyhjää tilaa	tehty kehittämissuunnitelma, jossa tavoitteena ostoskeskuksen säilyminen elinvoimaisena, monipuoliseen lisärakentamiseen tähtäävä asemakaavatyö käynnissä
JAKOMÄEN OSTOSKESKUS (1968) Pauli Lehtinen / SOK	Huokotie 1	n. 3000 m ² toimitilaa, ei tyhjää tilaa	päivittäistavarakauppa hallitseva toiminta, suhteellisen elinvoimainen
PUISTOLAN LIIKEKESKUS (1968) Toivo Korhonen	Puistolan tori 1	2400 m ² toimitilaa, tyhjää tilaa 2%	suhteellisen hyvin toimiva
MELLUNMÄEN OSTOSKESKUS (1971 suunn.) Pentti Ahola	Korvatunturintie 2	3486 m ² toimitilaa, tyhjänä 22%	valmisteilla asemakaavan muutos, jossa todennäköisesti osoitetaan tontin eteläpäähen asuntoja, itse ostoskeskus säilyisi ainakin toistaiseksi
LAAJASALO L. YLISKYLÄN OSTOSKESKUS (1973) Erkki Karvinen	Yliskyläntie 3	7412 m ² toimitilaa, josta kellaritiloja 6282 m ² , tyhjää tilaa 11%	valmisteilla asemakaavan muutos, jossa ostoskeskukselle osoitetaan uusi kortteli ja nykyisen paikalle rakennetaan asuntoja
PITÄJÄNMÄEN LIIKETALO (1973–74 suunn.) Rakennustoimisto Karne OY	Sulkaopu 3		toimistotalo, jossa liiketila 1. kerroksessa
LAUTTASAARI, HEIKKAAN TALO (1987)	Itälähdenkatu 27	11900 m ² , josta 1/5 liiketila, lopun toimistokäytössä	menestyvä
OULUNKYLÄ, OGELI (1987)	Mäkitorppantie 37	8229 m ² , joista 4865 m ² liike- ym. palvelutilaa, lopun toimisto- ja kellaritiloja, ei tyhjää tilaa	menestyvä, monipuoliset palvelut, joita lähistöllä olevat kaupungin julkiset palvelut tukevat
PIHLAJISTON OSTOSKESKUS (1973)	Salpausseläntie 11	noin 2330 m ² toimitilaa ja varastoa, ei tyhjää tilaa	pääasiassa päivittäistavarapalveluja, Viikkiin rakennettava uusi kauppakeskus viemään osto-voimaa
TAPULIKAUPUNGIN OSTOSKESKUS (1981–1989)	Ajurinaukio 1 ja 5, Maatullinaukio 10	noin 8000 m ² , tyhjää tilaa 2%	melko monipuolinen, toimiva



1 luokka

- 1 Pohjois-Haagan ostoskeskus
- 2 Munkkivuoren ostoskeskus
- 3 Kulosaaren ostoskeskus
- 4 Puotilan ostoskeskus
- 5 Pihlajamäen ostoskeskus
- 6 Puotinharjun ostoskeskus
- 7 Vuosaaren pohjoinen ostoskeskus
- 8 Lehtisaaren ostoskeskus
- 9 Herttoniemen ostoskeskus, Erätori

2 luokka

- 10 Roihuvuoren ostoskeskus
- 11 Koralan pieni ostoskeskus
- 12 Maunulan I. Suursuon ostoskeskus
- 13 Pukinmäen ostoskeskus
- 14 Lauttasaaren ostoskeskus
- 15 Pihlajamäen ostoskeskuksen laajennus
- 16 Siltämäen ostoskeskus

3 luokka

- 17 Kannelmäen ostoskeskus
- 18 Herttoniemen ostoskeskus
- 19 Koralan ostoskeskus
- 20 Myllypuron ostoskeskus
- 21 Kontulan ostoskeskus
- 22 Jakomäen ostoskeskus
- 23 Puistolän liikekeskus
- 24 Mellunmäen ostoskeskus
- 25 Laajasalo I. Yläskylän ostoskeskus
- 26 Pitäjänmäen liiketalo

4 ei arvioitu

- 27 Lauttasaari, Heikkaan talo
- 28 Oulunkylä, Ogelli
- 29 Pihlajiston ostoskeskus
- 30 Tapiolakaupungin ostoskeskus

Alkuperäinen funktio ja luonteenomainen käyttö

Rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus on aina ensisijainen vaihtoehto. Onkin tarkoituksenmukaista kehittää ostoskeskuksia pääasiallisesti niiden alkuperäisessä käytössä, mikäli niillä edelleen on kohtuulliset toimintaedellytykset olemassa. Ostoskeskusten ominaisluonteeseen kuuluvat erilaiset kaupalliset toiminnot ja niiden houkuttelemat asiakasvirrat.

Uusia käyttötarkoituksia harkittaessa tulee aina huolehtia siitä, että rakennuskokoonaisuuden luonne säilyy koskien sekä itse rakennusta että siihen liittyvää ulkotilaa. Eri-tyisesti arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti merkittävän kohteen kyseessä ollen on uusi käyttötarkoitus valittava siten, ettei se aiheuta haitallisia muutoksia ostoskeskuksen arvokkaisiin ominaisuuksiin.

Ostoskeskusrakennusten ominaisuudet ja uusi käyttö

Ostoskeskukset muodostuvat yleensä useammasta erillisestä tai toisiinsa kytketystä rakennuksesta. Joskus ne sijaitsevat saman katon alla tai niiden välinen tila on osittain katettu. Rakennusten pohjaratkaisu on yleensä – ajalleen tyypillisesti – selkeä yksikertainen suorakulmio. Poikkeus suorakulmaisesta tyypistä on Puotinharjun ostoskeskus, jossa alkuperäinen rakennus muodostui kaksikerroksisesta viuhkamaisesta rakennusmassasta. 1950-luvulta alkaen nopeasti kehittynyt rakennustekniikka ja -materiaalit mahdollistivat suuren runkosyvyyden ja isot väliseinättömät tilat. Tästä syystä sisätilan käyttö eri tarpeisiin on joustavaa. Ostoskeskusten huonetiloja onkin useimmissa tapauksissa yhdistelty tai jaettu, sisätilojen kevyitä rakenteita, kiinteää sisustusta ja kalustusta on muuteltu useaan otteeseen.

Ostoskeskusten liikehuoneistojen muuttaminen taitelijoiden työtiloiksi ei vaatine raskaita toimenpiteitä tai puuttumista kantaviin rakenteisiin. Työpisteeksi soveltunee yksinkertainen, riittävän suuri tila. Kuhunkin työpisteeseen tarvitaan tietysti vesipiste ja sähköliitäntä, joita lienee jo nykytilanteessa riittävästi. Uusia ikkuna- tai oviaukkoja tuskin suuressa määrin tarvitaan – sellaisia mahdollisesti suunniteltaessa on suojeltavien rakennusten kohdalla käytettävä erityistä harkintaa.

Useimmat helsinkiläiset ostoskeskusrakennukset ovat yksikerroksisia, mutta myös useampikerroksisia on joukossa. Ylempien kerrosten liiketilat ovat kaupallisessa mielessä epäedullisempia kuin maantasokerroksen tilat. Siitä syystä ne voisivat hyvin tulla kysymykseen taitelijoiden työtiloina. Ilmeisesti helsinkiläisissä ostoskeskuksissa ei alkuperäisiä sisätiloja ole juurikaan jäljellä. Mutta mikäli sellaisia tarkemmassa tarkastelussa löydetään, tulee niiden säilymisedellytyksiin kiinnittää huomiota.

Puolijulkinen ulkotila

Ostoskeskuksiin kuuluu olennaisena osana puolijulkinen tila erillisten tai toisiinsa kytkettyjen rakennusten välillä. Yleensä ostoskeskuksissa on jonkinlainen aukio sekä usein myös sisäisiä, mahdollisesti katettuja käytäviä. Ostoskeskusten myymälät avutuvat suo-

raan ulkotilaan, joko rakennuskokonaisuuden muodostaman sisäpihan tai torin suuntaan tai rakennuksia reunustavaan jalankulkutilaan.

Ulkotila ostoskeskusten yhteydessä on monesti alun perin ollut kalustettu, sen viihteyttävyyttä on lisätty istuinten, kasvillisuuden ja joissain tapauksissa myös vesialtaan avulla. Ostoskeskusten ominaisluonteeseen kuuluu ihmisten läsnäolo ja liikkuminen sekä toisten ihmisten kohtaaminen. Ostoskeskuksiin sijoitettavien uusien toimintojen tulee tukea tätä ominaispiirrettä. Taiteilijoiden toimintaan voisi hyvin liittyä erilaisia ulkotilassa järjestettäviä tapahtumia tai näyttelyitä, jotka voisivat parhaassa tapauksessa houkutella lisää väkeä myös myymälöihin.

Muutokset ja niiden palauttaminen

Erityisesti kun kyseessä on arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti merkittävä ostoskeskus, kaikki muutokset tulee suunnitella siten, etteivät ne heikennä kohteen arvoja. Muutosten tulee lisäksi olla sellaisia, että rakennus voidaan jälkeensä palauttaa alkuperäiseen asuunsa.

Kaupunginmuseon tekemän selvityksen mukaan helsinkiläiset ostoskeskukset ovat pääasiassa säästyneet rankoilta arkkitehtonisia ja kaupunkivallisia arvoja heikentäviltä muutoksilta. Muutamia ostoskeskuksia on laajennettu. Esimerkiksi Puotinharjun ostoskeskus on siinä yhteydessä menettänyt paljon alkuperäisestä arkkitehtonisesta laadustaan. Roihuvuoren ostoskeskuksessa yhtä erillistä rakennusta on laajennettu ja muutettu siten, että alkuperäinen arkkitehtoninen idea on hämärtynyt.

Helsinkiläisissä ostoskeskuksissa eri aikoina tehty arkkitehtonista tai kaupunkikuvallista arvoa heikentäneet pienemmät muutokset voitaisiin ainakin osin palauttaa siinä yhteydessä, kun tiloja muutetaan taiteilijoiden käyttöön. Lähes kaikissa ostoskeskuksissa laajoja ikkunapintoja on peitetty mainosteipein tai erilaisilla rakenteilla. Isot näyteikkunat kuuluvat oleellisesti ostoskeskusrakennuksen olemukseen. Ne voitaisiin palauttaa ja taiteilija voisi asettaa näyteikkunaan töitään esille. Työpiste voisi sijaita kevyen väliseinän tai sermin takana tai ehkä jopa avoimesti siten, että ohikulkijat voisivat katsella työskentelyä.

Huomioita liikenteestä

Vaikkakin ostoskeskusten asema on muuttunut uusien pääväylien ja niiden varrella olevien uusien kauppakeskusten myötä, ne ovat säilyneet keskeisinä kohtina yksittäisten lähiöiden kaupunkirakenteessa. Ostoskeskukset on sijoitettu 1950- ja 1960-luvun lähiöperiaatteen mukaisesti liikenteellisesti edulliseen ja keskeiseen kohtaan asuinalueilla. Niihin on helppo saapua sekä autolla että kevyen liikenteen avuin. Keskeisyys ja helppo tavoitettavuus avaavat taiteilijoille hyvät mahdollisuudet saavuttaa näkyvyyttä.

Pysäköintipaikoista on ostoskeskusten yhteydessä nykyisin useimmiten pulaa. Taiteilijoiden toiminta on luonteeltaan sellaista, että se ei sinällään kasvata parkkipaikkojen tarvetta – pikemminkin päinvastoin.

Ajatuksia mahdollisista toiminnoista

Alun perin ostoskeskuksissa, varsinkin suuremmissa, palveluiden kirjo on ollut huomattavasti nykyistä laajempi. Kun helsinkiläisiä ostoskeskuksia suunniteltiin, pidettiin taivotteena, että niiden palvelutarjonta olisi laaja. Elintarvikemyymälöiden ohella niissä toimi monenlaisia erikoisliikkeitä, lisäksi suurempiin ostoskeskuksiin oli mahdollista sijoittaa muun muassa kirjasto, kerhotiloja ja neuvola sekä jopa elokuvateatteri. Tätä alkuperäisajatusta täydentämään taiteilijoiden työtilat vaikuttavat sopivalta toiminnalta.

Ostoskeskusten alkuperäisen luonteen säilyttämiseksi on tärkeää, että niihin sijoitetaan sellaista toimintaa, joka ylläpitää tai tuo niihin lisää elämää. Parhaimmillaan taiteilijoiden työskentely voi luoda myös erilaisia oheistoimintoja. Eri taiteenlajien joukosta on syytä suosia sellaisia, jotka – ja joihin liittyvät oheistoiminnat – houkuttelevat paikalle ihmisiä.

Kuvataiteet, maalaustaide, grafiikka, pienimuotoinen kuvanveisto, lienee luontevin laji, johon voisi liittyä erilaisia iltaisinkin toimivia harrastuspiirejä. Lisäksi ateljeissa voitaisiin järjestää avointen ovien päiviä. Taideteollisuuteen ja muotoiluun liittyvät alat voisivat hyvin tulla kysymykseen. Valokuvausateljee voisi myös olla mahdollinen toiminta, ja siihen voisi yhdistyä valokuvausalan liiketoimintaa. Taiteilijat voisivat järjestää joko oman tai mahdollisesti toisten ostoskeskuksessa toimivien taiteilijoiden kanssa yhteisen myyntipisteen teoksille ja taide-esineille. Pienimuotoinen teatteritoiminta saattaisi olla mahdollinen myös – Puotilan ostoskeskuksessa onkin jo pitkään toiminut nukketeatteri. Ehkä muusikoille voisi löytyä harjoitustiloja ostoskeskuksista ja kenties myös mahdollisuus pienimuotoisiin musiikkiesityksiin.

Roihuvuoren ostoskeskuksessa on tiloja Itä-Helsingin musiikkiopiston käytössä. Kirjailijoiden ja runoilijoiden työ ei välttämättä toisi ostoskeskukseen kiinnostunutta yleisöä, mutta tällaisetkin työpisteet voisivat olla mahdollisia esimerkiksi useampikerroksisten ostoskeskusten yläkerroissa. Entä pieni harjoitustila tanssijoille – joiden harjoittelua voisi katsella lasin takaa...

Johtopäätökset ja jatkotyöehdotukset

Rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus on aina ensisijainen vaihtoehto, siksi on taroituksenmukaista kehittää ostoskeskuksia pääasiassa kaupallisessa käytössä lähipalvelukeskuksina. Monen ostoskeskuksen toiminta on kuitenkin tällä hetkellä hyvin uhanalainen ja niissä on vajaassa käytössä olevia tai tyhjiä tiloja. Tilanne saattaa joissakin ostoskeskuksissa olla väliaikainen, ja niitä voidaan jatkossa kehittää alkuperäisessä käytössään esimerkiksi uuden asuntoalueen rakentamisen myötä. Tällaisiin ostoskeskuksiin taiteilijoille voisi osoittaa työtiloja määräaikaisesti.

Moni heikosti toimivistakin ostoskeskuksista on arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti merkittävä. Tällaisissa tapauksissa tilojen käyttö taiteilijoiden työtiloina saattaisi olla erinomainen ratkaisu, jonka myötä arvokkaat rakennukset voitaisiin säilyttää.

Sijoitettaessa rakennuksiin muita kuin niiden alkuperäisen käytön mukaisia tiloja tulee pitää huolta siitä, että ne eivät ole ristiriidassa rakennusten ominaispiirteiden kans-

sa. Uuden käytön on sovelluttava rakennukseen, eikä päinvastoin. Taiteilijoiden työtilat vaikuttavat erittäin sopivalta toiminnalta nyt vajaakäytössä oleviin ostoskeskusten tiloihin. Yksi peruste tähän on se, että liikehuoneistojen muuttaminen taitelijoiden työtiloiksi ei edellytä raskaita toimenpiteitä tai perusrakenteeseen puuttumista. Näin rakennus voidaan milloin tahansa palauttaa alkuperäiseen asuunsa. Tämä on tärkeää erityisesti suojeltavissa kohteissa.

Ostoskeskuksiin osoitettavien työtilojen tulee olla luonteeltaan yleisöä kiinnostavia, onhan ostoskeskusten eräs määräävä ominaispiirre ihmisten liikkuminen ja viipyminen niissä. Parhaimmillaan hyöty on molemminpuolinen, kun myös taiteilijoiden näkyvyys ja tunnettavuus lisääntyy.

Kaupunkisuunnitteluvirasto voi puoltaa ostoskeskusten tilapäisiä käyttötarkoituksen muutoksia tapauskohtaisen harkinnan pohjalta. Mahdollista kaupungin subventointia harkittaessa tulee asiaa tarkastella kaupallisen palvelurakenteen kannalta.

