

JOUNI YRJÄNÄ



MAATA NÄKYVISSÄ

HELSINGIN

MAANHANKINNAN

VIISI VUOSISATAA

MAATA
NÄKYVISSÄ

J O U N I Y R J Ä N Ä

MAATA NÄKYVISSÄ

HELSINGIN
MAANHANKINNAN
VIISI VUOSISATAA

HELSINGIN KAUPUNGIN
KIINTEISTÖVIRASTO
EDITA ■ HELSINKI

Julkaisija: Helsingin kaupungin kiinteistövirasto
Kustantaja: Edita Publishing Oy

Ulkoasu ja taitto: Marjut Heikkinen

ISBN 978-951-37-6450-0

Painopaikka: Bookwell Oy

Porvoo 2013

SAATTEEKSI

Kädessäsi oleva teos kuvaa Helsingin kaupungin maanhankintaa, joka toistaiseksi on varsin vähän tunnettu osa Helsingin historiaa. Maanhankinta on kuitenkin menneiden viiden vuosisadan kuluessa luonut edellytykset Helsingin kasvulle ja vaikuttanut merkittävästi nykyiseen kaupunkirakenteeseen. Monesti maanhankinta on myös ratkaissut Helsingin kasvun suunnan ja vaikuttanut voimakkaasti kaupungin eri alueiden käyttöön.

Hallitsijoiden kaupungille antamat, yhteensä reilun 1 800 hehtaarin laajuiset lahjoitusmaat käynnistivät Ruotsin vallan aikana Helsingin kaupungin varhaisen kehityksen, joka monien vaikeuksien, sotien ja tulipalojen vuoksi oli kuitenkin hidasta, ja monesti palattiin lähes lähtöruutuun. Helsingin julistaminen Venäjään liitetyn Suomen suuriruhtinaskunnan pääkaupungiksi vuonna 1812 ja keisarien halu vahvistaa Helsingin asemaa pää- ja yliopistokaupunkina käynnistivät voimakkaan kasvun, jonka seurauksena silloiset päättäjät ja virkamiehet joutuivat ensimmäisen kerran kasvatusten myös kasvun tuottamien kielteisten ilmiöiden kanssa. Maan hinta kohosi nopeasti aiheuttaen maakeinottelua. Lisäksi puhtaan veden ja viemäröinnin puutteesta seurasi kaupungin kasvavalle väestölle hygieniaongelmia ja kaupungin kadunkäytöskustannukset nousivat. Samalla kohtuuhintaisista asunnoista oli jatkuvasti pulaa ja hyvätuloisen

väestöosan keskittymiä alkoi muodostua myös Helsingin ulkopuolelle sen lähiympäristöön.

Edellä kuvatun kaltaisten haittojen vähentämiseksi kaupungin päättäjät rohkaistuivat vihdoinkin vuonna 1871 tekemään ensimmäisen pääkaupungin tulevaisuutta ja kasvumahdollisuuksia vahvistavan merkittävän maanhankinnan. Kaupan kohteena oli 220 hehtaarin suuruinen maa-ala Meilahdessä. Helsingissä oli tuolloin reilut 30 000 asukasta ja väestö kasvoi tasaisesti.

Parin vuosikymmenen hiljaisemman kauden jälkeen erityisesti 1900-luvun alkuvuosikymmeninä päättäjien ja virkamiesten usko Helsingin tulevaisuuteen oli erittäin vahva ja – keskinäisistä erimielisyyksistään huolimatta – he uskaltautuivat solmimaan kaupungin talouden kokoon nähdessä huikeita maa-kauppoja. Useana vuonna niiden kauppahinta vastasi yli kymmentä prosenttia kaupungin tuolloisen talousarvion loppusummasta. Kaupunki osti maata naapurikunnista estääkseen uusien esikaupunkien synnyn ja varmistaakseen kasvuedellytystensä sekä hallinnollisen alueensa laajentamisen. Kauppoja tosin perusteltiin muillakin syillä, kuten kaupungin elintarvikehuollon turvaamisella.

Kaupungin maanhankinnan peruseriaatteet ovat muuttuneet vuosien saatossa yllättävän vähän. Maanhankinnalla kaupunki pyrkii edelleen edesaut-

tamaan kaupungin kehittymistä ja kasvumahdollisuuksia, helpottamaan kaavoitusta, rahoittamaan asemakaavojen toteuttamista, ohjaamaan rakentamista ja tonttimaan hinnannousua, edistämään kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja tarjoamaan kaikille asukkaille avoimia virkistysalueita. Vuokraamalla ja myymällä tontteja kaupunki on yhä enenevässä määrin myös helpottanut asukkaidensa kunnallisten palvelujen rahoittamista. Vuonna 2013 aktiivista maanhankintaa tehdään erityisesti kaupungin viimeisimmällä liitosalueella, vuonna 2009 Helsinkiin liitetystä Östersundomissa.

Helsingin kaupungin pitkäaikainen ja aktiivinen maanhankinta on tuottanut merkittäviä tuloksia, ja monet edellä mainitut kaupungin kehittymisen kannalta välttämättömät tavoitteet ovat toteutuneet. Tätä kirjoitettaessa Helsinki elää jälleen kerran merkittävien muutosten keskellä, kun rakennustyöt useilla kaupungin uusilla projektialueilla ovat käynnistyneet. Jätkäsaari ja Kalasatama ovat jo vauhdikkaasti nousussa, kohta mukaan tulevat Kruunuvuorenranta sekä Keski-Pasila, ja hieman näiden jälkeen alkaa rakentaminen Östersundomissa.

Helsingiläiset omistavat yhdessä vajaat 14 000 hehtaaria maata, joka on 65 prosenttia kaupungin maa-alueesta. Muiden kuntien alueella Helsingin kaupunki omistaa lisäksi vajaat 6 000 hehtaaria maa-

ta, joka on pääosin virkistys- ja palvelukäytössä. Kaupungin maiden vuosittaiset maanvuokra- ja myyntituotot ovat myös maamme oloissa poikkeuksellisen merkittävät ja auttavat osaltaan kaupungin palvelutarjonnan rahoittamista noin yhden kunnallisveroäyrin verran.

Helsingin maapolitiikkaa on kautta aikojen leimannut poikkeuksellinen kaukonäköisyys, pitkäjänteisyys ja vahva usko kaupungin kehittymismahdollisuuksiin. Kaupunkimme huikea kehitys etenkin kahden viimeksi kuluneen vuosisadan aikana osoittaa, että noudatettu linja on ollut oikea. Me tämän päivän helsinkiläiset saamme nauttia edellisten sukupolvien uskosta ja halusta investoida myös taloudellisesti vaikeina aikoina Helsingin tulevaisuuteen ja luoda uusia kehittymismahdollisuuksia hankkimalla kaupungille maata. Samoin tulee nykyisenkin sukupolven toimia tulevien helsinkiläisten hyväksi.

Parhaat kiitokseni kaikille niille, jotka ovat vaikuttaneet tämän tärkeän teoksen syntymiseen. Erityisesti haluan kiittää teoksen kirjoittajaa, filosofian tohtori Jouni Yrjänää syvällisestä paneutumisesta Helsingin maanhankinnan historiaan. Arvokasta apua ovat antaneet myös professori Markku Kuisma ja muut historiatoimikunnan jäsenet sekä Helsingin maanhankinnassa mukana olleet henkilöt, joita voitiin henkilökohtaisesti haastatella tätä teosta varten.

Helsingissä 28.10.2013

Jaakko Stauffer

virastopäällikkö

Helsingin kaupungin kiinteistövirasto

LUKIJALLE

Helsingin laajan maanomistuksen takaa paljastuu joukko erilaisia tarinoita. On kuningas, joka löytää kaupungille soveliaan paikan, on raatimiehiä anossa kaupungille lisämaita, sotalaitos ottamassa käyttöönsä saaria ja maita, maanmittari arvioimassa tarjolle tulleen maatilan arvoa ja käyttökelpoisuutta, rahatoimikamari tinkimässä hinnasta, tilanomistajat ja haltijat muodostamassa esikaupunkeja, maayhtiöt rakentamassa huvilayhdyskuntia, satamalaitos miettimässä satamiensa sijoittelua, kaupunki puolustamassa maakaupoilla intressejään, valtio ja kaupunki sovittelemassa aluevaihtoja ja selvitysmies määrittelemässä Suur-Helsingin tulevia rajoja.

Tätä ja paljon muuta on Helsingin maanhankinnan historia 1500-luvun puolivälistä vuoteen 1946. Tuolloin maanhankinta siirtyi myös kaupungin rajojen sisälle. Maakauppojen lukumäärä kasvoi, mutta niiden yksikkökoke pieneni. Maanhankinnasta tuli työläämpää ja se vaati uudenlaisia ratkaisuja. Näistä monenkirjavista tapahtumista muodostuu kertomus Helsingin maanhankinnan vaiheista ja merkityksestä. Yksinkertaistaen, kaupunki on tarvinnut ja hankkinut maata pysyäkseen herrana talossaan. Ja mitä varhaisemmassa vaiheessa se on maata hankkinut, sitä helpommin ja edullisemmin se on voinut suunnitella ja toteuttaa kaavoitusta.

Olen ymmärtänyt maanhankinnan tässä tutki-

muksessa varsin laajaksi käsitteeksi, joka sisältää kaupungin maaomaisuuden kartuttamisen, toteutuipa se sitten passiivisena lahjoitusmaiden vastaanottona tai kaupungin omina maakauppoina, aluevaihtoina tai muina vaihtoina. Olen venyttänyt käsitteen koskemaan myös maan valtaamista mereltä ja rakentamiskelvottoman maan muokkaamista rakentamiskelpoiseksi eli esirakentamista tai saastuneen maan puhdistamista. Tällöin kaupunki on tavallaan hankkinut jo omaa maataan. Samansuuntaisesta toiminnasta on ollut kyse, kun Helsinki on siirtänyt ja keskittänyt esimerkiksi satamatoimintoja ja vapauttanut näin arvokkaita ranta-alueita muuhun käyttöön.

Helsinki on laatinut kaavoja myös valtion omistamalle ja yksityiselle maalle. Tällöin se on soveltanut ja kehittänyt sopimusratkaisuja, joilla se on muokannut kaupunkirakennetta haluamaansa suuntaan omistusrajoista välittämättä. Näihin maankäytösopimuksiin on kytkeytynyt usein myös aluevaihtoja tai yleisten alueiden luovutusta kaupungille.

Sivuan tutkimuksessani monin paikoin myös maanluovutusta, sillä maanhankinnalla on aina jokin maankäytöllinen perustelu. Joskus maita on otettu aivan toiseen käyttöön kuin hankintahetkellä oli ajateltu. Tässä yhteydessä ei ole ollut kuitenkaan mahdollista tutkia kattavasti maanluovutusta tai laajemmin maapolitiikan päämääriä, periaatteita tai keinoja.

Maanhankinnan tarinoita yhteen punottuani katselen nyt uusin silmin kotikaupunkiani ja erityisesti sen kantakaupungin ulkopuolisia alueita. Maanhankinnan historia on myös kaupungin rakentamisen historiaa. Asun itsekkin laitakaupungilla, kaupungin vuokratontilla Myllypuron kaupunginosassa, Herttoniemen kylässä. Taloyhtiömme tontti rajautuu vanhaan Viikin kylän rajaan, jonka takana oli vielä 1990-luvulla valtion maata. Näille kaupungin hankkimille maille Myllypuron reunaan rakennettiin 2000-luvulla Hallainvuoren asuinalue. Naapureitamme on myös pientaloja omilla tonteillaan muistona sotien jälkeisestä rintamamiestalotyypisestä rakentamisesta. Makuuhuoneen ikkunasta häämöttää

kerrostaloja tonteilla, jotka kuuluivat vielä 1950-luvulla seurakuntayhtymälle. Kun kävelen Kehä I:n toiselle puolelle, tiedän, että Kontulan ja Myllypuron väliin jääviä Kivikon ja Kurkimäen alueita ei olisi maanomistuksellisista syistä voitukaan rakentaa aikaisemmin.

Tiedostan, että nykyisen Helsingin alueelle syntyi ennen alueliitosta arvostettuja alueita ilman minäkäänlaista kaupungin myötävaikutusta. Jos arvostelun kohteeksi joutuneita maayhtiöitä ei olisi aikanaan perustettu, Helsinki olisi huomattavasti tylsempi kokonaisuus – sekin on myönnettävä. Toivon ja uskon, että tämä teos herättää myös lukijassaan oivalluksia monella tasolla.

Jouni Yrjänä

Malmi, Tapanila ja Tapulikaupunki	142
Uusi Kannelmäki ja Malminkartano	147
Itäkeskus	150
Katajanokka ja Pasila	153
Hankintoja metroradan varrelta	154
Kekseliäitä oravannahkakauppoja	156
Vuosaassa alkaa tapahtua	157
Espoon puolella	159

NOUSUKAUSI	1985–1990
-------------------	------------------

Rantojen maankäyttö	163
Sopimus Lohjan kanssa	165
Meriteollisuus Oy:n konkurssi	168
Vartiosaari, Helluntaipalstat ja Malmin lentokenttä	170
Esirakentamista ja puhdistamoilta vapautuvia alueita	172
Kamppi–Töölönlahti-sopimus	173
Aluevaihtoja ja maankäyttösopimuksia	175
Kivikko, Kiasma ja Puolustusvoimat	178
Sipoon ja Santahaminan yhteys	181
Helsingin edustan sotilassaaret	182
Leppävaaran maankäyttösopimus	184

ELINKEINOPOLITIikkaa	1991–2013
-----------------------------	------------------

Viikin kaavoittamatta jääneet neliöt	189
--------------------------------------	-----

Kumppanuusmalli	192
Tonttikauppa ja maanhankinta	196
Kampin keskus, Kalasataman metrosema	
ja muita kohteita	200
Vuosaaren satama ja Finnlines	203
Sataman maaliikenneyhteydet ja Keski-Pasila	205
Senaatti-kiinteistöt, Kapiteeli ja Sponda	208
Vahvistamaton kauppa	
ja Kuninkaantammen käypä hinta	209
Virkamiehiä ja luottamushenkilöitä	210
Kruunuvuori ja tasapuolinen kaavoitus	213
Nuuskion ja Sipoonkorven kansallispuistot	215
Östersundomin alueliitos	217
Maanhankinnan haasteita ja mahdollisuuksia	222

HELSINGIN MAANHANKINNAN	
VIISI VUOSISATAA	1550–2013

Helsingin maanhankinnan viisi vuosisataa	229
Fem århundraden av markanskaffning i Helsingfors	232
Helsinki's five centuries of land acquisition	235
Viitteet	238
Lähteet	247
Henkilöhakemisto	251
Paikkahakemisto	253

Vanhan ja uuden
Helsingin lahjoitusmailla

1550-1808

Helsingin kaupunki sai maansa kuninkaallisena lahjoituksena sen jälkeen kun Kustaa Vaasa oli määrännyt vuonna 1550 Helsingin pitäjän Koskelan kylän talonpoikia aluevaihtoihin. Porvarien vähäisistä ryyti- ja laidunmaista tietoinen Juhana III osoitti vuoden 1569 privilegiokirjallaan kaupungille loputkin Koskelan maista, osan Kumpulan kylää sekä Korkeasaaren ja Mustikkamaan saaret.

Kuningatar Kristiina siirsi Helsingin Vironniemeen ja lahjoitti sille koko autioituneen Töölön kylän vuonna 1644. Helsingin maa-ala lähes kolminkertaistui lähes 1 900 hehtaariin. Kaupunki sai pian Helsingin pitäjästä lahjoituksena joukon tiloja, joiden maaverot se kantoi raatimiestensä palkkioiksi.

Vasta Viaporin merilinnoituksen perustaminen 1740-luvun lopulla herätti Helsingin toden teolla eloon. Sotalaitoksesta tuli merkittävä maanomistaja kaupungin alueella. Maistraatti terävöitti maapolitiikkaansa ja luovutti kaavoittamatonta kaupunkimaata vain vuokralle suosien tällöin kaupunkimaisia istutuksia, viljelmiä ja elinkeinoja.

VANHANKAUPUNGIN HELSINKI

Kuningas Kustaa Vaasa perusti Helsingin kaupungin vuonna 1550 Vantaanjoen suun länsitörmälle Helsingin pitäjän Koskelan kylään. Keskiaikainen Maunu Eerikinpojan kaupunginlaki ei sallinut kaupungin perustamista yksityiselle maalle, joten kuningas läänitti Helsingin kaupungille viideltä Koskelan kylässä asuneelta talonpojalta pakkolunastamansa maa-alueen. Samanaikaisesti muodostettiin kuninkaankartano Västervikin ja Östervikin kylien maille, jotka kruunu oli hankkinut pakotettuna aluevaihtona 20 talonpojalta, joista ainakin yhdeksän oli asunut kylissä kiinteästi.¹ Kuninkaankartanon päärakennus nousi aivan kaupungin kylkeen Vanhankaupunginkoskea ja kavaan saareen.

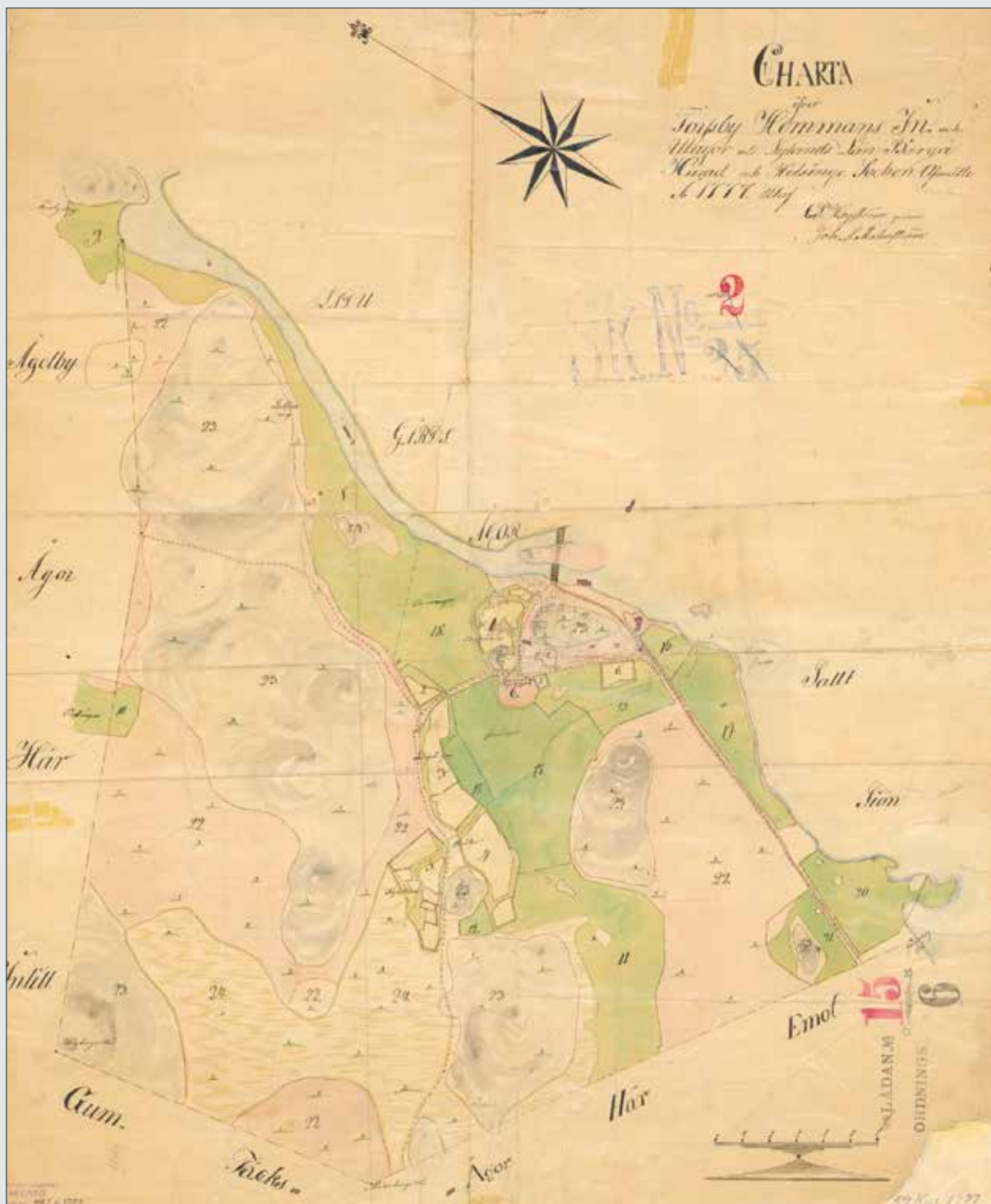
Kovaotteinen vouti Erik Spåre osoitti tilansa menettäneille talonpojille korvaukseksi maatiloja, joista osan kuningas oli peruuttanut kirkolta uskonpuhdistuksen yhteydessä. Kaupungin maiden pakkolunastus toteutui siten aluevaihtona. Kun maat eivät vastanneet aikaisempia tiluksia, joukko tyytymättömiä talonpoikia matkusti kuninkaan luo Upsalaan. Kustaa Vaasa tähdensikin kesällä 1552, että korvausten tuli olla riittäviä. Kyseiset maatilat piti panna verolle ja arvioida, minkä jälkeen myönnettiin mahdolliset lisäkorvaukset, myös rahassa.²

Helsingin kaupungin maa-alue oli luonteeltaan lahjoitusmaata. Siellä vallitsi tuolloisen käsityksen mukaan jaettu omistusoikeus eli dominium divisiuum. Kruunulla oli maahan ylin omistusoikeus, dominium directum, jonka se saattoi luovuttaa kaupun-

gille tai porvaristolle. Porvareilla taas oli tontteihinsa alisteinen omistusoikeus, dominium utile.³ Tämän opin mukaisesti kuningas valvoi edusmiestensä kautta kaupungin maankäyttöä, jota hallinnoi maistraatti. Asemakaavoitettu kaupungin alue käsitti noin 16 hehtaaria, ja se jaettiin kaupunginlain vaatimusten mukaisesti neljään korttelistoon.⁴ Helsingin asukasluku vakiintui 1570-luvun alussa noin viiteen sataan. Tiedossa ei ole, maksoivatko ensimmäiset porvarit, joista moni oli tullut kaupunkiin puolipakolla, tonttiansa hallintaoikeudesta jotain.

Asemakaavan ulkopuolinen kaupunginmaa oli porvareiden yhteistä laidunta. Puolittain luontoistaloudessa eläneille kaupunkilaisille haka- ja ryyti-maat olivat välttämättömiä ja jo alkuun riittämättömiä. Tyytymättömyys oli Juhana III:n tiedossa hänen määrittellessään kaupungin erioikeudet vuoden 1569 privilegiokirjeellään, joka osoitti Helsingille Koskelan kylästä vielä neljän tilan maat, Kumpulan kuu-den talon kylän sekä Mustikkamaan, Korkeasaaren ja Sompasaaren kalastusoikeuksineen. Myllyä varten kaupunki sai myös osuuden kaupunginpuoleisen koskeen.⁵ Kaupungin näin määritelty ja Vantaanjoen vartta pohjoiseen ja Kumpulan suuntaan lou-naaseen laajentunut maa-alue käsitti noin 883 hehtaaria.⁶ Privilegiokirjassa kuningas varoitteli pahaenteisesti myös kaupungin mahdollisesta siirtämisestä.

Koskelan ja Kumpulan lahjoitusmaista syntyi kiista kaupungin ja maita aiemmin käyttäneiden tilallisten välille, ja se ratkesi vasta Juhanan vahvistet-



tua vuonna 1576, että maat todellakin kuuluivat kaupungille. Pian tämän jälkeen kävi ilmi, että kuningas oli epähuomiossa osoittanut kaupungille Kumpulän rälssisäterinkin maita, mihin hänellä ei ollut valtuuksia. Kun virhe korjattiin, kaupungin pinta-ala supistui noin 638 hehtaariin. Helsinki sai kuitenkin korvauksen. Vuoden 1594 privilegiokirjassa nimittäin mainitaan lahjoitusmaiden joukossa Oulunkylän puolella sijaitsevat Koskelan kylän tilukset. Tätä maata ei liitetty kaupungin julkisoikeudelliseen alaan vaan se kuului edelleen Helsingin pitäjään.⁷

Kaupungin maata ei saanut aluksi luovuttaa aatelisille ja kirkonmiehille edes hallintaoikeudella. Kaarle-herttua joutui vuonna 1600 muistuttamaan

rakentamattomista tonteista, joita oli päätynt aatelisten ja muiden omistajien haltuun. Ne eivät tuotaneet hänen mukaansa kaupungille mitään hyötyä. Jos tällaista tonttia ei ollut vuoden kuluessa asutettuväellä, joka osallistui kaupungin veronluonteisiin rasituksiin, oli se tarjottava julkisesti myytäväksi raatihuoneella ja kauppahinta oli maksettava kaupungin kassaan. Aatelisetkin saivat vastedes omistaa tontteja, mikäli osallistuivat kaupungin verorasituksiin. Jos ylipäättään halusi myydä tai pantata talonsa tai tonttinsa, sitä oli tarjottava ensiksi omille sukulaisille tai kaupungin porvareille. Mikäli kauppoja ei syntynyt, kaupungin oli arvioitava kiinteistö ja sijoitettava siihen veronmaksaja ja kannettava häneltä tonttivero.⁸

UUDEN HELSINGIN LAHJOITUSMAITA

Kenraalikuvernööri Pietari Brahe päätti 1630-luvun lopulla, että Helsinki oli siirrettävä soveliaamman paikkaan. Santahamina oli ehdolla, sitten kaupunkilaiset esittivät kaupungin mailla sijainnutta Sörnäisten niemeä, joka oli satamapaikkana oiva ja myös helppo linnoittaa. Pormestari Anders Larsson toivoi runsaasti laidunmaita sekä laajoja alueita myös tulevia tarpeita eli kaupungin kasvua varten. Ruotsista lähetetty insinööri Anders Torstenson laati Sörnäisiin asemakaavaehdotuksenkin, ennen kuin paikka todettiin liian ahtaaksi.⁹

Kuningatar Kristiina tai paremminkin hänen holhoojahallintonsa nimitti tulevan kaupungin – jonka paikkaa ei ollut vielä päätetty – pormestariksi Anders Larsson Ehrendtin. Valtaneuvosto muisti pormestaria verovapaalla kruununtillalla Töölön kylässä.

Vielä 1600-luvun alussa kylässä oli ollut viisi maatilaa, mutta 1630-luvulle tultaessa viljelyksessä oli enää tuo kruununtilla, johon muut, autioitumisen tai maa-kauppojen kautta itsenäisyytensä menettäneet tilukset oli liitetty. Mahdollisesti juuri Ehrendt oivalsi kylän mailla sijainneen Vironniemen edut. Kuningatar määräsi lokakuussa 1640 kaupungin perustettavaksi ”Vironniemen kärkeen Sörnäisten niemekkeen ja Helsinginniemen väliin”. Kaupungin tarvitsemasta maasta ei mainittu vielä mitään. Maanmittari Olof Rudbäck sai kuitenkin tehtäväkseen ”suunnitella kaupunki semmoiseksi kuin sen tulee olla, jotta siten niille, jotka haluavat rakentaa, voidaan sitä pikemmin jakaa tontteja”.¹⁰

Pormestari Ehrendt kuoli joulun alla 1642, jolloin vielä suuri osa porvareista asui vanhassa kau-



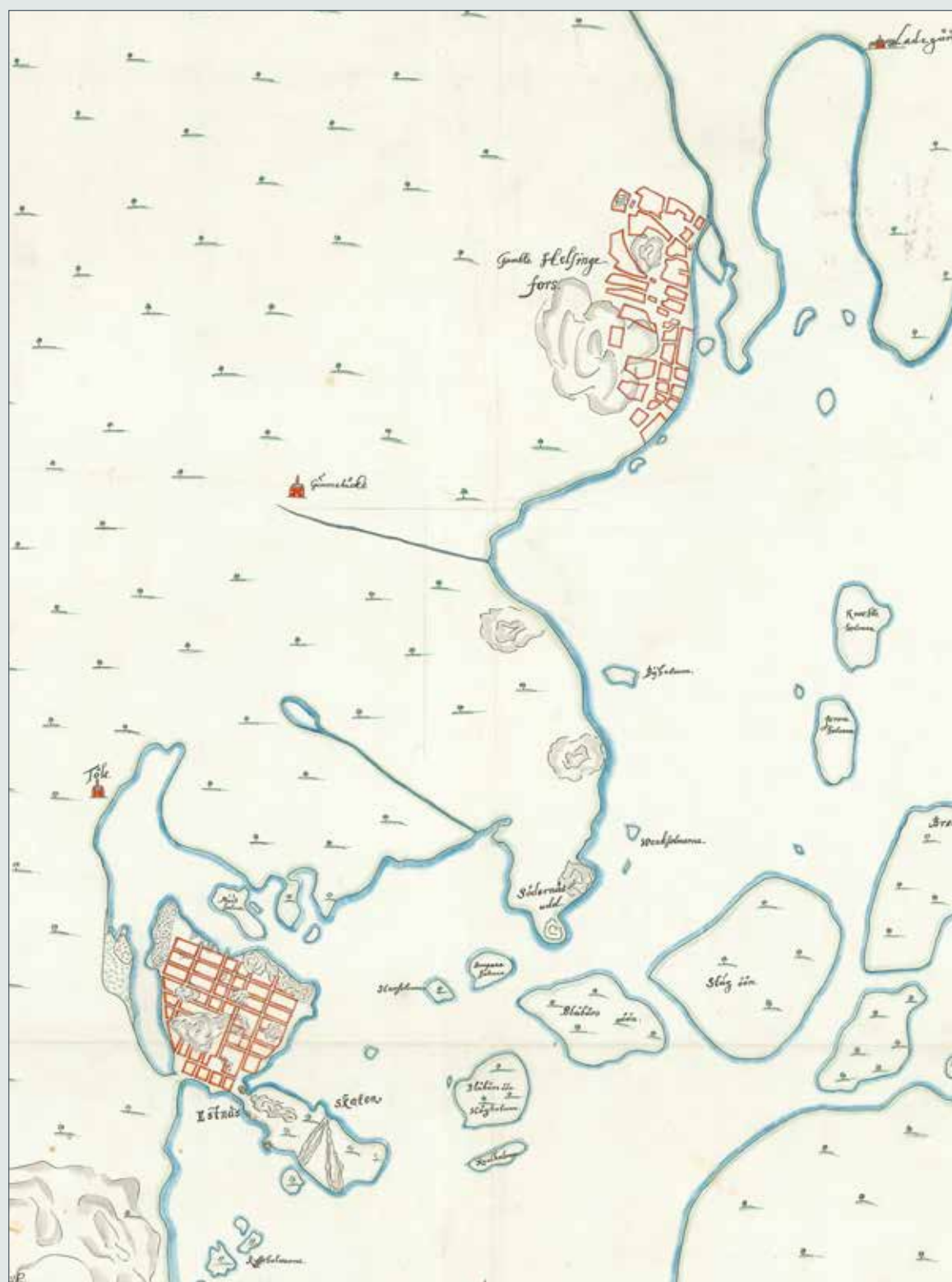
► Kuparipiirros alakäisestä kuningatar Kristiinasta painettiin ensimmäiseen suomenkieliseen raamattuun vuonna 1642. Helsingiläisten muutto Vironniemeen oli tuolloin vielä kesken. Kaksi vuotta myöhemmin Kristiina oli lahjoittanut Helsingille koko Töölön kylän eli nykyisen kantakaupungin alueen.