Jatkotyönä tulee tarkistaa kunkin ostoskeskuksen kohdalla tapahtuneet mahdolliset muutokset palvelutilanteen ja tyhjien tilojen osalta. Myös tulee selvittää maanomistustilanne sekä tutkia tarkemmin kunkin ostoskeskuksen tilat ja kartoittaa, millaisin toimenpitein muutos taiteilijoiden työtiloiksi on mahdollista kussakin tapauksessa. Kartoittamisen voisi tehdä esimerkiksi tilakeskus tai talous- ja suunnittelukeskus. Arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaissa ostoskeskuksissa taitelijoiden työtilojen edellyttämistä korjaus- ja muutostöistä tulee neuvotella kaupunginmuseon, kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Kirjoittajat:

Leena Makkonen | *arkkitehti, rakennussuojeluasiantuntija*

Tuula Helasvuo | *toimistopäällikkö*

Annukka Lindroos | *asemakaava-arkkitehti*

Kari Piimies | *toimistopäällikkö*

Timo Vuolanto | *toimistopäällikkö, palveluasiantuntija*

Lähteet:

Saresto Sari, Salminen Anne ja Vierto Mira: OSTARI – LÄHIÖN SYDÄN | Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2004

Eisto, Erkki: SELVITYS HELSINGIN OSTOSKESKUKSISTA | Helsingin kaupunki, Talous- ja suunnittelukeskus, Elinkeinopalvelu, 2004

Luukinen Ari, Santasalo Tuomas: VANHOJEN OSTOSKESKUSTEN KAUPALLINEN KEHITTÄMINEN SEKÄ OSTOSKESKUSRAPORTIT, liitemateriaali | Tuomas Santasalo Ky, Helsinki, 1990

Alkuperäisasuinen Puotinharjun ostoskeskus ja sen keskusaukio on suunniteltu viihtyisäksi läpikulku- ja oleskelupaikaksi. Kuva: Jalmari Aarnio 1968, HKM.



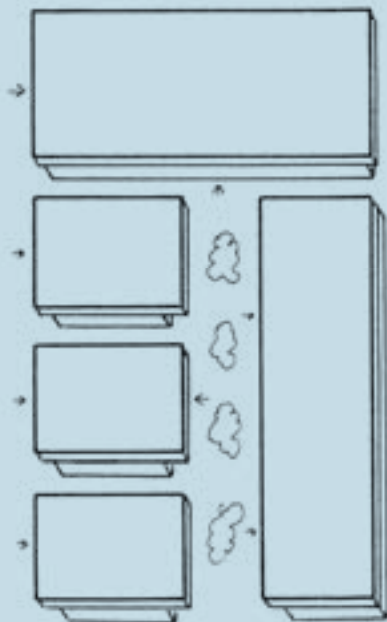


Ostoskeskusten tärkeä ominaispiirre ovat suuret näyteikkunat. Nykyisellään ne on useimmiten teipattu umpeen mainoksilla. Kuva: Kontulan ostoskeskus, 1967, HOK-Elannon kuva-arkisto.

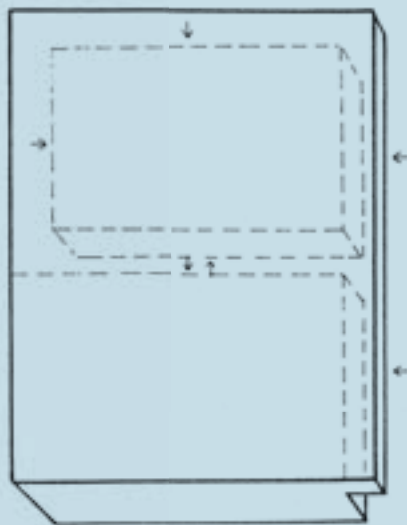
Vuosaaren pohjoisen ostoskeskuksen palvelutarjonta on viime vuosina yksipuolistunut ja osa tiloista on tyhjiällä, mikä on varsin tyypillistä helsinkiläisissä ostoskeskuksissa. Poistuneiden myymälöiden tilalle on tullut ravintoloita. Vuosaaren ostoskeskukseen taiteilijoiden työtiloja voisi sijoittaa ainakin väliaikaisesti, kunnes ostarin kaupallinen asema tulee vahvistumaan Pohjois-Vuosaaren uuden asuinalueen valmistuessa. Kuva: Heidi Richert, HKM.



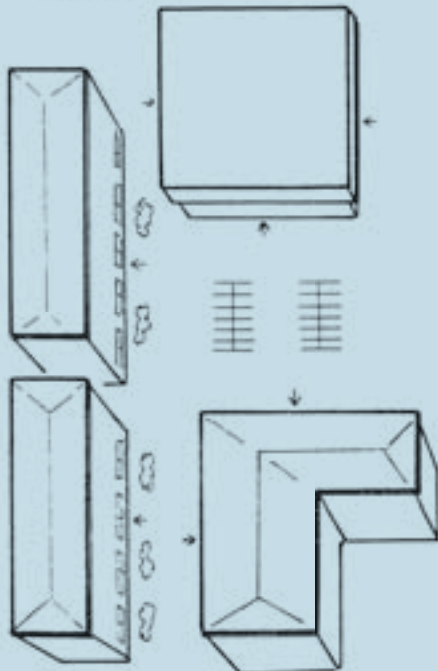
MODULIMALLI



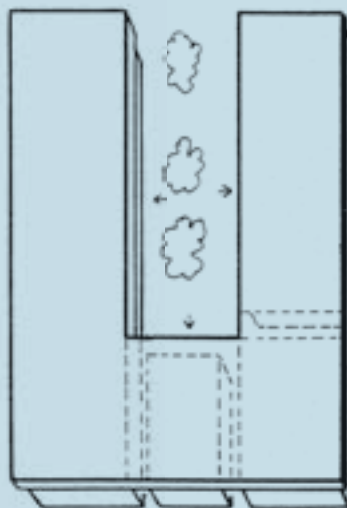
SUORAKAIDEMALLI



TORIKESKUS

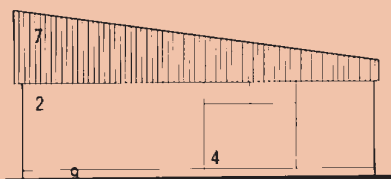


SISÄPIHAMALLI

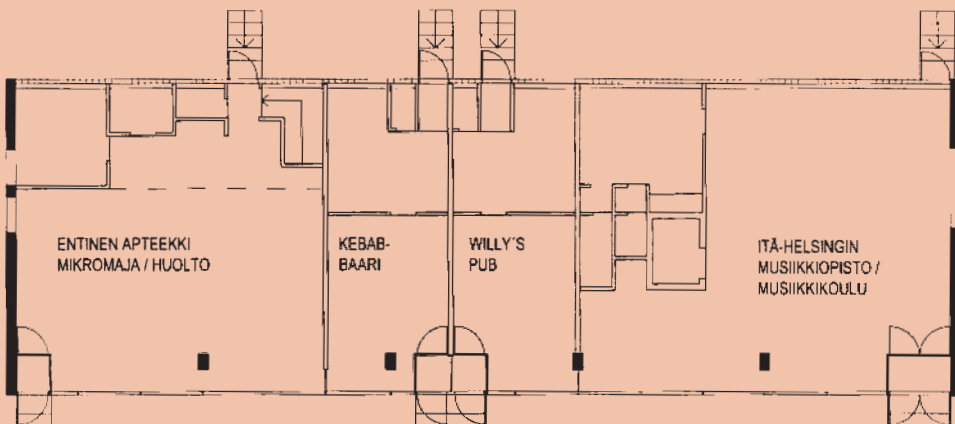


Ostoskeskukset muodostuvat joko erillisistä tai toisiinsa kytketyistä rakennuksista. Oleellista on niiden avautuminen eri suuntiin ja erityisesti rakennusten väliin jäävä ulkotila, kulkutiet ja sisäpiha.

Kuva: Luukinen, Ari ja Santasalo, Tuomas. Vanhojen ostoskeskusten kaupallinen kehittäminen, Tuomas Santasalo Ky, Helsinki 1990.



JULKISIVU ETELÄÄN 1/200



POHJAPIIRUSTUS 1/200



Roihuvuoren ostoskeskuksen ns. Apteekin talossa saattaisi olla hyvää potentiaalia jopa kokonaisuutena taiteilijatalona. Toisessa päädyssä toimii Itä-Helsingin musiikkiopisto. Kaupunkisuunnitteluvirasto on teettänyt selvityksen Roihuvuoren ostoskeskuksen kohentamisesta (Kaupunkisuunnitteluviraston selvityksiä 2005:3). Ostoskeskusta koskevassa asemakaavan muutoksessa (nähtävillä elokuu 2006) apteekin talo ehdotetaan suojeltavaksi merkinnällä sr-2. Koko ostoskeskuksen aluetta kaavaehdotuksessa koskee merkintä KL/s, liikerakennusten korttelialue jolla ympäristö säilytetään. 1950- ja -60 -luvun Roihuvuori on yleiskaavassa määritelty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi kokonaisuudeksi. Alueen arvoja ja ominaispiirteitä koskeva selvitys valmistui vuonna 2004 (Kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2004:6).

Taiteilijoiden työtilat – muita ideoita

Koulut

Helsingin kouluista moni on lopettamisuhan alaisena. Niiden uutta käyttötarkoitusta pohdittaessa voisi taiteilijoiden työtiloiksi muuttaminen tarjota yhden ratkaisun. Lopetettavien koulujen joukossa saattaa olla arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti merkittäviä kohteita, joiden käyttötarkoituksen muutoksissa tulee käyttää erityistä harkintaa. Niissä tehtävät toimenpiteet tulee suunnitella siten, etteivät ne aiheuta vahinkoa rakennuksen arvokkaille ominaisuuksille ja että ne ovat myöhemmin palautettavissa alkuperäisen ratkaisun mukaisiksi. Vuonna 2004 valmistui virastojen yhteistyönä selvitys koskien helsinkiläisiä peruskoulu- ja lukiorakennuksia. Selvityksen pohjalta julkaistiin raportti Opintieillä – Helsinkiläisiä koulu- ja lukiorakennuksia, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2004:12.

– Lisätietoja: Leena Makkonen/KSV, Anne Salminen/kaupunginmuseo



Myllypuron lämpökeskus

Suojeltava rakennus vailla käyttöä. – Lisätietoja: Marja Piimies/KSV

Lähiöiden muut liiketilat ja pienet erilliset liikerakennukset

Esimerkiksi Keski-Vuosaari ja Pihlajamäki, joissa alkuperäiseen suunnitteluperiaatteen mukaan kuuluu, että kaupunkitilassa on vaihtelua: tiiviimpää, väljempää, korkeampaa, matalampaa. Siksi niiden säilyminen on tärkeää. Jossain paikoin pieni liikerakennus on korvattu normaalilla asuinkerrostalolla.

Strömsin tila, Malmi (Riihenkulma)

Tilaan kuuluu useita rakennuksia. Tilat on vuokrattu. 1980-luvulla on valmisteltu pitkälle tilojen vuokraamista Taiteilijasäätiölle (Eelis Sella), mutta viime metreillä hanke oli peruuntunut. Yksi tilan rakennuksista on puoliksi palanut (heinä-elokuu - 06) ja kiinteistövirasto haluaisi purkaa sen.

Lisätietoja: Tuula Helasvuo/KSV

Huutokonttori, Jätkäsaari

Lisätietoja: Matti Kaijansinkko/KSV

Vuosaaren lämpövoimalan piippu

Piipun ja sen alapuolella olevan pysäköintihallin kunnostamista ja uuden asuinrakennuksen rakentamista tutkitaan parhaillaan (konsulttityö/Juhani Maunula, syksy -06). Tavoitteena on saada aikaan yhtälö, jossa uudisrakentaminen ja olemassa olevien tilojen kunnostaminen olisi taloudellisesti järkevää. Lämpövoimalan piippu on arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti merkittävä ja yksi Keski-Vuosaaren viimeisimpiä arvokkaita kohteita (muuta kuin asuinrakennuksia). Piipun alaosan huonetila olisi erinomainen taiteilijan työtilana!

– Lisätietoja: Leena Makkonen/KSV ja Marja Piimies/KSV



Munkkivuoren ostoskeskus rakennusvaiheessa.

3. Uuden rakentaminen

A. Ateljee- ja ateljeeasuinrakennusten uustuotanto

Parhaiten kuvataiteilijoiden työtiloiksi soveltuvia tiloja saataneen aikaan rakentamalla uusia tiloja nimenomaan tähän tarkoitukseen. Tällöin voidaan ottaa huomioon kaikki valaistusta, työsuojelua jne. koskevat tarpeet ja määräykset. Rakennustietosäätiö on laatinut yhdessä mm. Kaapelitalo Oy:n ja Suomen Taiteilijaseuran ateljeesäätiön kanssa tarkoitusta varten ajanmukaiset suunnitteluohjeet (RT-kortti 94-10819).

Ateljeeasuntoja vai asuntoja ja erillisiä työtiloja

Perinteinen ateljeerakentaminen on merkinnyt useimmiten ateljeehuoneistoja, jota toimivat sekä taiteilijan työtilana että taitelijan ja hänen perheensä asuntona. Tällaisia ateljeeasuntoja ovat mm. Lallukan ateljeet 1920-luvulla sekä Oulunkylän ja Myllypuron ateljeerivitalot 1970-luvulla. (Karttaliitteet nro 1 ja 2)

Tämän perinteen rinnalla on viime vuosina yleistynyt erillisten työtilojen ja työtilayhteisöjen syntyminen mm. vanhoihin teollisuuskiinteistöihin, kuten Kaapelitalo ja Vallilan taiteilijatalo. Muutoksen taustalla on sekä taiteellisen työn luonteessa tapahtunut muutokset että pyrkimykset erottaa asuminen terveydellisistä ja ympäristöllisistä syistä kuvataiteilijan työstä.

RT-kortin suunnitteluohjeiden lähtökohtana on työtilojen ja asumisen erittyttäminen toisistaan. Ohjeet koskevat vain työtiloja, ja mikäli työtilojen yhteydessä on asuintiloja "ateljeen tulisi kuitenkin olla eriytetty, oma kokonaisuutensa, joka täyttää työhuoneelle asetetut vaatimukset."

Helsingin kaupunki on kaavoittanut viime vuosina kaksi tonttia ateljee- ja asuntotuotantoon, toisen Malmille ja toisen Kontulaan Molemmissa kohteissa on kaavoituksen lähtökohtana ollut se, että asuminen ja työtilat eriytetään tontilla eri rakennuksiin. Näin vältetään mm. ne terveydelliset ongelmat, jotka yhdistelmäratkaisusta seuraa, mutta samalle tontille sijoittuminen mahdollistaa mm. sen, että taiteilija voi ilman erityistä työmatkaa hoitaa joustavasti työskentelyprosessiinsa soveltuvalla tavalla sekä monesti useaan jaksoon päivittäin jakautuvan työskentelynsä.

Näiden kahden kaavoitetun tontin lisäksi jäljempänä esitellään muutama muukin suunnitteluvaiheessa oleva hanke.

Malmin taiteilijakylä

Hankkeen taustalla on Helsingin kaupungin 1980-luvun lopulla tekemä suunnitelma alueelle toteutettavasta taiteen toimintakeskuksesta. Hanke jäi tuolloin toteuttamatta mm. Malmi-talon rakentamisen myötä. (Karttaliitteet nro 3)

Asemakaavassa Malmin korttelin nro 38289 tontti on jaettu vuonna 2001 (Kvsto 12.9.2001) ja sen käyttötarkoitus on määritelty ym. käyttö-suunnitelman mukaisesti YYA/s eli "Kulttuuri-toimintaa palvelevien rakennusten ja asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään".

Kiinteistölautakunta varasi 26.2.2002 tontin 38289/2 vuoden 2004 loppuun saakka Suomen Taiteilijaseuran ateljeesäätiölle kuvataiteilijoiden työskentely- ja asuinkäyttöön. Samalla lautakunta varasi alueelta vapautuvat vanhat rakennuksen asuinhuonetilat välittömästi säätiön osoittamaan käyttöön. Toistaiseksi ko. huonetiloja ei ole vapautunut eikä siten siirtynyt taiteilijakäyttöön. Kiinteistölautakunta on säätiön pyynnöstä 8.3.2004 jatkanut tontin varausaikaa vuoden 2007 loppuun. Niemikotisäätiö on jo rakentanut omalle tontilleen (38289/3) uudisrakennuksia.

Asuinrakennukset

Tontilla 38289/2 on kolme asuinkäyttöön soveltuvaa, asemakaavalla suojeltua (sr-2) asuinrakennusta. Ne ovat perusteellisen peruskorjauksen tarpeessa, mutta tarkoitus on säilyttää ja kunnostaa taiteilijoiden asuinkäyttöön. Niihin liittyvät varastorakennukset on tarkoitus säilyttää varastokäytössä ja erillinen varastorakennus purkaa. Paja ja sauna kunnostetaan ao. käyttöön.

Vanhojen rakennusten karkea tilayhteenveto

☐ Päärakennus.....	250 m ²	3 huoneistoa
☐ Prosas.....	130 m ²	3 huoneistoa
☐ Purola.....	130 m ²	3 huoneistoa
☐ Sauna	70 m ²	
Yhteensä.....	580 m ²	



Prosas



Päärakennus



Sauna

Tontilla on lisäksi rakennusoikeus yhtä uutta asuinrakennusta varten. Uusi asuinrakennus (500 m²) tulisi rakentaa ensi sijassa alueella työskentelevien taiteilijoiden asuinkäyttöön. Talosta ei ole tehty vielä tilasuunnitelmaa. Alueen käyttösuunnitelmassa todetaan, että "uudet asuinrakennukset rakennetaan puusta ja sopeutetaan hengeltään vanhojen rakennusten kanssa. Väritään rakennukset voivat olla punaisia."

Ateljeesäätiön suunnitelma uusiksi työtiloiksi

Työtilat tontille on tarkoitus toteuttaa uudisrakennuksina. Ateljeesäätiö on laadittanut tilasuunnitelman rakennustapaselostuksineen tontin uusiksi ateljeerakennuksiksi (8.2.2005, AADI arkkitehti- ja insinööritoimisto/Tuula Fleming), jotka muodostaisivat alueelle työskentelyyn keskittyvät “taidepihan”.

Tontilla on asemakaavan mukaan 1.900 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta neljää uutta rakennusta varten. Asemakaavamääräysten mukaan rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla rappausa ja/tai peittomaalattua lautaa, maalatun peltikaton harjakaltevuudeksi on määrätty 25–35°. Uudisrakennuksiin saa sijoittaa asuntoja enintään 30% uudisrakennusten kerrosalasta (570 m²). Vuonna 2000 valmistuneen Malmin/Ala-Malmin Strömsin tilan käyttösuunnitelmassa todetaan, että “uudet asuinrakennukset voivat olla moderneja teräsrakenteisia rakennuksia, väreiltään tummia esimerkiksi mustia.”



MALMIN ATELJEETALOT
Suomen Taiteilijaseuran
Ateljeesäätiö
AADI ARKITEHTI- JA INSINÖÖRITOIMISTO
Laitokatu 3 00180 Helsinki
1:1000

MALMIN TAITEILIJAKYLÄ

Rakennustapaselostus

Uudet työtilarakennukset (talo 400, talo 450 ja talo 550) on tarkoitus rakentaa tyhjälle tonttimaalle ja osin purettavan varastorakennusten paikalle.

Asemakaavassa työtilarakennukset on ryhmitelty tontilla "taidepihan" ympärille kolmeksi 2-kerroksiseksi rakennukseksi.

Suunnitelman mukaan niihin tulisi kaikkiaan 26 erikokoista ateljeeta:

Talo 400



Talo 450



Talo 550



AADI arkkitehti- ja maanrakennustoimisto 3.1.04

TALO NRO	KERROSALA	HYÖTYALA	TILAVUUS	TYÖHUONE
Talo 400	399,5 m ²	372,5 m ²	1806 m ³	3 ateljeeta 1 ateljeeasunto
Talo 450	450 m ²	404 m ²	1784 m ³	12 ateljeeta
Talo 550	551 m ²	510 m ²	2400 m ³	10 ateljeeta
Yhteensä	1400,5 m²	1286,5 m²	2990 m³	26 ateljeeta/ateljeeasuntoa

Hankkeen toteutus on lykkääntynyt julkista tukea koskevien rahoitusratkaisujen viipymisen ja ateljeesäätiön muiden hankkeiden (Vallilan taiteilijatalo) toteutuksen vuoksi.

Ateljeesäätiön hankesuunnitelman mukaan "Vanhat asuinrakennukset edellyttävät kallista peruskorjausta. Ateljeesäätiöllä ei ole mahdollisuutta osallistua 550.000 euron (sis. osuus aluetöistä) peruskorjausinvestoinnin rahoitukseen rakennusten tulevilla vuokratuotoilla, vaan asemakaavassa säilytettäväksi määrättyjen rakennusten kunnostus on rahoitettava kokonaan avustuksilla tai muulla rahoituksella.

Säätiön mielestä vaihtoehto vartaanotettava on se, että ne pysyvät nykyiseen tapaan Helsingin kaupungin kunnostamina ja omistamina, tontille rakennettavien ateljeiden taiteilijoille etusijalla vuokrattuina asuntoina. Ateljeesäätiö ehdottaa, että Helsingin kaupunki sisällyttäisi rakennuksen asuntotuotanto-ohjelmaansa ja rakennuksen tuottaja varaisi valmistuvat asunnot etusijalla taiteilijakylästä ateljeen vuokraaville taiteilijoille.

Ateljeesäätiö pyrkii toteuttamaan taiteilijakylän työtilat suunnitelman mukaisten tilalaperiaatteiden pohjalta omikseen. Hankkeen rakennuttajana voisi toimia esim. sama rakentaja kuin uudessa asuinrakennuksessa.

Käytännössä säätiön ehdottama vaihtoehto olisi erittäin hankala hallinnollisesti ja taloudellisesti: kaupunki ja säätiö eivät käytännössä voine omistaa samalla tontilla olevia erikokoisia rakennuksia. Hanke lienee toteutettavissa vain varmistamalla sille riittävä yhteiskunnan rahoitustuki.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää esim. seuraavaa rahoitusrakennetta:

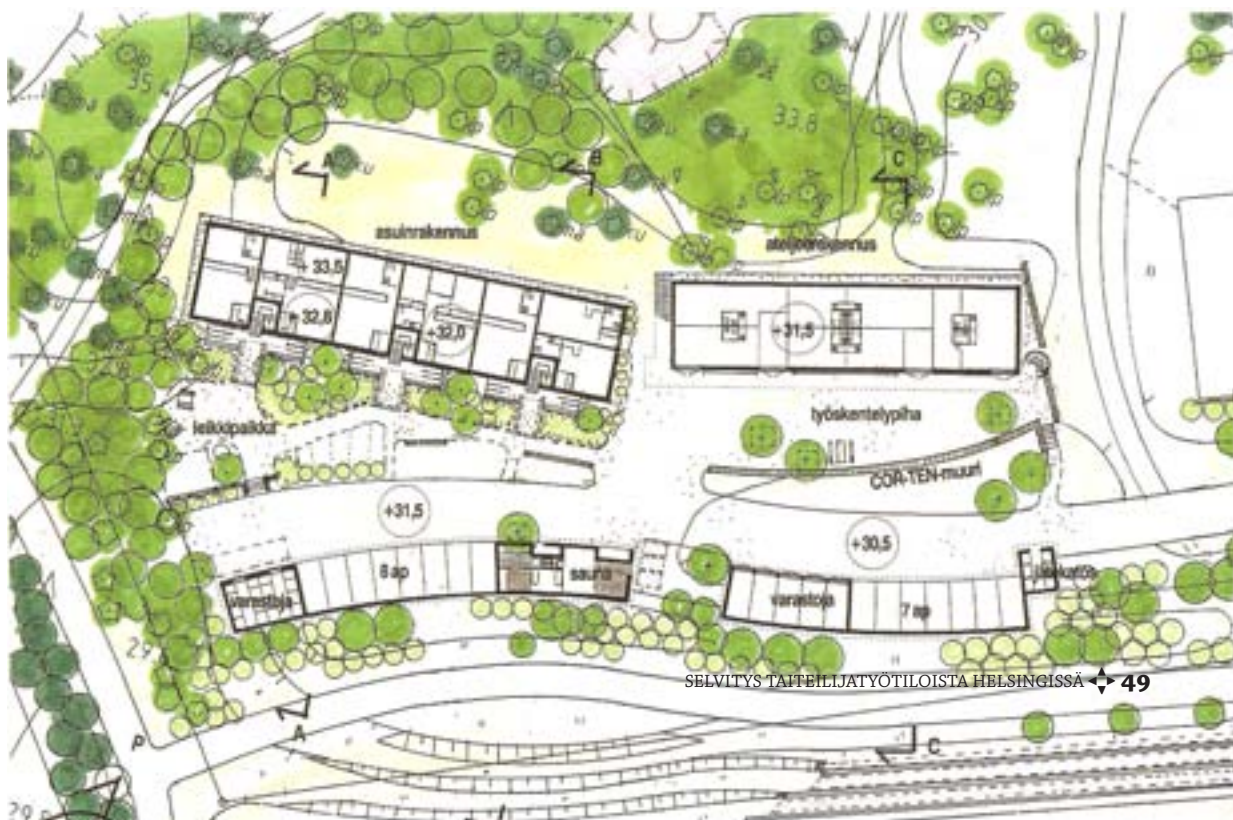
Valtionavustus	878.676 €	37 %
Helsingin kaupunki	878.676 €	37 %
Ateljeesäätiö (laina)	617.448 €	26 %
Yhteensä	2.374.800 €	100 %

Ateljeesäätiö ei pysty ylittämään laskelmassa olevaa 26 % rahoitusosuutta korottamatta taiteilijoiden ateljeevuokria kohtuuttoman korkeiksi.

Ateljee- ja asuinrakennustontti Kontulassa

Kontulassa on yksi varta vasten yhteistyössä ateljeesäätiön kanssa kaavoitettu tontti (47027/7), jossa asumien ja työtilat ovat eri rakennuksissa. (Karttaliitteet nro 4)

Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi vuonna 2001 asemakaavan muutoksen, jolla Kontulan kaupunginosan korttelin 47027 tontille 7 voidaan rakentaa uusi 3-kerroksinen asuinrakennus ja 2-kerroksinen ateljeerakennus, kerrosalaltaan yhteensä 1700 m². Kerrosalasta saa rakentaa enintään 40 % ateljeetiloiksi (680 m²). Lisäksi tontille saa sijoittaa osittain maavalliin upotetun autotalli- ja talousrakennuksen. Rakennuksiin on mahdollista suunnitella työtilat ja asunnot 15–20 taiteilijalle.



Tontti rajoittuu pohjoisen puolella kolmeen 8-kerroksiseen kerrostaloon ja etelän puolella Vesalan urheilukenttäalueeseen. Ateljeetalon toteuttaminen on otettu osaksi Helsingin lähiöprojektin Kontula-Kivikko-Vesalan alueen monipuolistamisen toimenpideohjelmää.

Asemaakaavan laadinnan pohjaksi kaupunkisuunnitteluviraston selvitykseen Pohjois-Kontulan kaupunginosapuiston ja sen ympäristön yleissuunnitelmaksi (Ksv:n kaavoitus-osaston selvityksiä 1999:8) sisältyi luonnospiirroksia ateljeetalon sijoittumisesta muodostettavalle tontille.

Suomen Taiteilijaseuran ateljeesäätiöllä ei ole toistaiseksi ollut tähän kohteeseen suunnittelu- ja toteutusmahdollisuuksia. Eräs toteutusvaihtoehto voisi olla hankkeen toteuttaminen Helsingin ateljeetalosäätiön kautta, jonka hallinnossa Helsingin kaupungillakin on edustus. Mikäli tämä säätiö ei ole sopiva toteuttaja kuten vaikuttaa, voitaneen kohde toteuttaa kuten edellinen Malminkin kohde Suomen Taiteilijaseuran ateljeesäätiön omistukseen riittävän yhteiskunnan tuen avulla.

Muita kohteita

Muotoilijoiden mahdollinen hanke Pohjois-Hermannissa

Pohjois-Hermannissa on vireillä asemakaavan muutos, jossa muodostetaan tontti 21674/5, jolla on vanha iso puutalo (350 k-m²) ja jolle voi rakentaa lisää kolme (400 + 400 + 260 k-m²) uutta rakennusta. Kaupunkiin on ottanut yhteyttä ”Muotoilijoiden talo-ryhmä”, johon kuuluu arkkitehteja, muotoilijoita, taiteilijoita jne. yhteensä parikymmentä perhettä. Tätä kohdetta on ehdotettu ryhmälle. Ryhmä tutkii tonttia ja laatii siitä suunnitelmaa sekä hakenee tonttia, mikäli katsoo hankkeen toteutuskelpoiseksi. (Karttaliitteet nro 5)

Vuosaarella vanhoja taloja sekä uudisrakentamista

Vuosaarella on lähellä Vuosaaren kartanoa kolme tonttia (54160, 54161, 54162), joilla on vanhoja taloja ja joille voidaan rakentaa lisää pari 100 k-m² suuruisia taloja. Kaavoittaja on ajatellut jotain taiteilija- tms. käyttöä. Mitään konkreettisia hankkeita kohteessa ei ole vireillä. (Karttaliitteet nro 6)

Mellunkylässä asuntojen ja työtilojen yhdistelmiä

Mellunkylässä on rivi työtila/asuntotontteja (47254/2-9), jotka voisivat soveltua myös taiteilijoille, jos vain toteutukseen löytyisi rahaa ja organisaatio. Tonttien käyttöön saaminen edellyttää uuden kadun (Mellunmäentien jatkamista) rakentamista, joka voinee tapahtua vasta Itäväylän parantamisen yhteydessä useiden vuosien kuluttua. Tontit pantaneen hakuun. Vähän samanlaisia tontteja oli Pikku Huopalahdessa sepän pajan (entisen sähköaseman) naapurissa. Sinne ei liene tullut kuvataiteilijoille työtiloja, koska talot olivat varsin isoja ja kalliita. (Karttaliitteet nro 7)

Myllypurossa on neljä omakotitonttia, joihin edellytetään työtilaa

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä Myllypuron puukaupungin asema-kaavassa on neljä tonttia (45571/6 ja 7, 45574/4 ja 5), jotka on ajateltu taiteilijoiden ym. työtiloiksi ja asunnoiksi (karttaliitteet nro 8). Tonttien rakennusoikeudet ovat 150 – 250 k-m². Asema-kaavanmääräyksien mukaan vähintään 40 % kerrosalasta tulee olla työtilaa. Tontit on

kaavoitettu näin, koska jotkut läheisen Myllypuron ateljeetalon asukkaat olisivat kiinnostuneet rakentamaan itselleen asunnon ja työtilat. Valtuuston päätöksestä on valitettu, joten kaavan lainvoimaiseksi tuleminen viipyy 2–3 vuotta. Osa kaavan vastustajista asuu Myllypuron ateljeerivitalossa.

Voisi olla perusteltua panna nämä Myllypuron tontit yleiseen hakuun. Mikäli varteen-otettavia hakijoita on enemmän kuin tontteja, voitaisiin tontinsaajien valinta tehdä kulttuuriasiakeskuskeskuksen lausunnon perusteella. Kaavoitus on tuottamassa lähivuosina noin 400 omakotitonttia, joten niistä voidaan varata lisätontteja tähän tarkoitukseen, mikäli rakentamiskykyistä kysyntää taiteilijoiden keskuudessa on.

Kiinteistötoimi voi luovuttaa tontteja, kunhan rahoitus järjestyy

Mikäli hankkeiden rahoitus saadaan järjestymään, kaavoitus- ja kiinteistötoimi pystyvät tarvittaessa osoittamaan sopivat tontit kohtuullisella vuokralla. Ilmaiseksi tai voimakkaasti subventoituna tontteja ei kaupungin käytännön mukaan voida luovuttaa, vaan mahdollinen kaupungin tuki tulee kanavoida hankkeille muilla tavoin.

Jos taitelijat pystyvät rakentamaan itselleen asun- ja työtilat, voisi kaupunki luovuttaa tähän tarkoitukseen sopivia pientalotontteja kuten on luovutettu tontteja perheille, joissa on vammaisen perheenjäsen, ja rakennukseen tarvitaan erityisratkaisuja.

B. Asuinkerrostalojen ensimmäisen kerroksen tilat

Kaupunkikuvallisesti kivijalkoja tulisi aktivoida

Kaupungin vetovoimaisuuden ja elinvoimaisuuden vuoksi olisi tärkeää kehittää alueista monipuolisia ja houkuttelevia. Monipuolisuuden nimissä työhuoneita olisi mahdollista rakentaa myös asuinrakennusten yhteyteen. Tällainen kivijalkojen kaupunkimainen käyttö voisi joissain tapauksissa tarkoittaa myös kuvataiteilijoille sopivien työhuoneiden sijoittamista asuinrakennuksiin. Tavanomainen käytäntö kuitenkin on, että asuinrakennusten ensimmäisiin kerroksiin sijoittuu vain asumista palvelevia tiloja, pääosin varastoja. Liike- tai työtiloja toteutetaan oikeastaan ainoastaan, mikäli asemakaava sitä edellyttää.

Kaupungin omaa tuotantoa toteuttava asuntotuotantotoimisto on rakennuttanut työtiloja mm. Rastilankalliossa, Arabianrannassa, Kontulassa, Malminkartanossa, Vuosaaren Pomeranssipuiston alueella sekä Etelä-Hermannissa. Tällöin on yleensä ollut kyseessä joko asemakaavan vaatimus tai muuten huonosti asumiseen soveltuvan sijainnin hyödyntäminen työtilakäyttöisenä, asuntoon liittyvänä tilana. Varsinaisia ateljeetiloja, ateljee-asuntoja on viime aikoina toteutettu 6 kpl Latokartanoon kansainvälisen arkkitehtikilpailun tuloksena ns. SUOMU-projektiin. Malminkartanoon valmistuneiden työhuoneellisten asuntojen työtilat soveltunevat myös ateljeiksi. Myös Arabianrantaan on tällä hetkellä suunnitteilla kaupungin vuokratalon alakerroksiin kaksi ateljeeasuntoa. Näiden lisäksi kiinteistöyhtiöiden hallinnassa on 12 erilaista asuntoa, joiden yhteydessä on ateljeeksi tai työtilaksi soveltuva osa.