►► Osasuurenno vanhaa ja uutta Helsinkiä esittävästä kartasta vuodelta 1645. Kartassa näkyvät vanhan ja uuden Helsingin asemakaavat. Kaupungit elivät muuttovaiheessa joitakin vuosia rinnakkain, mutta eivät tässä laajuudessa. Kartalta erottuu Kumpulan kartano, joka jäi vanhan ja uuden Helsingin väliin sekä Töölön talo, jolta uusi kaupunki sai lahjoitusmaansa.

pungissa. Uusi Helsinki halusi isännättä jääneen Töölön kruununtilan omakseen, koska sieltä sai hyvää tiilisavea ja puuta, joita tarvittiin kirkon rakentamiseen. Valtaneuvosto myönsikin marraskuussa 1643 luvan tiiliruukille. Pormestarin leskeä hyvitetiin 16 viljatynnyrin vuosieläkkeellä. Koska Töölön kylä oli ollut jo kauan autiona, kuningatar Kristiinan oli helppo suostua oikeuspormestari Petter Thesleffin anomukseen ja lahjoittaa vuonna 1644 loputkin kylän maista kaupungille. Kaupunki sai kokonaisuudessaan Töölöstä noin 1 235 hehtaaria, mistä noin 227 hehtaaria oli saaria Susi- ja Mustasaarista Pihlajasaareen ulottuvalla alueella. Kun vanhan kaupungin maat säilyivät kaupungilla, oli Helsingin hallinnolliset rajat ja vajaan 1 900 hehtaarin kokonaisala pyykitetty yli 250 vuodeksi.¹¹

Kuninkaat olivat palkinneet heitä avustaneita vanhan Helsingin mahtiporvareita henkilökohtaisin veroeduin. Useita lähiympäristön kartanoita oli päätyntynyt porvarien omistukseen, osa myös naimakauppojen kautta.¹² Järjestelmällisen kruununtilojen ja maaverojen läänityksen aloitti Kristiinan isä Kustaa II Aadolf. Helsingin naapurista hän lahjoitti vuonna 1629 ratsumestari Gerd Skyttelle muun muassa laajan Viikin latokartanon eli käytännössä entisen kuninkaankartanon. Skytte kantoi myös lukuisten talonpoikaistilojen maaverot Helsingin pitäjästä.

Ratsumestarin kuoltua ilman miesperillistä Kristiina lahjoitti Helsingin kaupungille vuonna 1650 useita Skyttelle kuuluneita tiloja ”ikuisella omistuksella ja nautintaoikeudella”, ei kuitenkaan Viikin latokartanoa. Siitä, mitä kuningatar lahjoituksilla todella tarkoitti, esitettiin myöhemmin erilaisia tulkintoja. Joka tapauksessa kaupunki kantoi tilojen verot ja mahdollisesti antoi karjansa laiduntaa jakamattomissa yhteismetsissä. Vuonna 1653 Helsinki keräsi tulo-



ja neljästä Pikku-Huopalahden kylän, yhdestä Meilahden, kolmesta Talin ja kahdesta Lauttasaaren kylän tilasta. Niiden viljelijät – omistajat tai haltijat – oli mainittu kuningattaren kirjeessä nimeltä.¹³

Taloja ryhdyttiin kutsumaan maistraatin tiloiksi, sillä maistraatti jyvitti niistä kerätyt tulot palkkoina jäsenilleen. Osasta vanhankaupungin maita muodostettiin Koskelan tila, jonka kaupunki antoi vuokralle ja josta se kantoi tilan maakirjan mukaiset kruununverot.¹⁴ Jokaisella raatimiehellä oli nimikkotiluksensa: vuonna 1668 esimerkiksi oikeuspormestari Lars Haakonssonilla oli palkkatila Lauttasaareissa ja kaupapormestari Mikel Zachrissonilla vastaava tila Tä-

lissa sekä Koskelan ja osaksi myös Vanhankaupungin maiden veroja.¹⁵

Kaarle XI mainitsi kuninkaallisessa kirjeessään vuonna 1685, että Helsingille oli aikojen kuluessa lahjotettu kaikkiaan 25 tilaa ”tonteiksi, laitumiksi ja maistraatin palkoiksi”. Näistä seitsemän oli perintötaloja ja loput kruununtiloja. Edellisistä Meilahden tila otettiin pian kaupungilta ja palautettiin Munkkiniemen säteriratsutilalle veroja maksavaksi augmenttitilaksi. Vuonna 1693 kuningas vielä varmisti, että Kristiinan lahjoittamat tilat oli annettu maistraatin palkkatiloiksi ”sen verotuksen mukaan, jolla ne on maakirjoihin laskettu”.¹⁶

VIRONNIEMEN HELSINKI

Vironniemen Helsinkiä kohtasi vuonna 1654 tulipalo, joka tuhosi kolme neljäsosaa kaupungista. Kaupunki jälleenrakennettiin samalle paikalle neljään korttelistoon, jotka mahdollistivat 500–600 talon rakentamisen. Suurimmat, jopa yli 4 000 neliömetrin tontit sijaitsivat Kluuvilahden pohjukan ja nykyisen Pohjoissataman välisellä alueella. Mitä pohjoisemmaksi nykyisen Senaatintorin paikalla sijainneesta torista mentiin, sitä pienemmiksi ja aina alle 400 neliömetriin supistuivat tontit ja sitä tiheämmäksi muuttui asutus. Myös lounaassa Espoon tulliportin luona tonttialueet olivat pieniä ja kuuluivat vähävaraisemalle porvaristolle.¹⁷ Maistraatilla oli apunaan kaksi rakennustoimen valvojaa, jotka huolehtivat tonttien järjestelystä sekä kaupungin peltojen, siltojen, katu-

Helsingin porvarit olivat anoneet vuoden 1644 valtiopäivillä, että pormestari ja raati saisivat myydä kaupunkitontteja niille, ”jotka siellä määrätystä ja sopivasta hinnasta ikuisesti omaisuudekseen niitä pyytävät lunastaa ja vapaasti omistaa”.¹⁹ Tuloja kaipaileva kaupunkipahanen joutui myymään tonttinsa varsin edullisesti.²⁰ Vuonna 1662 pormestari Mikel Zachrisson ja raati päättivät, että kaupunki kantaisi tonttiveroa. Tonttiäyri vaihteli tontin paikasta ja edullisuudesta riippuen. Kaavoitetuista tonteista kaupungille näin saatu tulo oli suhteellisen pieni.²¹ 1600-luvun jälkipuolella kaupungin asukasluku oli kuitenkin kasvanut noin tuhanteen eli selvästi vanhaa Helsinkiä suuremmaksi.

Kaupunkilaisten aiemmin yhteisistä laidunmaisista ja aidatuista peltoalueista tuli uudessa kaupungissa

osittain yksityisluonteista maata. Palstojen vuokraamisesta yksityishenkilöille tuli tapa, vaikka aiemmat säädökset olivat sen nimenomaan kieltäneet. Kluuvinlahden läntinen ranta jaettiin porvareille pelto- ja laidunmaiksi, samoin Töölönlahden pohjoisrannasta Kulmavuoren seuduille ulottuva alue. Pormestari Laurentz taas hallitsi 1600-luvun lopulla yli kolmea tynnyrinalaa eli noin puoltatoista hehtaaria nykyisten Makasiininkatujen tienoilta. Tavallisten porvarien ryytimaat jäivät selvästi alle tynnyrinalan ja olivat siroteltuina suurempien viljelysten ja laidunten väliin.²²

Porvarit maksoivat vuokran pelto-, niitty-, karja- ja laidunveroina. Kaupunki vuokrasi myös saariaan samoihin tarkoituksiin. Karkeasti arvioiden maaomaisuus toi kymmenesosan kaupungin tuloista. Mikäli mukaan lasketaan myös vuokra- ja verotuotot maistraatin tiloista, toi maaomaisuus parhaimmillaan neljänneksen kaupungin tuloista. Mutta tulojen keruu kaupungin ulkopuolisilta tiloilta oli toisinaan työlästä ja epävarmaa. Tiloja autioitui ja jätettiin hoitamatta – erityisesti vuosisadan lopun vaikeina vuosina.²³ Huonojen satojen sarja huipentui nälkävuoteen 1697, jolloin ulkopaikkakuntalaisia vainajia varten otettiin käyttöön uusi hautausmaa Kampissa. Suuren Pohjan sodan aikana elokuussa 1710 Helsinkiin kulkeutunut rutto tappoi noin puolet (650) kaupunkilaisista ja lähes yhtä paljon kaupunkiin asettuneita pakolaisia. Ja lopulta toukokuussa 1713, kun venäläiset piirittivät Helsinkiä, pakenevat puolustusjoukot polttivat kaupungin. Kun venäläisten ei onnistunut

sammuttaa paloa, piiritystä johtanut keisari Pietari Suuri määräsi rauniokaupungin hävitettäväksi.

Ensimmäiset asukkaat palasivat kaupunkiin elokuussa 1721 solmitun Uudenkaupungin rauhan jälkeen. Kaikkialla oli puutonta ja paljasta. Venäläiset olivat rakentaneet kaupunkialueen ulkopuolelle parakkeja, ja itse kaupunkia hallitsi turpeilla peitetty maavalli eli linnoitus, jonka sisäpuolella oli erilaisia venäläisten rakentamia tai muualta siirtämiä taloja. Vallien alta oli vaikea, ellei mahdoton paikallistaa vanhojen katujen ja tonttien paikkoja. Silti kaupunkilaiset halusivat rakentaa talonsa entisille paikoilleen. Myös ranta-aittojen paikat ja pellot palautettiin aiemmille haltijoilleen, mikäli mahdollista. Jälleenrakentaminen alkoi täysipainoisesti vasta kun lupa linnoituksen purkamiselle oli saatu vuonna 1724.²⁴

Tonttien myynti oli aluksi vilkasta, sillä kaupunkiin tuli paljon uusia porvareita vanhojen tilalle. Mutta pian kaupat harvenivat. Edullisten tonttien vuoksi pienituloistenkin oli mahdollista hankkia itselleen oma talo. Mutta tonttien keskikoko oli noin 500 neliometriä ja pienimmät tontit olivat vain 150 neliometrin kokoisia. Varakkaat kaupunkilaiset saattoivat omistaa kaksi tai kolme yhteen liitettyä tonttia. Katajanokalle asettui varatonta väkeä venäläisiltä muonanhankkijoilta jääneisiin rakennuksiin. Mietittävää raati sai lukuisista autiotonteista ja ennen kaikkea autioksi jääneistä palkkatiloista. Vuonna 1738 autiotonteista suurin osa oli ilman omistajaa ja palautunut kaupungille.²⁵

LINNOITUSKAUPUNGIN MAAPOLITIikka

Vuosien 1742–1743 sodan jälkeen Augustin Ehrensvärd sai tehtäväkseen suunnitella Helsingin ja sen sataman linnoittamisen. Vuonna 1747 hyväksytty linnoitusohjelma muokkasi huomattavasti kaupungin maanomistusoloja. Viaporin merilinnoitus valtasi Susi- ja Mustasaaret ja Särkän saaren, joista tuli valtion omaisuutta. Viaporiin muutti rakennustöiden myötä myös runsaasti siviilejä – kauppiaita, ravintoloitsijoita ja käsityöläisiä. He eivät maksaneet kaupungille tonttiveroa, vaikka kuuluivatkin muuten kaupungin hallinnon alaisuuteen.

Myös Helsingin kaupunki oli määrä ympäröidä muurilla. Uudisrakentaminen sallittiin siksi vain suunniteltujen muurien sisäpuolella. Perheet ja huoltojoukot mukaan laskien Viaporin varuskunta ja kaupunkiin sijoitettu tykistöosasto kaksinkertaistivat kaupungin väkimäärän. Pula asuinhuoneista oli todellinen, ja maaherra patisti rakentamaan käyttämättömiä tontteja. ”Kaupunginmuurien sisällä” asutus levisi pohjoiseen Siltavuoreen ja Hämeen tullin suunnalle. Vanhoilla tonteilla rakentaminen tehostui ja kaksikerroksiset talot yleistyivät. Tältä ajanjaksolta ovat myös kaupungin vanhimmat säilyneet kivitalot. Viaporin rakennustyöt keskeytyivät vuonna 1757. Tuolloin Helsingissä laskettiin olleen 326 rakennettua tonttia. Kaupungin väkiluku oli ollut linnoitustöiden alkaessa noin 1 500 henkeä. Vuonna 1806 kaupungin ja Viaporin linnoituksen yhteinen asukasluku lähenteli jo yhdeksää tuhatta, joten reilussa puolessa vuosisadassa väkiluku lähes kuusinkertaistui.

Kruunu pakkolunasti vuoteen 1766 mennessä kaupunkilaisilta 54 tonttia, mutta yhtään taloa ei pu-

rettu toteutumattomien muurisuunnitelmien vuoksi. Varsinaisen kaupungin ulkopuolella, Kampin kulmilla sekä merenrannassa ”Ullanlinnaa päin”, luovutettiin jo vuosina 1766–1767 useita tontteja rakennettavaksi.²⁶ Ehrensvärdin suunnitelman vähitellen unohtuessa nousi rakennuksia myös nykyisen ravintola Kappelin paikkeilla sijainneen Espoontullin takaa alkaneen Turun maantien laidoille. Rakennettu alue laajeni myös Katajanokalla.²⁷ Kun asutus kasvoi asemakaavan ulkopuolelle, kaupunki antoi tontteja vuokralle. Asemakaava-alueelta tontit myytiin huutokaupoilla. Tontin omistus tai hallintaoikeus oli sidottu siihen, että omistaja täytti sen ”oikeuden mitä kaupungille mahdollisesti kuuluu”.²⁸ Tonttia ei sopinut edelleenkään pitää rakentamattomana ja veroa tuottamattomana.

Sotaväen ratsut ja juhdat sotkivat perinteisiä laidun- ja peltojärjestelyjä. Porvarit eivät halunneet maksaa vuokraa saarista, joissa varuskuntien hevoset laidunsivat vapaina. Kruunu myös pakkolunasti kaupungin peltoja ja laitumia. Kaupunginhaka joutui kruunulle, samoin Siltavuorenhaka, josta tuli Kruunuhaka. Korvauksena asukkailleen kaupunki perusti yhteishaan maantien ja Kluuvin väliselle niitylle Espoontullin takana. Uusissa oloissa kaupunki muutti laajemminkin ja radikaalisti maapolitiikkaansa: Maistraatti aktivoi ylemmän omistusoikeutensa ja määräsi vuonna 1755 kaikki lahjoitusmailla olevat pellot ja muut maakappaleet palautettavaksi kaupungille. Korvauksen saivat ne, jotka saattoivat osoittaa ostaneensa tai perineensä tiluksen. Asioiden selvittelyä reilun 40 maanomistajan kanssa hankaloitti tilus-



► Osasuurennos C. P. Hagströmin kartasta vuodelta 1775. Helsinki oli kasvanut jo Hietalahden, Ullanlinnan ja Katajanokan suuntiin. Ensimmäiset puistot olivat muotoutumassa. Kuninkaallinen tykistö oli vallannut Hietamalmista kentän taisteluharjoituksilleen (Campement) ja kruunu oli ottanut haltuunsa maita myös Ullanlinnassa sekä Vironniemessä (Krono Hage). Porvareille vuokratut maat oli numeroitu huolellisesti kartalle.

kartan katoaminen. Lopulta kaupunki laati maiden haltijoiden kanssa vuokrasopimukset ja nosti peltorahan kaksinkertaiseksi.²⁹

Henrik Forsiuksen mukaan valtaosa kaupungin peltotilkuista oli kylvetty elokuun lopussa rukiille, ”ja toukokuun lopussa, uudenaikaiseen tapaan ohralle”. Helsinkiläissyntyinen Forsius totesi kuitenkin kaupunkia koskevassa talousmaantieteellisessä väitöskirjassaan vuonna 1757:

Kaupunkien järjestelyjen pitäisi toki olla sellaisia, ettei siellä saisi nähdäkseen joitakin rukiille, ohralle ja kauralle kylvettyjä peltoja, vaan riittävän multalaitumen lisäksi, pitäisi hamppu- ja pellavaviljelmien, humalatarhojen, värjäämö- ja tupakkaistutusten, sekä arvokkaitten mauste- ja puutarhojen koristaa kaupungin vainioita ja puistoja.³⁰

Forsiuksen julkituoma näkemys oli toinen selittävä tekijä kaupungin maapolitiikan muutokselle. Maistraat-



► Viaporin kaleeritelakan rakennustyöt ovat käynnissä Augustin Ehrensvärdin maalauksessa vuodelta 1763. Valtakunnallisesti merkittävälle merilinnoitukselle pakkolunastettiin Helsingiltä kuusi saarta. Niiden menetyksen korvasi kaupungin linnoitukselta saama voimakas kehitysimpulssi.

ti kiitti kirjoittajaa rahapalkkiolla ja toteutti jatkossa tämän ”ohjelmaa”. Vaurastuvan Helsingin kaupunkikuva uudistui tullipuomien takana, kun sinne tuli peltojen sijaan istutuksia, kasvitarhoja ja hakamaita. Puutarhurimestari Filmer vuokrasi Carlstedtin pellon Espoontullin tienoilta vuonna 1759. Seuraavan vuosikymmenen puolivälissä Anders Byström vuokrasi Hertmanin pellon ja sen alapuolisen soisen niityn matkustavaisten laidunhaaksi. Tiluksilla alkoivat myös

puistotyöt, jotka enteivät Hakasalmen puiston muodostumista. Samoihin aikoihin Petter Schwartz vuokrasi Kampista maita tupakkaviljelmälleen ja maaherra Hans Henrik Boije merkittävän osan entistä kaupunginhakaa puutarhaksi. Virasta erottuaan maaherra myi nykyisen Kaisaniemen puiston paikalla sijainneen plantaasinsa puutarhurimestarilleen Erik Edbomille, jonka nimeä puisto pitkään kantoi.³¹

Peltomaiden peruutus ja uudelleen vuokraus he-

rätti vastustusta. Maistraatti joutui hakemaan ratkaisulleen maaherran vahvistuksen, ja vuonna 1779 se otti haltuunsa vielä kahdeksan peltoa, joista seitsemää viljeltiin ja yhtä käytettiin laidunmaana. Haltuunottoa koskenutta valitusta käsitellyt kuningas Kustaa III teki vuonna 1784 maankäyttöä selventävän päätöksen: läänitykseksi annettu kaupunginmaa oli kruununluontoista eikä sitä voitu lohkoa tai luovuttaa yksityisen omistukseen: missä niin oli tapahtunut, menettely oli ollut laitonta ja se oli oikaistava. Päätöksen jälkeen lääninmaanmittari jyvitti kaupungille palautuneista pelloista lähes puolet kaupunkimaiseen tuotantoon eli tupakkaistutuksiin.³²

Tilanteen sekavuutta kuvasi se, että kaupunki myi vielä vuonna 1775 Anders Byströmille Kampin tupakkaviljelmän rakennuksineen ”ikuisen omistukseen”. Kauppa jouduttiin perumaan kuninkaan käskyllä. Jatkossa vuokralaisten investoinnit plantaaseihin, istutuksiin ja puistotöihin turvattiin pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla. Byströmillä oli myös Töölönlahden länsipuolella vuokramaa tiilitehtaineen. Kun sen viereinen alue tuntui soveltuvan luontonsa puolesta ”jalompaan tarkoitukseen”, hän ojitti ja aitasii alueen sekä laittoi sinne käytäviä. Puistoon istutettiin vaahteroita, lehmuksia sekä omena- ja päärynäpuita, joita varten sinne ajettiin parissa vuodessa peräti

1 500 kuormallista lantaa. Vuokrakauden lähestyessä loppuaan Byström anoi maistraatilta 50 vuoden jatkkoa. Hän oli kuitenkin perustanut puutarhan lupaa kysymättä ja joutui käymään kuninkaissa saadakseen jatkkoa sopimukselleen – hyvityksenä uhraamilleen vaivoille ja kustannuksille.³³

Kaupungin maapolitiikka saavutti tavoitteensa: Espoontullin edusta oli vuonna 1795 jaettu niin tarkoin aidattuihin alueisiin, ettei tulliaitaa juuri tarvittu. Kaupunkiin pääsi ajamaan – lukuun ottamatta kapeaa solaa Ullanlinnassa – vain kahden köydenpunontaradan välistä. Tuonkin solan poikki oli rakennettu lauta-aita, jossa oli lukollinen portti.³⁴ Tällä ajanjaksolla alkoi myös kaupungin rantojen täyttö. Vuonna 1775 kaupunki esitti Kluuvinlahden patoamista ja täyttämistä tontti- ja puutarhamaaksi. Linnoitusupseeri Ehrensward vastusti ajatusta, jonka toteuttaminen olisi hävittänyt kaupungilta luonnollisen vallihaudan.³⁵ Kluuvinlahteen rajautuvien tonttien omistajat täyttivät kuitenkin tulevana vuosina lahtea, ja vuonna 1792 maistraatti päätti, että porvarit maksaisivat näin laajentamistaan tonteista tietyn maksun eli yhden riksin neliökyynärää (0,35 m²) kohti. Kaupunki valtasi maata myös täyttämällä Ullanlinnanvuoren rantoja sekä Kaupunginlahden pohjukkaa myöhemmän Kauppatorin tienoilla.³⁶

Pääkaupungin kasvuhaasteita

1809-1916

Helsingistä tuli Suomen suuriruhtinaskunnan pääkaupunki vuonna 1812. Kruunu tarvitsi hallinnolleen, yliopistolle ja sotalaitokselle yhä uusia tontteja sekä muita, laajojakin alueita. Valtionrautateiden pakkolunastettua 1850-luvun lopulla ratapihoja ja rata-alueita lisääntyi valtion maanomistus kaupungissa entisestään.

Kasvava Helsinki vuokrasi tontteja ja huvilatiloja varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelta. Asemakaava-alueilla jatkui tonttien myynti, mikä vähensi hiljalleen kaupungin maanomaisuutta. Maanhankinnan Helsinki aloitti vuonna 1863, jolloin kaupunki sai haltuunsa Reijolan maistraatintilan. Ensimmäisen maakauppansa Helsinki teki vuonna 1871 Meilahden tilasta, josta sen oli määrä luovuttaa huvilatiloja. Nopea kaupungistuminen ja teollistuminen synnyttivät pian ensimmäiset esikaupungit. Kehitys yllätti Helsingin hallinnon. Kumpulan tilan kaupunki osti vuonna 1893 estääkseen välittömästi rajansa taakse nousseen Hermannin ”hökkelikylän” laajenemisen. Kaupunki liitti vuonna 1906 alueisiinsa edellä mainitut kolme tilaa ja vuonna 1912 Pasilan tilan, jonne oli syntynyt uusi esikaupunki. Kaupungin hallinnollinen alue kasvoi runsaaseen 2 300 hehtaariin.

Kaupungin väkiluku kasvoi nopeasti. Helsinki ei silti kärsinyt välittömästä maapulasta. Sen ympäristöön vuosina 1906–1907 perustetut lukuisat huvilayhteisöt rajoittivat kuitenkin jo kaupungin laajentumismahdollisuuksia. Kasvuun varautuva kaupunki aloitti maanhankinnan Oulunkylässä vuosina 1908–1910. Vaikka lisäkauppojen tarve oli polttava, kaupunki ei kyennyt päättämään kohteista eikä laajentumisen suunnasta. Taustalla olivat puutteet lainsäädännössä sekä johtavien kunnallismiesten suorat maanomistukset ja sidokset maayhtiöihin.

"KOSKA KEISARI ON TEHNYT NIIN PALJON KAUPUNGIN HYVÄKSI"

Viaporin linnoituksen antauduttua maaliskuussa 1808 Helsinkiin asettui pysyvästi venäläisiä sotilasosastoja. Marraskuussa syttyi tulipalo, joka tuhosi neljänneksen kaupungin rakennuskannasta. Helsinkiä Porvoon valtiopäivillä keväällä 1809 edustanut kauppias Erik Borgström esitti perusteltuja toiveita: Kaupunkiin oli rakennettava riittävästi kasarmeja ja sairaaloita. Hallitsijan apua tarvittiin myös tulipalon tuhojen korjaamiseen.³⁷ Keisari Aleksanteri I asettikin vuoden 1810 lopulla valmistelevan jälleenrakennuskomitean, jonka tehtävänä oli muun muassa kaupungin asemakaavan laatiminen ja toteuttaminen. Luutnantti Anders Kocken piirtämä asemakaava valmistui helmikuussa 1811, mutta sitä ei lähdetty toteuttamaan.

Kun Helsinki korotettiin autonomisen Suomen suuriruhtinaskunnan pääkaupungiksi huhtikuussa 1812, komitean työ sai aivan uuden merkityksen jälleenrakentamisen vaihduttua uudelleenrakentamiseksi. Komitean ohjesäännössä todettiin:

Koska keisari oli tehnyt niin paljon kaupungin hyväksi, komitea saisi antaa määräyksensä Helsingin maasta ja tonteista kaupungin saamatta niistä mitään korvausta.

Varsin vapain käsin kaupunkia järjestelleen komitean johtaja Johan Albert Ehrenström laati Helsingille uuden asemakaavan.³⁸

Kruunu tuli kaupunkiin jäädäkseen ja otti hal-

tuunsa julkisten rakennusten, kuten Senaatinlinnan, kenraalikuvernöörin kanslian ja virka-asunnon kiinteistöt. Lääninvankilalle keskushallinto löysi paikan Katajanokalta ja mielisairaualalle Lapinlahdesta. Kun yliopisto siirrettiin Helsinkiin, valtasi se 1830-luvun alussa paitsi keskeiset korttelit C. L. Engelin suunnittelema empirekeskustasta myös Kaisaniemestä paikan kasvitieteelliselle puutarhalle ja Ullanlinnan vuorelta observatoriolle. Valtionrautatiet varasi 1850-luvun lopulla käyttöönsä rautatieaseman, rata-alueen ja ratapihan. C. E. Reuterin asemakaavassa vuonna 1866 rautatiealueet käsittivät noin kymmenen hehtaaria. Merkittävä osa tästä oli Kluuvin- ja Töölönlahden täyttömaita.³⁹

Esivallan rooli Helsingin maanomistajana vahvistui erityisesti sotalaitoksen kautta. Venäjän Itämeren-laivasto käytti tukikohtanaan Viaporia, jonka sotilasaluetta laajennettiin Vasikkasaareen, Majakkasaareen, Lonnaan ja Harakkaan. Katajanokan niemenkärkeen oli jo 1700-luvun jälkipuolella rakennettu tykistövarikko, jonka paikalle nousi Engelin piirtämä Merikasarmi vuonna 1820. Viisi vuotta myöhemmin valmistui Ehrenströmin kaavoittaman niin kutsutun Uuden kaupungin alueelle Kaartin kasarmi ja vuonna 1833 Kamppiin nykyisen Lasipalatsin paikalle Turun kasarmi. Kruununhakaan pystytettiin puiset kasarmit Liisankadun, Maneesikadun ja Mariankadun rajoittaman korttelin länsireunaan. Kaartin lasaretti valtasi Hietalahdentorin pohjoispuolisen kortte-



► C. L. Engel ikuisti Sederholmin talon kulmalta näkymän katoavaa Helsinkiä. Suurtori, raatihuone, päävartio ja sen takana näkyvä hautausmaa sekä Ulrika Eleonoran kirkko sijaitsivat kaikki nykyisen Senaatintorin paikalla. Akvarelli on vuosilta 1816–1818.

lin 1820-luvulla. Sotilassairaala nousi yliopiston kirjaston pohjoispuolelle. Helsingin Junkkerikoulu sai 1840-luvun puolivälissä Liisankadun ja Maurinkadun rajoittaman korttelin, jonne rakennettiin vuonna 1883 Uudenmaan tarkk'ampujapataljoonan kasarmi.

Venäläinen varuskunta varasi käyttöönsä myös laajan harjoituskentän eli Kampin, jota oli käytetty tähän tarkoitukseen jo Ruotsin vallan aikana. Kampissa oli myös ampumarata, joka siirrettiin Leppäsuolle vuonna 1846. Kaartin pataljoonan ampumarata taas oli sijoitettu senaattori O. W. Klinkowströmin perustamaan puistoon Punanotkossa nykyisen Teh-

taanpuiston tienoilla. Sotilasosastot myös vuokrasivat palstoja esimerkiksi viljelys- ja halkotarhoikseen Kampissa ja Töölössä.

Krimin sodan aikana vuosina 1854–1855 sota-väki otti haltuunsa melkoisia kaupungille kuuluvia maa-alueita. Kun Korkeasaari ja Mustikkamaa jäivät sotilaskäyttöön vielä rauhan palattuakin, tulehtuivat kaupungin ja sotilasviranomaisten välit. Aleksanteri II palautti saaret kaupungille vihkiessään historialliset vuoden 1863 valtiopäivät. Linnoitusalueen yhteyteen jääneestä Harakan saaresta kaupunki sai asianmukaisen korvauksen vuonna 1869.⁴⁰ Toisaal-



► C. W. Gyldeénin tonttikartta vuodelta 1836. Matala Kluvinlahti ulottui korkean veden aikana jopa Pohjois-Esplanadille. Gyldeénin laatima kartta liittyi pian aloitettuihin Kluvinlahden kuivatus- ja täyttötöihin, jotka mahdollistivat muun muassa Aleksanterinkadun ja Kaivokadun välisen korttelin rakentamisen.

ta Viaporin sotasatama oli muuttanut heti Krimin sodan jälkeen ”väliaikaisesti” Katajanokalle paikalle, jossa myös kaupunki näki hyvän sataman ja kaupan alueen. Kaupungin sinnikkäät pyrkimykset sotasataman siirtämisestä eivät kuitenkaan tuottaneet

tulosta.⁴¹ Maistraatin tulkinnan mukaan kaupunki ei ollut myöskään varsinaisesti luovuttanut Kampin maa-aluetta. Se voisi ottaa sen käyttöönsä, mikäli kaupungin kasvu sitä edellytti. Toistaiseksi se sai jäädä harjoituskentäksi.⁴²

VUOKRATONTIT JA ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

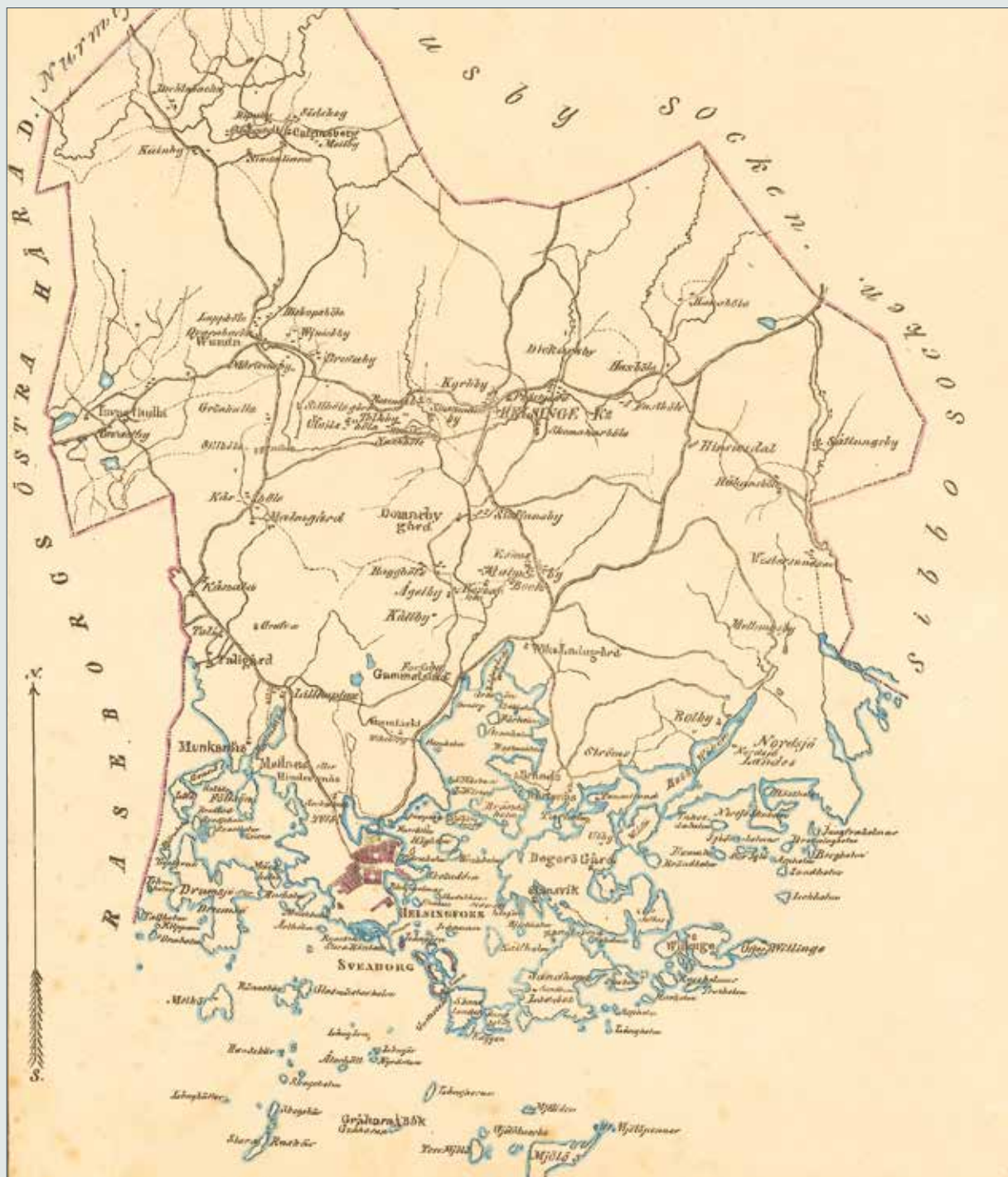
Uudelleenrakentamiskomitea tasoitti, oikaisi ja levensi Helsingin kadut. Moni vanha kortteli muutti muotoaan, ja osa tonteista katosi. Ehrenströmin asemakaava vuodelta 1812 ohjasi kaupungin kasvun etelään ja lounaaseen. Katuja vedettiin suorissa linjoissa maaston muodoista välittämättä, vaikka kallioille rakentamista vältettiin aluksi. Talonsa menettäneet saivat korvauksena tontteja etupäässä uusista kortteleista. Tontteja Helsinki myi ilman mainintoja ehdollisesta omistusoikeudesta. Asemakaavan toteutusta eli louhimista ja teiden tasoitusta rahoitti alkuun kruunu ”järjestelyrahastollaan”.⁴³

Uudelleenrakentamiskomitean päätettyä työnsä vuonna 1825 kaupunki joutui rahoittamaan katujen tasoittamiskulut itse. Käytännössä se hankki tarvittavat varat myymällä kadunvarsitontteja. Kallis rakentamistapa nosti tonttien hintoja, samalla kun uusi rakennusjärjestys asetti paloturvallisuussyistä ja esteettisillä perusteilla aiempaa tiukempia ehtoja rakentajille. Rakentamisen kustannuksia lisäsi myös tonttien ostajille vuonna 1820 määrätty tonttivero – yksi pankkokoopekka jokaiselta kymmeneltä neliökyynrältä. Liian suureksi havaittu rasitus muutettiin tosin vuodesta 1826 alkaen 50 pankkokoopekaksi jokaiselta tuhannelta neliökyynrältä ja määrättiin kos-

kemaan kaikkia tontteja. Vuonna 1831 tonttiäyri laskettiin vielä kolmasosaan. Ajan mukana sen merkitys kaupungin taloudelle muuttui marginaaliseksi.⁴⁴

Kallistuvan asumisen vuoksi pääkaupungin oli ratkaistava jotenkin myös vähävaraisten asuntokysymys. Katajanokalle 1700-luvun puolella omistustontteille syntynyt vapaamuotoinen hökkeliasutus ei voinut olla kestävä ratkaisu – ainakaan kaupungin paraatisivulla. Maistraatti alkoi soveltaa toteutetun asemakaavan ulkopuolella kevyempää rakennussääntöä sekä tontinvuokrausta. Kaupunki mittasi Punavuoren alueen vuonna 1819 ja päätti vuokrata sieltä tontteja ”määräämättömäksi ajaksi”. Tonteiksi Punavuori paalutettiin kuitenkin vasta vuonna 1829. Kaupungin-insinööri laati samalla ehdotukset vuokranmaksuisista, jotka maistraatti sitten vahvisti. Tonttien luovutuksessa ei aluksi noudatettu määrättyä suunnitelmaa tai järjestystä.⁴⁵

Vuonna 1843 maistraatti kuitenkin päätti kaupunkia kartoittaneen C. W. Gyldeénin ehdotuksesta, että ”rakennus- eli vuokratontit” oli aidattava ja niille oli teetettävä asuinrakennukset. Mikäli talo sijaitisi kaupungin läheisyydessä tai suunniteltujen pääkatujen varsilla, rakennuksen piirustukset oli hyväksytettävä maistraatissa. Maistraatti saattoi myös vel-



► Helsingin pitäjän kartta vuodelta 1843. Helsingillä oli vain yksi naapuri, Helsingin pitäjä (vuodesta 1865 Helsingin maalaiskunta). Kaupunkimaisen asutuksen raja oli vielä selvä ja kaupungin (tarvitsema) maa-ala hyvin vaatimaton laajaan emopitäjään verrattuna. Huvilamaisen asumisen lisääntyvä suosio sekä väkiluvun kasvu loivat kuitenkin vähitellen paineita kaupungin maanhankinnan aloittamiseksi.

voittaa vuokralaisen tasoittamaan ja kiveämään ka-tuosuutensa. Vuokratonttia anottiin maistraatilta, joka yhdessä kaupungininsinöörin ja kahden kaupungin-vanhimman kanssa teki siitä tarkastuksen ja arvion. Tontista oli järjestettävä vielä huutokauppa. Eniten – ja vähintään arviohinnan – tarjonnut sai vuokraoi-keuden. Vuokraaja sai pitää tonttia hallussaan niin kauan kuin kaupunki ei tarvinnut sitä tärkeämpään tarkoitukseen.⁴⁶

Kaupunkien yleinen rakennusjärjestys eli vuoden 1856 ”keisarillinen asetus koskeva yhteisiä perustuk-sia kaupunkien järjestämiselle Suomen isoruhtinas-maassa” laillisti Helsingin valitseman linjauksen. Se myönsi ja suosittelee kaupungeille oikeutta ”pitää kau-pungin ulkolinjain tykönä ja jos niin sopii tehdä, eril-lensä muusta kaupungista – hankittaman soveliaita tontteja, jotka kaupungin hallituksen peräänkatsoes-sa ovat annettavat persoonille, jotka tahtovat pykätä huoneita pienemmästä avaruudesta kuin ne, mitkä muualla kaupungissa ovat luvalliset”.⁴⁷

Uudelleenrakentamiskomitean aloitteesta kau-punki kartoitti ja jakoi vuodesta 1820 alkaen maa-alueita myös Töölön seudulla ja Pitkäsillan pohjoispuolella erikokoisiksi maanviljelys- ja huvila-tiloiksi. Niitä annettiin vuokralle pitkäkestoisin, vuo-desta 1844 lähtien korkeintaan 50 vuoden sopimuk-sin. Tuolloin kaupunki alkoi edellyttää myös huviloil-ta tiettyä laatua ja määräsi niille vähimmäishinnan. Maa-alueet jaettiin kymmeneen luokkaan, joista kul-lekin määrättiin perusvuokra. Lisäksi kaupunki mää-räsi tarkoin perusparannusten korvauksista, takaisin-lunastusoikeuksista, vuokraoikeuden siirrosta ja ali-vuokraajien otosta.⁴⁸ Säätelystä motivoi 1860-luvulla toteutettu kaupungin sisääntuloväylien – Turun ja Porvoon maanteiden eli nykyisten Mannerheimin-

tien ja Hämeentien – kohentaminen sepelillä pääl-lystetyiksi Läntiseksi ja Itäiseksi Viertotieksi. Nii-den ympäristö oli saatava edustavaan ja hoidettuun kuntoon: ”Se olisi hyödyksi sekä kaupungin alueen siisteydelle että kaupungin kassalle.”⁴⁹ Esimerkiksi Töölössä vuokraajien oli istutettava suuria lehtipuita viertotien varteen.

Kun Ehrenströmin asemakaava alkoi täyttyä, vuokrahuutokaupoissa varoiteltiin, että kaupunki oli laittanut vireille asemakaavansa laajentamisen ja järjestämisen. Tämä enteili vuokratonttien hallinta-oikeuden muutosta ja niiden yhdistämistä kau-pungin asemakaavaan. Kaupunki perusteli vuokratont-tien myyntiä lähinnä tarpeella parantaa tieoloja, jotka aiheuttivat ”tuntuva haittaa asukkaille ja poliisivar-tiointille sekä suurta vaaraa tulipalojen sattuessa”. Vuonna 1875 valmistuneeseen asemakaavaan otet-tujen uusien eteläisten kaupunginosien toteuttamista helpotti ratkaisevasti Punanotkon ampumaradan siir-to Töölöön.⁵⁰ Mikäli Kaartin pataljoona olisi suostu-nut lähtemään alueelta ennen vuokra-aikansa päät-tymistä vuonna 1848, jolloin kaupunki suunnitteli alueelle huvilamaista asutusta, olisi kaupunki saatta-nut kenties rakentua hieman toisessa järjestyksessä.⁵¹

Suuri kunnallisuudistus toi kaupungin päättä-väksi elimeksi valtuuston, joka nimitti vuonna 1875 ensi töikseen valiokunnan pohtimaan kaupungin laa-jentumisperusteita. Kaduntasoitustöistä aiheutuneita ”melkoisia kustannuksia” valtuusto ei halunnut edelleenkaan peittää kaupungin vakinaisilla tuloilla tai verotuksella. ”Siten tarjoutui itsestään se keino, että vuosittain tasoitettaisiin suuremmassa tai pie-nemmässä osassa kaupunkiin liitettyjä uusia aluei-ta olevat kadut ja sen yhteydessä myytäisiin samassa osassa olevat tontit.” Näin kassaan kertyisi enemmän



► Näkymä Sinebrychoffin tornista yli puutalovaltaisen Helsingin. Kauppias Nikolai Sinebrychoff osti panimolleen kokonaisen tehdaskorttelin, joka ulottui aidattuna Albertinkadulle asti. Taustalla hämmöttävät Töölönlahden ja Siltasaaren takaiset paljaat kalliot. Eugen Hoffers n. 1870.

kuin tarpeeksi varoja verovelvollisia rasittamatta. Samalla voitiin suorittaa ”ne järjestelyt, joita uuden kaupunginasemakaavan vahvistaminen edellytti ja kaupungin edistyminen ehdottomasti vaati”.

Valiokunta piti tonttien vuokria halpoina ja vuokralaisia siten suhteellisen lievästi verotettuina. Kun nämä olivat kuitenkin uhranneet pienet säästönsä taloihinsa, valtuusto katsoi kohtuuttomaksi ja

epäoikeudenmukaiseksi pakottaa heitä lunastamaan huutokaupalla tonttejaan, joiden tasoittamiseen he olivat mahdollisesti itsekin osallistuneet. Vuokratontin haltijat saivat etuoikeuden lunastaa tonttinsa kaupunginhallituksen asettamilla ehdoilla. Kauppahinta oli maksettava kymmenessä vuodessa. Jos etuoikeutta ei käytetty määräajassa, vuokralaisen oli siirrettävä rakennuksensa pois tontilta.⁵²

Vuokra-alueita tasoitettiin ensiksi Korkeavuorenkadulla, Tarkk'ampujankadulla ja Puistokadulla. Töitä tehtiin myös Katajanokan hökkelikylässä, josta kaupunki saneerasi vuodesta 1872 alkaen tontteja tukeutuen myös kuvernöörin myöntämään pakkolunastusoikeuteen.⁵³ Seuraavaksi kaupunki myi Lapin-

lahdenkadun poikkikorttelien tontit ja Kultakalanimisen korttelin Kasarmikadun varrelta. Tonttien kokonaishinta nousi yli 130 000 markkaan, kun tasointosten kustannukset jäivät arviolta 30 000 markkaan. Tonttikauppa toi tässä muodossaan kaupungille myös tuloja.⁵⁴

VANHOJA JA UUSIA PUISTOJA

Ehrenströmin asemakaava oli säilyttänyt yksityishenkilöiden 1700-luvun jälkipuolella perustamat puistot. Maistraatti lunasti Edbomin perikunnan hallitsemien plantaasin vuokrasopimuksen ja muokkasi siitä 1820-luvun lopulla Engelin suunnitelman mukaisen yleisen puiston, jota kutsuttiin ajalle tyypillisesti kävelypuistoksi. Vuonna 1837 puiston ja siellä toimineen ravintolan vuokrasi ravintoloitsija Caisa Wahlund, jolta puisto sai myöhemmin nimensä. Kun Valtionrautatiet suunnitteli neljä vuosikymmentä myöhemmin makasiiniensa sijoittamista puistoon, kaupunginvaltuusto puolusti Kaisaniemeä yhtenä kaupungin kauneimpana puistona, ”josta varsinkin vähävaraiset kansanluokat olivat tottuneet lämpiminä vuodenaikoina etsimään virkistystä”. Koska jokaista supistusta puiston alueeseen pidettiin paikkakunnalle korvaamattomana vahinkona, kaupunki halusi makasiinit radan länsipuolelle, minne ne myös tulivat.⁵⁵

Kluuvinlahden pohjukkaan ja sen länsireunalle suunniteltu puisto edellytti lahden osittaista täyttämistä. Uudelleenrakennuskomitea hankki täyttötöihin hiekkaa, hirssiä ja risukimppuja. Kluuvinkadun ja Mikonkadun rakentaminen alkoi vuonna 1825, ja jälkimmäistä jatkettiin pikku hiljaa pohjoiseen. 1830-lu-

vun lopulla Suomen koskenperkausjohtokunnan päällikkö, ”koskiparoni” Carl Rosenkampff laati vihdoin suunnitelman lahden kuivattamiseksi. Samalla Engel päivitti tältä osin asemakaavaa. 1840-luvulla salaneuvos, senaattori Carl Johan Walleen rakensi Hakasalmen huvilan, jota ympäröivät jo edellisvuosisadalla aloitetut istutukset ja lammet – sekä ojat, joilla Kluuviin rajautuvaa ”rumaa ja epäterveellistä suomaastoa” kuivatettiin. Hakasalimesta rakennettiin pato Kaisaniemen eteläisimpään kulmaan. Tarkoituksena oli vähitellen täyttää padon eteläpuolelle jäänyt hetteikkö.⁵⁶

Kaupungin laajetessa syntyi myös kokonaan uusia puistoja. Aloite tuli yhä yksityishenkilöiltä. Kauppias Henrik Borgströmin perustama osakeyhtiö vuokrasi Kaivopuiston alueen kylpyläpaikaksi vuonna 1834. Määräaikainen vuokrasopimus muutettiin vuonna 1855 toistaiseksi voimassa olevaksi. Yhtiö muokkasi paljaasta, kallioisesta seudusta viihtyisän puiston ja rakensi sinne Kaivohuoneen ja merikylpylän. Yhtiön palstoitettua itäiseen Kaivopuistoon huvilatontteja puhuttiin alueesta kylpyläesikaupunkina.⁵⁷ Helsinki lunasti Kaivopuiston rakennuksineen ja velkoineen vuonna 1883. Samalla kaupunki myi



► Helsingin ensimmäiset puistot perustettiin yksityisten porvariensa toimesta asemakaavan takaisille kaupungin vuokramaille. Henrik Borgströmin 1850-luvulla perustaman Töölön (Eläintarhan) puiston halkaisi jo varsin pian rautatie. Taustalla näkyvät Töölön Sokeritehdas Oy:n tuotantolaitokset. Eugen Hoffers 1870.

Kaivopuiston huvilatontit niiden vuokraajille.

Borgström perusti vuosisadan puolivälissä myös toisen osakeyhtiön, Eläintarhan puistoyhtiön, joka hoiti Töölönlahden pohjois- ja itäpuolelle perustettua puistoa. Rautatie halkaisi alueen pian kahtia, mutta puisto, jonka liepeille oli syntynyt huvilamuotoista asutusta, säilyi.⁵⁸ Eläintarhan alue palautui kaupungille vuonna 1877 ehdolla, ettei sen käyttötarkoitusta muuteta. Suuresti arvostettu kauppaneuvos saattoi asettaa ehtoja. Kaupunki vuokrasi Eläintar-

han lähes saman tien Suomen puutarhayhdistykselle, jolta puisto palautui lopullisesti kaupungin hallintaan vuonna 1907. Muita yksityisten alulle istuttamia puistoja oli jo vuosisadan alkuvuosikymmeniltä vaapaaherra Klinkowströmin puutarha Liisankadun ja Pohjoisrannan kulmassa sekä Sinebrychoffin puisto Hietalahdessa. Edellistä uhkasi 1880-luvulla joutuminen Uudenmaan pataljoonan harjoituskentäksi. Rahatoimikamari sai kuitenkin torjuttua hankkeen, johon ei ”olisi ryhdyttävä ilman ehdotonta pakkoa”.⁵⁹

TEOLLISTUVA KAUPUNKI

Kaupungin ja rakentamisen kasvu ei edennyt Helsingissä suoraviivaisesti. Vilkas periodi osui 1820-luvun lopun ja vuoden 1837 väliseen aikaan. 1840-luvun puolivälissä toimeliaisuus väheni nopeasti ja

suorastaan lamautui 1850-luvun alussa. Krimin sodan jälkeen Helsingin väkiluku alkoi kuitenkin kasvaa nopeasti, aluksi siksi, että pommitetusta Viaporista siirtynyt sotaväki ja kokonaiset perhekunnat ha-

kivat huoneita kaupungista. Seurauksena oli asuntojen puute ja vuokrien huomattava kohoaminen. Rakennuskelpoisesta maasta ei sinänsä ollut pula, sillä kaupungin keskiosassakin oli suuria tontteja käyttämättä.⁶⁰

Asuntopula toi kaupunkiin ensimmäiset vuokrakasarmit. Oikeuspormestari K. Brummerin perustama aatteellinen yhtiö vuokrasi vuonna 1857 Lapinlahdenkadun varrelta alueen 50 vuodeksi. Sinne, samoin kuin Malminkadun ja Turun maantien varrelle, nousi seuraavina vuosina suurehkoja työväen kasarmeja. Talonomistaja Mikael Antipoff korjasi asuntopulaa puhtaasti liikemiesperiaatteilla. Hänen taloistaan tuli aikalaistenkin mielestä liian tehokkaita ja asuinoloista epäinhimillisiä. Erityisesti suuri nelikerroksinen kivikasarmi Uudenmaankadun varrella herätti pahennusta.

Tältä ajalta ovat myös Zachris Topeliuksen usein siteeratut asuntopoliittiset sanomalehtikirjoitukset.

Rakentamisen vilkastuessa maankäyttöä tehosivat kerrostalot, joita Topeliuksen peräänkuulutti. 1860-luvun alkupuoliskolla tehtiin 50 virallisesti merkittyä kiinteistökauppaa, mutta sitä seuranneella viisivuotiskaudella Suomi sukelsi poikkeuksellisen syvään lamaan, jota kato- ja nälkävuodet vain pahensivat. Tuolloin Helsingissä solmittiin vain kahdeksan kiinteistökauppaa.⁶¹ Helsingin väkiluvun kasvussa ei viimeinen notkahdus enää näkynyt. Kun helsinkiläisiä oli vuonna 1857 reilut 16 000 – lisäystä vuoteen 1845 oli vain tuhatkunta henkeä – väkiluku ylitti 20 000 vuonna 1861, ja vuonna 1870 Helsingissä oli kirkonkirjojen mukaan jo reilut 28 000 ja väestönlaskennan perusteella peräti 32 000 asukasta.⁶² Pääkaupungin teollistuminen oli käynnistynyt.

Uudelleenrakennuskomitea oli osoittanut palo-

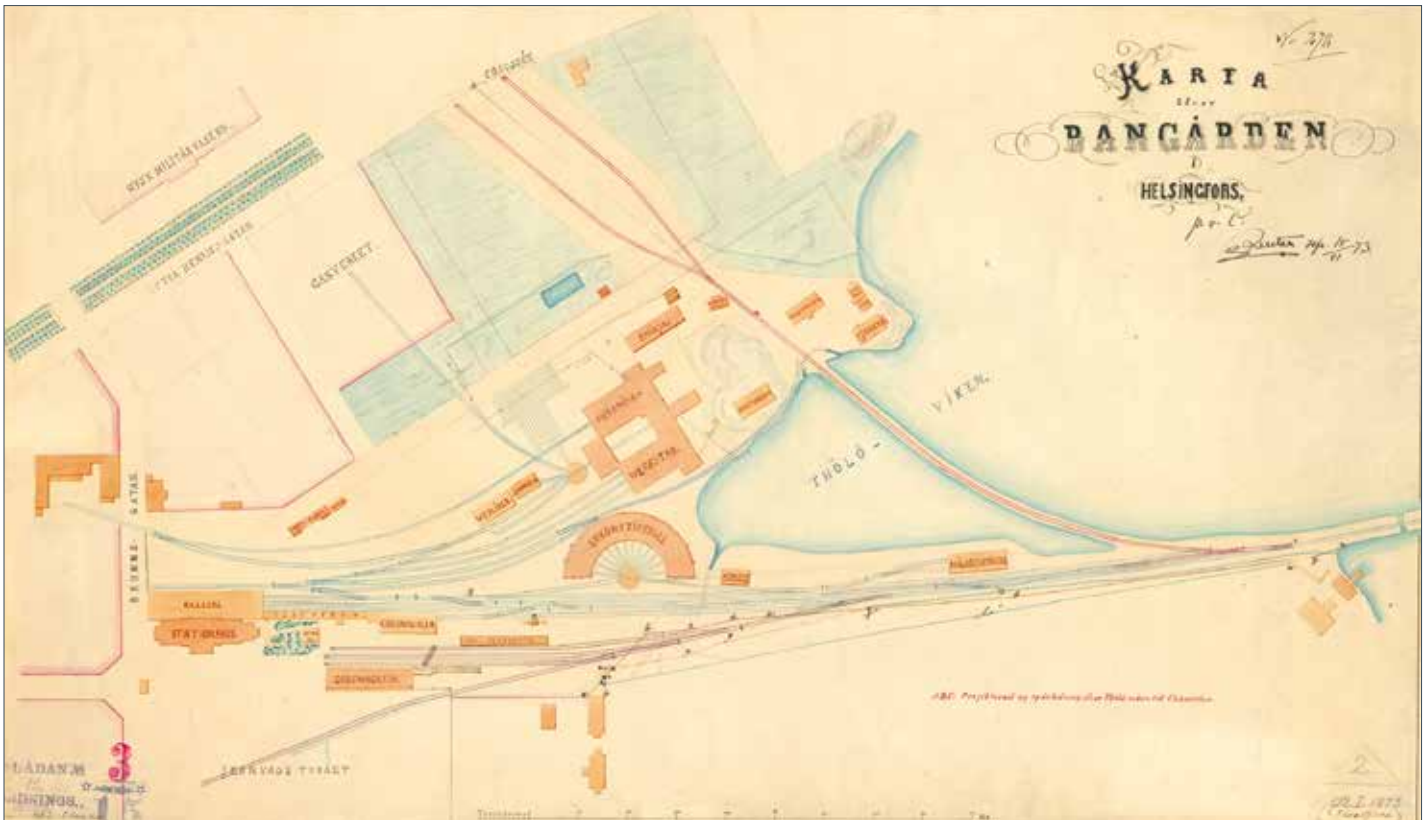
herkät laitokset ja suuret manufaktuurit johdonmukaisesti kaupungin ulkopuolelle – Sinebrychoffin panimo ja viinatehdas oli ostanut tontteja Hietalahdesta, ja Kiseleffin sokeritehdas oli siirretty vuokramaal-le Töölönlahden rantaan vanhan tiilitehtaan paikalle. Sittenmin 1840-luvulla perustettiin Andstenin kaakelitehdas Sörnäisten Kulmavuoreen.⁶³ Konepajoja ja muita laitoksia nousi 1850-luvun lopulta alkaen Siltasaareen, Hakaniemeen, Sörnäisiin ja Vanhaankaupunkiin. Sörnäisiin tuotiin Pasilasta satamarata sahatavaran vientiä varten. Tehtaiden mukana tulivat työläiset. Siltasaareessa ja sen takana asui vuonna 1870 tuhatkunta helsinkiläistä, ja kymmenen seuraavan vuoden aikana väkimäärä alueella nelinkertaistui. Asumisratkaisut olivat kuitenkin improvisoituja, sillä Helsinki oli unohtanut uusien alueiden osoittamisen työvälle ja havahtui ongelmaan oikeastaan vasta 1880-luvulla.