Helsingin kaupungin alueellisten kiinteistöyhtiöiden työhuone/ateljeeasunnot (13.12.2006)

Kiinteistöyhtiöt	Osoite	Huoneistotyyppi	Kokonais-pinta-ala	Jyvitetty pinta-ala	Työhuone m ²	Ateljeetila m ²	Vuokra	Vuokra e/m ²
Helsingin Kansanasunnot Oy								
Jakomäen Kiinteistöt Oy	ei ole							
Kannelmäen Kiinteistöt Oy								
Kantakaupungin Kiinteistöt Oy	Pasilanraito 4 B 65	yhd. Asunto/ateljé	100	100		50	613,20	6,13
Kiinteistö Oy Maunulan Asunnot	Paanutie 10 E 38	ateljé+kk	56,5	56,5		45	405,67	7,18
	Paanutie 10 I 66	ateljé+kk	49	49		39	351,82	7,18
Kontulan Kiinteistöt Oy	ei ole							
Kumpulan Kiinteistöt Oy	E.J.Nyströmin polku 3 A 29	3 h+eh+k	96,50	94,72			838,27	8,85
	E.J.Nyströmin polku 3 B 63	3 h+k	79,00	79,19			700,83	8,85
	E.J.Nyströmin polku 3 C 91	3 h+eh+k	96,50	94,72			838,27	8,85
	E.J.Nyströmin polku 3 D 126	3 h+k	79,00	79,19			700,83	8,85
Laajasalon Kiinteistöt Oy	ei ole							
Malmin Kiinteistöt Oy	Riihenkulma 3 c 14	2h+k+ateljé	100	93		43	783,06	8,42
Malminkartanon Kiinteistöt Oy	Puustellinrinne 2 A 1	3h+k+s	113,5	101,89	30,33		956,74	9,39
	Puustellinrinne 2 A 2	3h+k+s	113,5	101,89	30,33		956,74	9,39
	Puustellinrinne 2 A 4	3h+k+s	113,5	101,89	30,33		956,74	9,39
	Puustellinrinne 2 A 5	3h+k+s	113,5	101,89	30,33		956,74	9,39
	Puustellinrinne 2 A 6	3h+k+s	113,5	101,89	30,33		956,74	9,39
	Puustellinrinne 2 A 7	3h+k+s	113,5	101,89	30,33		956,74	9,39
	Puustellinrinne 2 A 8	3h+k+s	113,5	101,89	30,33		956,74	9,39
	Puustellinrinne 2 A 9	3h+k+s	122	107,05	39,25		1005,19	9,39
	Puustellinrinne 2 A 11	3h+k+s	114	102,34	31,21		960,97	9,39
Myllypuron Kiinteistöt Oy	ei ole							
Pihlajiston Kiinteistöt Oy	Agrominkatu 4 A 28	3h+k	88	85,67			789,88	9,22
	A 29	5h+k	125,5	118,27			1090,45	9,22
	B 62	6h+k	147	137,01			1263,23	9,22
	C 93	6h+k	148	137,94			1271,81	9,22
Pikku-Huopalahden Kiinteistöt Oy	Korppaanmäentie 38 A 1	3 h+k+työtila	89,5	84		30	839,16	9,99
	Korppaanmäentie 38 A 2	2 h+tupak+työtila	74	71,67		27,2	715,98	9,99
	Korppaanmäentie 38 B 11	3 h+k+työtila	89,5	84		27,2	839,16	9,99
	Metsänhoitajankatu 2	6 h+k	146,5					
	Metsänhoitajankatu 2	6 h+k	146,5					
Pohjois-Haagan Kiinteistöt Oy	ei ole							
Puotilan Kiinteistöt Oy	ei ole							
Roihuvuoren Kiinteistöt Oy	ei ole							
Siilitien Kiinteistöt Oy	ei ole							
Suutarilan Kiinteistöt Oy	ei ole							
Vallilan Kiinteistöt Oy	Virtaintie 3	1h+liikeh/työh+k	58	58	18,7		550,42	9,49
Vesalan Kiinteistöt Oy	ei ole							
Vuosaaren Kiinteistöt Oy	ei ole							



ARKKITEHTITOIMISTO A-KONSULTIT OY

Etelä-Hermannissa aukion laidalla on asuntoihin liittyviä työtiloja.

Hallintamuodoittain varioivia reunaehdoja

Helsingissä on perinteisesti ollut tavoitteena kaavoittaa hallintamuodollisesti neutraaleja asemakaavoja. Kaupungin oman tuotannon hallintamuodon päättää kiinteistölautakunnan esityksestä kaupunginhallitus tontinvarauspäätöksessään. Eri hallintamuodot tuottavat omanlaisensa reunaehdot asuinrakennuksiin toteutettaville erikoistiloille. Seuraavassa on koettu kaupungin oman tuotannon näkökulmasta ja asiantuntemuksella avata näistä joitakin. Tarkastelussa ateljeetilojen toteutusmekanismit on rinnastettu työ-, monikäyttö- ja liiketilojen toteutuskuvioihin.

Työtilat toteutetaan mieluiten osana asuntoa

Työ- tai liiketilan tarve vain harvoin korreloi yhtäaikaaisesti asuntotarpeen kanssa. Osalle taiteilijoista ateljeeasunto lieenee ihanne, mm. pienten lasten perhevaihetta elävät vanhemmat arvostanevat ateljeen ja kodin lähiyhteyttä. Toisaalta osa taiteilijoistakin arvostaa työn ja kotielämän erottamista ja työmatkaa sen fyysisenä ja ajallisena mahdollistajana. Asuinrakennusten rakentamisen yhteydessä koetaan hallinnollisista ja rahoituksellisista syistä kuitenkin riskittömämmäksi ja helpommaksi toteuttaa mahdolliset työ- ja liiketilat asunnon osana ja näin myös yleensä menetellään. Tällaiset työ- tai liiketilat pyritään suunnittelemaan yleispäteviksi mahdollisimman suuren kohderyhmän aikaansaamiseksi. Joissain tapauksissa tilat voivat pienin järjestelyin soveltua myös kuvataiteilijoille.

Ateljeiksi soveltuakseen tulee kuitenkin huomioida mm. taideteosten uloskuljetusreitit, ateljeen valaistusolosuhteet, yhtenäisen hyvin valaistavissa olevan seinäpinnan tarve sekä tilojen äänen- ja pölyneristävyys muusta asunnosta. Asunnon osana toteutettavat, työtiloiksi merkityt tilat vain harvoin saavat oman erillisen ilmastointijärjestelmänsä, sen sijaan liiketiloille rakennusvalvontaviranomainen sen edellyttää. Erityisen tärkeää olisi aina huolehtia mahdollisuudesta erottaa työtila muusta asunnosta vähintäänkin seinin ja ovin.

Porras kolmikerroksisessa huoneessa kulkee olohuoneen nurkassa.



Tilan käytettävyyden näkökulmasta usein olisikin toivottavinta erottaa työtila fyysisesti täysin omaksi erilliseksi yksikökseen. Tällöin kuitenkin kohdataan monia rahoituksellisia ja hallinnollisia reunaehtoja, jotka toisinaan muodostuvat ylipääsemättömiksi.

Aravakohteen rahoitus ja omakustannusperusteinen vuokrataso

Aravalainsäädännön mukaan aravalainoitettavaksi asuinrakennukseksi hyväksytään kohde, jonka asuin- ja asumista palvelevien tilojen yhteenlaskettu huoneistoala on vähintään 75 % kohteen huoneistoalasta. Lainsäädäntö mahdollistaa siten jopa neljäsosan rakennuksen pinta-alasta käytettävän muuhun kuin asumiseen.

Arava- tai korkotukilaina kattaa uudisrakennuksen asuntojen ja asumista palvelevien tilojen investointikustannuksista 95 %, asumisoikeusyhtiöiden korkotukilaina 85 %. Näiden tilojen ns. omarahoitusosuus (5 % / 15 %) rahoitetaan käytännössä kaupungin tertiäärilainalla. Koska tertiäärilainasta maksetaan rakennuslainan voimassaoloaikana vain korot ja lyhennys tapahtuu vasta tämän jälkeen 5 vuoden kuluessa, voidaan se katsoa ns. omarahoitusosuudeksi.

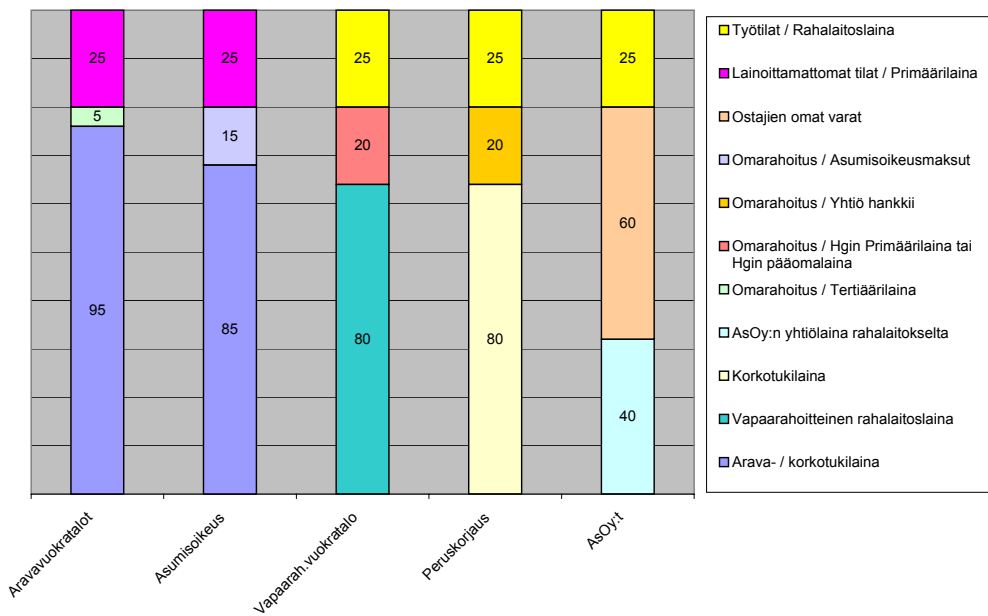
Ulosvuokrattavat tai myytävät tilat tarvitsevat aina erillisen rahoituksen, sillä valtio ei myönnä arava- tai korkotukilainaa niille. Valtio ei myönnä näille tiloille myöskään täytetakausta, joten tilan rahoittaminen pankkilaitoslainalla olisi kaupungin omarahoitusta selvästi kalliimpaa. Näiden ns. lainoittamattomien tilojen rahoitus hoidetaankin kaupungin primäärilainalla.

Aravalainoitus on laina-ajan alussa selvästi primäärilainoitusta huokeampaa, mikä käy ilmi alla olevasta omakustannusperusteisesta vuokra-arviosta. Laskelmassa on oletettu asuinhuoneiston ja työtilan investointi- ja huoltokustannukset samansuuruisiksi, vuokraero 2,39 euroa/m² tulee ainoastaan pääomakuluista.

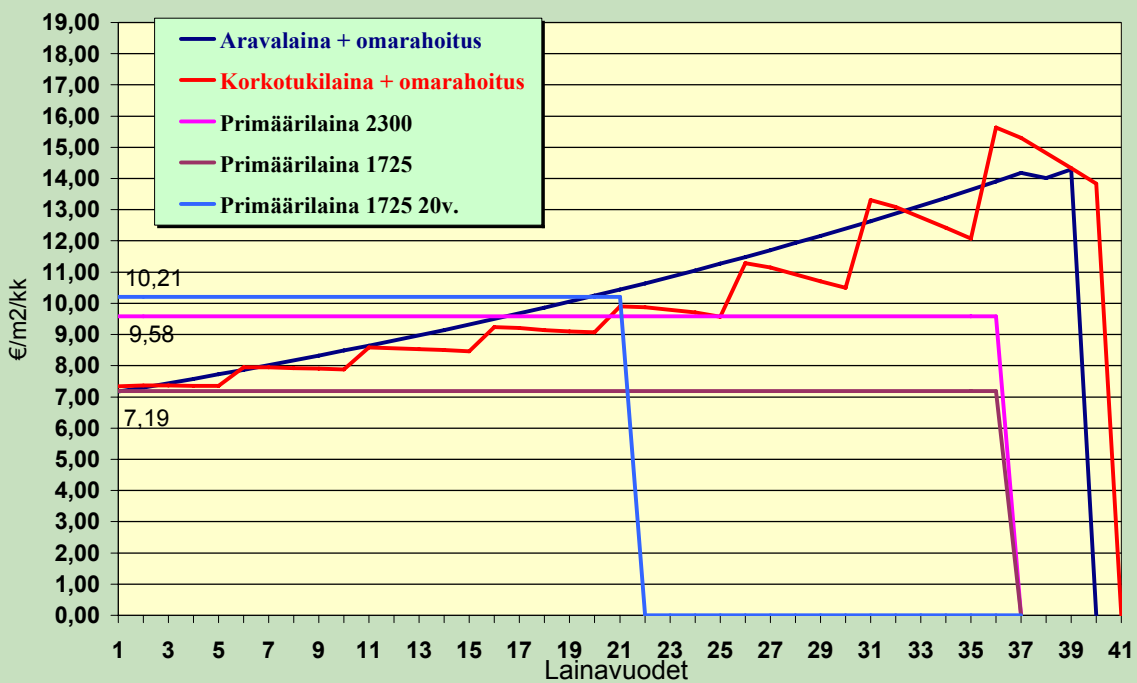
Hankinta-arvo 2300,00€/m²	asunnot	työhuoneet
primäärilainan korko (3,6%)		9,58
aravavuosimaksu (3,7%) (sis. lyhennyksen)	6,74	
tertiäärilainan korko (4,5%)	0,45	
pääomakulut yhteensä	7,19	9,58
lisäksi vuokrassa tulee periä		
hoitovastike	3,35	3,35
tontin vuokra	0,55	0,55
laskennallinen vuokra	yhteensä 11,09 €/m ²	13,48

Jo omakustanteinen työtilojen vuokrataso ylittää taiteilijoiden maksukyvyyn. Ilman tukia tai jyvityksiä työtilojen toteuttaminen kuvataiteilijoiden tarvitsemaan vuokratasoon nähden ei ole mahdollista.

KERROSTALORAHOITUKSEN MUODOSTUMINEN



VUOKRATALON RAKENTAMISEN PÄÄOMAKULUJEN VERTAILU NYKYISILLÄ LAINAEHDOILLA (investointikust. 2300/1725€/m2)



Oheisessa aravalainan lyhennyslaskelmissa (sivulla 56) on inflaatioksi oletettu 2%; ilman inflaatio-olettamaa aravalainan pääomakulut olisivat samat koko laina-ajan. Korkotukilainan nousujohteinen lyhennyskäyrä johtuu korkotuen vähenemisestä laina-ajan kuluessa. Primäärilainojen takaisinmaksu on laskettu annuiteettilyhenteisenä, ilman korkomuutoksia pääomakulut ovat samaeuroiset koko laina-ajan. Aravalainan vuosimaksu on laskelmissa tämänhetkinen 3,7%, tertiäärilainan korko 4,5%, primäärilainan korko 3,6%.

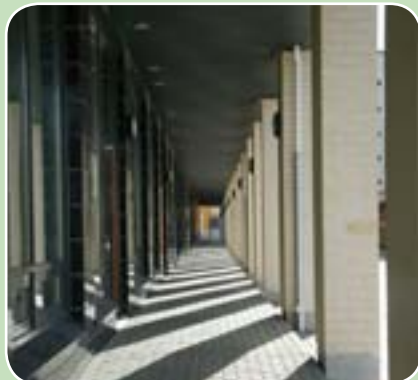
Asumisoikeuskelpoisuus vain henkilölle

Asumisoikeustuotantoon asemakaavan edellyttämät liiketilat on tehdyn periaatepäätöksen mukaisesti kaupungin omassa Helsingin Asumisoikeus Oy:n tuotannossa toteutettu asuntoihin liitettyinä työtiloina. Näin on välttytty rahoituksellisesti, hallinnollisesti ja kirjanpidoillisesti erilaisten tilojen toteuttamiselta sekä vaikeasti markkinoitavien tilojen ylläpidolta ja välitykseltä. Asuntoihin liittyvät työtilat on yhtiöjärjestykseen merkitty asuintiloina, jolloin niiden rahoitus on myös voitu toteuttaa tavanomaisen valtion asuntolainoituksen kautta. Markkinoinnin helpottamiseksi ja kompensationsa asumiskäyttöön soveltumattomuuden vuoksi tilojen käyttövastikkeita on jyvitetty alaspäin jopa 10 %, jolloin työtilasta perittävän tilan käyttövastike on saatu painettua jopa 6,70€/m², kun muiden asuintilojen käyttövastikkeen osuus on samassa asunnossa ollut kohteen keskimääräinen 9,6€/m².