Työvoimaa tarvitseva teollisuus kasvoi koillisessa Helsingissä, missä läheiset potentiaaliset asuinalueet oli luovutettu 1840-luvulla viljelyspalstoille ja huville. Sellaiset huvilatilat kuin Harju, Surutoin, Kaiku ja Kallio säilyivät vanhassa käytössä vuokrasopimuksiensa keston ajan. Esimerkiksi keskeisellä paikalla kaupungin kasvun kannalta sijainneen Kallion huvilan vuokrasopimusta jatkettiin vielä vuonna 1877 kymmenellä vuodella. Mutta kun Harjun tilan vuokra-aika päättyi vuonna 1883, kaupunki toimitti siellä välittömästi jakosuunnitelman. Kaupungin kiinteää omaisuutta vuodesta 1875 hoitanut rahatoimikamari huutokauppasi Harjun ensimmäiset vuokratontit 30 vuoden sopimuksilla kahdelle kirvesmiehelle, kahdelle puusepälle, yhdelle tehtaantyöntekijälle ja yhdelle kulta- ja hopeatyöntekijälle. Kaikki Harjun 26 tonttia oli rakennettu vuoteen 1887 mennessä, jolloin rahatoimikamarin alaisuuteen kuulunut rakennuskonttori

laati jo jaotuskaavaa Kallion tilalle. Sinne muodostui linjoina tunnettu katuryhmä. Kymmenessä vuodessa Kalliossa rakennettiin 150 vuokratonttia.⁶⁴

Tonttien tarjonta ja kysyntä olivat sikäli tasapainossa, että lähes kaikki vuokraajat saivat tonttinsa katsastusmiesten asettamilla minimihinnoilla.⁶⁵ Ehkäpä tämän vuoksi kaupunki jatkoi Surutoin-huvilan vuokra-aikaa viidellä vuodella vuonna 1894. Kallion asemakaavaa ryhdyttiin toteuttamaan jo vuonna

1901, jolloin alkoi tonttien lunastus ja tuoreen puutalokannan vähittäinen korvaaminen kerrostaloilla. Töölössä kaupunki toimi alusta alkaen toisin eli ilman tonttien vuokrausvaihetta. Alueesta järjestettiin asemakaavakilpailu vuonna 1898. Senaatti vahvisti Töölön asemakaavan vasta vuonna 1906. Vaikka Töölössäkin oli vanhaa kasarmityyppistä asutusta, välttyi kaupunginosa nopeatahtiselta saneerausrakentamiselta.



► Helsingin ratapiha vuonna 1873. Valtionrautatiet muokkasi peruuttamattomasti ja monin tavoin Helsingin maankäyttöä. Se otti hallintaansa rata-alueet ja ratapihat ja valtasi niille lisämaata myös Töölönlahdesta.



► Teollista Helsinkiä 1910-luvulla. Takana oikealla näkyvät Suvilahden voimalaitos ja kaasulaitoksen kaasukello. Vasemmalla Hämeentien kerrostalomuuria ja sen takana vielä paljaana siintävät Torkkelinmäen kalliot.

Kaupunki pyrki varaamaan teollisuudelle myös uusia ranta-alueita. Vuoden 1875 asemakaava osoitti koko Merisataman alueen Tehtaankadun eteläpuolelta ja Kapteeninkadun länsipuolelta tehdasalueeksi. 1890-luvulla, ennen kuin tehtaita oli noussut alueelle, kaupunginvaltuusto alkoi etsiä soveliaampia alueita muualta. Lopulta teollisuudelle jäi eteläisestä Helsingistä uusina alueina vain Munkkisaari ja kortteli Hernesaarenkadun eteläpuolelta.⁶⁶

Eteläiseen kaupunkiin jäi kuitenkin satamia ja telakoita. Katajanokan eteläranta varattiin 1870-luvun lopulla kaupungininsinööri Theodor Tallqvistin aloitteesta satamaksi sekä varasto- ja makasiinialueeksi.

Satamaa varten täytettiin suuria vesialueita ja ruopattiin merenpohjaa. Kun laiturityöt Katajanokalla alkoivat vuonna 1894, vanhasta rantaviivasta ei ollut enää mitään näkyvillä.⁶⁷ Samana vuonna valmistui myös Hietalahden sataman, Merisataman, Eteläsataman ja Makasiinirannan kautta kulkenut satamarata, jota jatkettiin pian myös Katajanokalle. Kaupungin johtavien liikemiesten Julius Tallbergin, K. H. Renlundin ja Gustav Pauligin samana vuonna perustama Helsingin Makasiiniosakeyhtiö sai Katajanokalta tarvitsemansa suuret varastotontit. Liikemiesten ehdotuksesta kaupunki tuli yhtiön osakkaaksi luovuttamiensa tonttien hinnalla.⁶⁸

ENSIMMÄISET MAANHANKINNAT

Maistraatintilojen omistusoikeudellinen asema oli pitkään epäselvä. Helsingin kaupunki selvitteli vielä 1880-luvulla, mikseivät tilat kuuluneet enää sen omistuksiin. Lahjoituskirjojen sanamuotohan viittasi vahvasti siihen, että kaupunki oli saanut tiloihin täyden omistusoikeuden. Käytäntö oli kuitenkin toinen – eikä kruunu voinut vuonna 1650 edes antaa lahjoituksilla kaupungille vahvempaa oikeutta suhteessa perintötilan omistajaan kuin sillä itselläänkään oli. Tähän lopputulokseen päätyi myös kolmen oppineen juristin muodostaman valiokunnan todistelu asiasta vuonna 1888.⁶⁹

Maistraatin tuloiksi lahjoitettuihin kruununtiloihin kaupungilla oli kuitenkin omistusoikeus, joka oli varmistunut käytännössä vuosien 1757 ja 1776 kunnikaallisissa kirjeissä. Niiden mukaan maistraatilla oli tietyissä tilanteissa valta ottaa ja erottaa kruununluontoisten tilojensa asukkaat.⁷⁰ Kruununtilan viljelijää kaupunki ei voinut kuitenkaan ajaa tilaltaan muutoin kuin vakavien laiminlyöntien perusteella. Tulkinna koski myös tilallisen leskeä ja rintaperillisiä.

Kaupungin pohjoisrajan takana (nykyistä Laaksoa, Ruskeasuota ja Keskuspuistoa) sijaitsi kaupungille lahjoitettu Reijolan kruununtila. Maaherran vuonna 1793 vahvistama tilanhaltija oli kuollut ja kuolinpesä siirtänyt vuonna 1803 tilan asumis- ja hallintaoikeuden sotaneuvos ja ritari Carl Axel Björnbergille. Maaherra oli päätöksellään hyväksynyt siirron, kuten kruununtilojen tapauksissa yleensä kuului. Kaupungille lahjoitetun tilan kohdalla hänellä ei tällaista oikeutta kuitenkaan ollut. Toinen muodollinen virhe oli liittynyt kuolinpesän oikeuteen tehdä

siirtokirjaa; leski oli nimittäin jo uusissa naimisissa ja menettänyt oikeuden tilan hallintaoikeuden siirtoon. Björnberg oli aloittanut tilalla huomattavat parannustyöt kaupungin luvalla ja maksanut myös veronsa kaupungille.

Maistraatti vahvisti kaupungin puolesta siirron vuonna 1807, mutta kaupungin vanhimmat halusivat tilan kaupungin omistukseen. Björnberg puolestaan halusi vahvistaa itselleen täydet kruununtilan haltijan oikeudet. Kiistan ratkaisi lopulta vuonna 1812 maaherra F. Stjernwall kompromissilla, joka huomioi kaupungin oikeudet ja Björnbergin hyvässä uskossa tekemät investoinnit. Björnberg sai pitää tilan hallussaan vuoden 1813 alusta alkavan 50 vuoden ajanjakson. Sen jälkeen kaupunki sai vapaasti päättää tilan käytöstä.⁷¹

Reijola palautui kaupungille vuonna 1863, jolloin se annettiin vuokralle helposti irtisanottavalla sopimuksella. Kaupunginvanhimmat ja maistraatti sopivat vuonna 1870 myös Munkkiniemen takana sijainneen noin 116 hehtaarin kokoisen Reimarlan kruununtilan haltijan kanssa, että tilan hallintaoikeus siirtyisi kaupungille 50 vuoden kuluttua eli vuonna 1920.⁷² Mistään ohjelmallisesta kruununtilojen haltuunotosta ei voitu silti puhua, koska maistraatti antoi Pasilan ja Oulunkylän Nybondasin maistraatintilojen uusille asukkaille vuosina 1861 ja 1877 kruununtilojen haltijoille kuuluvat vahvat immisioni- eli hallintaoikeudet.⁷³ 1880-luvun alussa kaupunki ja kruunu kiistelivät siitä, tulisiko kaupungin saada korvaus Pasilan tilasta sotilasampumarataa varten pakkolunastusta alueesta. Kihlakunnanoikeus totesi syyskuussa



► Meilahden tilan kartta vuodelta 1847. Helsinki teki ensimmäisen maakauppansa vuonna 1871. Maistraatti suunnitteli hankkimansa Meilahden ranta-alueille uutta huvila-aluetta. Se mitä tilan maille muutoin tuli, hahmottui vasta pitkän ajan kuluessa. Seurasaareen perustettiin kansanpuisto 1890-luvulla. Meilahden tulevan sairaala-alueen maat ja Tilkan alue vaihdettiin valtiolle vuoden 1927 suuressa omistusjärjestelyssä. Meilahden asuinalueetta alettiin rakentaa 1940-luvulla.

1884, että korvaus kuului kaupungille. Valtio ei valittanut päätöksestä, joten kaupungin kiistaton omistusoikeus kruununtilaan jäi lainvoimaiseksi. Kaupungin ja tilanhaltijan väliseen oikeudelliseen asemaan päätöksellä ei ollut vaikutusta.⁷⁴

Kun kaupungilla ei ollut osoittaa omalla alueellaan huvilapalstoja, se päätti maaliskuussa 1871 ostaa Reijolan tilan ja mereen väliin jääneen Meilahden tilan. Ilmeisesti juuri tästä entisestä maistraatintilasta tehty kauppa aktivoi kaupunginvaltuuston vuodesta 1875 alkaneisiin monivuotisiin selvityksiin kaupungin kiinteästä omaisuudesta – mukaan lukien ”lahjoitetut talon verot”.⁷⁵ Kapteeni Leonard Jägerskiöldin perikunnan kanssa 60 000 markalla tehty Meilahden kauppa oli kaupungin historian ensimmäinen varsi-

nainen maanhankinta. Maistraatin oli määrä rahoittaa 218 hehtaarin hankinta vuokraamalla vähitellen tilasta lohkottuja huvilapalstoja. Ennen vuokrasopimusten allekirjoittamista kaupunki tarkisti hakijan huvilapiirustukset sekä puutarhasuunnitelman.⁷⁶

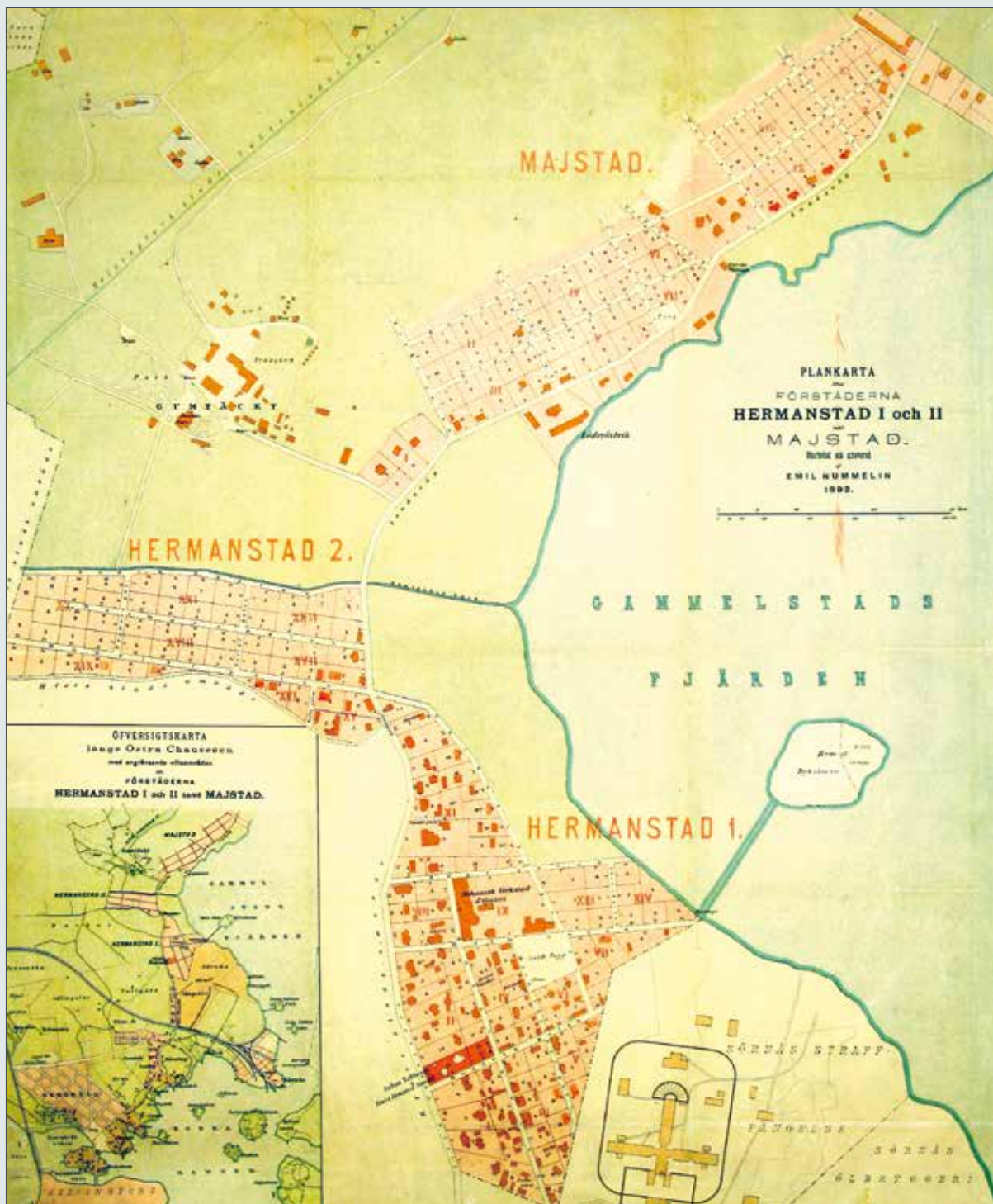
Meilahden ranta-alueista muodostui huvilamainen, harvaan rakennettu yhdyskunta. Idässä tila ulottui Läntiseen Viertotiehen, pohjoisessa siihen kuului vielä Pikku-Huopalahden itäranta mukaan lukien tuleva Tilkan sotilassairaalan alue. Kaupunki vuokrasi Meilahden tilaan kuuluneen Seurasaaressa vuonna 1889 Helsingin anniskeluosakeyhtiölle kansanpuistoksi. Näin yhtiön aikaisempi kansanpuisto Korkeasaassa vapautui anniskeluosakeyhtiön sinne perustaman eläintarhan käyttöön.⁷⁷

KUMPULAN MAAKAUPASTA VUODEN 1906 ALUELIITOKSEEN

Kumpulan omistaja, vapaaherra Hj. E. G. von Bonsdorff jätti vuonna 1882 kaupungille myyntitarjouksen kartanostaan. Rahatoimikamari kiinnostui 250 000 markan hintaisesta tarjouksesta ja valmisti tilan arviointia keväälle 1883. Tällä välin kartano ehti kuitenkin vaihtaa omistajaa.⁷⁸ Kaupungin rajan taakse oli tällä suunnalla noussut merkittäviä työllistäjiä: Rörstrandin Arabian tehtaas vuonna 1874 ja Sörnäisten vankila vuonna 1881. Lisäksi Sörnäisten olutpanimosta oli kasvanut maalaiskunnan suurin työllistäjä. Kun kaupungin vuokratonttien tarjonta oli 1880-luvun lopulla olematonta ja hinnat korkeita, Kumpulan uusi omistaja, vapaaherra Herman Standertskjöld-Nordenstam alkoi vuokrata palstoja Itäisen viertotien varrelta. Pian hän teetti tonttijaotuksen Hermannin ja Toukolan esi-

kaupungeille, joille alkoi nousta taloja ilman minkäänlaisia rakentamista rajoittavia määräyksiä.⁷⁹

Kun rakentaminen oli päässyt hyvään vauhtiin, Standertskjöld-Nordenstam tarjosi vuoden 1891 lopulla kartanoa runsaan miljoonan markan hintaan. Perusteellisten selvitysten ja laskelmien jälkeen rahatoimikamari ja valtuuston asettama valiokunta suositelivat kaupungin maita kiilamaisesti halkaisseen tilan ostamista, mutta korkeintaan 650 000 markalla. Tällöin myyjä ehdotti, että kaupunki liittyisi osakkaaksi tilakauppaa varten muodostettavaan yhtiöön. Tähän ei kaupunki suostunut, ja vuoden lopulla omistaja hyväksyi kaupungin vastatarjouksen. Rahatoimikamarin lisäselvityksen saatuaan valtuusto tinki hinnan 500 000 markkaan.⁸⁰ Kaupungin finans-



► Hermannin ja Toukolantie esikaupunkien asemakartta vuodelta 1892. Kumpulan kartanon omistaja Herman Standertsköld-Nordenstam laati vuokratonttien jaotuskaavansa häpeilemättä kiinni Helsingin rajaan. Kaupunkia kiusannut sääntelemätön rakentaminen ehti pisimmälle Hermanninkatu I:ssä. Hermanninkatu II:n rakentamattomille laaksotonteille perustettiin Vallilan siirtolapuutarha 1930-luvulla.



► Itäinen Viertotie vaihtui kaupunginportin takana maantiekse ja kaupunkimaa maalaismaaksi. Vasemmalla Hermannin II:n taloja, oikealla Hermannin I:n aluetta. Signe Brander 1907.

seissa kauppa oli varsin merkittävä, sillä hinta vastasi noin 13:a prosenttia vuoden 1893 talousarvion lopsummasta.

Helsinki sai Kumpulian haltuunsa vuoden 1893 alussa. Asiakirjojen mukaan maat käsittivät 611 tynnyrinalaa eli reilut 300 hehtaaria. Maarekisterin mukaan pinta-ala oli vain 251 hehtaaria. Omaisuuteen kuului myös Käpylän talo ulkopalstoineen.⁸¹ Viljelykset kaupunki pani toistaiseksi vuokralle. Tärkein peruste kaupalle oli kaupunkia sekä hygieenisesti että

moraalisesti uhannut Hermannin esikaupunki. Helsinki sai kirjavan joukon vuokralaisia, joita se houkutteli edullisilla ehdoilla uusittuihin vuokrasopimuksiin. Tavoitteena oli saada alue noudattamaan kaupungin asettamia terveysnormeja. Lisäksi rahatoimikamari pyrki estämään vuokrattujen, mutta vielä käyttämättömien tonttien rakentamisen.⁸² Uusia tontteja ei vuokrattu eikä myyty.

Kaupunki huolehti maalaiskunnan puolella sijainneen Hermannin järjestysvallasta ja ulotti sin-



► Pasila liitettiin Helsinkiin vuoden 1912 alussa. Kaupunki kohensi välittömästi alueen infrastruktuuria ja liitti sen vesi- ja viemäriverkkoonsa. Työt käynnissä Leankadulla. Signe Brander 1912.

ne vesijohtoverkon. Asukkaat toivoivat tiiviimpääkin yhteyttä. Joukko vuokralaisia, joista osa oli Toukolasta, valitti vuoden 1898 lopulla olojaan kuvernöörille. Kun Viipurin, Turun ja Tampereen seuduilla oli samankaltaisia esikaupunkiongelmia, oli samana vuonna annettu asetus, joka antoi mahdollisuuden perustaa kunnan sisälle erityinen hallinnollinen yksikkö, taajaväkinen yhdyskunta. Sellaiselle voitiin antaa esimerkiksi oma rakennus- ja terveysjärjestys. Taajaväkinen yhdyskunta olikin esikaupunkien asukkaille mahdollinen vaihtoehto, mikäli kaupunki ei halunnut liittää niitä hallinnollisesti itseensä.

Kysymys alueliitoksesta oli ollut esillä Kumpulan ostosta lähtien, mutta asia ei ollut aivan yksinkertainen, vaikka Helsinki maat omistikin. Senaattikin sai vasta vuonna 1896 valtuudet tehdä päätöksiä maalaismaan yhdistämisestä kaupunkiin. Tämä oli Helsingille tärkeä tieto. Kaupungin alkuperäinen maa Koskelan kylässä oli nimittäin merkitty isojaossa vuonna 1760 Koskelan yksittäistalon maaksi ja kirjattu Helsingin pitäjän maarekisteriin. Niinpä se tulokittiin maalaismaaksi, jollaista ei voinut määritelmällisesti olla kaupungin alueella. Koskelan tilan asioita oli käsitelty kihlakunnanoikeudessa ja sen asukkaat

oli merkitty Helsingin pitäjän kirkonkirjoihin. Vuodesta 1865 lähtien tilan asukkaat ja sen maille perustetut teollisuuslaitokset – merkittävimpana Arabian porsliinitehdas – maksoivat kunnallisveronsa Helsingin maalaiskunnalle.⁸³ Helsinki oli kuitenkin Koskelan kiistaton maanomistaja. Senaatti korjasi Helsingin kaupunginvaltuuston anomuksesta ”ilmeisen väärän toimenpiteen” ja palautti Koskelan toukokuussa 1899 hallinnollisesti Helsinkiin.⁸⁴

Seuraavana vuonna rahatoimikamari ehdotti kuvernöörille ja Helsingin maalaiskunnalle yhteistä selvitystä niistä järjestelyistä ja kustannuksista, joita Kumpulan, Meilahden ja Reijolan tilojen hallinnollinen liittäminen kaupunkiin vaatisi.⁸⁵ Helsingin maalaiskunta ja kirkonkokous vastustivat kokonaisten tilojen alueliitoksia, mutta hyväksyivät Hermannin ja Toukolan siirtämisen osaksi Helsinkiä, mikäli senaatti katsoi sen ”välttämättömän tarpeelliseksi siellä asutukseen nähden olevain epäkohtain korjaamista varten”.⁸⁶ Maalaiskunnan lähtökohtana tässä ja monessa muussa myöhemmässä liitoskysymyksessä oli, että köyhä, tiiviisti asutettu suomenkielinen yhteisö toi sen agraariseen ja ruotsinkieliseen kuntaan vieraan ja myös taloutta rasittavan elementin. Kun maalaiskunnalla ei ollut juuri mitään keinoja estää esikaupunkien syntyä, oli niistä luopuminen aina varteentoettava vaihtoehto.

Osapuolia kuultuaan senaatti päätti huhtikuussa 1903, että kaikki Helsingin hakemat alueet ja lisäksi Kumpulan tilasta lohkoktu Sörnäisten vankila-alue sekä Valtionrautateiden Käpylän tilalla ollut pienehkö alue liitettäisiin hallinnollisesti kaupunkiin. Maalaiskunnan korvausvaatimukset senaatti hylkäsi perusteettomina. Marraskuussa senaatti täsmensi siirron tapahtuvan myös kameraalisessa suhteessa, eli Wiks-

bergin rälssisäteritila (Kumpula) poistettiin maakirjasta ja yhdistettiin kaupunkimaahan. Yhdistäminen astui voimaan vuoden 1906 alusta.⁸⁷

Ohjaamatonta ja valvomatonta työväenasutusta nousi salakavalasti myös kaupungin omistamille maille maalaiskunnan puolella. Reijolan tilan vuokraaja vuokrasi tilastaan tontteja, kunnes kaupunki – saatuaan senaatin luvan – kielsi palstoitukset vuonna 1891.⁸⁸ Hermannin ja Toukolan asutuksen patoaminen loi Pasilan kruununtilan haltijalle J. W. Kronqvistille houkuttelevan ansiokeinon. Vuoteen 1898 mennessä hän vuokrasi tilalta 17 tonttia, mutta yksistään kahtena seuraavana vuotena peräti 59 tonttia lisää. Pasila houkutteli muuttajia, sillä sieltä oli lyhyt matka Fredriksbergin rautatieasemalle ja tonttien vuokrat olivat edullisia. Mutta alueelle oli myös työntöä. Kaupunki ei vuokrannut vuonna 1899 Pitkäsillan takaa lainkaan tontteja, ja seuraavankin vuoden kahdeksan tonttia menivät asuntoyhtiöille tai rakennusurakoitsijoille. Pasilan tilalla oli jo lähes 700 asukasta, kun maistraatti kielsi syksyllä 1901 luvattomana pitämänsä vuokraustoiminnan ja julisti mahdolliset uudet vuokrasopimukset laittomiksi. Kaupunki sai voimatoimelleen senaatin vahvistuksen vasta vuoden 1905 lopulla, jolloin esikaupungissa oli lähes 1 500 asukasta.⁸⁹ He ilmaisivat pian haluavansa liitosta Helsinkiin.

Pasilan jälkeen vapaamuotoista rakentamista hakeutui Korppaan veronluonteisen maistraatintilan ulkopalstoille Läntisen Viertotien varrelle, missä asutus tunkeutui kiusallisesti ikään kuin kaupungin sisään, rajautuen Meilahden ja Reijolan tiloihin. Pienehköillä Ruskeasuon ja Uusipellon vuokra-asuinalueilla oli vuonna 1902 parisen sataa ja vuonna 1916 yli 540 asukasta.⁹⁰

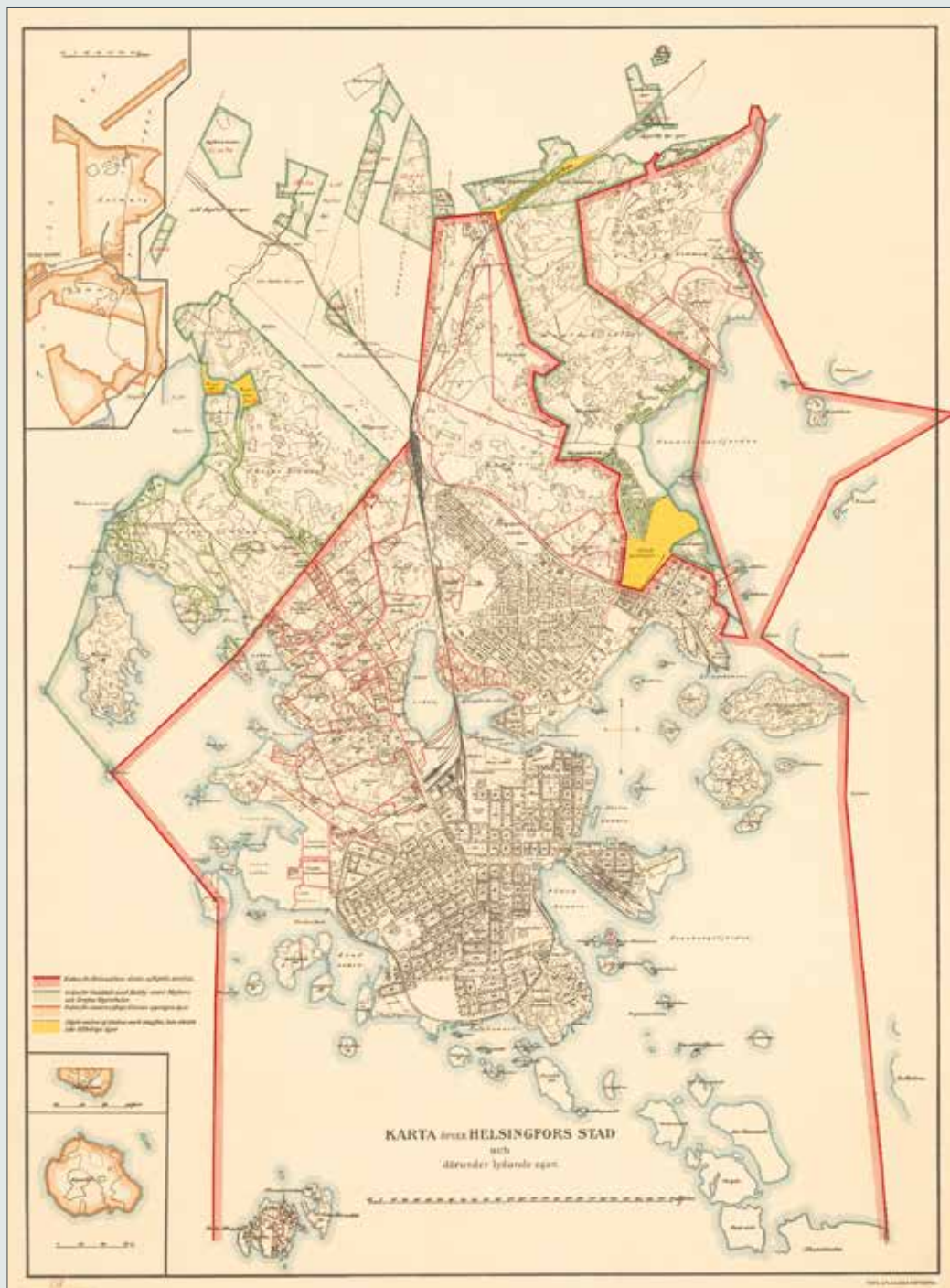
MAAYHTIÖT JA ESIKAUPUNKIEN SYNTY

Maan osittaminen helpottui ja palstatilojen vähimmäiskokoa koskeneet rajoitukset poistuivat vuonna 1895 toteutetulla lainmuutoksella.⁹¹ Yksityishenkilöt ja yhtiöt saattoivat ostaa maatilaa vain myydäkseen sen palstoittaminaan asuntotiloina eteenpäin. Muutos osui nousukauden alkuun, joka osoittautui pienin notkahduksin poikkeuksellisen voimakkaaksi ja historiallisen pitkäkestoiseksi. Kansakunta teollistui ja vaurastui, yhteiskunta modernisoitui ja valtakunnan pääkaupungista kasvoi suurkaupunki. Helsingin väkiluku kasvoi viiden prosentin vuosivauhtia: kun helsinkiläisiä oli vuonna 1890 reilut 56 000, vuonna 1900 heitä oli yli 79 000 ja kymmenen vuotta myöhemmin lähes 119 000. Tonttien hinnat nousivat vuosina 1901–1914 lähes 80 prosenttia ylittäen selvästi palkkatason kohoamisen. Spekulointi nousevilla maanarvoilla houkutteli, ja tontin rakensi usein vasta toinen tai kolmas ostaja.⁹²

Esikaupunkien synty ja kasvu oli väistämätöntä. Työväen hartiapankkirakentaminen oli tyrehtynyt luonnostaan Helsingin hintapaineissa ja luonut Kumpulan ja Pasilan tilojen omistajille ja haltijoille ansaintamahdollisuuden tontinvuokraajina. Palstoituksen vapauttaminen tarjosi myös keskiluokalle ja varakkaammalle väelle tilaisuuden asua väljemmin. Kaupunki ei vastannut ajoissa eikä riittävästi sen enempää työväen, keskiluokan kuin varakkaamman väen muuttuneisiin asumistarpeisiin. Konni Zilliacus, Harald Neovius ja Wilhelm Ramsay tiedustelivat jo vuonna 1900 Meilahdesta aluetta hahmoteltua huvilakaupunkia varten. Rahatoimikamari ei asiasta innostunut, sillä Meilahti ei kuulunut tuolloin kau-

punkiin eikä sitä ollut mitattu – eikä hakijoilla ollut myöskään esittää hakemuksensa tueksi tarkempia selvityksiä. Seuraavana vuonna hakijat esittivät tarkemman suunnitelman, jonka kaupunki hyväksyikin tietyin lisäehdoin. Asetetut ehdot ja kaupungin pyytämä kolmen markan neliöhinta reilun 26 hehtaarin alueesta kaatoivat kuitenkin hankkeen.⁹³ Kumpulan tilan kaupunki oli ostanut huomattavasti halvemmalla eli 20 pennin neliöhintaan.