Käytännön ongelmia työhuoneellisten asuntojen markkinoinnille on tuottanut mm. asumisoikeuslain säännös, jonka mukaan asumisoikeuden haltijan tulee olla henkilö, ei siis yritys. Työtilaa tarvitsevia asumisoikeusasunnon hakijoita on harvassa ja työtilallisten asuntojen markkinointi on toisinaan ollut hyvinkin haasteellista. Toisaalta mm. Rastilankalliossa työtilallisten asumisoikeusasuntojen markkinointi onnistui hyvin. Asuntoihin muutti perheitä, joilla oli mm. maahantuontiyritys, kampaamo, valokuvaaja, käyttipä joku työtilaa perheen lasten leikkihuoneena. Ateljeiksikin tilat olisivat voineet soveltua. Tulee myös muistaa, että työtilallisten asuntojen jälleenvälitys on asumisoikeusyhtiön vastuulla.

Kaavamääräyksien edellyttämiä ns. monikäyttötiloja sen sijaan on asumisoikeusyhtiön uudiskohteisiin toteutettu yhtiön käyttöön jätettyinä yhteistiloina. Tällöin tiloja on käsitelty kuten muita asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja ja tilojen investointikustannus on jyvitetty asunnoille. Tilojen kustannus on siten rakentamisvaiheessa nostanut kohteen huoneistoneliökohtaista hankinta-arvoa ja jäänyt myös rasittamaan kohteen käyttökustannuksia. Tilojen käytöstä päättää yhtiö yhtiöjärjestyksen suomin valtuuksin.

Helsingin Asumisoikeus Oy Rastilanraitti 7 ja Asunto Oy Rastilanaukio 2 Rastilankalliossa.



KUVAT: ARNO DE LA CHAPELLE



Helsingin Asumisoikeus Oy Keinupuisto Kontulassa on osa kolmen pistetalon luomaa kokonaisuutta, ensimmäisen kerroksen työtiloilla on pyritty aktivoimaan risteysaukiota.

Asumisoikeustalon alakerrassa on asuntoon liittyviä työhuoneita.





Korkea ateljeetila tarjoaa tavanomaisesta poikkeavia näkymiä muulle asunnolle.

Asunto-osakeyhtiössä riskit kysynnän ja tarjonnan kohtaamattomuudessa

Omistustuotannossa työ- ja liiketilojen toteuttaminen yhtiön hallintaan jäävinä ulosvuokrattavina tiloina jättää vuokrausriskin (toisaalta myös mahdolliset vuokratulot) asunto-yhtiölle. Tilojen toteuttaminen nostaa tällöin asuntojen keskihintaa, mikä lisää siten rakennuttajan riskejä myyntivaiheessa. Niinpä työhuoneet on myös omistustuotannossa mieluiten toteutettu asuntoihin liittyvinä, huolimatta ko. tuotteen kysynnän vähäisyydestä. Työhuoneelliset asunnot, keskihintaa huokeammaksikin jyvitettyinä, myydään lähes poikkeuksetta viimeisinä.

Omistuskohteissa työ- ja liiketiloja on toisinaan toteutettu myös erillisinä osakkeina. Puhtaina liiketiloina toteutettavien tilojen kysyntä vasta valmistuvalla alueella on haasteellista ja edellyttäisi talouslaskelmissa varautumista useiden kuukausien mittaisiin myyntiaikoihin kohteen valmistumisen jälkeenkin.

Asunto Oy Helsingin Itämeren tytär Herttoniemenrannassa. Kohteen katutasossa sijaitsevia liiketiloja markkinoitiin pitkään.



ARNO DE LA CHAPELLE



Tilakeskuksen rooli

Vuokrakohteisiin työtiloja toteutettaessa pätevät samat peruslainsäädännön säännökset; tilojen myymisen tai vuokraamisen riskit kantaa aina joku. Kaupungin omassa vuokra-asuntokiinteistökannassa vuokrausriskit on siirretty kiinteistöyhtiöiltä kiinteistöviraston tilakeskukselle. Näin meneteltiin lamavuosina siksi, että huonolla käyttöasteella olleiden tilojen vuokratappioiden säilyttäminen vuokralaisten kontolle katsottiin kohtuuttomaksi. Silloisen talo-osaston hallintaan siirrettiin pääsääntöisesti kaikki vuosien varrella aravavuokrakohteisiin rakennetut liike- ja toimistotilat, päiväkodit ja sosiaaliviraston hallinnassa olevat tilat. Tilakeskus ei olekaan enää ollut halukas ottamaan huolehtiakseen muista kuin sosiaaliviraston käyttöön tulevista tiloista tai vuokrakohteisiin toteutettavista yleispätevistä liike- ja toimistotiloista. Mikäli työtilojen toteuttaminen taiteilijoille katsotaan kaupungin strategiaan kuuluvaksi, tulee myös määritellä kunkin hallintokunnan rooli tuotanto- ja ylläpitoketjussa.

Tilakeskus hankkii ja tuottaa tiloja kaupungin omien yksiköiden tarpeisiin, ei ulkopuolisten tahojen tarpeisiin. Mikäli tarpeen ilmaisee joku kaupungin yksikkö, esim. kulttuuriasiainkeskus, tilakeskus etsii tarvetta vastaavat tilat joko omasta tilakannastaan, uudisrakentamalla, ostamalla tai vuokraamalla markkinoilta. Tilakeskuksen mukaan aravakiinteistöihin toteutettujen liike- ja toimistotilojen vuotuiset tappiot ovat noin 600 000 euroa. Huoneistoja on 453 kappaletta ja niissä huoneistoalaa 46 639 m². Näiden lisäksi yhtiöissä on kaupungin palvelutuotantokäytössä noin 100 huoneistoa, joiden huoneistoala on noin 50 000 m². Tilakeskus perii välivuokrauksesta 0,50 €/m².

Kaupungin omistamaa vuokra- ja asumisoikeusasuntokantaa hallinnoivat kaupungin omistamat kiinteistöyhtiöt. Kaupungin omistamien asuinkiinteistöyhtiöiden tehtävänä on konserniohjeiden mukaisesti huolehtia kiinteistönpidosta omistajan määrittämän käyttötarkoituksen mukaisesti. Kaupunki päättää omistajastrategioidensa mukaisesti kiinteistöjensä omistamisesta ja käyttötarkoituksesta sekä uudistuosuudesta omistamiinsa asuinkiinteistö-yhtiöihin. Asunto-ohjelmasta ilmenevät kaupungin asuntokiinteistöyhtiöiden toiminnan yleiset reunaehdot. Kiinteistöyhtiöiden strategiassa ei ole määritelty tavoitteita eikä menettelytapoja asuinkiinteistöihin toteutettujen tai toteutettavien erikoistilojen hallinnoinnista tai ylläpidosta.

Työtilojen toteuttaminen asuntoon liittyvänä onkin koettu erillisiä työ- tai liiketiloja riskittömämpänä. Haaste on siirretty tällöin tilojen markkinoinnista ja vuokrauksesta vastaavalle kiinteistöviraston asuntoasiainosastolle.

Toteutettavat ateljeeasunnot korvamerkittyjä

Sosiaalisen vuokra-asumisen vähenemisen seurauksena se on entistä selvemmin muodostunut vain köyhimpien asumiseksi. (Erkki Korhonen, 2004: Asumisviihtyvyys Helsingin kaupungin vuokrataloissa). Kaupungin vuokratalot kantavat päävastuun monien erityisryhmien ja maahanmuuttajien asuttamisesta. Vaikka pienituloiset katsottaisiinkin kaupungin vuokra-asuntokannan keskeiseksi kohderyhmäksi, liiallinen keskittyminen voi aiheuttaa ongelmia. Monipuolinen asukas- ja asuntokanta ehkäisee leimautumista ja stigmatisoitumista. Vuokratuotannossakin tulisi siksi voida toteuttaa erilaisia asumistyyplejä

mahdollistavia asuntoja vuokralaiskannan pitämiseksi monipuolisena ja erityisesti positiivisesti kaupunkikuvaan vaikuttavien asukasryhmien houkuttelemiseksi.

Kaupungin vuokra-asuntokantaan toteutetaan kaupungin asuntopolitiikan mukaisesti asuntoja erilaisille erityisryhmille. Suuri osa näistä asunnoista on aivan tavallisia asuntoja, jotka eivät fyysisesti juurikaan poikkea normaaliasunnoista. Osaan asunnoista toteutetaan kuitenkin asukkaattensa erityisvaatimusten perusteella poikkeuksellisia ratkaisuja kuten inva-varustuksia. Inva-varusteiset asunnot on asunnonvälityksessä korvamerkitty luovutettavaksi edelleen liikkumisrajoitteiselle asunnontarvitsijalle. Näin on menetelty, jotta vältetään kalliiden investointien hukkakäytöltä ja jotta jo kertaalleen erikoisvarusteltuja asuntoja ei tarpeettomasti palautettaisi tavanomaisiksi.

Myös jo toteutetut ateljeeasunnot on merkitty kaupungin asuntokantaan omalle kohderyhmälleen ns. korvamerkityiksi samalla tavalla kuin inva-asunnotkin liikkumisrajoitteisille. "Suomun" ateljeeasuntojen markkinoinnissa ja asukkaiden valinnassa tehtiin yhteistyötä Suomen taiteilijaseuran ateljeesäätien kanssa. Ateljeeasuntoihin pyrittiin valitsemaan ns. "oikeita" taiteilijoita, jotta ateljeet pysyisivät taiteen tekemisen tiloina eivätkä muuttuisi vain hulppeiksi asuintiloiksi. Ongelmia ko. kohteen ateljeeasuntojen markkinoinnissa aiheutti asuntojen suuri koko, harva taiteilija tarvitsee 5h+k/6h+k asuntoa; sen sijaan pieniin ateljeeasuntoihin oli runsaasti aravakelpoisia taiteilijahakijoita.

Ateljeita toteutettaessa tulee määritellä valmiiksi asuntojen jakoperusteet. Vuokra- ja asumisoikeustuotannossa tämä tarkoittaisi ateljeetilojen/ateljeeasuntojen vuokra- tai asumisoikeuden kohdistamista yksinomaan taiteilijalle. Tämä tulisi kirjoittaa myös vuokrasopimuksiin: työtilatarpeen päättymisen tulisi olla irtisanomisperuste. Taiteilijalla ei tulisi myöskään olla oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle, taiteilijan poismuuttaessa myös perhe muuttaa.

Valtiolta saatavissa investointiavustusta tietyin ehdoin

Opetusministeriö myöntää harkinnanvaraista (25%) investointiavustusta myös ateljeetilojen toteuttamiseen (Avustus kulttuuritilojen peruskorjauksiin ja perustamishankkeisiin www.minedu.fi/OPM/Kulttuuri/kulttuuripolitiikka/avustukset/Avustus_kulttuuritilojen_peruskorjauksiin_ja_perustamishankkeisiin?lang=fi). Avustusta pyrittiin hyödyntämään Arabianrantaan rakennettavan hankkeen yhteydessä, johon oli tarkoitus suunnitella maantasokerrokseen työtiloja kuvataiteilijoille. Tiloilla oli tarkoitus hyödyntää asumiseen huonosti soveltuvaa maantasokerrosta ja samalla olisi monipuolistettu kaupunkikuvaa. Vuokratiloihin myönnettävän avustuksen ehtona on kuitenkin vähintään 20 vuoden vuokrasopimus. Vuokraajatahoa ei löytynyt, työtilojen hankkiminen ei kuulu tilakeskuksen eikä kiinteistöyhtiön strategiaan. Hallinnollisesti tällaisia tiloja voidaan tämänhetkisen lainsäädännön puitteissa toteuttaa vain asuntoon liittyvinä tiloina tai perustamalla keskinäinen kiinteistöyhtiö, tässä tapauksessa Ateljeesäätien kanssa. Tulevaisuudessa myös 3D-kiinteistöjärjestelmä saattaa tuoda myös rahoituksellisia mahdollisuuksia työtilojen toteuttamiseen asuinkiinteistöjen yhteyteen.

Lopputulema

Haasteita työtilojen toteuttamiselle tavanomaisen asuntorakennuttamisen yhteyteen aiheutuu rahoituksesta sekä tilojen markkinoinnista. Erityisesti silloin, kun kyseessä on yhtiön hallintaan jäävät tilat, työtilojen toteuttaminen nostaa asuntoneliökohtaisen hankinta-arvon yksikköhintaa. Erityisesti aravavuokrakohteissa erillisten työtilojen toteuttamiselle haasteita tuottavat mahdolliset vuokraustoiminnan riskit ja niiden hallitseminen siten, että kustannukset eivät kaadu asukkaiden maksettaviksi. Kaupungin primäärilainoilla rakennettavien tilojen omakustannushintainen vuokrataso muodostuu varsin korkeaksi, eikä edesauta tilojen laskennallista kannattavuutta.

Asuinrakennuksiin toteutettavien liike- ja työtilojen rakennuttamis- ja hallinnointiperiaatteita tulisi kirkastaa. Kaupungin tämänhetkiset omien tilojen vuokrausperiaatteet eivät mahdollista valtion investointituen hyödyntämistä.

Yhdyskuntarakenteen monipuolisuudesta saatavat hyödyt ovat vaikeasti mitattavia. Ne tulisi kuitenkin ottaa mukaan tarkasteluun monipuolisen toimivan kaupunkirakenteen toteuttamisen mahdollistamiseksi. Tulisi myös määritellä asuinrakennuksiin toteutettavien liike- ja työtiloille hallinnointitaho sekä hallinnointiperiaatteet, jotka mahdollistavat myös vähätuottoisten mutta kaupungin yleistä vetovoimaisuutta lisäävien tilojen tuottamisen.



Asunto Oy Helsingin Lumikello Latokartanossa.



Työtila liittyy katuaukioon.

Johtopäätökset

– **Helsingissä taiteilijoiden työtiloja on syntynyt useiden eri tahojen toimesta.** Hankkeet ovat perustuneet joko taiteilijoiden tarpeisiin (Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäätiö, Lallukka) tai tyhjenevien rakennusten uuden käytön suunnitteluun (Harakka, Kaapeli). Kulttuuriasiainkeskus on osallistunut suunnitteluun ja joissakin tapauksissa toiminut väli-vuokraajana. Useissa eurooppalaisissa kaupungeissa yksittäisten taiteilijoiden ja luovan alan yritysten toiminnan turvaaminen on osa sekä elinkeinopolitiikkaa ja kaupunkisuunnittelua että kulttuuripolitiikkaa.

Kulttuuriasiainkeskus on tukenut hakumenettelyn perusteella työ- ja harjoitustiloja myöntämällä avustuksia. Käytäntö päättyi. Tukea myönnettiin Suomen Taiteilijaseuran ateljeesäätiön Lemuntien työtilahankkeelle neljänä perättäisenä vuonna. Huolimatta tilojen määrällisestä lisäyksestä niiden tarve pääkaupunkiseudulla on edelleen huomattava. Tähän vastaaminen pidemmällä aikavälillä edellyttää tiloja hallinnoivien tahojen, suunnittelijoiden ja niitä tarvitsevien taiteilijoiden jatkuvaa yhteistyötä.

– **Kiinteistöviraston tilakeskus voi tarjota hallinnassaan olevia kaupungin tiloja kustannusperusteisella vuokralla,** joka sisältää maanvuokran, sidotun pääoman, mahdollisten muutostöiden ja ylläpidon osuuden. Tämä koskee kaupungin omia hallintokuntia. Muille tahoille tiloja vuokrattaessa tavoitteena on markkinahintojen noudattaminen kilpailutuksen kautta. Tyhjillään on mm vanhoja puuhuviloita, päiväkoteja ja lähitulevaisuudessa kokonaisia koulurakennuksia jotka voidaan muuttaa/korjata uuteen käyttöön. Vuokralaisen odotetaan sitoutuvan tiloista ja muutostöistä aiheutuviin kustannuksiin.

– **Kiinteistötoimi pystyy haluttaessa osoittamaan sopivat tontit taiteilijoiden tai taiteilijayhteisöjen käyttöön kohtuullisella vuokralla.** Kaupungin käytäntönä ei ole ollut luovuttaa tontteja voimakkaasti subventoituina tai kokonaan ilmaiseksi. Poikkeuksia ovat olleet mm. Finlandia-talo, ja Kaapelitehdas ja Vuosaaren taiteilijatalo. Kaupungin tuki halutaan kanavoida hankkeille muilla tavoin kuten kulttuuriasiainkeskuksen tai erityisen rahaston myöntäminä avustuksina hankkeiden rakennuskustannuksiin ja vuokriin.

– **Asuntorakennuttamisen yhteydessä toteutettavat työtilat** ovat ongelmallisia rahoituksen ja markkinoinnin kannalta. Esimerkiksi yhtiön hallintaan jäävissä tiloissa työtilat nostavat asuntoneliöiden hankinta-arvon yksikköhintaa.

Kaupungin omat tämänhetkiset tilojen vuokrausperiaatteet eivät mahdollista valtion investointituen hyödyntämistä. Primäärilainoilla rakennettavien tilojen omakustannushintainen vuokrataso jää korkeaksi. Aravavuokrakohteissa työtilat voivat aiheuttaa riskiä vuokraustoiminnassa ja lisäävät hallinnointityötä.

Yhdyskuntarakenteen monipuolisuudesta saatavat hyödyt ovat vaikeasti mitattavia. Ne tulisi kuitenkin ottaa mukaan tarkasteluun monipuolisen toimivan kaupunkirakenteen toteuttamisen mahdollistamiseksi. Tulisi myös määritellä asuinrakennuksiin toteutettavien liike- ja työtiloille hallinnointitaho sekä hallinnointiperiaatteet, jotka mahdollistavat myös vähätuottoisten mutta kaupungin yleistä vetovoimaisuutta lisäävien tilojen tuottamisen.

– Helsinkiläisistä ostoskeskuksista halutaan säilyttää ja suojella asemakaavalla ne, joiden arkkitehtoninen, kaupunkikuvallinen ja historiallinen arvo on merkittävä. Vajaakäytössä tai tyhjillään olevien tilojen saaminen taiteilijoille voi tuoda uusia ratkaisuja suojeltaviksi aiottujen rakennusten käyttöön. Myös purettaviksi määrättyjä tiloja on osoitettavissa määräaikaisesti työtiloiksi. Säilytettävien ostoskeskusten kohdalla työtilojen edellyttämät mahdolliset muutokset on neuvoteltava kaupunginmuseon, kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusvalvonnan kanssa.

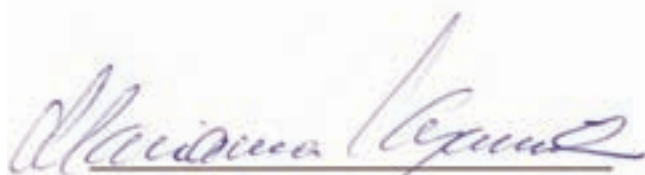
VII

Ehdotukset

Työtilojen suunnitelmallinen kartoitus ja hankinta, hallinnointi ja eri rahoitusmahdollisuudet edellyttävät hallintokuntien keskinäistä yhteistyötä sekä yksityisten säätiöiden ja rahastojen kanssa toimimista. Konkreettisten hankkeiden toteuttamisesta on neuvoteltava myös valtion edustajien kanssa kulttuuripoliittisten linjauksien mukaisesti.

Työryhmä ehdottaa seuraavia toimenpiteitä taiteilijoiden työtilojen hankkimiseksi sekä pysyvään että määräaikaiseen käyttöön:

1. Vireillä olevista hankkeista käynnistetään ensimmäisenä toteutukseen tähtäävät selvitykset Kontulaan (tontti nro 47207/7, karttaliite 4) yhteistyössä Ateljeesäätiön kanssa kaavoitetun tontin käyttöön ottamiseksi. Selvitetään, miten eri rakennuksissa sijaitsevat asunnot ja työtilat on parhaiten hallinnoitavissa. Myös Malmin Strömsin tilan hankkeen tukemista harkitaan.
2. Perustetaan uusi taiteilijoiden työtiloista vastaava viiden vuoden määräaikainen asiamiehen toimi elinkeinotoiminnasta vastaavan viraston yhteyteen. Asiamiehen tehtävänä on suunnitella ja organisoida hankkeita yksityisten ja julkishallinnon edustajien kanssa.
3. Perustetaan erillinen rahasto, josta voidaan tukea sekä uudisrakentamista että olemassa olevan rakennuskannan saamista työtilakäyttöön sekä pysyvästi että väliaikaisesti.



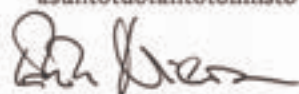
Marianna Kajantie
Kulttuuriasiainkeskus



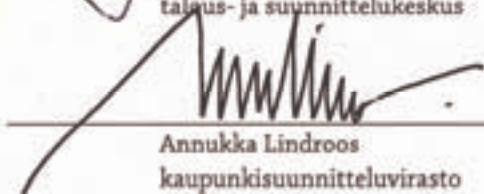
Ifa Kyyösaho
asuntotuotantotoimisto



Birgitta Rickman
talous- ja suunnittelukeskus



Erik Nieminen
kiinteistövirasto



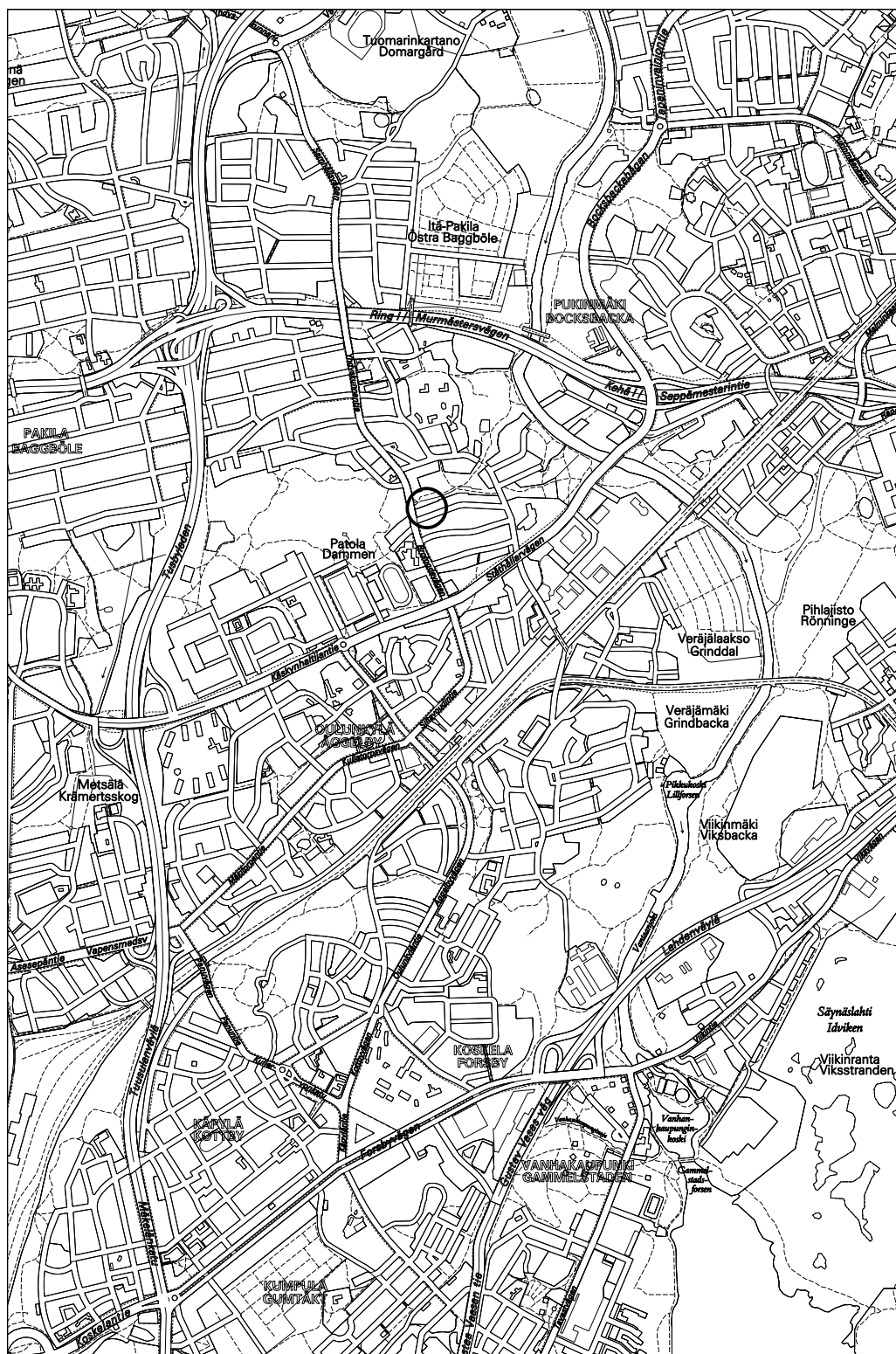
Annukka Lindroos
kaupunkisuunnitteluvirasto