Huvila-asutus etsi vuosisadan vaihteessa laajentumissuuntansa rautateiden varsilta. Vuonna 1902 avattu Turun rata puhkoi Helsingin maalaiskunnan länsiosan ja Espoon neitseellisiä raakamaita. Arkkitehti Lars Sonck laati vuonna 1901 Ab M. G. Steniukselle huvilakaupungin asemakartan tulevan Huopalahden aseman tuntumaan. Maat kuuluivat Backaksen maistraatintilaan, jonka M. G. Stenius oli ostanut puutarhaliikkeen jo vuonna 1886. Asutusta alueelle syntyi vielä vähänlaisesti. Tilanne muuttui kun Ab M. G. Stenius muutti yhtiöjärjestyksensä perustajansa kuoleman jälkeen vuonna 1906. Se merkitsi toimialoihseen kauppaliikkeen, kiinteistökaupat ja teollisen toiminnan. Yhtiö palstoitti saman tien Backaksen tilalta sata tonttia. Kaksi vuotta myöhemmin yhtiö laajensi maaomaisuuttaan ostamalla naapuritilan eli Haagan. Tilan myynyt kauppias Leopold Lerche oli Ab M. G. Steniuksen osakas ja yhtiön maakauppojen organisoiija. Yhtiön johtokuntaan kuuluivat hänen lisäksi kauppias Julius Tallberg, rakennusmestari John Hohansson sekä maisteri Sigurd Stenius. Pian taustavoimiin liittyi myös kauppias K. H. Renlund.



► Helsinki ja sen omistamat maat vuonna 1902. Kaupungin rajantakaiset ja yhtenäiset omistukset Meilahdessa, Reijolassa ja Kumpulassa liitettiin hallinnollisesti Helsinkiin vuoden 1906 alussa. Pikku-Huopalahden itäpuolella Reijolan ja Meilahden tilojen välissä näkyvät keltaisina alueina Uusipelton ja Ruskeasuon yksityismaat, jonne alkoi jo nousta hökkelimäistä asutusta.

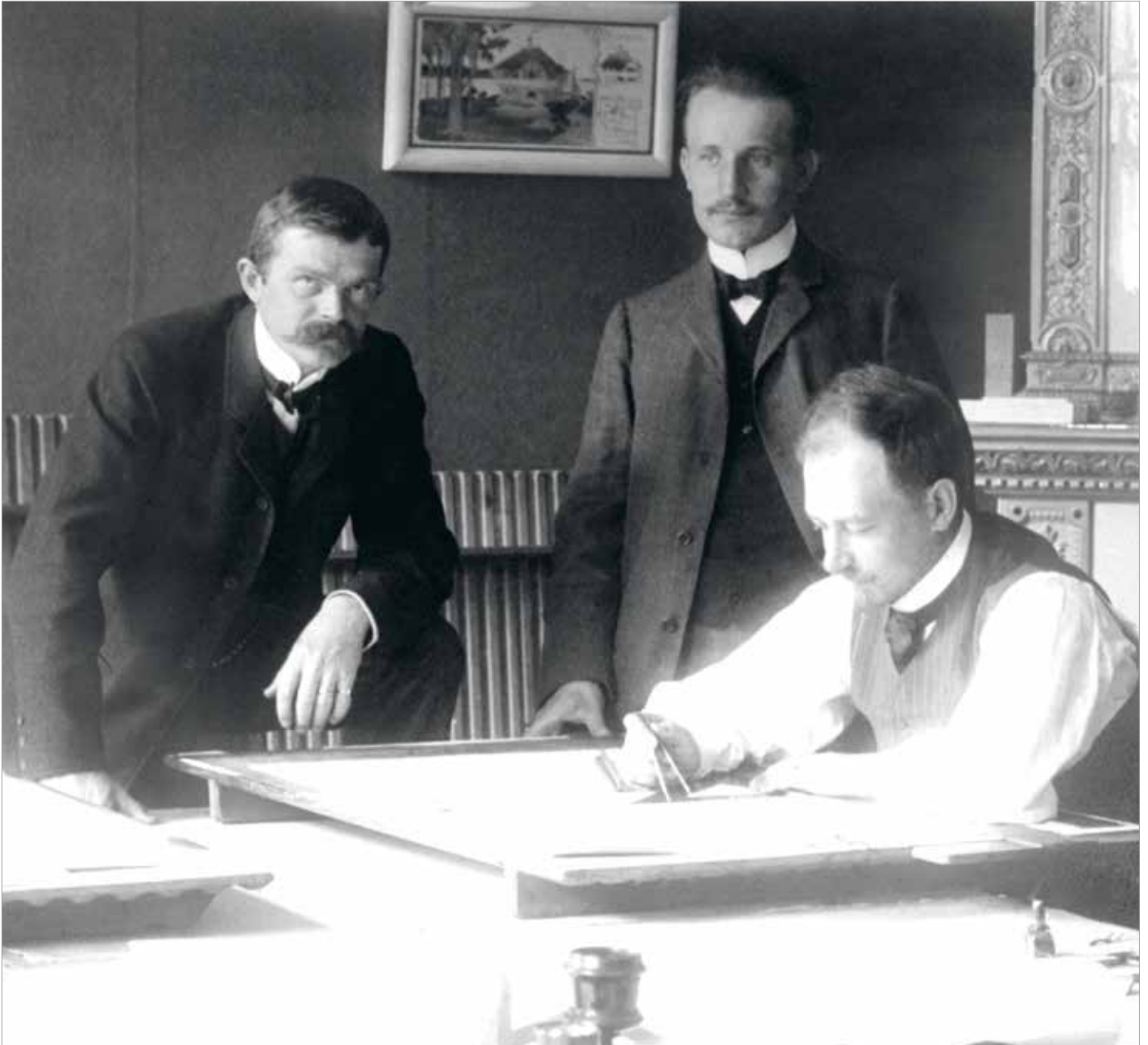


► Haagan huvilakaupungin asemakartta vuodelta 1901. Huvilakaupunkisuunnitelman laati arkkitehti Lars Sonck AB. M. G. Steniuksen toimeksiannosta. Haagan tonttien ositus Huopalahden aseman ympäristössä käynnistyi toden teolla vasta vuonna 1906.

Turun radan varrelle perustettiin vuoden 1906 alussa myös maayhtiöt Ab Grankulla ja Ab Alberga. Arkkitehti Sonck laati Albergan tilan eräitä osia varten asemakartan, jonka mukaisesti palstoitettiin kaikkiaan 116 tonttia vuonna 1909. Vuonna 1913 emätilasta lohkottiin rautatien pohjoispuolinen osa Leppävaaran tilaksi. Sen ostanut pankinjohtaja Lauri Oskar af Heurlin yhdisti siihen kaksi Perkkaalta hankittua tilaa ja muodosti kokonaisuudesta maanviljelyä ja palstoitusta harjoittaneen Leppävaara Oy:n. Yh-

tiön toinen osakas, kansanravintoloistaan tunnettu entinen sosialistiagitaattori ja tuolloinen ”suometta-relainen” K. A. ”Kössi” Koskinen oli palstoittanut jo vuonna 1907 yli 70 tonttia nykyisen Lintuvaarantien molemmin puolin. Aluetta kutsuttiin tuolloin Hara-kaksi. Tontteja ostivat etupäässä suomenkieliset työmiehet. Koskisen omistamasta Perkkaaasta lohkottiin vielä 113 palstaa vuonna 1913.⁹⁴

Myös pääradan suunnalla tapahtui. Vuoden 1906 lopussa perustettu Ab Parkstad –Vanda – Puistokylä



► Osa samoista ihmisistä, jotka ajoivat aktiivisempaa maanhankintaa ja kaupunkisuunnittelua, toimivat maayhtiöiden keskeisissä tehtävissä. Kaupungin ensimmäinen asemakaava-arkkitehti Bertel Jung (työpöydän ääressä oikealla) kuului Kulosaaren huvilakaupungin perustajiin ennen kuin siirtyi kaupungin asemakaava-arkkitehdiksi. Vuonna 1916 hän palasi Kulosaaren yhdyskunnan asemakaava-arkkitehdiksi.

Oy harrasti ”maatilojen ostoa ja käyttöä Uudenmaan läänissä sekä maiden jaotusta ja myymistä”. Yhtiön suurosakkaita olivat laivanvarustaja Requel Wolf, Tapaninkylän kartanonsa yhtiön pääomaksi laittanut kauppias C. P. Schütt, pankinjohtaja Leo Ehrnrooth sekä jo Meilahden yhteydestä tuttu kirjailija Konni Zilliacus, joka oli myös yhtiön toimitusjohtaja. Tälläkin yhtenä osakkaana oli kauppias Tallberg. Mukana yhtiössä oli myös *Helsingin Sanomien* päätoimittaja Heikki Renvall, Laajasalon Tuurholman kartanon omistaja. Yhtiöllä oli perustamisvaiheessaan idealistiaakin pyrkimyksiä, ja se teetti arkkitehdillä asemakaavan työväen asuinalueesta Tapanilan seudulle. Käytännössä yhtiö kuitenkin hylkäsi suunnitelman ja myi palstoja suunnittelemattomasti.⁹⁵

Huhtikuussa 1907 perustettu Ab Boxbacka harjoitti maakauppoja Helsingin maalaiskunnassa nykyisen Pukinmäen seutuvilla. Peruspääoman yhtiö sai Hjalmar Erik Gabriel von Bonsdorffin perikunnan Sonabyin kartanosta, jota täydensi Boxbackan kartanon maiden osto. Yhtiö hankki omistukseensa myös useita muita tiloja. Ulkopalstat ulottuivat aina nykyiseen Kivikkoon asti. Yhtiön omistajat olivat kaikki aatelistaustaisia: yhtiön isännöitsijänä Sonabyssä toiminut vapaaherra William (Willy) von Bonsdorff, vapaaherra, eversti Hjalmar von Bonsdorff, pankinjohtaja C. Cronstedt, vapaaherra V. von Troil sekä Willy von Bonsdorffin lanko, asuntotarkastaja Gregori Aminoff. Vuoteen 1911 mennessä yhtiö palstoitti 111 huvilatonttia ja joitakin pienviljelyspalstoja. Suomenkieliset työläiset ostivat tonttinsa Savelan puolelta rataa ja ruotsinkielinen keskiluokka radan pohjoispuolelta. Asemakaavaluonnokset oli teetetty Väinö Palmqvistilla ja yhtiön osakkaalla Birger Brunilalla. Var-

mimmat tulonsa Ab Boxbacka taisi hankkia kuitenkin maalaiselinkeinoilla eli perunoita, viljaa ja heinää viljelemällä sekä varsin laajalla karjanpidolla.⁹⁶

Ainakin Pukinmäki- ja Puistokylä-yhtiöiden perustamisajankohtaa saattoi selittää isojaon järjestelyn päättyminen niiden hankkimilla mailla vuonna 1906. Jälkimmäinen yhtiö keskitti toimintansa Malminkylän pohjoisosaan ja Tapaninkylään, mistä se osti vuosina 1907–1910 lähes kaiken aikaisemmalta asumiselta vapaaksi jääneen maan, yhteensä liki 1 200 hehtaaria.⁹⁷

Pakilassa maita palstoitettiin poikkeuksellisesti osuustoiminnallisin periaattein. Jo vuonna 1904 perustettu osuuskunta Alku sai rohkaisua ja lainopillisia neuvoja Väinö Tannerilta. Osuuskunnan ostamasta Björkbackan tilan pääosasta, joka oli pituudeltaan noin 2,5 kilometriä, mutta leveydeltään vain 210 metriä, muodostettiin 91 puolen hehtaarin kokoista palstaa.⁹⁸ Kun Alun jälkeen Pakilaan perustetut osuuskunnat Lepola ja Elo hankkivat samanmuotoiset tilat, muodostui Pakilasta varsin ”virtaviivainen” palstakylä.

Helsingin itäpuolelle keväällä 1907 perustettu Ab Brändö Villastad osti Jean Cronstedtin perikunnalta Kulosaaren ja osan Kivinokkaa. Noin 137 hehtaarin maaomaisuutta hallinneen yhtiön osakkaisiin kuului huomattavia arkkitehteja, kuten Oscar Boman, Bertel Jung, Karl Lindahl, Armas Lindgren ja Lars Sonck.⁹⁹ Kulosaareen nousi vapaana kaikesta kaupungin byrokratiasta arvostettu ja viihtyisä huvilakaupunki. Siellä ja muissa kehittyneimmissä yhdyskunnissa toiminta-ajatus ei supistunut palstoitukseen ja tonttien myyntiin, vaan kaavoittajat osoittivat alueita myös puistoille sekä julkisille ja puolijulkisille toiminnoille.¹⁰⁰

Yhtiöitä muodostettiin ja niiden maakauppoja tehtiin nopeasti ja hyvin samanaikaisesti. Vuoden 1907 lopulla maayhtiöt olivat lähes saartaneet Helsingin. Yhtiöitä kutsuttiin arvovärityneesti myös – ja varsinkin Helsingin hallinnossa – maakeinotteluyhtiöiksi. Kaupungin länsipuolella oli yhä yhtiövapaata maata Lauttasaassa, mutta sinnekin oli palstoitettu haja-asutusta ja kesähuviloita. Koillisessa kaupun-

gin naapurina oli Viikin kapteeninvirkatalo eli valtio. Rahatoimikamarin puheenjohtaja Alexis Gripenberg tulkitsi joitakin vuosia myöhemmin, että yhtiöt ostivat ”kaupungin maahan rajoittuvia alueita, joi- ta vastedes kävisi myyminen hyvällä voitolla joko palstatiloina taikka myös kaupungille, kun sen laajeneminen välttämättä vaatisi sitä lisäämään aluet- taan”.¹⁰¹

ENNAKOIVAA MAANHANKINTAA OULUNKYLÄSTÄ

Miten Helsinki saattoi kasvaa ja mihin laajentua? Kysymystä oli pohdittava kokonaisvaltaisesti – myös elinkeinojen, kaupan, teollisuuden ja satamien tarkoituksenmukaisen sijoittamisen näkökulmasta. Rahatoimikamarin puheenjohtaja Gripenberg ja kaupunginvaltuutettu, arkkitehtiprofessori Gustaf Nyström ehdottivat syksyllä 1907 asemakaavatoimikunnan perustamista. Nyström oli tehnyt vastaavan esityksen jo vuonna 1900, Töölöstä järjestetyn suunnittelukilpailun aikoihin, mutta vasta nyt aika oli kypsä ajatukselle.

Asemakaavatoimikunta sai tehtäväkseen laatia kaupungin laajentamissuunnitelmia ja kaavamuutos-ehdotuksia. Katujen järjestelyn ohella sen tuli miettiä, mitä julkisia ja yksityisiä tilaa vaativia hankkeita pääkaupungilla saattaisi olla – tehdaslaitokset, satamat, rauta- ja raitiotiet, urheilukentät, julkiset rakennukset ja tietysti asuntoalueet sekä huvila- ja työläiskorttelit. Toimikunta aloitti työnsä vuoden 1908 alussa. Puheenjohtaja Nyströmin ohella sen jäseniä olivat kaupungininsinööri Gabriel Idström, rakennuskonttorin asemakaava-arkkitehti Bertel Jung, arkkitehti Knut F.

Wasastjerna rahatoimikamarista sekä kaupunginvaltuustoa edustanut Julius Tallberg.¹⁰²

Asemakaavatoimikunta oli tuskin aloittanut työnsä, kun Johan K. Eklund kumppaneineen tarjosi 247 hehtaarin laajuista Oulunkylän kartanoa kaupungille 500 000 markalla. Rahatoimikamari järjesti tilakatselmuksen, ja kauppa sai myös asemakaavatoimikunnan tuen. Oulunkylä kytkeytyi kaupungin laajentumiseen, jonka ennakoitiin suuntautuvan pääradan ympäristöön sekä Itäistä Viertotietä pitkin Vanhankaupunginlahdelle. Oulunkylä hahmottui esikauptunkimaisena alueena, minne kaupunki saattoi perustaa ”huvilakaupunginosia, työväensiirtoloita tai sen tapaisia yhdyskuntia”.¹⁰³ Vuonna 1908 toteutuneen tilakaupan hinta oli sattumalta täysin sama kuin Kumpulassa 15 vuotta aikaisemmin. Tilan kokokin oli samaa suuruusluokkaa. Kaupungin talous oli tällä välin kasvanut yli kolminkertaiseksi, joten taloudellisesti aivan yhtä merkittävästä kaupasta ei Oulunkylässä ollut kyse.

Oulunkylän kauppa oli kuitenkin tärkeä askel, sillä siinä annettiin kaupungin kasvua ja tilantarvet-



► Oulunkylän aseman seutuille oli jo muodostunut huvilayhteisö. Hankkimalla Oulunkylän kartanon ja Nybondasin kruununtilan Helsinki esti huvila-asutuksen leviämisen ja turvasi kaupungille laajentumissuunnan kohti pohjoista. Ester Heikel n. 1910.

ta ennakoivan maanhankinnan varsinainen lähtölaukaus. Lähinnä Suursuon alueella sijainneet kartanon viljelykset annettiin vuokralle eikä entisen omistajan harjoittamaa palstoitusta Oulunkylän itäisessä huvilaryhmässä jatkettu. Oulunkylän yksityisillä A. Kottbyn ja Petaksen tiloilla palstoitus ja lohkominen sen sijaan jatkuivat vilkkaana niin, että tilojen kantaosista

muodostui Metsälän nimellä tunnettu asuinalue. Oulunkylän aseman seudun rakentamista rajoitti merkittävästi Helsingin vuonna 1910 tekemä päätös lunastaa vanhan lahjoitusmaansa eli Nybondasin kruununtilan immissionioikeus.¹⁰⁴ Se mahdollisti Oulunkylän ja kaupungin välisen maantieyhteyden rakentamisen kokonaan kaupungin omistamalle maalle. Hel-

sinki teki tarjoukset myös Oulunkylän Petaksen ja A. Kottbyn maista, joiden omistajat halusivat kuitenkin jatkaa omia palstoituskauppojaan.

Jo ennen Nybondasin hankintaa kaupunki oli vuoden 1909 alussa lunastanut vajaan sadan hehtaarin Pasilan tilan immissionioikeuden tilan alaikäiseltä haltijalta Herta Kronkwistilta. 110 000 markan lunastushinta oli samaa suuruusluokkaa kuin Nybondasista maksettu summa. Ajatus Pasilan hallintaoikeuden lunastamisesta oli lähtöisin Helsingin maalaiskunnan kunnallislautakunnasta.¹⁰⁵ Pasilan tilan pääosa yhdistettiin hallinnollisesti Helsinkiin vuonna 1912. Maalaiskuntaan jääneistä ulkopalstoista muodostettiin kolme uutta tilaa.¹⁰⁶ Alueliitokset Meilahdessa, Reijolassa, Kumpulassa sekä nyt Pasilassa laajensivat kaupungin hallinnollista pinta-alaa kaikkiaan 444 hehtaarilla runsaaseen 2 300 hehtaariin.¹⁰⁷

Ruotsissa Tukholma oli vuonna 1904 aloittamallaan systemaattisella maanhankinnalla onnistunut kasvattamaan vuoteen 1912 tultaessa maaomai-

suuttaan lähes 3 000 hehtaarilla eli lähes kaksinkertaistamaan maa-alueensa.¹⁰⁸ Helsingin maaomaisuus oli laajentunut Meilahden kaupasta alkaen vasta 734 hehtaarilla. Kun mukaan laskettiin kruunutilojen hallintaoikeuksien lunastukset, kaupunki oli saanut uutta maata noin 1 200 hehtaaria. Näinkin laskettuna jäi siis Tukholmaan nähden kirittävää.

Luottamusmiesten pään kääntäminen oli aluksi työlästä. Kaupunki menetti monta tilaisuutta hyvään kauppaan. Varhaisin menetys oli laaja Munkkiniemen kartano (517 ha), jonka Ramsayn suku myi Ab M. G. Steniukselle 1,5 miljoonalla markalla vuonna 1910. Tämä kauppa herätti myös arvostelua, kuuluihan Stenius-yhtiön omistajiin vaikutusvaltaisia kaupunginvaltuutettuja. Miksi valtuustolle ei kerrottu mahdollisuudesta ostaa Munkkiniemi? Valtuuston puheenjohtaja Alfred Norrmén todisti kuitenkin, että Julius Tallberg oli kertonut hänelle hintapyynnöstä. Norrmén oli arvioinut hinnan kaupungin kannalta liian korkeaksi ja jättänyt asian sikseen.¹⁰⁹

VALTUUSTO HYLKÄÄ KULOSAARI- JA LAUTTASAARI-KAUPAT

Bertel Jung selosti vuonna 1911 esittelemänsä yleiskaavaluonnoksen ”Suur-Helsinki” kirjallisessa osiossa kaupungin väestöskenaarioita ja asuinalueiden väljempää rakentamista. Ennusteiden perusteella hän piti selvänä, että mikäli kaupunki halusi tarjota asuinpaikan kaikille Helsingistä elantonsa saaville, sen oli hankittava uusia maa-alueita ”jokaisessa sopivassa tilaisuudessa”.¹¹⁰ Tilaisuus maanhankintaan tarjoutui heti elokuussa 1911, kun Wilhelm Wavulin perikunta tarjosi luonnonkaunista, maastoltaan

vaihtelevaa Lauttasaarta 900 000 markalla. Saaren pohjoisrannalta oli myyty jo aiemmin 17 palstatilaa. Kaupungille tarjotusta lopusta 255 hehtaarin alueesta noin 70 hehtaaria oli vuokrattu huvilakäyttöön.

Rahatoimikamari ja kaupungin yleisten töiden hallitus tekivät saarella katselmuksen, koska hintapyyntö vaikutti kohtuulliselta verrattuna lähisaaristossa tehtyihin kauppoihin. Rahatoimikamari halusi – ”vastaiset tarpeet oivaltaen” – varata osan Lauttasaarta mahdollista satamaa varten. Puheenjohtaja

Gripenbergin mukaan Helsingin laajentumispyrkimyksiä ei ”suinkaan ollut tyydytetty” ja asuntopaikoja oli varattava ”meren partaaltakin”, jotta kaupunki voisi kilpailla menestyksellä yksityisten yhtiöiden kanssa. Tilakauppa tulisi rahoitetuksi, kun nykyiset ja tulevat lauttasaarelaiset maksaisivat veroa Helsingille. Rahatoimikamari puolsi kaupan ohella myös saaren yhdistämistä kaupunkiin ”hallinnollisessa, oikeudellisessa ja kirkollisessa suhteessa”.¹¹¹

Lisätty kaupunginvaltuusto kuitenkin arvosteli pyydettyä hintaa ja tyrmäsi ehdotuksen selvin äänin 39–25. Enemmistö valtuutetuista ei pitänyt saarta mitenkään välttämättömänä satamalaitokselle. Olihan asemakaavatoimikunta laatinut suunnitelmia jo Vanhankaupunginlahden satama- ja tehdasalueesta, Helsingin tulevasta suursatamasta. Lisäksi valtuusto oli myöntämässä varoja Hietasaaren ja Jätkäsaaren järjestelemiseen satama- ja varastoalueeksi.¹¹² Suurimittaiset täyttötöyt tulevassa Länsisatamassa alkoivatkin jo seuraavana vuonna.

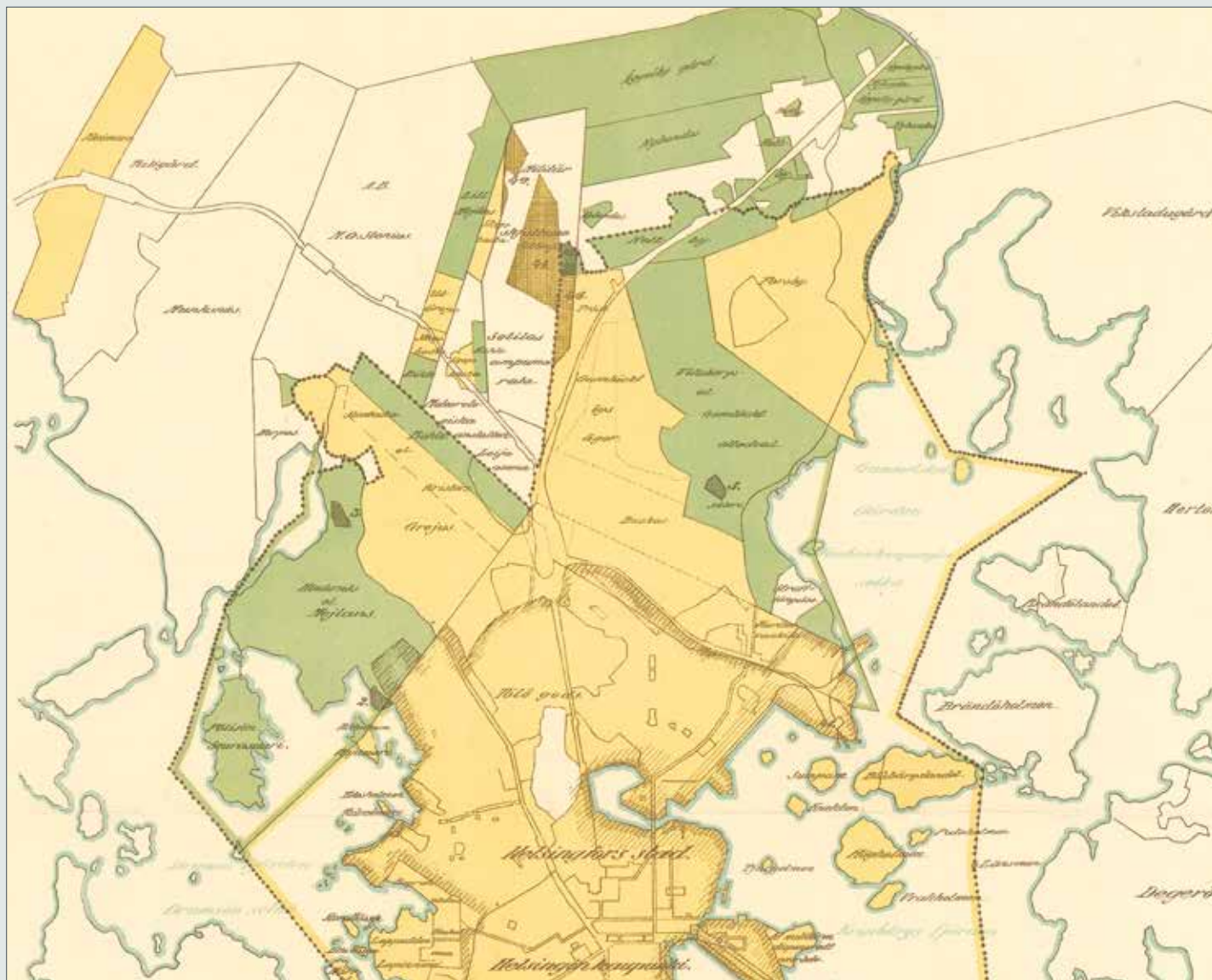
Kaupunkisuunnittelijoiden mielessä oli suuri järjestely, jonka keskus oli Vanhankaupunginlahden ympäristössä. Rahatoimikamarin järjestämä katselmus 600 hehtaaria laajalla Viikin kapteeninvirkatallolla osoitti tilan soveltuvan ”kaikenlaatuisiin rakennusyrityksiin”. Esitellessään asiaa valtuustolle toukuussa 1912 Gripenberg muistutti, että kaupunki oli menettämässä mahdollisuuden maa-alueidensa laajentamiseen. Helposti päärrataan kiskoilla yhdistettävä Viikin Latokartano olisi jo itsessään pitkäkestoinen ratkaisu kaupungin tilaongelmaan, mutta se avaisi myös tien tulevalle maanhankinnalle pohjoisessa ja idässä.¹¹³ Viikkiä hallinnoi sotalaitos. Valtio saattoi luopua siitä vain, mikäli kaupunki tarjosi tilalle vastaavanarvoisen toisen maatilaa. Kaupunki aloitti

► Rahatoimikamari hoiti kaupungin kiinteää omaisuutta ja valmisteli uusia maanhankintoja. Puheenjohtaja Alexis Gripenberg (oikealla pöydän päässä) ajoi johdonmukaisesti aktiivista maanhankintaa jo 1910-luvun alussa.

Eric Sundström 1913.







► Helsingin kaupunki ja sen omistamat alueet vuonna 1915. Kaupungin lahjoituksina saamat maat on väritetty karttaan keltaisella ja kaupungin ostamat maat vihreällä. Helsingin maalaiskunnan puolelle jäivät kaupungin omistamat Reimarlan, Oulunkylän kartanon ja Nybondasin tilan maat sekä joukko Pasilan pohjoispuolen ulkotiiloja. Helsingin pohjoiset rajat on merkitty mustalla katkoviivalla. Pasila oli liitetty Helsinkiin vuonna 1912.

neuvottelut viranomaisten ja Viikin vuokralaisen, leskirouva Thekla Waseniuksen kanssa tämän halukkuudesta luopua vuokraoikeudestaan.¹¹⁴

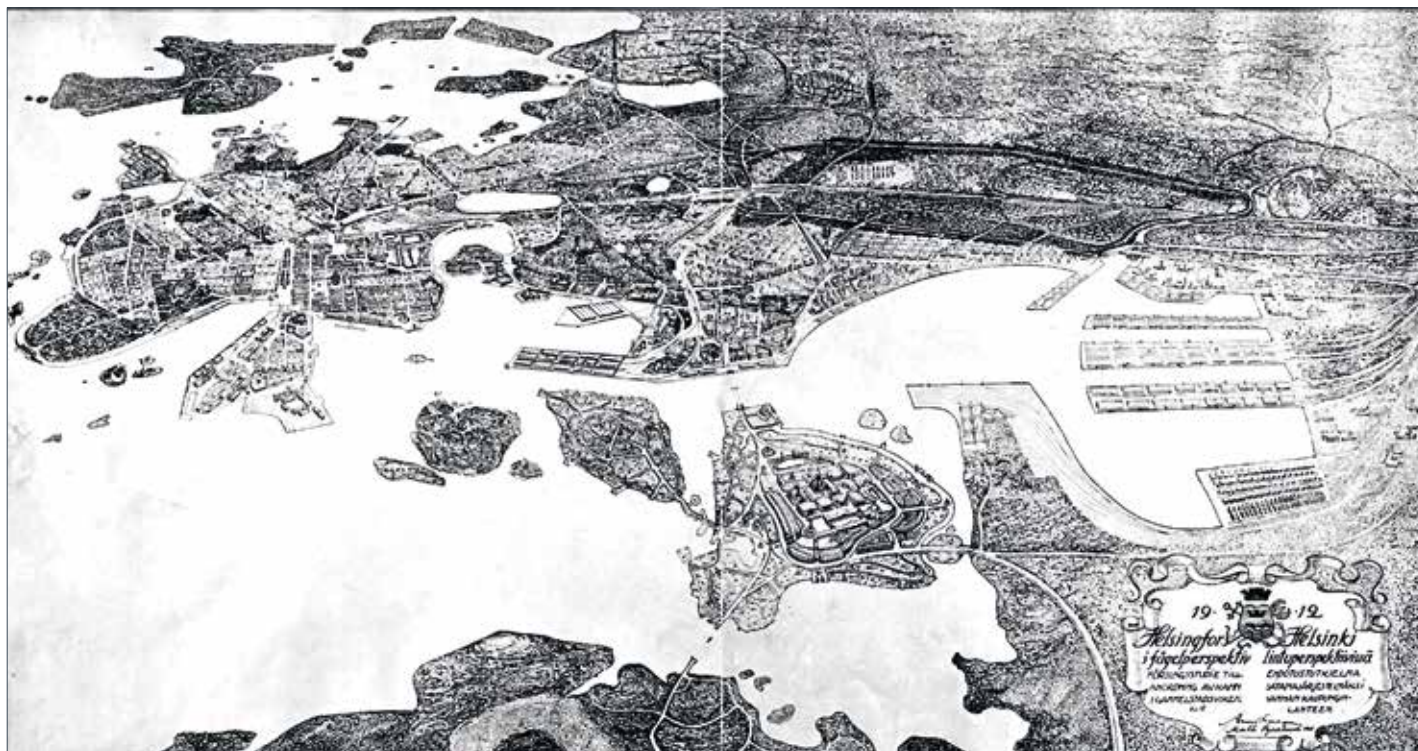
Kesällä 1912 kaupunki käsitteli saamiaan uusia myyntitarjouksia Kulosaaren huvilakaupungista sekä kertaalleen hylätystä Lauttasaaresta. Julius Tallberg oli ostanut jälkimmäisen omilla rahoillaan ja tarjosi sitä nyt kaupungille samaan 750 000 markan hintaan. Rahatoimikamari oli valmistellut periaatteellista esitystä maa-alueiden hankkimisesta ja pohtinut professori K. A. Moringin erään artikkelin pohjalta, saattoiko yksityistä maata ylipäätään liittää kaupunkiin. Moringin mukaan se ”näytti olevan mahdollista” rajantakaisen esikaupungin yhdistämisessä, mutta ”laajempain, enimmiltä osin rakentamattomien maa-alueiden liittäminen pitää tapahtua ostamalla”. Kulosaaren tapaisessa malliyhdyskunnassa liittäminen ilman maakauppoja oli asiantuntijan mielestä edullisempi vaihtoehto – kuitenkin yhteisymmärryksessä asukkaiden ja maanomistajien kanssa. Kaupungin oli siellä hankittava omistusoikeus valmiiksi taositettuihin katuihin, teihin ja yleisiin paikkoihin. Viikissä ja Lauttasaareissa kaupungin oli edettävä maakauppojen tietä, sillä ”muussa tapauksessa kaiketi liikinnä maanomistaja hyötyisi siitä että maa muuttuisi kaupunkimaaksi”.

Gripenberg suositteli kuitenkin kaikkien tarjousten hyväksymistä: ”Kulosaari varakkaimpien yhteiskuntaluokkain huvilakaupungiksi, Lauttasaari kaupan ja merenkulun tarpeisiin ja asutustarkoituksiin ja Viikki teollisuus- ja makasiinitonteiksi sekä varastopaikoiksi, mutta liiatenkin työväen esikaupungeiksi niin pian kuin suinkin käy päinsä.” Kaupungin maanhankintakysymys olisi näin ratkaistu melko pit-

kiksi ajoiksi. Erikseen hän mainitsi polemiikkia herättäneen Munkkiniemen: Jos kaupunki ostaa nyt tarjolla olevat alueet, ”se ei ensinkään tarvitse Munkkiniemen tilaa – ja voi tyynesti katsoa, syntykö sinne esikaupunkia”.¹¹⁵

Valtuuston ratkaistavaksi tuli ensiksi Kulosaari, joka jakoi mielipiteet jo rahatoimikamarissa. Kauppa puoltava kanta ratkesi puheenjohtajan äänellä. Vähemmistö arvosteli pyydettyä 860 000 markan hintaa sekä esitettyjä satamasuunnitelmia. Arvostelulla kannalla oli myös yleisten töiden hallitus, herrat Idström, Appelberg, Tallberg ja Stockmann. He katsoivat myös, että Kulosaaren parhaat eli kaikki etelä- ja itärannan tontit oli jo myyty. Vapaa pohjoisranta ei ollut yhtä houkutteleva, ja saaren keskiosan kaltaisia tonttipaikkoja kaupunki saattoi hankkia mantereelta halvemmalla.¹¹⁶ Asiaa valmistellut valtuuston valiokunta sai kaikilta Kulosaaren palstatonttien omistajilta kirjallisen suostumuksen alueidensa yhdistämiselle kaupunkiin. Valiokunta puolsi niukimmalla enemmistöllä maakauppaa ja alueliitosta. Vähemmistö kauhisteli, ei niinkään kauppahintaa vaan sen jälkeen kaupungille lankeavia monenkirjavia menoja. Tuotiinpä esille sekin, että osto voisi haitata muita maakauppoja. Lisätty valtuusto hylkäsi Kulosaaren kaupan äänin 33–23.¹¹⁷

Valiokunta oli pohtinut myös Lauttasaaren tarjousta ja esittänyt saaren ostamista ja liittämistä kaupunkiin. Kaupungin asemakaava-arkkitehti Jung ja kaupungininsinööri Idström kannattivat kauppaa, ”koska merikaupunki aina tarvitsee laajoja vesialueita käytettäväkseen”. Jos kaupunki ei osta Lauttasaarta, ”kehityksen luultavasti on pakko pääasiassa kääntyä itään Kulosaaren ja Herttonäsin alueita pitkin, sekä on



► Armas Lindgrenin ja Matti Björklundin vuonna 1912 laatima "ehdotussuunnitelma" Vanhankau-punginlahden satamajärjestelmäksi. Ajatus satamasta ohjaili Helsingin maanhankintaa ja yleiskaa-voitusta pitkälti 1920-luvulle.

todennäköisesti rakennettava silta Sörnäsän niemek-keestä joko Mustikkamaahan tai Kulosaareen".¹¹⁸ Li-sätty valtuusto hylkäsi Tallbergin myyntitarjouksen jopa Kulosaarta selvemmin äänin 43–17.¹¹⁹

Päätöksen on kerrottu herättäneen "laajoissa pii-reissä terävää arvostelua" ja pahoittaneen Tallbergin mielen. Tallberg, joka oli istunut valtuustossa vuo-desta 1888, luopui valtuustotyöstä seuraavan vuoden alussa.¹²⁰ Sanomalehdistä *Hufvudstadsbladet* oli suh-tautunut lähtökohtaisen kielteisesti ostoihin, *Dagens Tidning* taas myönteisesti. *Uusi Suometar* oli tyyty-mätön Munkkiniemen hylkäämiseen ja arvosteli kau-pungin maapolitiikkaa yleensä.¹²¹ Ilmeisesti kaupan

tuli kerralla liian paljon. Ja liian monella vaikuttajal-la oli kaksoisroolinsa kaupungin ja yhtiöiden edun-valvojana. Herttoniemen kartanon myyntitarjous ei saanut seuraavana vuonna puolelleen edes rahatoi-mikamaria.

Huvila-alueilla jatkui kuitenkin suunnittelu- ja rakennustyö. Kulosaarta rakennettiin Sonckin ase-makaavan mukaan, Birger Brunila laati vuonna 1913 kaavan Lauttasaaren huvilayhteiskunnalle, ja kahta vuotta myöhemmin valmistui Eliel Saarisen Munk-kiniemi-Haaga- ja Suur-Helsinki-suunnitelma, jon-ka kaavaosiot hän oli "yksin neuvoin" Bertel Jun-gin kanssa tehnyt yhteensopiviksi Helsingin intres-

sien kanssa. Saarinen oli Ab M. G. Steniuksen osakas vuodesta 1910 lähtien, mikä nostatti epäilyjä hänenkin motiiveistaan.¹²²

Huvilakaupungin sijasta Munkkiniemi–Haaga oli ”sekundäärinen kaupunkikeskus”, johon kuului myös työväen asuntoalueita. Kaavansa kirjallisessa osiossa Saarinen arvosteli ankarasti Helsingin kaupungin tonttipolitiikkaa:

Kun on vallinnut puute asumattomista tonteista, joiden luokse päästäisiin keskikaupungilta hyvillä ja huokeilla kulkuneuvoilla, ovat kaupungin sisäosien yleensä jo rakennetut tontit joutuneet suunnattoman arvonnousun alaisiksi – kulta on juossut vain joidenkuiden kiinteistökeinottelijoiden taskuihin. Muutamien yksityisten edun tähden on yleishyvä saanut kärsiä.

Saarisen mukaan kaupungissa ei ollut yleisesti tiedostettu sen todellista laajentumistarvetta.¹²³

Helsingin väkiluku kasvoi määrällisesti ja suhteellisesti ennätysvauhtia: vuoden 1913 korkeasuhdanteessa kasvu oli yli 12 prosenttia eli lähes 16 000 henkeä. Parin hiljaisemman vuoden jälkeen kaupunki sai yli 16 000 asukasta lisää vuonna 1916, mikä nosti helsinkiläisten määrän jo lähes 170 000:een. Asukasluku oli kolminkertaistunut vain neljännesvuosidassa. Se olisi ollut valtava haaste mille tahansa kaupungin hallinnolle.

Rahatoimikamari oli alkanut valmistella laajentumissuunnitelmia uudesta näkökulmasta, mutta hintojen nousun vuoksi asiaa ei pidetty aivan kiireellisenä. Ainoa maanhankinta-asia joka eteni edes hiukan, oli Viikki. Rahatoimikamari sai syyskesällä 1913 ”korkeimmasta paikasta” eli Pietarista lupauksen, että Viikin virkatalo oli vaihdettavissa samanar-

voiseen alueeseen. Kaupunki ehdotti valtiolle paria-kin vaihtoehtoista tilaa, mutta toistaiseksi ilman tuloa.¹²⁴

Nopea kasvu aktivoi myös keskustelun kaupungin tonttipolitiikasta. Ensinnäkin oli suuri tarve vuokratonteille, joita ei aivan lähitulevaisuudessa otettaisi asemakaavaan. Sopiva alue löytyi, kun kaupunki professori Nyströmin aloitteesta jakoi vuonna 1908 Vallilasta pieniä, 300–400 neliömetrin tontteja. Alueella oli oma rakennusjärjestys, ja asemakaava laadittiin kevennettynä jaotuskaavana, jota ei lähetetty senaatin vahvistettavaksi.¹²⁵ Kun Sörnäisten satamaradan pohjoispuolisia maita sekä Meilahden aluetta oltiin ottamassa kaupungin asemakaavaan, oli tehtävä päätös tonttien mahdollisesta vuokraamisesta. Ilman tietoa tonttien hallintamuodosta oli mahdoton arvioida asemakaavan toteuttamista. Oliko kaupungilla odotettavissa tonttien myynnistä nopeasti ja runsaasti kertyviä tontinlunastusmaksuja vai pelkkiä vuokratuloja?

Gripenberg vastusti vuokrausjärjestelmään siirtymistä vahvistetun asemakaavan alueella, koska pelkäsi sen hyödyttävän keinottelijoita. Esimerkiksi Vallilan tontin luovutus oli jo herättänyt arvostelua tonttikeinottelusta ja korkeista vuokrista. Toisaalta rakennustoiminta vuokratonteilla oli pitkälläkin vuokra-ajoilla selvästi omistustontteja vaatimattomampaa ja tehottomampaa. Koska varakkaampi väestö mieluummin rakensi omalle kuin vuokratontille, Munkkiniemen kanssa kilpailevalle Meilahden alueelle ei tullut soveltaa vuokrausta.

Työväki taas ei Gripenbergin mukaan edes halunnut lunastaa tonttejaan. Siksi vuokrausjärjestelmää oli sovellettava vain työväenyhdyskunnille luovutetuilla alueilla. Kaupunginvaltuuston piti ta-

pauskohtaisesti päättää kunkin alueen asemakaavaa valmisteltaessa, tuleeko siellä käyttöön myynti- vai vuokrausjärjestelmä.¹²⁶ Vuonna 1916 hyväksytyssä Vallilan laajennussuunnitelmassa päätettiin vuok-

rata tontteja lähinnä erillisille yhden perheen taloille. Pientalojen hallinto uskottiin sosiaalilautakunnan vuokraostolle. Näillä ehdoin tontteja ei ehditty kuitenkaan luovuttamaan.¹²⁷

Suuret maakaupat,
suuri alueliitos

1917-1945

Helsinki solmi keväällä 1917 huolellisesti pohjustamansa yli 1 400 hehtaarin maa-kaupat. Rahallinen panostus vastasi lähes neljäsosaa kaupungin talousarviosta. Kehittyneemmät huvilakaupungit oli jätetty tarkoituksella hankintojen ulkopuolelle. Helsinki osti vielä Kaarelan (1918) ja Herttoniemen (1919) tilat, jolloin suurin maannälkä oli tyydytetty ja laajentumissuunta kohti pohjoista varmistettu. Asetetuista tavoitteista oli saavuttamatta vain yksi, mutta sitäkin tärkeämpi kohde. Valtio oli jo luvannut kaupungille vaihdossa Viikin tilan, mutta jätti sen vuonna 1927 toteutetun ja muutoin hyvin merkittävän aluevaihdon ulkopuolelle.

Koska Viikkiin suunnitellut toiminnot oli sijoitettava muualle, kaupunki aloitti jälleen aktiivisen maanhankinnan. Kulosaaren ja Puotinkylän kaupungit solmittiin vuosina 1927–1928 ja lisää seurasi idässä ja lännessä, mistä kaupunki hankki Talin kartanon. Valtioneuvoston asettama selvitysmies Yrjö Harvia alusti suurta alueliitosta, ja kun hänet valittiin Helsingin kiinteistölautakunnan puheenjohtajaksi vuonna 1931, vaikuttivat Helsingin maanhankinta ja Suur-Helsingin luontevien rajojen pohdinta toisiinsa avoimen interaktiivisesti.

Vuoden 1934 suurten maakauppojen perusteluna olivat tulevan lentokentän tarpeet. Samalla kaupungin potentiaalinen liitosalue laajeni luontevasti pohjoiseen ja koilliseen. Harvia esitti vuonna 1936, että kaikki Helsingin hankkimat maat sekä niiden väliin jääneet yksityiset ja valtion maat liitettäisiin kaupunkiin. Esitystä vastustivat erityisesti Kulosaaren ja Huopalahden kunnat. Alueliitoksen hankalin este poistui Helsingin ostettua Ab M. G. Stenius -yhtiön laajoine maineen vuonna 1938. Valtioneuvosto päätti alueliitoksesta vasta jatkosodan jälkeen syksyllä 1944. Päätös perustui sisäasiainministeri Leo Ehrnroothin talvella 1944 tekemään ehdotukseen, eikä se vastannut täysin Harvian ja kaupungin toiveita. Suurin muutos koski Steniuksen mukana saatuja Espoon maita, jotka jäivät liitoksen ulkopuolelle. Helsingin kaupungin hallinnollinen pinta-ala, joka oli vuonna 1935 mitattu 2 925 hehtaariksi, laajeni silti yli viisinkertaisesti 13 564 hehtaarilla.

KEVÄÄN 1917 MAAKAUPAT

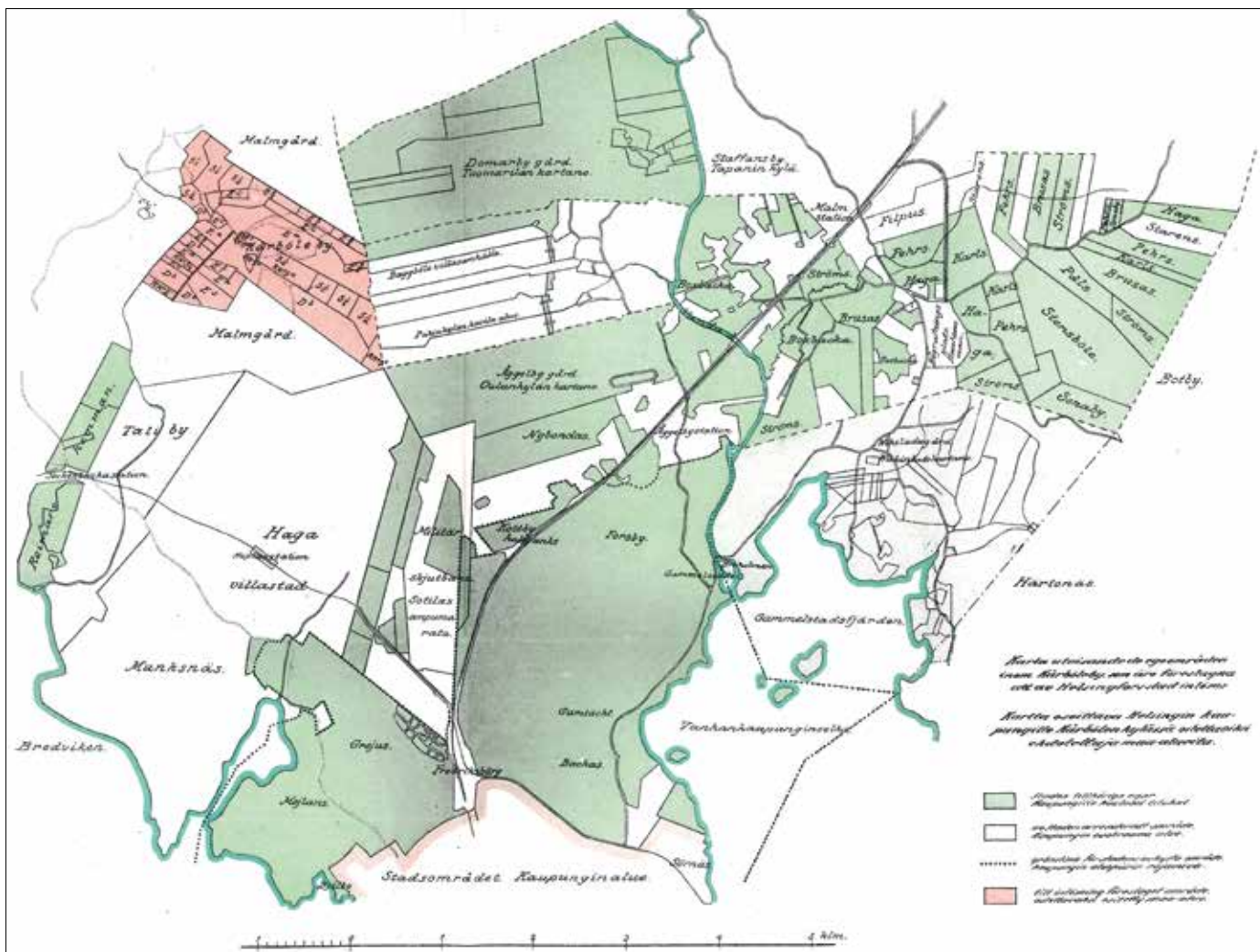
Eripurainen kaupunginvaltuusto kykeni sisällissodan edellä kauaskantoisiin maapoliittisiin päätöksiin. Rautateiden konepaja-alueen viereinen Pakaan eli Mäkelän alue oli päätetty kaavoittaa teollisuudelle. Alueen tontinjakoa käsitellyt valtuusto asetti loka-kuussa 1916 komitean kartoittamaan uusia tehdastontteja – ja pohtimaan kaupungin maanhankintaa kokonaisuudessaan. Komiteaa johti valtuuston puheenjohtaja, pankinjohtaja A. Norrmén.

Asemakaava-arkkitehti Birger Brunila päivitti komitealle edeltäjänsä Bertel Jungin ennusteita. Komitean lähtökohtana olivat arkkitehti Saarisen ajatukset: Laajeneva kaupunki tarvitsi tilaa tehdas- ja varastotonteille, sairaanhoitolaitoksille, ”armeliaisuuslaitoksille”, työväen siirtolapuutarhoille, puistoille ja istutuksille. ”Kaukonäköinen ja nykyaikainen” kunnallispolitiikka vaati, että kehitystä ohjattiin ja valvottiin suunnitellusti. Komitea perehtyi myös ruotsalaisen Yngve Larssonin *Inkorporering problemet* -teokseen. Siinä korostettiin, ettei aluelisäysten etuja tullut tarkastella vain verotulojen näkökulmasta. Liitokset oli ehdottomasti edullisinta toteuttaa kaukonäköisesti, jo ennen esikaupunkien syntyä. Nopeasti kallistuneita maanhintoja kauhistelevalle komitea muistutti, että hinnat nousisivat tulevaisuudessakin ”sikäli kun kaupunkimuodostus laajenee”.

Johtopäätös oli selvä: Helsingin kaupungin oli murrettava yksityisten pikku yhdyskuntien rengas ja hankittava itselleen määräsvalta maihin, joita se laa-

jentuakseen tarvitsi. Komitea suositteli keskittymistä yhdyskuntiin, ”joiden puutteellinen sisäinen järjestys sekä suunnitelmaa vaille oleva kehitys tuottavat vaikeuksia vastaiselle kaupunginjärjestelylle”. Sen sijaan ne yhdyskunnat, ”joilla oli voimia ja varoja pitää huolta eduistaan ja tarpeistaan ja jotka tarjosivat takeita nykyaikaisten periaatteiden mukaan toimeenpannusta sekä kaupungin oman kehityksen mukaan sovitusta järjestelystä”, saivat jäädä toistaiseksi oloihinsa. Kuitenkin oli kaupungin näilläkin – mahdollisesti itseensä liitettävillä alueilla – koetettava ohjata kehitystä. Siihen antaisi aikanaan välineitä valmisteilla ollut kaupunginasemakaavalaki.¹²⁸

Komitean toimeksiannosta maanmittari Niklas Järnefelt kiersi neuvottelemassa maanomistajien kanssa ja sai tarjouksia Pukinmäen kartanon eli Boxbacka Aktiebolagetin tiluksista (407 ha), Aktiebolaget Parkstad – Vanda – Puistokylä Oy:n maista (504 ha) sekä viidestä eri tilasta Malmin kylässä (445 ha). Suoraan rahatoimikamarille tehtiin tarjoukset myös Alberga Oy:n ja Ab Hertonäs Godsin osakkeista. Myös Stenius-yhtiö oli valmis neuvottelemaan koko maaomaisuutensa myymisestä. Kaupunki ei tehnyt näistä itselleen toissijaisista kohteista tarkempaa selvitystä. Esimerkiksi Herttoniemi, joka kylläkin sijaitsi ”laajentumisrenkaalla”, sai odottaa selvitystä sopivuudestaan satama- ja teollisuusalueeksi. Lopulta myös tilanomistaja Jacob Kavaleff teki tarjouksen Tuomarinkylän maatilan ja sen eteläpuolella Pakin-



► **Helsingin maanomistus vuonna 1917.** Helsinki laajensi kevään 1917 suurkaupoilla maanomistustaan pohjoiseen Tuomarinkylään ja koilliseen Pukinmäkeen sekä Malminkylään. Syksyllä valmisteltiin jo Kaarelan tilan (punaisella) kauppaa. Viikin Latokartanon tila oli Helsingillä vuokralla, ja kaupunki oli kiinnostunut myös sen kaakkoispuolella sijainneen Herttoniemen tilan hankkimisesta. Kaarelan osalta kauppa toteutui vuoden 1918 lopulla ja Herttoniemen osalta vuonna 1919.

kylässä sijainneen pitkän ja kapean Uusitupa-nimisen tilan myymisestä. Kavaleffin maita oli tarjolla yhteensä 600 hehtaaria

Komitea ehdotti, että vauraampien huvilayhdyskuntien myyntitarjoukset hylättäisiin. Näin se irtisanoitui rahatoimikamarin ja asemakaavaosaston aiemmasta linjauksesta ohjata kasvu meren rantaviivan

suuntaisesti – vaikka siihen kuului ”edelleen vaatimuksia”. Laajentumisen ”ainoa oikea suunta” oli pohjoinen. Tosin Viikin virkatalon kysymys oli edelleen avoin. Kaupunki tarvitsi ”tuntuvia maa-aloja” myös siksi, että se saattoi vaihtaa niitä sotalaitoksen muualla kaupungissa omistamiin maihin. Komitea jätti mietintönsä 18. huhtikuuta 1917, vain jokunen

viikko sen jälkeen kun keisari Nikolai II oli syösty valasta. Suomessa oli jälleen kotimainen hallitus, Oskari Tokoin senaatti. Komitea odotti ”täydellä syyllä”, että senaatti ratkaisisi ”kohdakkoin” kaupungin kehitykselle ylen tärkeän Viikin aluevaihdon.¹²⁹

Yhtiöiden ja kartanonomistajien valmius luopua osakkeistaan ja omistuksistaan kertoi yleisistä vaikeuksista ja liikeidean hauraudesta. Maailmansodan tuoma epävarmuus oli pysäyttänyt lähes kaiken rakentamisen vuoden 1913 jälkeen. Kaupungissa oli tuhansia gryndereiden rakentamia huoneita tyhjiin.¹³⁰ Venäjän sotailaitoksen tilausten ja rakennustöiden synnyttämät sotakonjunktuurit toivat vain lyhyen piristysruiskeen.