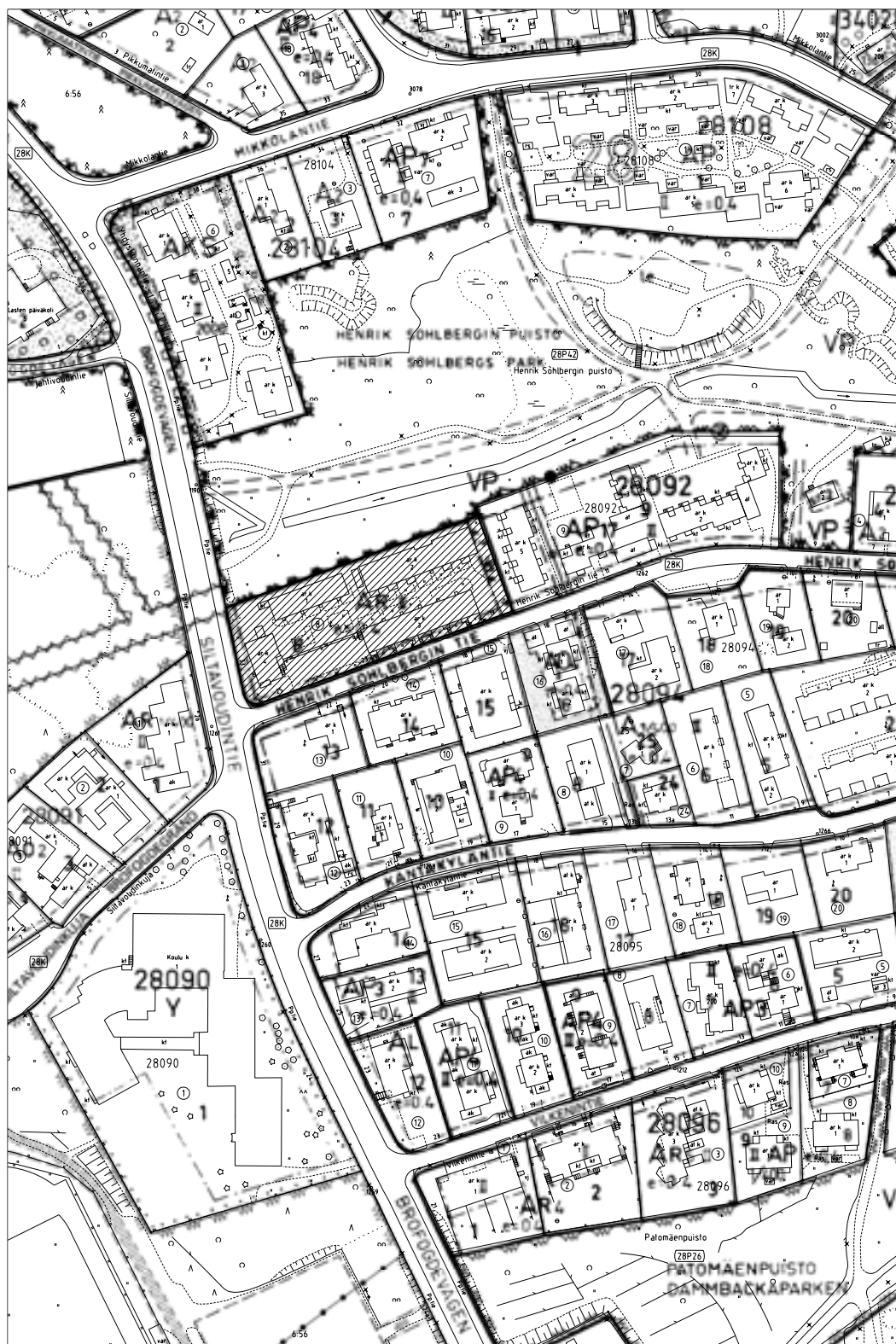
Tuomas Kivelä
kiinteistövirasto

sihteeri: Anni Salin

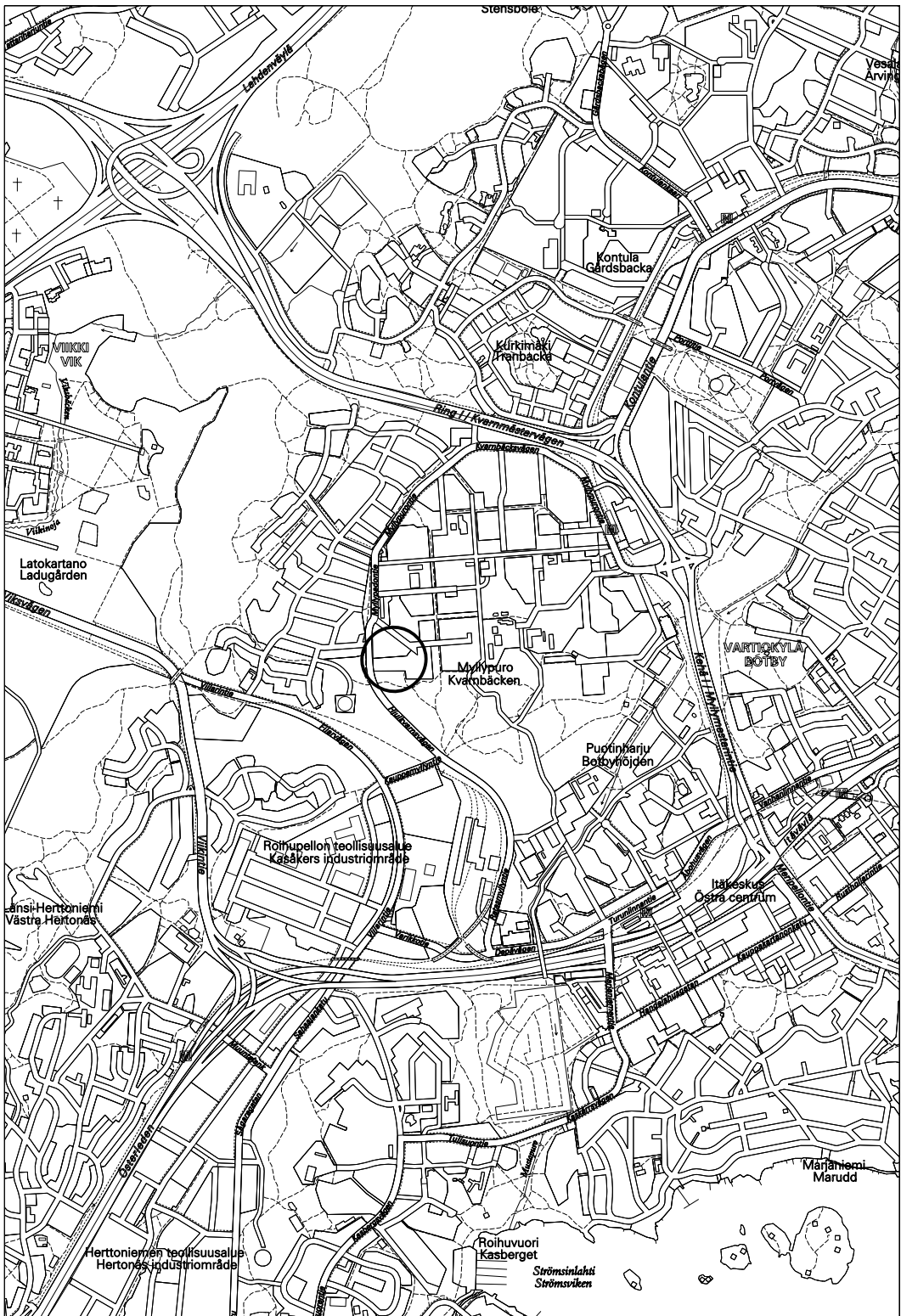
Karttaliitteet nro 1



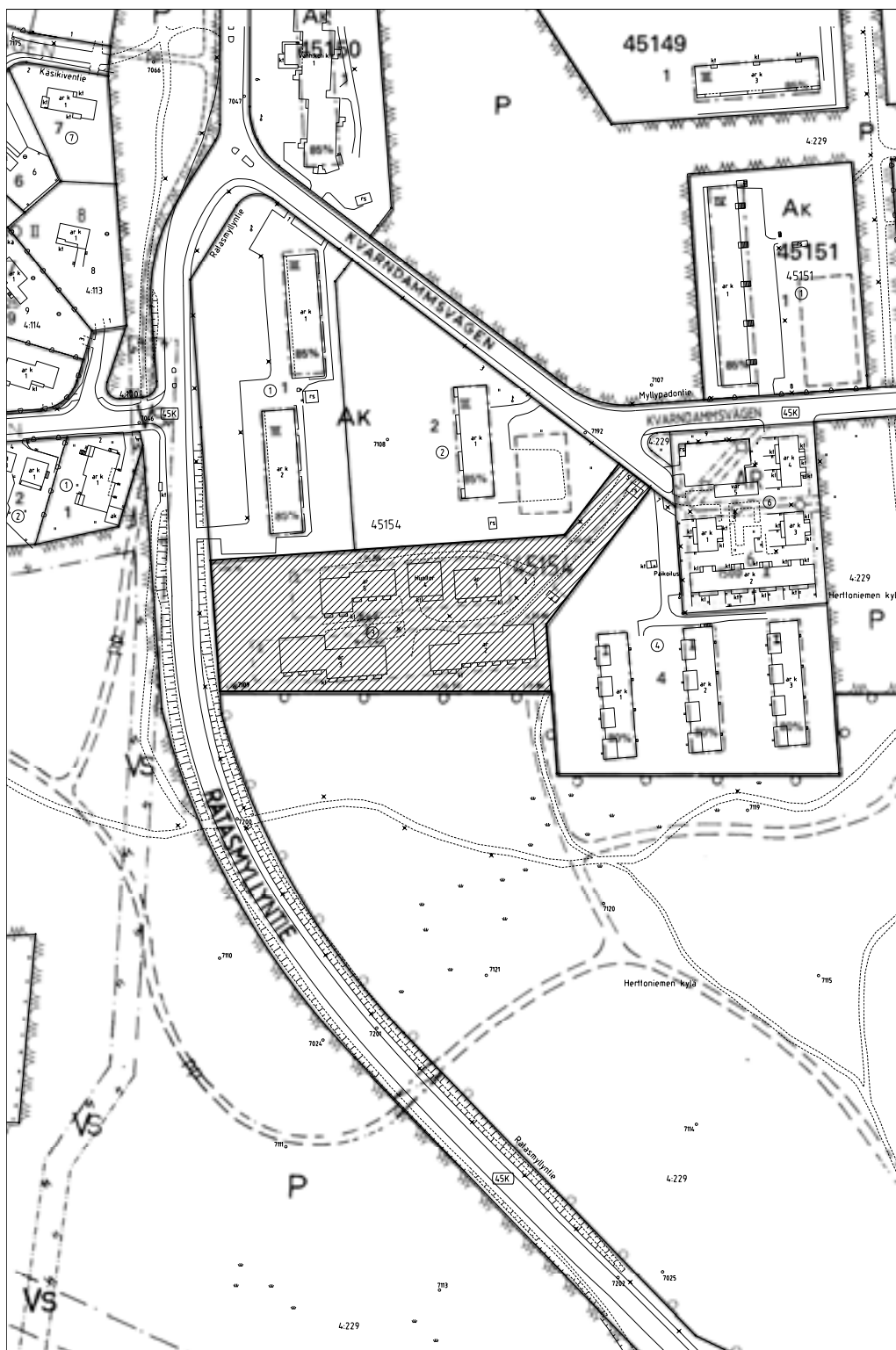
SIJAINTIKARTTA 1:20 000



Karttaliitteet nro 2

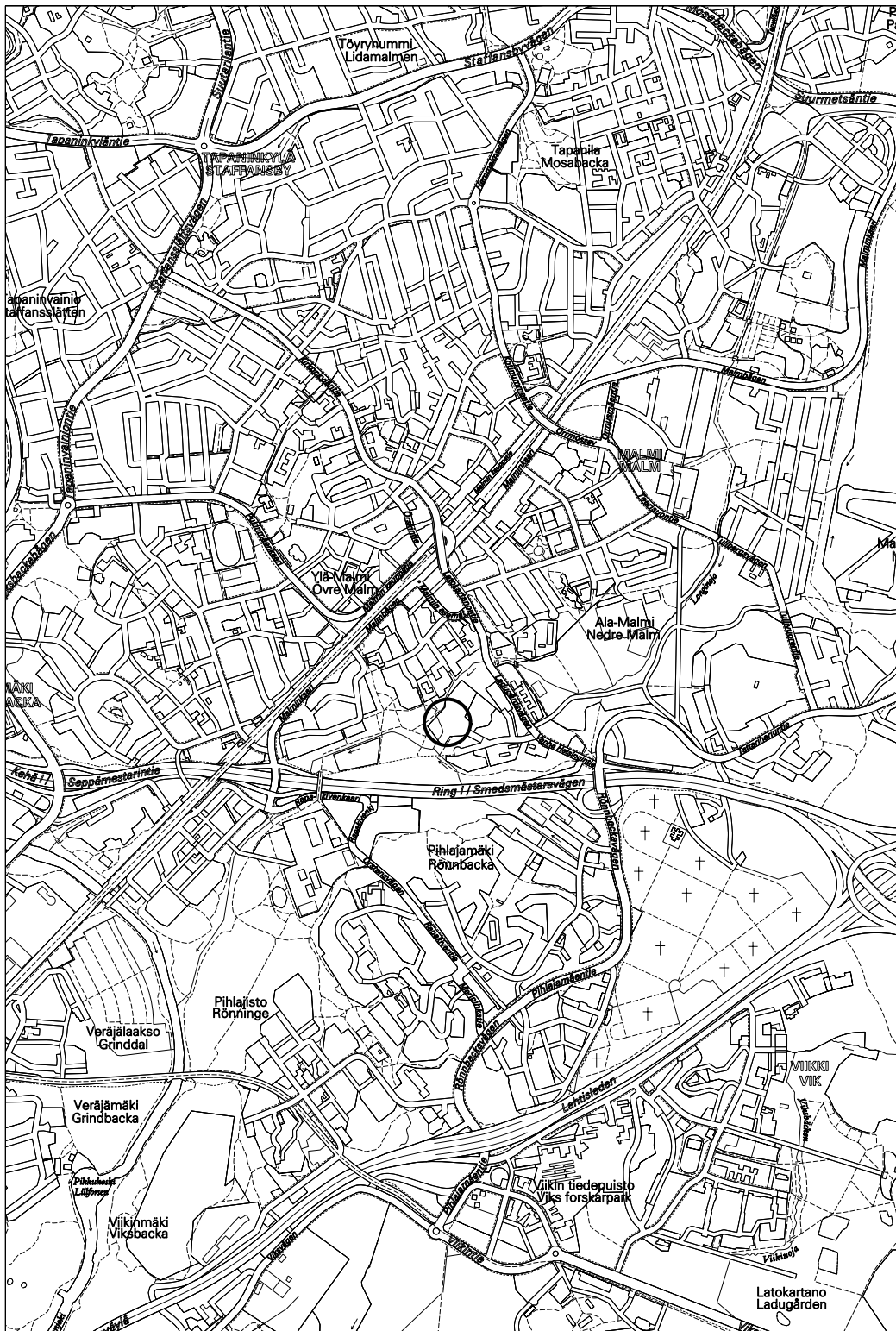


SIJAINTIKARTTA 1:20 000



MYLLYPURO, tontti 45154/3

Karttaliitteet nro 3

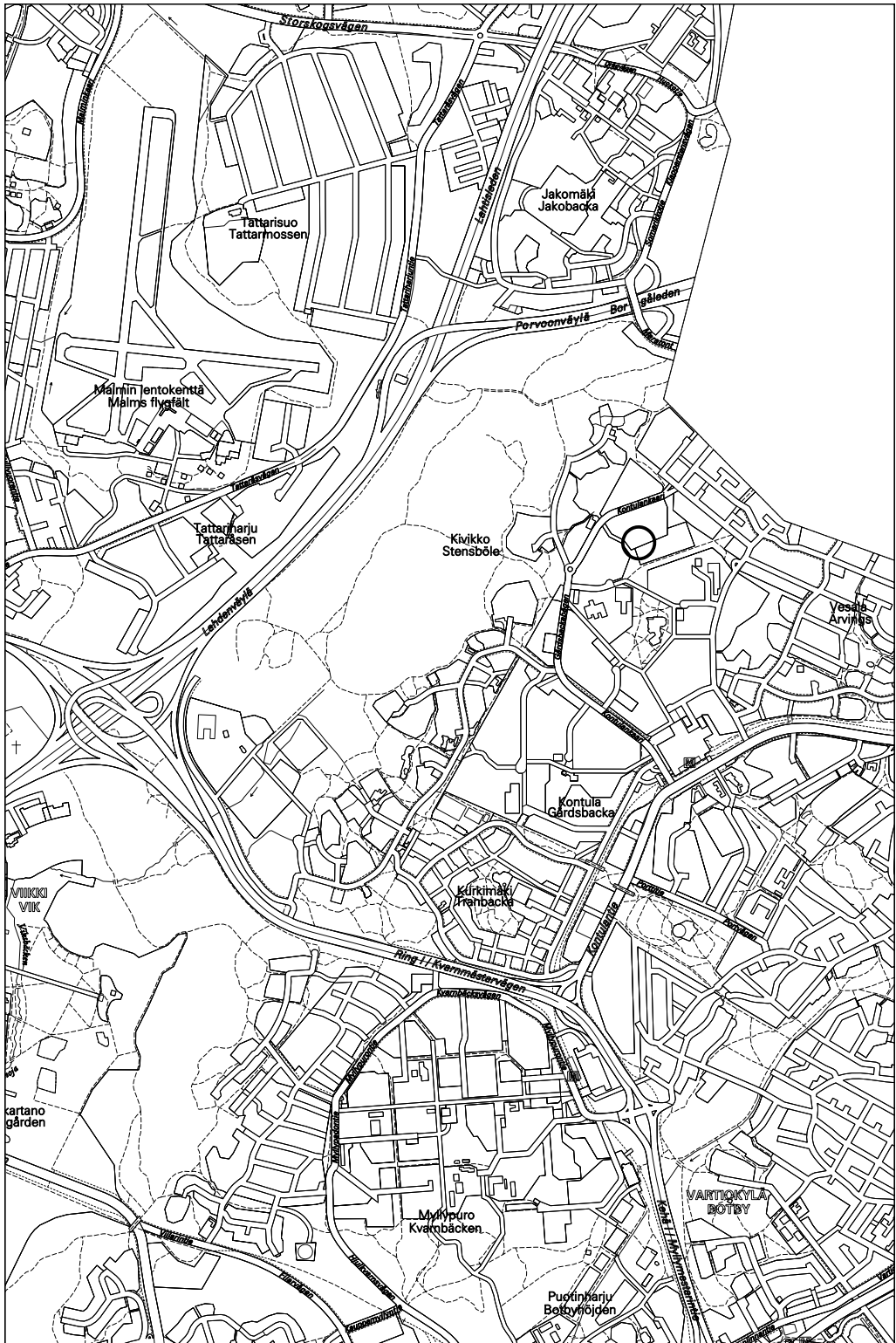


SIJAINTIKARTTA 1:20 000

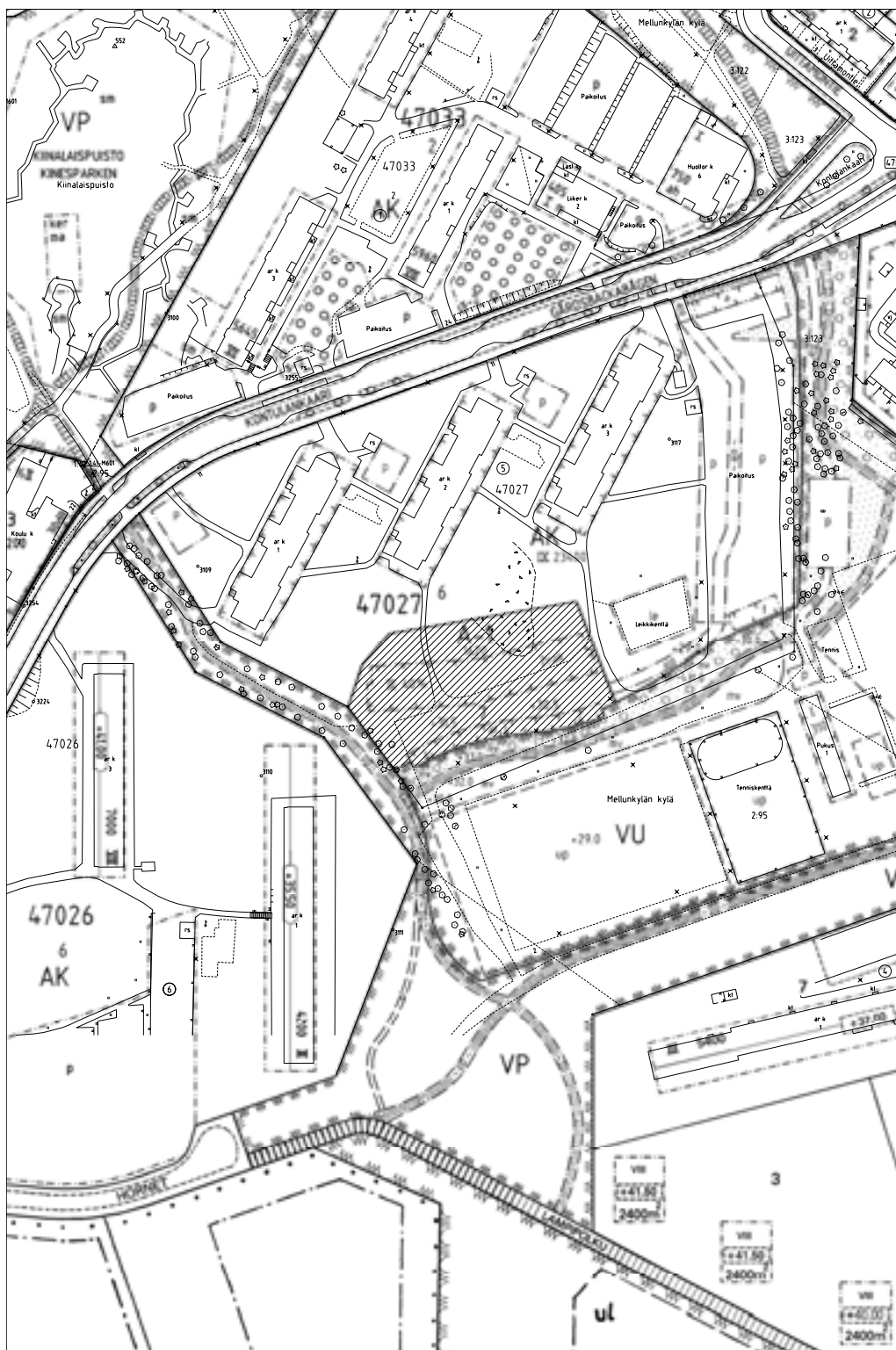


MALMI, tontti 38289/2

Karttaliitteet nro 4