Vuoden 1916 jälkeen Helsingin väkiluku alkoi laskea. Maayhtiöiden keskinäinen kilpailu oli kovaa, ja tonttimaata oli tarjolla kysyntään nähden yksinkertaisesti liikaa. Tämä ei ollut ainoa maanomistajien ongelma. Maanviljelykseen panostaneet kartanot pelkäsivät kahdeksan tunnin työpäivään siirtymisen vaikeuksia, ja käytännössä lähes kaikki Helsingin ympäristön maatilat kärsivät sodanaikaisista linnoitustöistä. Esimerkiksi Tuomarinkylän salaojitettuja pelloja halkoivat vallihaudat ja piikkilankaesteet. Ruokamulta oli ajettu juoksuhautojen pengerryksiin. Nykyisen Paloheinän paikalla yhtäjaksoinen vallihauta- ja bunkkerilinja oli kuluttanut metsän pahoin. Kavaliffin kerrotaan tulleen myyntituulelle nähtyään ”pitkääikäisen työnsä tulokset tuhotuksi ja kun tilanne muutoinkin oli epävakainen”.¹³¹ Pukinmäessä upseereita ja sotilaita oli majoitettu kylän huviloihin. Juoksuhautoja, tykistön tuliasemia ja tykkiteitä rakennettiin eri puolille yhdyskuntaa. Maapalstojen kauppa hiljentyi tuntuvasti, niin että Pukinmäenkin asukasmäärä kääntyi laskuun.¹³²

Helsingin maanhankintaohjelmaa oli laadittu ”yhdessä neuvoin”, eli komitean ehdotukselle oli varmisteltu riittävä tuki jo edeltä. Sen mukaan kaupungin oli hankittava Pukinmäki, Ströms (122 ha) ja puolikas Brusan (112 ha) tilasta Malmilta sekä Tuomarinkylä, jolloin maat muodostivat Viikin virkataloon etelässä rajoittuvan kokonaisuuden. Etäisen Tuomarinkylän hankintaa perusteli sotilasviranomaisten mahdollinen tarve harjoituskentille, ampu-maradoille ja kasarmialueille: ”Onnellista olisi tällöin, jos kaupunki voisi osoittaa syrjemmältä tilat.” Vanha sotilasampumarata Pasilan pohjoispuolella oli jäämässä laajenevan kaupungin sisään ja muiden suunnitelmien tulpaksi. Mutta keväällä 1917 maatilakauppoja perusteltiin myös elintarvikepulalla. Viljelyskelpoisella maalla voitiin tyydyttää kunnan muonitustarpeita. ”Erittäinkin olisi toimenpiteisiin ryhdyttävä perunain ja juurikasvien viljelemiseksi.”¹³³

Esitys herätti valtuustossa vilkkaan keskustelun, osa halusi hylätä Tuomarinkylän tarjouksen, osa hankkia loputkin Malmilta tarjotuista tiloista ja aloittaa neuvottelut Herttoniemestä ja Pakilasta. Viisi vuotta aikaisemmin vastaava ristipaine oli johtanut kaikkien tarjousten hylkäämiseen. Nyt vuoksi oli kääntynyt. Lisätty kaupunginvaltuusto päätti toukokuussa 1917 ostaa kaikki selvityksen alaiset tilat – myös Pehrsin (98 ha), Hagan (53 ha) ja Karlsin (60 ha) tilat Ala-Malmilta ja Longinmäeltä. Kaupungin yhtenäinen alue Viikin pohjoispuolella ylsi pääradan ja Vantaanjoen länsipuolelta aina Kivikkoon Mellunkylän rajalle. Kaupunki lunasti lisäksi Pakilasta eräät palstatilat varmistaakseen tieyhteyden Oulunkylästä Tuomarinkylään. Rahatoimikamari sai myös valtuudet neuvotella Herttoniemen kartanon ostamisesta.

Tilakauppojen kokonaisala oli yli 1 450 hehtaaria ja kokonaishinta lähes 7,3 miljoonaa markkaa.¹³⁴

Viikin tila oli yhä ostamatta, mutta senaatin kamaritoimituskunta oli luvannut periaatteellisen suostumuksensa aluevaihtoihin. Sitä odotellessa kaupunki päätti keväällä 1917 lunastaa vuoden 1921 lopulla päättyvän Viikin tilan vuokraoikeuden Thekla Waseniukselta 220 000 markalla: ”Kaupungin kannalta olisi epäilemättä sängen tärkeää, että se jo tänä keväänä voisi omiksi tarpeikseen viljellä virkatalon melko laajoja (300 ha) viljelysmaita” muun hankitun maanviljelyksen yhteydessä.¹³⁵ Kevään kauppojen ja vuokrasopimuksen lunastamisen yhteishinta 7,5 miljoonaa markkaa vastasi lähes neljäsosaa kaupungin talousarvion 31,6 miljoonan markan loppusummasta. Valtuuston kaukonäköistä päätöstä on syytä arvostaa

tästäkin näkökulmasta. Todellisuudessa kaupat tulivat Helsingille seuraavien vuosien voimakkaan rahanarvon laskun vuoksi hyvin paljon edullisemmiksi.

Helsingin kaupungin palvelukseen siirtynyt Pukinmäen ja Tuomarinkylän kartanojen maatyöväki osallistui loppukevään 1917 valtakunnallisiin maatalouslakkoihin.¹³⁶ Syksyn kuluessa olot pääkaupunkiseudulla muuttuivat aina vain levottomammiksi. Herttoniemen kartanon isäntä J. G. Bergbom ammuttiin marraskuun 17. päivänä ruokapöytänsä ääreen. Joulukuun alussa Pakinkylän punakaarti paljasti kaupungin omistamasta Tuomarinkylän kartanosta elintarvikelaentakunnalta salatun viljakätkön. Kaartilaiset jauhoivat viljan kartanon myllyssä ja veivät jauhot Elannon Pakinkylän myymälään jaettavaksi leipäkuponkeja vastaan.¹³⁷

KAARELA JA HERTTONIEMI

Helsingin kaupunki jatkoi sisällissodan jälkeenkin aktiivista maanhankintaansa. Se varautui kaupungin asukasmäärän kasvuun ja erityisesti satamien ja teollisuuden pitemmän ajanjakson tarpeisiin. Tavoitteet veivät samaan suuntaan, kun pohdittiin uusien työväenkaupunginosien sijoittamista. Maakauppojen luonnollisena seurauksena pidettiin hankittujen maiden ja niiden väliin jääneiden alueiden liittämistä myöhemmin hallinnollisesti kaupunkiin.

Kaarelan tilan 287 hehtaarin maista 1,25 miljoonalla markalla solmittu kauppa täydensi joulukuussa 1918 ”kaupunkialueen suunnitelmanmukaista kehitystä”, kuten rahatoimikamari asian ilmaisi. Kauppa oli valmisteltu varsin pitkälle jo syksyllä 1917 en-

nen levottomuuksien alkua. Vain kiilamainen vyöhyke Malminkartanon virkatalon tiluksia erotti Kaarelan ja Helsingille piakkoin vapautuvan Reimarlan tilan. Kaupungin maista muodostui siten yhä yhtenäisempi ja käyttökelpoisempi kokonaisuus. Kaarela soveltui tasaisen maastonsa vuoksi esimerkiksi asumiseen ja yleisten laitosten sijoituspaikaksi. Linnoitusväen rakentamat leveät tiet helpottivat kulkua. Käytännössä Kaarelan maat jäivät reserviksi tulevia aikoja varten. Rahatoimikamari tunnusteli valtiolta mahdollisuutta lunastaa myös Malminkartanon luutnantinvirkatalo, mutta tuloksetta. Reimarlan maistraatintilan Helsinki sai käyttöönsä sopimuksenmukaisesti vuonna 1920, kun tilanhaltijan immissionioikeus päättyi. Kaupun-



► Herttoniemen kartanorakennus ja sen yhteydessä ollut puisto jäivät Herttoniemen maakaupan ulkopuolelle. Etualalla näkyvä ranskalaistyyppinen muotopuutarha perustettiin Carl Olof Cronstedtin aikana 1800-luvun alkupuolella. Roos R. 1930.

ki aloitti siellä tuolloin tonttien pienimuotoisen vuokrauksen.¹³⁸

Huomattavin kauppa solmittiin vuonna 1919 Herttoniemen kartanon maista, joita kaupunki tavoitteli ensisijaisesti teollisuusalueeksi. Herttoniemestä löytyi myös sopiva satamapaikka sekä tilaa Viikin mahdollisen sataman varastoalueille. Ja juuri Viikin tilan läpi Herttoniemi oli helppo yhdistää rautatieverkkoon. Kartanon viimeisimmät omistusjärjeste-

lyt kertoivat jo keinotteluhengestä. Kun Helsinki oli hylännyt kartanosta tehdyn myyntitarjouksen, Bergbom muodosti siitä vuonna 1916 Oy Herttonäs Gods Aktiebolagetin ja sai kumppaneikseen kaksi Kuloosaaren huvilakaupungin johtokunnan jäsentä. Kuloosaarelainen näkökulma yhtiöön oli vedenottoaikan turvaaminen omalle yhdyskunnalle. Mutta ennen kaikkea osakkaat spekuloivat maan arvonnousulla. Oli yleisesti tiedossa, että kaupunki oli kiinnostunut

Herttoniemestä teollisuus- ja satama-alueena. Bergbomin kuoltua vuonna 1918 yhtiön osake-enemmistöä hallitsi Kulosaaren huvilakaupunki Oy. Ennen Helsingin kanssa tehtyä kauppaa Herttoniemi-yhtiö ehti myydä yli 20 teollisuuspalstaa helsinkiläisliikkeille sekä Kulosaaren huvilakaupungin osakkaille ja lähipiirille.¹³⁹

Herttoniemen maayhtiön osakkeet maksoivat kaupungille liki 13 miljoonaa markkaa, mikä oli lähes 12 prosenttia kaupungin saman vuoden talousarviosta. Yhtiön mukana tuli peräti 646 hehtaaria maata sekä 163 hehtaarin vesialue Tullisaaren selältä. Yhtiöstä erotettu kartanorakennus puistoiheen ei kuu-

lunut kauppaan. Sen sijaan siihen liittyi erilaisia kaupunkia sitovia velvoitteita muun muassa raitiotien käytöstä ja raiteiden rakentamisesta. Kaupunki tuli osakkaaksi myös Etelä-Suomen voimaosakeyhtiöön. Herttonäs Gods Aktiebolaget oli luvannut teollisuustonttiansa ostajille yhdistää Herttoniemen valtion rautateihin, rakentaa sataman ja toimittaa sähkövoimaa sekä valaistusta, niin pian kuin sitä tarvittiin. Myös nämä sitoumukset siirtyivät tilakaupan mukana kaupungille.¹⁴⁰ Kaupungin olikin ostettava kyseiset teollisuustontit viidellä miljoonalla markalla vuonna 1924. Pinta-alaltaan ne olivat yhteensä 43 hehtaaria.¹⁴¹

SATAMASUUNNITELMIA

Helsingillä oli tarve laajentaa, monipuolistaa ja uudistaa satamalaitostaan sekä synnyttää sen ympärille teollisuutta. Helsinki oli Suomen huomattavin tuontisatama ja merkittävä myös vientisatamana. Satama oli pääkaupungille tärkeä tulolähde, mutta tuottavasta tuontiliikenteestä kilpailevat Etelä-Suomen satamat kohottivat palvelutasoansa. Siksi myös Helsingin oli panostettava.¹⁴² Helsingin Makasiiniosakeyhtiön harjoittaman suurimittaisen ja tuottoisan liiketoiminnan vuoksi kysymys kosketti henkilökohtaisesti kaupungin johtavia liikemiehiä.

Mistä osoittaa riittävät alueet satamalle ja sen sivutoiminnoille? Se oli Helsingin maankäytön avainkysymys. Julius Tallbergin tilaama ja Eliel Saarisen vuonna 1918 laatima Suur-Helsingin asemakaava oli käytännössä ensimmäinen yritys Helsingin yleiskaavaksi. Se osoitti satama-alueiksi muun muas-

sa Vanhankaupunginlahtea ja Lauttasaaren itärantaa. Suunnitelma yritti sovittaa Helsingin kaupungin ja maayhtiöiden etuja. Bertel Jung totesi kaavaa esitellessään, että ”intressikonflikteja näyttää olevan syntymässä – ja olisi erittäin suotavaa saada aikaan sopimus suunnitelman pohjalla – jonka kaikki asianosaiset myöntävät etujensa mukaiseksi”.¹⁴³

Vaikka Birger Brunila oli laatinut Lauttasaaren huvilakaupungille jaotuskaavan ja sitä oli ryhdytty jo toteuttamaan, Tallberg havitteli saarelle yhä satamaa. Hän myi kaupungille vuonna 1917 Lauttasaaren tilaan kuuluneen Salmisaaren länsikärjen – josta jätti itselleen kaksi tonttia – sekä laajan vesialueen. Samalla hän neuvotteli sillan rakentamisesta Lauttasaarensa. Toteutuneen kaupan ehtona oli, että kaupunki toisi vuoteen 1924 mennessä raitiotieyhteyden Salmisaaren kärkeen.



► Suurliikemies ja vaikutusvaltainen kaupunginvaltuutettu Julius Tallberg edusti kunnalliselämässä vielä vuosisataista rahavalan traditiota. Hän pyrki pyyteettömästi luomaan edellytyksiä Suur-Helsingin synnylle, mutta joutui viime vuosinaan kokemaan pettymyksiä juuri tässä kysymyksessä.

Tammikuussa 1918 Tallberg ilmoitti, että hänellä oli ostaja Lauttasaaren teollisuusalueelle, mikäli myös kaupunki ostaisi saaren itärannalta noin 30 hehtaarin alueen ja rakentaisi sillan. Siitä laadittiin piirustuksia, mutta koplaus kaatui viimeistään sillan korkeaan kustannusarvioon. Eikä kaupunki ollut lopulta kovin kiinnostunutkaan Lauttasaaresta. Rahatoimikamari katsoi, että Hietasaaren ja Jätkäsaaren laitokset ja nii-

hin luontevasti kytkeytyvät Lapinniemi ja Salmisaari riittivät kaupungin tarpeisiin ”vuosikymmeniksi”. Panokset oli kohdistettava ”aikoja sitten” suunnitelluille ja kannatetuille hankkeille, kuten Viikin vaihtokaupalle, rautatien rakentamiseen Sörnäisten niemeltä Vanhankaupungin kautta Malmille tai suuren, sopivasti sijaitsevan teollisuusalueen järjestämiseen kaupungin jo omistamalle maalle.¹⁴⁴

Rahatoimikamari havitteli myös Lapinniemen alueen palauttamista kaupungille valtion kanssa toteutettavalla aluevaihdoilla. Alue oli tärkeä, mikäli Hietasaarta ja Jätkäsaarta sekä Ruoholahtea rakennettiin satama- ja varastoalueiksi. Johtavat kunnallismiehet ja virkamiehet jakautuivat pääsataman sijoituskysymyksessä kannattamaan Hietasaarta ja Jätkäsaarta ja toisaalta Vanhankaupunginlahtea. Apuun kutsuttiin tällöin tunnustettu ruotsalainen asiantuntija, Allmänna ingenjörbyrån johtaja, majuri H. G. Thorulf.¹⁴⁵

Thorulfin vuonna 1921 laatimassa satamaselvityksessä Itämeren liikenne keskitettiin Etelä- ja Pohjoissatamiin. Sörnäisten niemi Kulosaaren sillan eteläpuolella oli sovelias puutavara- ja hiilisatamaksi.

Vanhankaupunginlahti ei, sen johdosta että kiinteä pohja oli sangen syvällä sekä ruoppaus- ja liettymisolot olivat epäsuotuisat, soveltunut suurenlaisten laiturilaitteiden paikaksi paitsi Viikin latokartanon kohdalla, joka on melkoisen matkan päässä kaupungin kauppakeskuksesta.

Alue oli siksi varattava ensisijaisesti teollisuuden tarpeisiin. Herttoniemi oli mahdollinen syväsataman paikkana. Valtamerisatama ja vapaasatama soveltuvat parhaiten joko Hietalahden ja Ruoholahden ympäristöön tai Taivallahden ja Ruoholahden yhteyteen.

Satamatoimikunta kannatti Hietalahden ja



► Satamasuunnitelmista toteutui aluksi vain Länsisatama. Jätkäsaaren ja Hietasaaren ympäristön meritäytöt aloitettiin vuonna 1913. Viisitoista vuotta myöhemmin Länsisatama näytti jo varsin valmiilta. Täyttötöitä jatkettiin alueella kuitenkin vuosikymmenien ajan. Vuonna 2013 tehtiin vielä viimeisiä laajennustäyttöjä uuden Jätkäsaaren asuinalueen pohjustamiseksi. Foto Roos n. 1928.

Ruoholahden kombinaatiota, mutta muistutti, että kauempana tulevaisuudessa kyseeseen voisi tulla myös Laajasalo ja Santahamina. Rahatoimikamarilta se toivoi neuvottelujen aloittamista maanomistajien kanssa. Toimikunta ehdotti myös Oulunkylän ja Herttoniemen välisen radan rakentamista ja suur-

teollisuuden sijoittamista Viikin tilan ja Herttoniemen maille.¹⁴⁶ Rahatoimikamari lupasikin selvittää Laajasalon ja Santahaminan hankintamahdollisuuksia, ”minkä jälkeen suotuisain tilaisuuksien ilmaantessa ja kun kaupungin raha-asiat sallivat, aloitettaisiin mainitun suuntaiset neuvottelut”.¹⁴⁷

MAATILAHALLINTO JA YLEISKAAVA

Herttoniemen jälkeen jo varsin mittavaksi kasvaneen viljelysalan hoitoa ei keskitetty maataloudellisesti edistyneimmälle yhtiölle eli Ab Boxbackalle, kuten aluksi suunniteltiin. Valmisteilla olleen tulo- ja omaisuusverolain perusteella rahatoimikamari ehdotti yhtiöiden purkamista ja niiden omaisuuden luovuttamista kaupungille. Kaupunginvaltuuston asettama komitea kannatti Pukinmäen ja Herttoniemen yhtiöiden purkua, ”vaikka olennaisesti toisilla syillä kuin mitä kamari oli esittänyt”. Oli nimittäin ”erittäin tärkeää, että ainakin jokin osa puheenalaisista kiinteistöistä mahdollisimman pian liitettäisiin kaupunkiin”. Se olisi huomattavasti helpompaa, kun maat olivat välittömästi kaupungin hallussa. Samainen komitea oli ehdottanut jo lokakuussa 1918, että kaupunki perustaisi maatilojaan varten oman hallinnon eli tilushallituksen.¹⁴⁸

Seuraavaksi rahatoimikamari teetti selvityksen siitä, oliko ”edun mukaista uhrata melkoisia rahamääriä maanviljelyksen parantamiseen alueilla, jotka ennemmin tai myöhemmin liitettäisiin kaupungin asemakaavaan, vai olisiko puheenalaiset alueet annettava vuokralle pienempinä viljelyspalstoina?”¹⁴⁹ Päätelmäksi tuli, että kaupunki ottaisi suoraan hallintoonsa sitä lähimpänä sijaitsevat maat, joita se voisi tarvittaessa nopeastikin luovuttaa rakentamiseen. Syrjäisemmät tilat oli sitä vastoin vuokrattava. Rahatoimikamarin mukaan oli tärkeä kuunnella rakennuskonttorin asemakaavaosastoa:

Kaupungin ympäristöjen asuttaminen oli tapahtunut ilman minkäänlaista suunnitelmaa, mikä asiointila ei kui-

tenkaan voinut saada jatkoa, vaan olisi annettava rakennuskonttorin asemakaavaosaston tehtäväksi laadittua tai julistamalla yleinen kilpailu hankittava varsinainen järjestelmällinen suunnitelma, joka käsittäisi ei ainoastaan ylimalkaiset laajan vastaisen Suur-Helsingin hahmo- viivat vaan myöskin yksityiskohtaiset ehdotukset niitten osien rakennuttamiseksi, jotka ensinnä joutuisivat kaupungin piiriin. Tällaisen suunnitelman hankkimisen esityönä voitaisiin pitää sitä jakoehdotusta, joka oli laadittava esillä olevassa kysymyksessä kaupungin maatalain hallinnosta.

Valtuusto odotti maanviljelyslautakunnalta ja asemakaavaosastolta seikkaperäistä ehdotusta eri tilojen hallintomuodoista.¹⁵⁰ Kaupunki laajensi tiluksiaan ostamalla vuonna 1921 viljelyspalstoja Pukinmäestä ja seuraavana vuonna – vastoin rahatoimikamarin esitystä – kunnallisneuvos, liikemies Nestori Toivoselta Pakilasta yli 133 hehtaarin tilat ja palstat 1,5 miljoonalla markalla. Näin kaupunki sai loputkin Pakinkylän palstoittamattomat maat sekä Vantaanjoen länsirannan. Samalla Helsinki varmisti tulevaisuuden liikennejärjestelyt – jo Saarisen yleiskaavaan oli merkitty Pakilan läpi itä-länsisuuntaisesti kulkeva ”yhdystie”.¹⁵¹

Tuomarinkylä ja Pukinmäki määriteltiin kaupungin oman maanviljelyksen pääpaikoiksi. Verrattain hyvin hoidettuihin tiloihin sijoitettu pääoma oli alkanut tuottaa kohtuullista voittoa. Mutta osa näidenkin tilojen syrjäisimmistä alueista voitiin antaa vuokralle. ”Kurjassa tilassa” ostetun Herttoniemen käyttöä rajoitti tieto, että sen alueita tarvittaisiin ehkä piankin

satamaan rajoittuvilta alueilta. Maata piti varata myös suunniteltua satamarataa varten. Lautakunta ehdotti, että vain etäisemmät osat tilasta annettaisiin vuokralle pitkillä sopimuksilla.

Kaarelan tila oli pantava vuokralle, mieluummin kokonaisena, jotta suurehkot ja hyväkuntoiset rakennukset tulisivat käyttöön. Oulunkylää odotti kaupungin tiloista ensimmäisenä kaupunkimainen asutus, joten sen tilukset oli vuokrattava pieninä palstoina lyhyillä sopimuksilla ja tuleva asemakaava huomioiden. Poikkeuksen muodostivat kaikki Vantaanjokeen rajoittuvat alueet: kaupunki otti raakavetensä joesta, ja terveydelliset syyt vaativat rantojen suoraa halluunottoa. Viikki mukaan lukien kaupunki harjoittaisi itse viljelystä noin 800 hehtaarilla. ”Agronomisesti sivistynyt ja taloudellisiin kysymyksiin perehtynyt” ylihoitaja saattoi hyvin hoitaa niitä ”taloudellisella ja muutoin kaupunkia turvaavalla tavalla”.¹⁵²

Kaupungin omistamien Malminkylän maiden väliin oli jäänyt tiloja, joita kaupunki osti sopivan tilaisuuden tullen. Starensin 36 hehtaarin tilan osto vuonna 1923 täydensi Ala-Malmin maakauppoja ja esti Sunnuntaipalstojen laajenemisen. Kaupunki sai sieltä itsekin 33 myymätöntä palstaa.¹⁵³ Maakaupoiltaan kaupunki pysäytti myös Helsingin maalaiskunnan keskuksen eli Malmin esikaupunkiasutuksen leviämisen. Malmin väkimäärä kasvoi silti asutuksen tiivistyessä. Rakentaminen seudulla siirtyi voimakkaampana Tapaninkylän suuntaan eli Puistokylä-yhtiön puolelle.¹⁵⁴

► **Helsingin yleiskaavaluonnos vuodelta 1921.** Helsingin maanhankinta hiljeni 1920-luvun alussa. Vuonna 1921 laadittu yleiskaavaluonnos elätteli vielä ajatusta päärautatieaseman siirtämisestä Pasilaan ja suursataman perustamisesta Vanhankaupunginlahdelle. Huvilakaupungit Kulosaaressa ja Munkkiniemi–Haagassa saivat kehittyä omillaan.



Förslag till stadsplan
för
Stor Helsingfors.
Stor Helsingin
asemakaava
ehdotus.
1921



ALUELIITOSPYRKIMYKSIÄ

Suuria maakauppoja seurasivat vaatimukset kaupungin rajojen tarkistamisesta. Kesäkuussa 1919 rakennuskonttorin osastopäälliköt esittivät kaiken kaupungin maalaiskunnassa omistaman maan sekä niiden ja kaupungin silloisten rajojen väliin jäävän maan – oli se sitten valtion tai yksityisen – liittämistä hallinnollisesti Helsinkiin. Puoli vuotta myöhemmin Helsingin maalaiskunta esitti valtioneuvostolle kaikkien esikaupunkiensä liittämistä Helsinkiin. ”Että se on kaupunki, joka kansoittaa esikaupungit lähettämällä sinne köyhän työväestönsä – – tämä tilanne tulee täydellisesti tuhoamaan maanviljelijäin muodostaman osan kuntaa.”¹⁵⁵

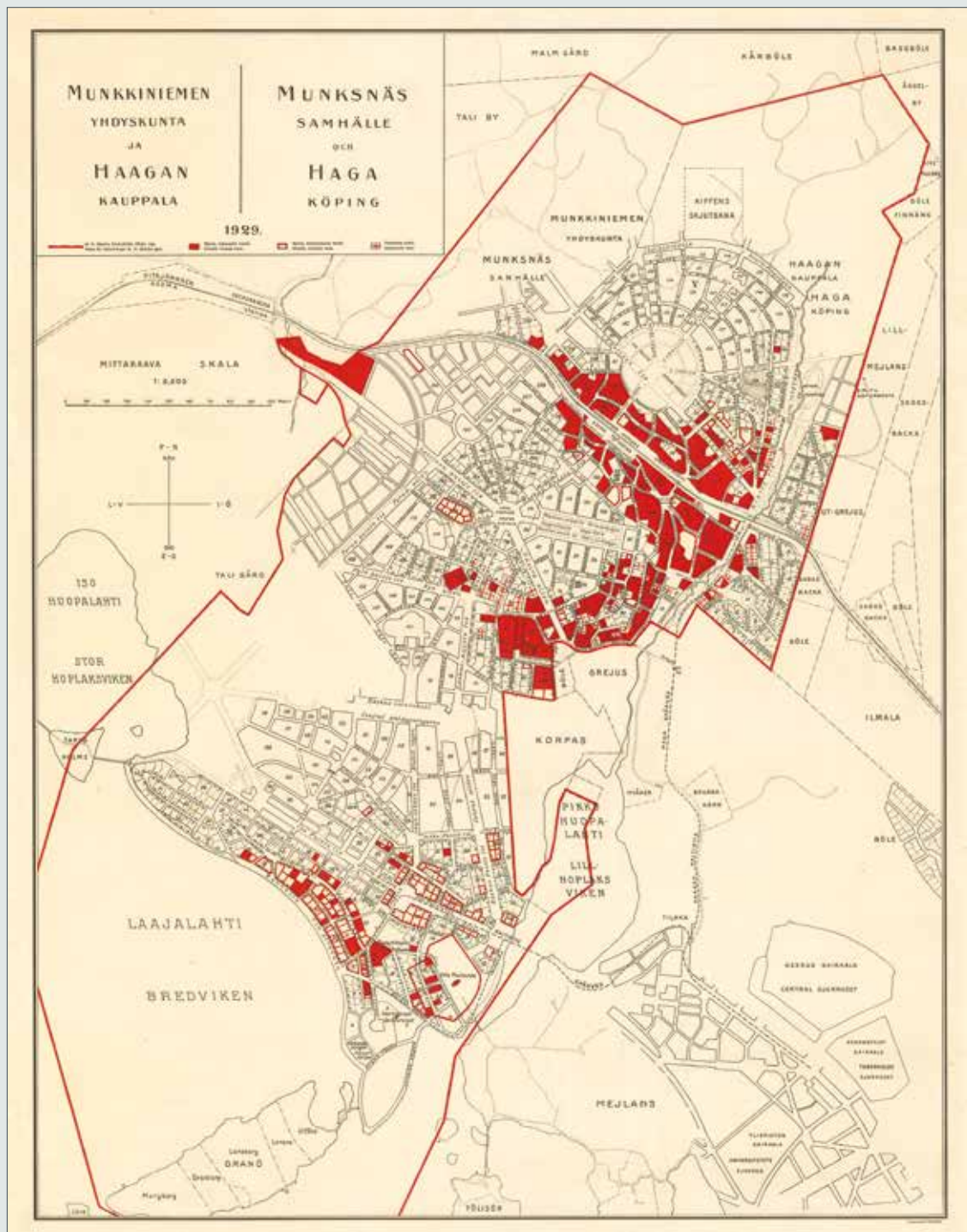
Rahatoimikamari tarttui virkamiesten aloitteeseen jo syksyllä 1919. Erityisenä pelkona oli, että kaupungin ostamia maita liitettäisiin suunniteltuihin uusiin kuntiin ja kauppaloihin. Kaupunki perusti esikaupunkivaltuuskunnan, jota valtuuston valmisteluvaliokunta evästi toukokuussa 1920 selvitystyöhön selvin tavoittein: ”Helsingin kaupunkikunnan on nyt lopullisesti määrättävä politiikkansa ympäristön yhdyskuntia kohtaan.” Valtuuskunnan oli pohdittava alueliitoskysymystä koko laajuudessaan: kuinka suurta aluetta se koskisi, tapahtuisiko liitos kerralla vai vyöhykkeittäin, mitkä olisivat sen taloudelliset, yhteiskunnalliset ja kunnallispoliittiset vaikutukset? Selvitettävää oli paljon ja kyse oli lähtökohtaisesti vuosien työstä.