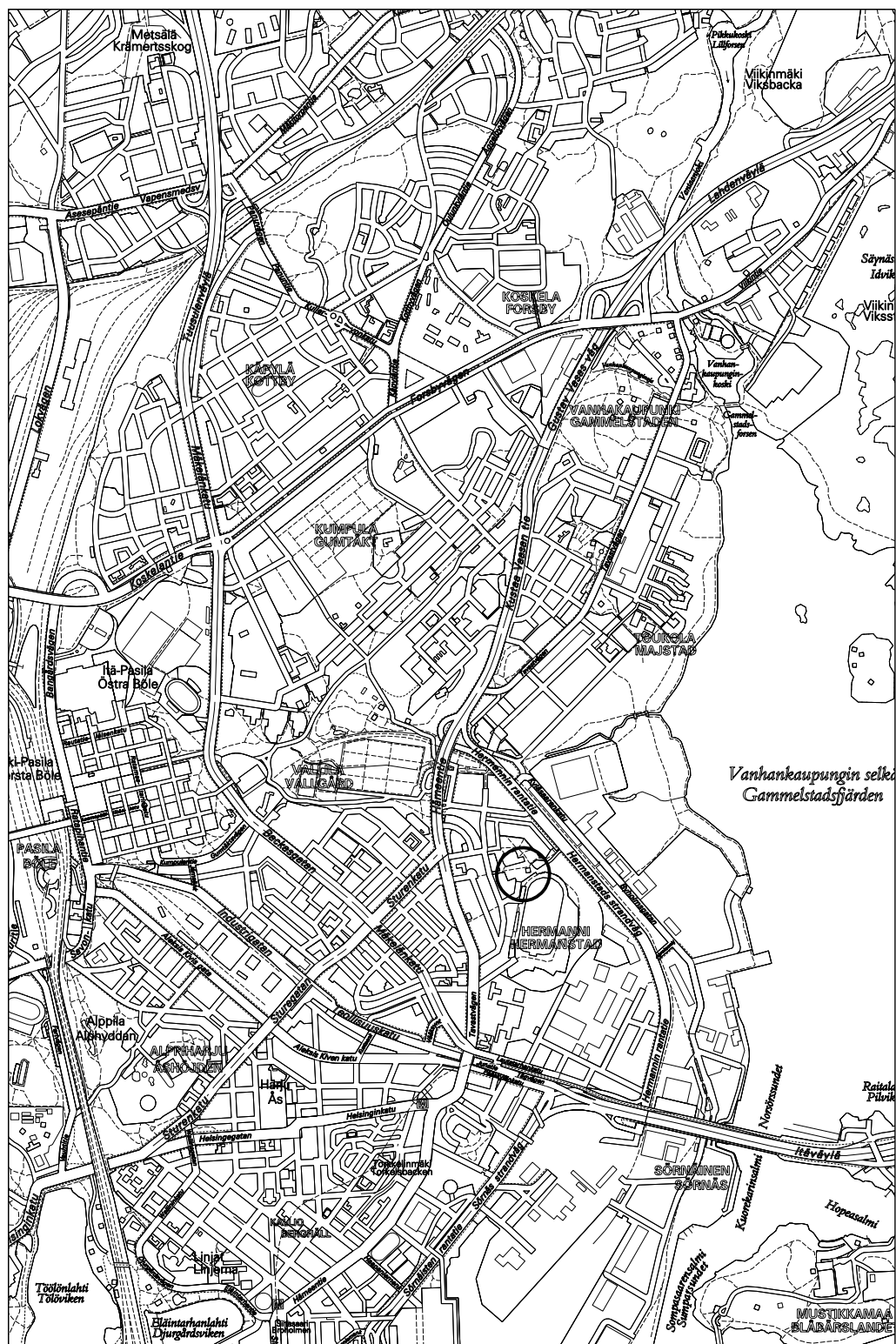


SIJAINTIKARTTA 1:20 000

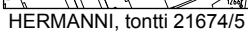


KONTULA, tontti 47027/7

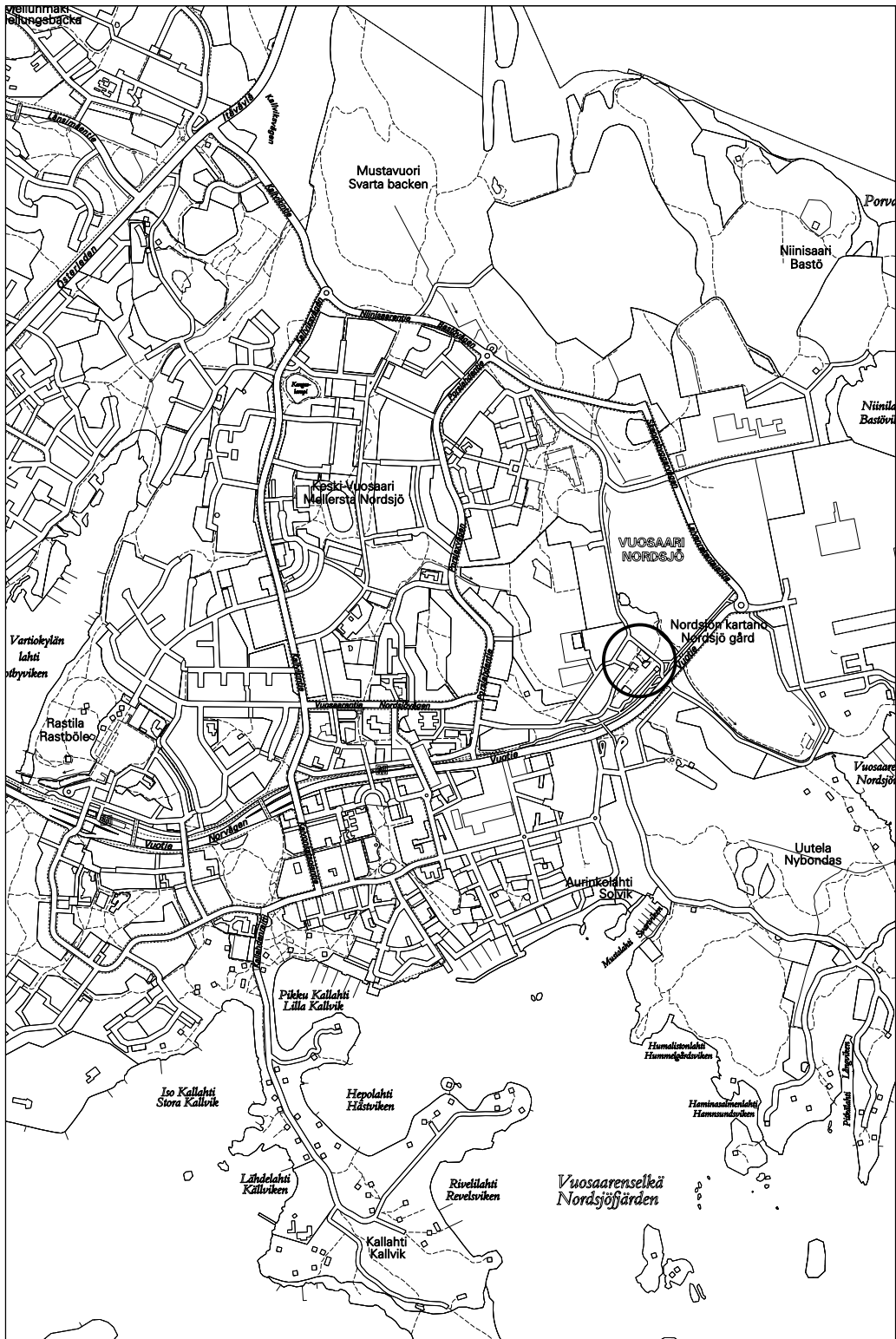
Karttaliitteet nro 5



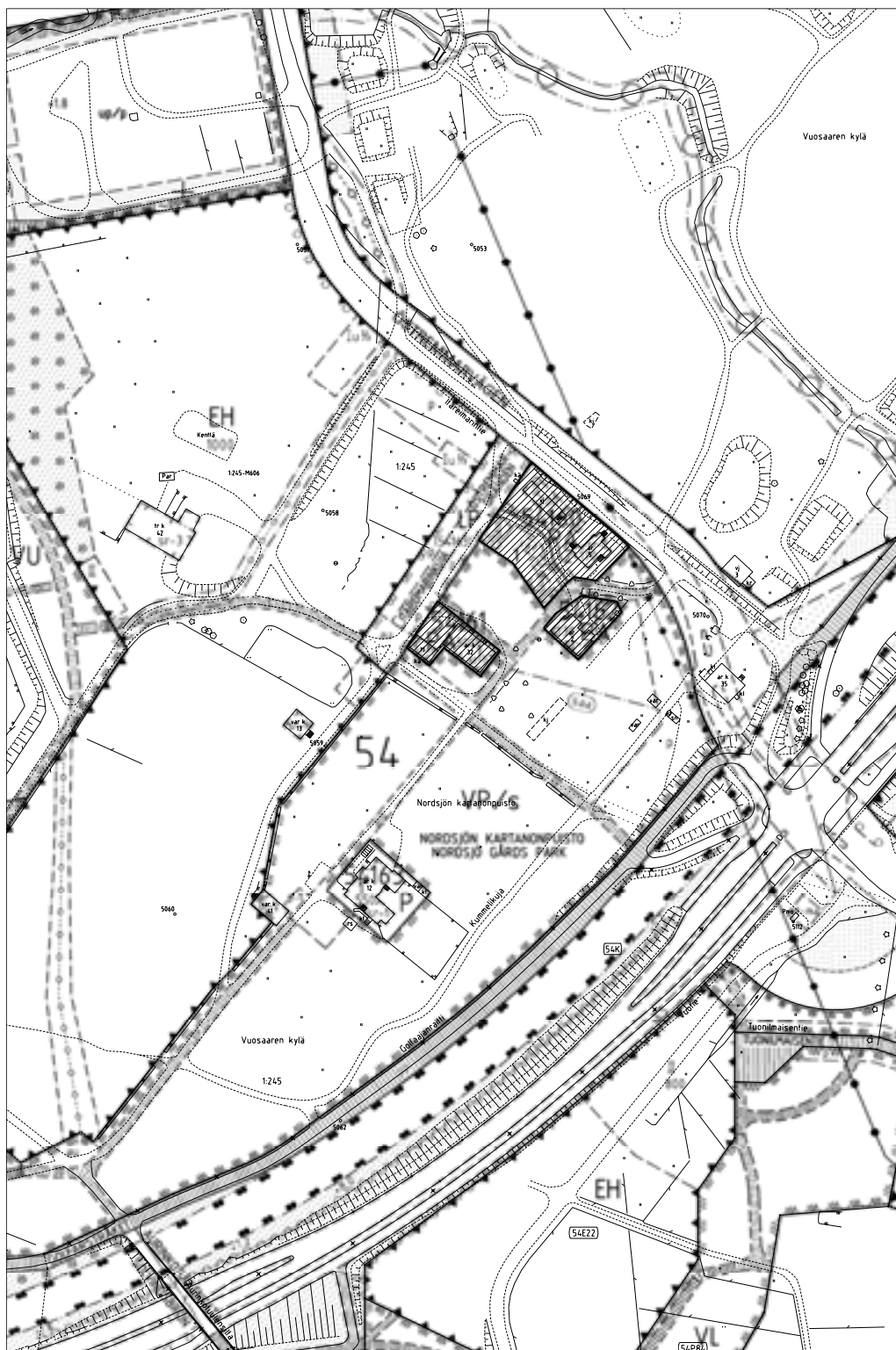
SIJAINTIKARTTA 1:20 000



Karttaliitteet nro 6

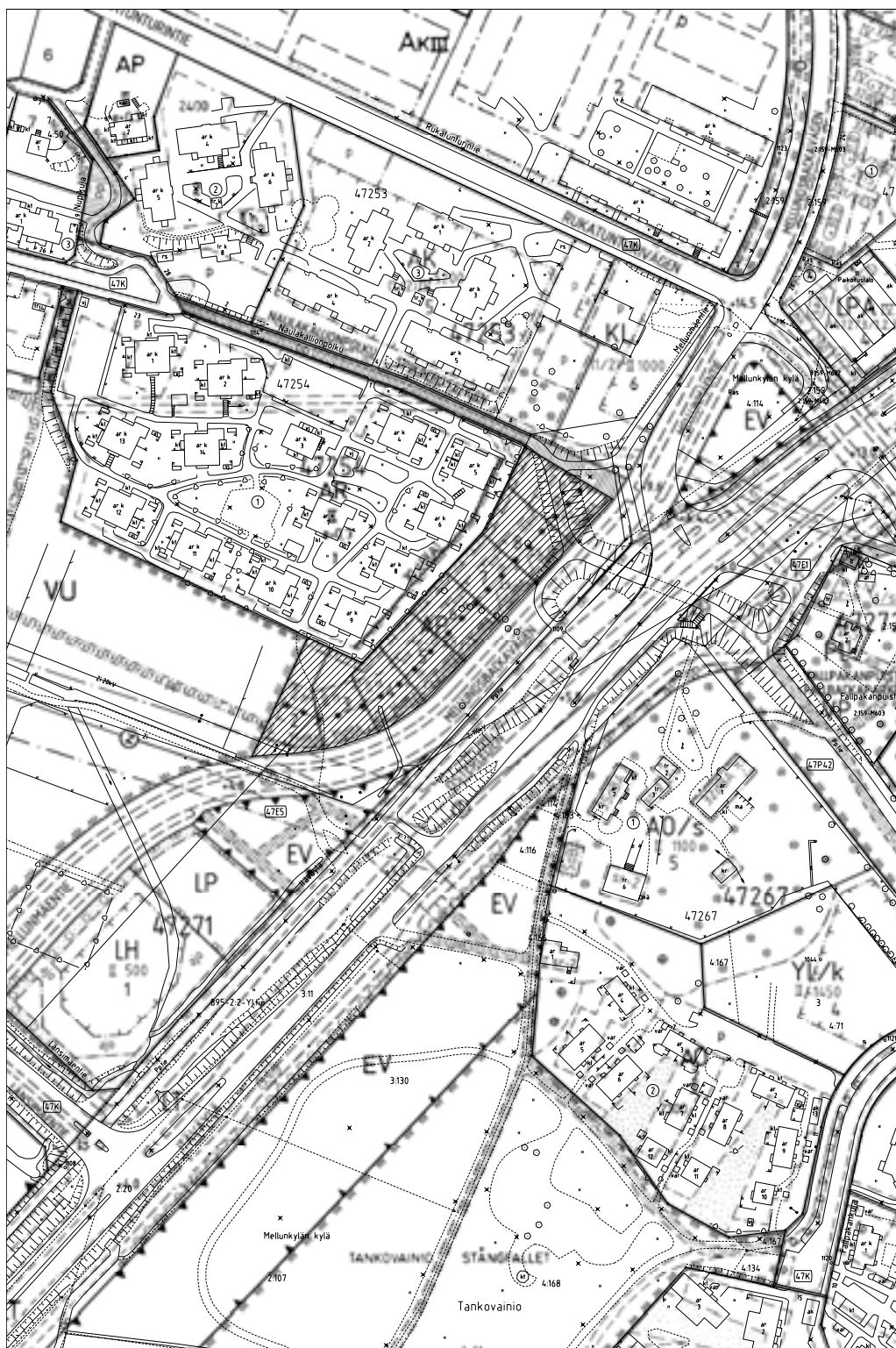


SIJAINTIKARTTA 1:20 000



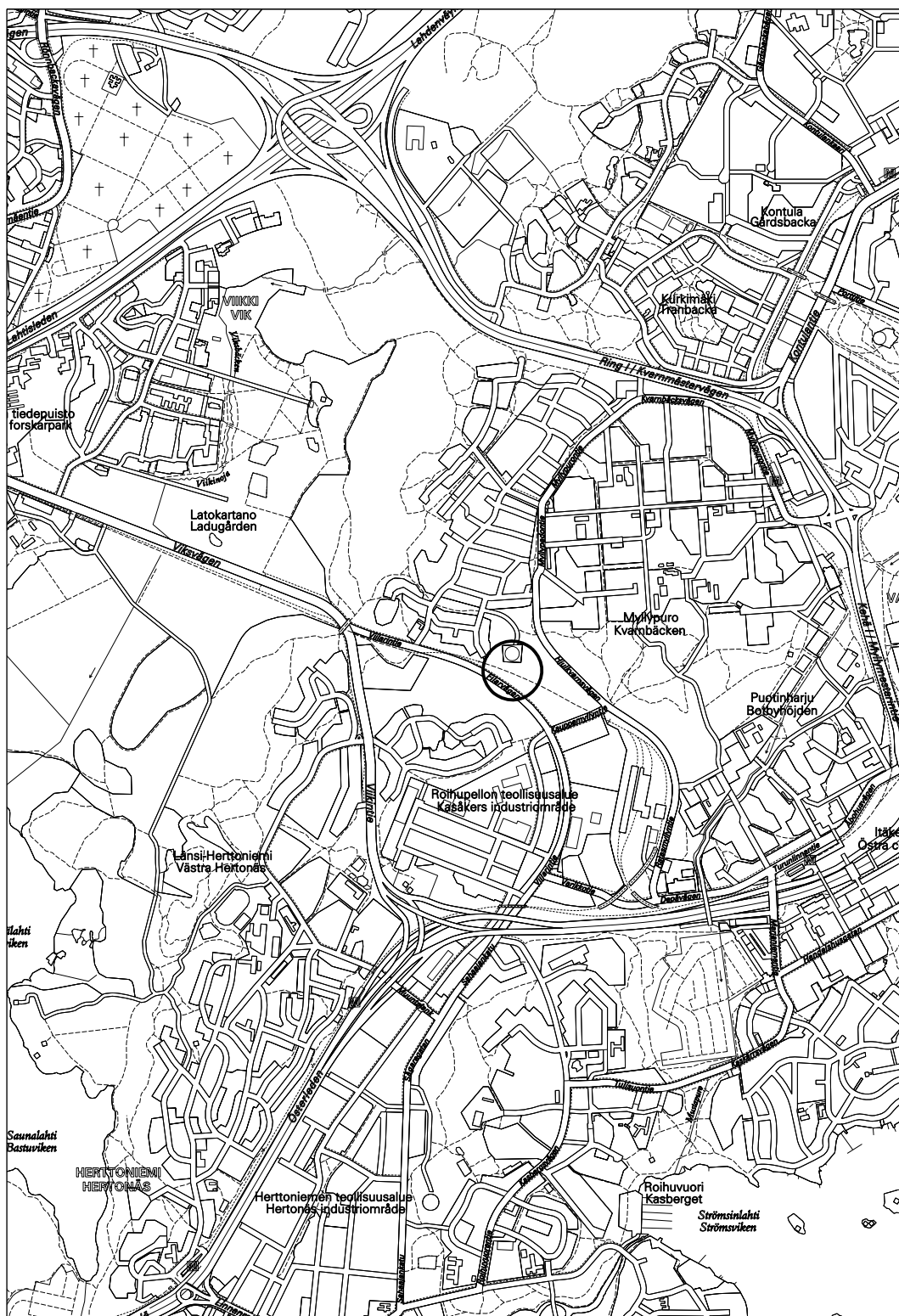
VUOSAARI, tontit 54160/1-2, 54161/1 ja 54162/1

[illegible]



MELLUNKYLÄ, tontit 47254/2-9

Karttaliitteet nro 8



SIJAINTIKARTTA 1:20 000