Valtioneuvosto oli puolestaan asettanut professori Antti Tulenheimon johtaman komitean valmistelemaan ehdotusta läänien itsehallinnosta. Harkittavana oli ajatus Helsingin kaupungin ja sen lähiympäristön muodostamisesta erilliseksi hallintoalueeksi.

si, Helsingin käskynhaltijakunnaksi. Helsingin kaupungin päättäväisyyttä liitoskysymyksessä vahvisti tulevan lainsäädännön ennakointi: se mahdollistaisi yksityisen maan liittämisen kaupunkiin ja toisi ”vapaaumat, lakisääteiset ja ajanmukaiset liittämismuodot kaupunkimuodostuksen eduksi sekä aikaansaisi oikeuksien ja velvollisuuksien oikeudenmukaisen jakautumisen kaupungin ja maanomistajien kesken kaupunginasemakaavaa toimeenpantaessa”.¹⁵⁶

Helsingin maalaiskunnassa 1910-luvulla vahvistunut keskipakoisvoima hajotti kuntaa ja sirpaloitti kunnallista kenttää. Kehitys oli alkanut taajaväestön yhdyskuntien järjestäytyttyä, ensiksi Haagassa ja Oulunkylässä vuonna 1906 ja kahta vuotta myöhemmin Kulosaareissa, Malmilla, Tapaninkylässä, Tikkurilassa, Pakinkylässä ja Pitäjänmäellä. Munkkiniemi ja Pukinmäki seurasivat vuonna 1915, jolloin myös Malmin ja Tapaninkylän yhdyskunnat yhdistyivät. Ja kohta vuorossa olivat myös Herttoniemi, Puotinkylä ja Lauttasaari.¹⁵⁷ Osa yhdyskunnista maayhtiöt vasta houkuttelivat asukkaita tai niissä oli – kuten Puotinkylässä – hyvin hajanainen asutus. Pukinmäessä taas oli asukkaita, mutta siellä yhdyskunta ei koskaan järjestäytynyt valtuustoksi asti.

Taajaväkinen yhdyskunta toimi parhaiten eli jокseenkin tyydyttävästi keskiluokan muodostamissa yhteisöissä.¹⁵⁸ Kun asukkaat joutuivat kuitenkin maksamaan yhdyskuntaveron ohella täyden kunnallisveron, osa vireimmistä yhdyskunnista alkoi valmistella itsenäistymistä omaksi kunnakseen joko yksin tai voimansa yhdistäen. Uuden kunnallisen yksikön muodostaminen käynnistyi aina seurakunnallisena jakoasiana.



► Munkkiniemen yhdyskunta ja Haagan kauppala vuonna 1929. Esikaupungistuminen sirpaloitti lopulta kuntakentänkin. Munkkiniemeä ja Haagaa yhdisti maanomistaja M. G. Stenius -yhtiö sekä Eliel Saarisen alueille laatima suunnitelma. Lauttasaaren kanssa ne muodostivat Huopalahden kunnan, josta Haaga irtautui kauppalaksi vuonna 1923. Vuonna 1929 laadittu kartta osoitti, että rakennetut tontit sijaitsivat pääosin Haagan puolella.

Kun senaatti hyväksyi elokuussa 1917 Huopalahden kirkkoherrakunnan perustamisen, muodostettiin käytännössä Huopalahden maalaiskunta, joka oli yhdistetty pääosin Munkkiniemen, Haagan ja Lauttasaaren taajaväkisistä yhdyskunnista. Oman kunnallishallinnon Huopalahden maalaiskunta tosin sai vasta vuonna 1920.¹⁵⁹ Aluksi valtuusto kokoontui Julius Tallbergin kauppahuoneen konttorissa Helsingissä. Tallbergilla oli kunnan suhteen suuri intressi, sillä hän oli Haagan ja Munkkiniemen maat omistaneen Ab M. G. Steniuksen osakas sekä Lauttasaaren omistaja.¹⁶⁰

Esikaupunkivaltuuskunta oli marraskuussa 1920 yhteydessä Helsingin maalaiskuntaan, Espoon ja Huopalahden kuntiin sekä Oulunkylän ja Kulosaaren taajaväkiin yhdyskuntiin. Oulunkylä, jonka maista Helsinki omisti yli 70 prosenttia, itsenäistyi maalaiskunnaksi jo seuraavan vuoden alussa. Kulosaaren huvilakaupunki -niminen maalaiskunta itsenäistyi Helsingin maalaiskunnasta vuoden 1922 alussa. Mukaan otetun Kivinokan ansiosta Kulosaari oli kuntana pinta-alaltaan laajempi kuin taajaväkiä yhdyskuntana. Helsingin kaupungin ja viiden kunnan edustajat keskustelivat vielä maaliskuussa 1922 mahdollisista liitosalueen rajoista, mutta siihen kokoukset jäivätkin. Seuraavan vuoden alussa Haaga irtautui Huopalahden maalaiskunnasta ja itsenäistyi kauppalaksi. Valtioneuvosto hyväksyi muitakin kauppalahakemuksia, joissa lähtökohtana ei enää pidetty kauppalan omaa maaomistusta.¹⁶¹

Helsingin asukasluku oli kääntynyt maailmansodan lopulla laskuun, kun venäläisiä poistui kaupungista ja sisällissota sekä ”Espanjan tauti” nostivat kuolleisuutta. Vuonna 1915 voimaan astunut huoneenvuokrasäännöstelyä lievennettiin ensin kesäkuussa 1922 ja vuoden 1924 lopulla koko järjes-

telmä purettiin. Rakentaminen oli ollut sääntelyn aikana pitkälti kaupungin ja valtion tukemaa, eikä näitä uudisasuntoja luovutettu kaupunkiin muuttaville. Tämäkin vaikutti siihen, että Helsingin väkiluku oli 1920-luvun puolivälissä selvästi pienempi kuin huipuvuonna 1916.

Lakiehdotukset kunnallisen jaotuksen muuttamisesta sekä asemakaavalaista ja rakennussäännöstä valmistuivat vuonna 1924. Näistä vain jaotusta koskeva laki astui voimaan seuraavan vuoden alussa.¹⁶² Se antoi mahdollisuuden kuntajaon muuttamiseen, mikäli kaupunki tarvitsi lisäalueita asuntoja, teollisuutta tai liikennettä varten. Päättävöittöönä oli kaupunkien luonnollinen ja säännöllinen kasvu. Rajojen muutokset olivat perusteltuja myös, jos ne edistäsivät tai helpottaisivat kunnan tehtävien täyttämistä, laskisivat ja tasoittaisivat kunnallisia rasituksia tai jos niiden havaittaisiin muulla tavoin tuottavan etua. Muutoksen perusteena saattoivat olla myös epätydyttävät esikaupunkiolot. Aloitteen saattoi tehdä kunta tai sen osa, taajaväkinen yhdyskunta tai jokin kunnan jäsen – tai myös asianomainen ministeriö, maaherra tai Maanmittaushallitus. Mikäli suunniteltu muutos oli kovin laaja, valtioneuvoston oli määrättävä erityinen selvitysmies tutkimaan liitoksen perusteita.¹⁶³

Kun asemakaavalaki palautettiin valmisteluun, Helsinki jäi painimaan mahdollisten liitosalueiden asemakaavan toteuttamista hankaloittavan entisen ongelmansa kanssa: sillä oli velvoite järjestää yhdistettävä alue kaupunkimaiseksi tarpeellisilta osin eli hankkia katuala, salaojittaa ja valaista kadut ja muuta sellaista. Omilla maillaan kaupunki saattoi periä ja oli perinytkin infrastruktuurin rakentamiskulut tonttien myyntihinnoissa. Liitosalueiden vanhoilta ton-

tinomistajilta ei maksua voinut periä katua levennetäessä tai päällystettäessä. Ja mikäli kaupunki aikoi kaavoittaa yksityisen maalle, kaikki maan arvonnousu päätyi yksityisille maanomistajille, joilta kaupunki ei voinut periä edes katutöiden kustannuksia.¹⁶⁴ Tämä oli ehkä tärkein syy siihen, että liitosvalmistelut pysähtyivät ja jättivät jälkeensä lähinnä karttoihin piirrettyjä luonnostelmia Suur-Helsingin mahdollisesta selvitysalueesta.

Uusien kuntien synty jätti pääkaupunkiseudun kuntapelin ”mustanpekan” niiden emäkunnalle eli Helsingin maalaiskunnalle, joka sai taakakseen lähinnä köyhimmät yhdyskunnat ja esikaupungit, mikä kärjisti entisestään kunnan sisäisiä ristiriitoja. Kun väkiluku kasvoi hitaasti Helsingissä ja sen hankkimilla rajantakaisilla maatiloilla, rakennettiin Malmilla ja Tapaninkylässä ahkerasti ja ilman asemakaavan rajoitteita. Alueen väkiluku kasvoi vuoden 1920 reilusta 5 400:sta peräti 9 270:een vuonna 1925. Tuskahtanut Helsingin maalaiskunta kokeilikin tammikuussa 1925 heti tuoreeltaan kunnallisen jaotuksen lakia ja esitti Malmin ja Tapaninkylän liittämistä Helsinkiin. Taajamien asukkaat eivät tästä innostuneet, vaan panivat vireille kyliensä muodostamisen itsenäiseksi kunnaksi.¹⁶⁵ Hyvin järjestäytyneessä ja työväenluokkaisessa Pakilassa asukkaat puolestaan halusivat nimenomaisesti kaupunkilaisiksi ja jättivät tästä heinäkuussa 1927 myös aloitteen.

Viipurin kaupungin ympäristössä, missä kärsittiin vastaavista esikaupunkiongelmista, alueliitokset etenivät niin, että kaupunkiin liitettiin taajamia kolmessa vaiheessa vuosina 1924–1933. Viipurin kaupungin alue laajeni yli kolmetoistakertaiseksi. Lahden kaupunki taas laajeni vuoden 1924 alussa pinta-alaltaan kaksinkertaiseksi.¹⁶⁶ Helsinki oli kuitenkin halu-

ton osaratkaisuihin, ja esitetyt liitostoiveet kaatuivat. Poikkeuksena oli vain muutama pieni rajantarkistus. Ruskeasuon ja Uusipellon esikaupunkien liitoksesta oli keskusteltu jo vuonna 1911, jolloin se kaatui asukkaiden ja kaupungin vastahakoisuuteen. Sittemmin kaupunki sai alueen vuokramaihin pakkolunastusluvan, mutta ei päässyt hinnasta ratkaisuun.¹⁶⁷

Kun Haagan kauppalan perustaminen vuonna 1923 jätti Uusipellon ja Ruskeasuon erillisiksi saarekkeiksi Huopalahden kunnassa, esitti kunnanvaltuusto niiden liittämistä kaupunkiin. Valtioneuvosto päätti kuitenkin yhdistää ne Haagan kauppalaan. Tuolloin Helsinki heräsi ja sai toimeenpantua pakkolunastuksen. Valtioneuvosto määräsi alueet liitettäväksi osaksi Helsinkiä vuoden 1926 alusta.¹⁶⁸ Huopalahden kunnanvaltuuston esittämä Salmisaaren länsiosan siirto Helsinkiin toteutui vuonna 1927 ja niin ikään kunnan esittämä Melkin saaren ja sen vesialueiden siirto vuonna 1931.¹⁶⁹

Kun Helsinki vuonna 1927 saavutti 177 000 asukkaan rajan, ylitti pääkaupungin väkimäärä vasta tuolloin ennätysvuoden 1916 lukemat. Todellinen kasvupyrähdys oli kuitenkin alkanut, ja seitsemän vuotta myöhemmin kaupungissa oli jo 221 000 asukasta.¹⁷⁰ Vastaavasti Helsingin maalaiskunnan ja siitä irtautuneiden kuntien yhteenlaskettu asukasmäärä kasvoi vuoden 1918 huippulukemasta, reilusta 20 tuhannesta vuoden 1934 lähes 33 000:een. Kasvu oli suhteellisesti selvästi Helsinkiä nopeampaa, toisaalta Espoossa suhteellinenkin kasvu jäi Helsinkiä pienemmäksi.

Helsinki kasvoi yhä myös esikaupunkiensä kautta, mutta hyvin eritahtisesti. Kaupungin laajojen maakauppojen vuoksi kasvu suuntautui yksityisille maille Tapaninkylään, Leppävaaraan, Haagaan ja

osin Oulunkyläänkin. Toisaalta Helsingin 1920-luvun jälkipuoliskolla vallannut voimakas rakennusbuumi hillitsi esikaupunkeihin muuttoa. Haagassa ja Oulunkylässä kasvu lähes pysähtyi. Kulosaassa asukasmäärä jopa väheni sen jälkeen kun Helsingistä tuli siellä vuonna 1928 suuri maanomistaja. Vain Huopalahden kunta Munkkiniemineen ja Lauttasaarineen kasvoi hiukan Helsinkiä nopeammin.¹⁷¹

Rakentamisen elpyessä voimakkaasti kävi yhä selvemmäksi, ettei Helsingin seudun alueellisia järjeste-

lyjä ollut mielekästä lähestyä erillisinä kysymyksinä. Kaupunki oli aloittanut jälleen lisämaiden hankinnan, etenkin itäraajansa takaa, kun sisäasiainministeriö määräsi lokakuussa 1928 Kunnallisen keskustoimiston johtajan ja Helsingin kaupunginvaltuutetun, Asuntoreformiyhdistyksen puheenjohtajan Yrjö Harvian pääkaupunkiseudun hallinnollisen jaotuksen selvitysmieheksi. Selvitysalueen laajuudesta ministeriö totesi, että se oli ulotettava koskemaan ainakin vuonna 1923 esitettyä niin kutsuttua Helsingin hallintoaluetta.¹⁷²

Suomen itsenäistyminen vahvisti Helsingin toiveita sujuvista maanomistusjärjestelyistä. Valtiohan hallitsi ja omisti maata paitsi kaupungin keskustassa myös alueilla, jotka olivat aikoinaan olleet syrjässä kaupungin toiminnoista, mutta jotka uhkasivat kasvun myötä jäädä – ainakin silloisissa toiminnoissaan – järkipärisen kaupunkisuunnittelun esteiksi. Valtio omisti laajoja maa-alueita myös aivan kaupungin hallinnollisten rajojen takana eli Helsingin luonnollisella laajentumisalueella.

Kantakaupungin maankäytön vaihtoehtoja oli rajoittanut esimerkiksi Turun kasarmi ja sen viereinen Kampin kenttä. Kasarmi tuhoutui saksalaisen sotaväen vallatessa Helsingin huhtikuussa 1918. Valpas rahatoimikamari esitti jo kesäkuussa, että kasarmi ja Kampin kenttä palautettaisiin kaupungille:

Siinäkin tapauksessa, että kotimainen sotaväki tarvitsisi mainituissa huoneistoissa käytettävänä olevaa kasarmitilaa, voitaisiin varmaan osoittaa paikkoja, jotka olisivat tä-

hän tarkoitukseen sopivampia kuin puheena oleva keskeinen alue, joka sitä vastoin olisi kaupungille erittäin arvokas, mihin kunnalliseen tarpeeseen sitä käytettäneenkin.

Rahatoimikamarin tulkinnan mukaan valtio sai pitää alueita hallussaan vain niin kauan kuin niitä käytettiin sotilastarkoituksiin. Lisäksi rahatoimikamari kehotti harkitsemaan vaihtoehtoja sijaintia myös merikasarmille, jolta puuttui laajentumistila Katajanokalla. Kappaletavarain tuontisatama tarvitsi siellä keskeisiä ranta-alueita uusille pakka- ja tullihuoneilleen. Kaupunki halusi myös lääninvankilan pois Katajanokalta, ”koska vankila oli sopimaton mainitulla paikalla”.¹⁷³

Satamavaihtoehtona tuolloin vielä pidettyä Lapinniemen aluetta vastaan kaupunki tarjosi yliopiston lääketieteellisille laitoksille Meilahdesta yli 12 hehtaarin aluetta. Valtioneuvosto ei torjunut ehdotusta, mutta tiukan rahatilanteen vuoksi sillä ei ollut tietoa yliopistoklinikkojen ja psykiatrisen poliklinikan rakentamisaikataulusta eikä siten halua aluevaiht-



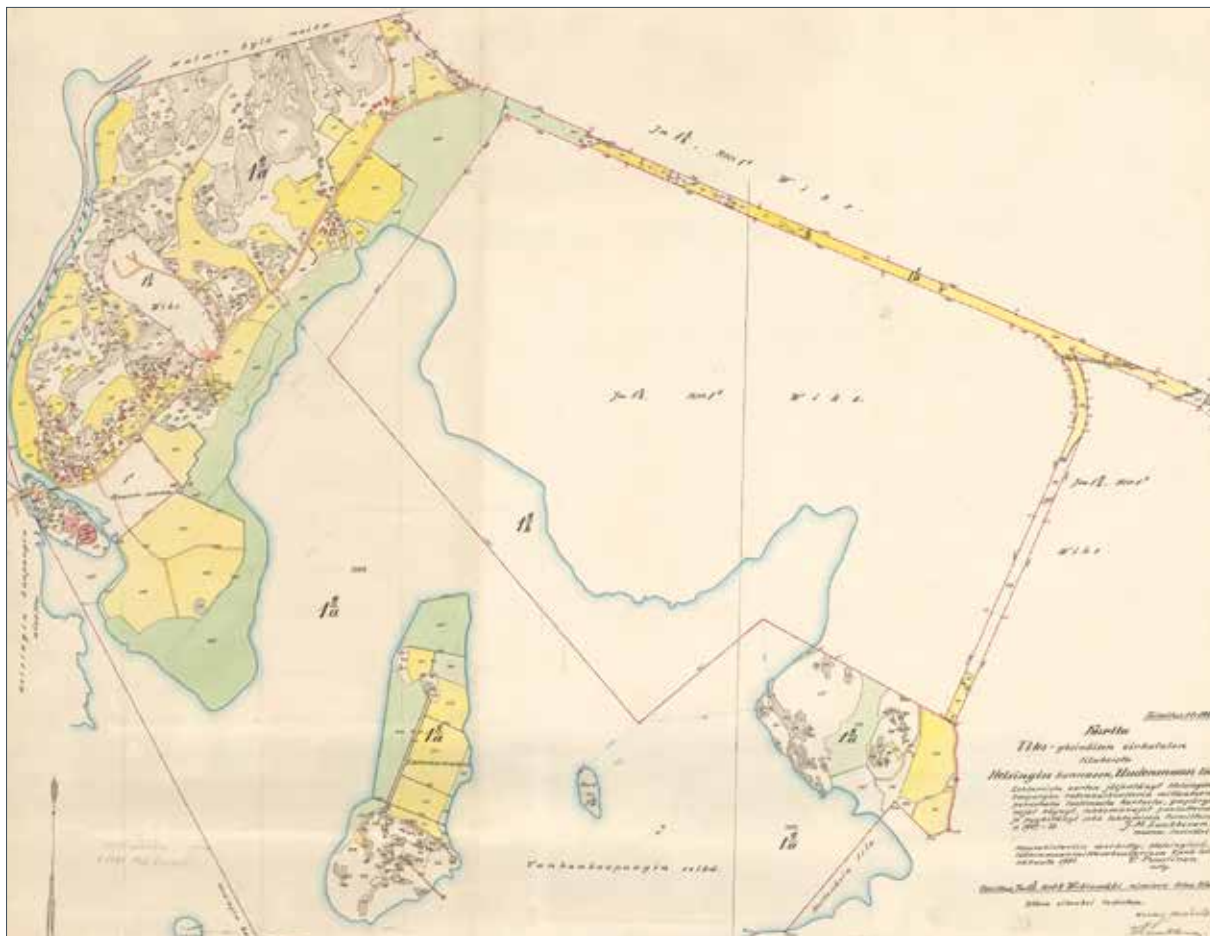
► Valtiolle oli muodostunut sen oman tulkinnan mukaan Kampin kenttään ikimuistoinen nautinto-oikeus, eikä se suostunut luopumaan alueesta vastikkeetta. Kenttä palautui Helsingin omistukseen vuonna 1927 sovitussa suuressa aluevaihdossa. Entisen Turun kasarmin paikalle valmistui vuonna 1936 Lasipalatsiksi kutsuttu liikerakennus. Aarne Pietinen Oy.

toon.¹⁷⁴ Eliel Saarisen yleiskaavassa ja muissa kaupungin suunnitelmissa eli ajatus rautatieaseman siirtämisestä Pasilaan. Tätäkään kysymystä kaupunki ei voinut ratkaista ilman valtion ja erityisesti Valtionrautateiden myötämieltä. Asemaratkaisusta huolimatta, mutta sen tuloksesta riippuen, oli tehtävä myös laajakantoisia päätöksiä suurien ratapihojen sijoittamisista. Vyyhteen liittyi myös Pasilan sotilasampumaraata, jolle kaupunki ehdotti korvaavaa paikkaa Malmin hautausmaan itäpuolelta.¹⁷⁵

Tärkein neuvottelukohde oli kuitenkin Viikin virkatalo, jonka hankkimista rahatoimikamari kiiretti vuonna 1919, ”määrättiinpä se suoritettavaksi kaupunkikiinteistönä, maalla olevana maatilana taikka rahassa”. Kun valtioneuvosto lupautui aluevaihtoon, jossa kaupunki luovuttaisi sille sopivan maatilaa Uudeltamaalta sekä tontteja Helsingistä, rahatoi-

mikamari osti vielä samana vuonna Porvoon maa-laiskunnasta Eknäsin yli tuhat hehtaaria laajan maatilaa. Toista Helsingin havittelemaa suurta tilaansa, Malminkartanoa, valtio ei ollut valmis vaihtamaan.¹⁷⁶ Aluevaihtoja valmisteli valtion ja kaupungin yhteinen toimikunta, joka nosti esille myös Santahaminan sotilassaaren. Se kiinnosti satamalaitosta sekä mahdollisena kansanpuiston paikkana myös sosiaalilautakuntaa. Puolustusministeriö ei kuitenkaan suostunut luovuttamaan Santahaminasta osia edes vuokraamalla, ennen kuin kysymys laivaston tukikohdasta oli ratkaistu.¹⁷⁷

Toimikunta julkisti mietintönsä aluevaihdosta usean vuoden työrupeaman jälkeen vuonna 1923. Hyvässä yhteisymmärryksessä neuvotellun vaihdon tielle nousi kuitenkin hetimiten Helsingin täysin yllättänyt mutka. Maatalousministeriö ilmoitti, että val-



► Vuonna 1927 Viikistä lohkottu Viikinmäen tila. Pettymykseen kaupunki sai vuoden 1927 suuressa aluevaihdossa Viikistä vain siitä lohkotun Viikinmäen tilan. Senkin sisälle jäi vielä Imatran Voimalle varattu muuntamotontti sekä toinen Viikin emotilaan kuulunut alue. Topografialtaan haastavan Viikinmäen kehittäminen alkoi verrattain myöhään: läntisen Viikinmäen aluerakennusprojekti oli käynnissä vuonna 2013.

tio luovuttaisi Viikistä vain sen läntisiä ja itäisiä osia. Pääosa tilasta jäisi maatalouskorkeakoulun käyttöön. Kaupungin vuokrasopimus tilasta irtisanottiin päättyväksi jo maaliskuussa 1924. Tämä ei jäänyt kaupungin ainoaksi takaiskuksi, sillä valtio vaati kaupungilta korvausta Turun kasarmin ja Kampin korttelien saamisesta. Lisäksi erinäisten kaupungille luovutettavien alueiden arvioitua hintaa oli valtion vaatimuksesta korotettava melkoisesti toimikunnan esittämäs-

tä. Kaupungin neuvottelijat, talousvaliokunnan puheenjohtaja Ivar Lindfors ja kaupunginjohtaja Arthur Castrén sekä koko rahatoimikamari olivat pettyneitä valtion sanelukantaan:

Vikin sotilasvirkatalon luovutusta kaupungille – oli pidettävä tämän laajan tilusvaihtokysymyksen ydinkohtana. Silmälläpitäen kaupungin mahdollisuuksia laajeta koilliseen päin, jonne luonnolliset edellytykset, kuten syväl-

le pistävä meren lahti erinomaisine vesiteineen ja rantojen sopivaisuus satamalaitteita varten sekä pääradan suhteellinen läheisyys, vastaisuudessa suuntaisivat laajenevan kaupungin taloudellista kehitystä, oli kaupunki ryhtynyt toimenpiteisiin mainitun kaupungin maihin rajoittuvan virkatalon hankkimiseksi – – Edelleen vaikutti myös Hertonäsin tilan ostoon suuressa määrin luottamus siihen, että välillä oleva Viikin tila joutuisi kaupungin haltuun. Edelleen oli muistettava että kaupunki samasta syystä jätti käyttämättä ne mahdollisuudet, mitkä sillä oli tarvitsemiensa alueiden hankkimiseen niitä tarjottaessa Lauttasaarelta – – Ei Hertonäsinkään tiluksia voinut, siinä määrin kuin oli suunniteltu, käyttää teollisuus- ja satamatarkoituksiin, jos ne jäisivät eristetyiksi kaupungin muista osista.¹⁷⁸

Neuvottelut jatkuivat. Erillisenä asiana valtioneuvosto hyväksyi entisellä Uudenmaan pataljoonan kasarmilla Kruununhaassa toteutettavan järjestelyn, joka mahdollisti rantatien rakentamisen Kaisaniemestä Meritullintorille.¹⁷⁹ Tämän jälkeen, vuonna 1925, päästiin sopuun Lapinniemen eteläosan runsaan yhdeksän hehtaarin maa-alueen vaihtamisesta Pasilan järjestelypihan pohjoispuolella oleviin alueisiin. Näiden sopimusten pohjalta kaupunginvaltuusto suhtautui luottavaisesti myös Viikin virkataloa ja muita vaihtoesineitä koskevan kysymyksen myönteiseen kokonaisratkaisuun.¹⁸⁰

Suuren aluevaihdon viime ponnistus käynnistyi. ”Tällöin esiintyi useinkin miltei voittamattomilta näyttäviä vaikeuksia”, mainitsi kaupungin kunnalliskertomus. ”Erittäin haitallisesti vaikuttivat tiheät hallituksenvaihdokset ja valtion lakkaamatta kasvava aluetarve. Melkoisia vaikeuksia tuottivat sotilaitokselle luovutettuja alueita koskevat neuvottelut, ja Viikin

luovuttamista koskevat erimielisyydet olivat yhä pahanäköisempinä. Uusi vaikeus ilmestyi Postihallituksen vaatiessa noin 7 000 neliometriä Turun kasarmien alueesta.” Sopimus neuvoteltiin valmiiksi marraskuussa 1926, minkä jälkeen valtioneuvosto esitti siihen muutamia lisävaatimuksia. Rahatoimikamari harmitteli, että ”valtiovallan suhtautuminen maan pääkaupungin tarpeisiin niinä neljänätoista vuonna, joiden ajan suurta tilusvaihtoa koskeva kysymys oli ollut päiväjärjestyksessä, oli aste asteelta käynyt kaupungille epäedullisemmaksi”. Koska rahatoimikamari ei uskonut suunnan muuttuvan, se suositteli ”kaupungille suurin piirtein edullisen” sopimuksen hyväksymistä valtioneuvoston esittämien lisäehdoin.

Vuonna 1927 allekirjoitettu sopimus oli vuosien työn tulos ja melkoisen mutkikas palapeli, jossa ei vain siirretty omaisuuksia vaan myös vahvistettiin valtion käyttöoikeuksia omistusoikeuuksiksi. Kaupunki luovutti tai lakkasi vaatimasta seuraavia kohteita: Meilahdesta huvila Bjälbo eli Kesäranta, Tilkan sairaala-alue, Kumpulan sairaala-alue (kartanon piharakennuksessa toimi Lääkintöhallituksen ylimääräinen veneerinen sairaala), Eknäsin kartano Porvoon maalaiskunnassa, niin kutsutut Oopperatalon tontit, Kaartin kasarmien ja maneesin alueet, Kaartin sairaala, Katajanokan kasarmialue ja sitä ympäröivä vesialue, sotilassairaalakortteli, Rahapajan tontti, vanhan ja uuden klinikan tontit, Hylkysaari, Katajaluoto, Eläintarhan alueen rautatien länsipuoliset alueet ja huvilat, osia Turun kasarmien alueesta, Castréninkadun ja Toisen linjan kulmauksessa oleva alue sekä kolme korttelia Meilahdesta. Valtio sai myös radan varrelta alueita Kämpylän aseman molemmin puolin sekä maa-alueen sotilasampumaradan lähistöltä.

Helsinki sai Viikin sotilasvirkatalon länsi- ja ete-

läösistä 187 hehtaaria maata ja 176 hehtaarin vesi-alueen, Hietaniemen venäläisen sotilashautausmaan, Katajanokan kasarmialueen eteläosan, osia Taivallahden ruutikellarialueesta, Kampin kentän rakennuksineen, Turun kasarmin korttelin rakennuksineen – paitsi Postitalolle varattua alaa, korttelin 217 siinä olevine rakennuksineen, Lauttasaaren eteläiset niemet, Töölön ratapiha-alueella satamaradan pohjoispuolelta reilun viiden hehtaarin alueen, jonka vastaanotto jäi riippumaan ”vastaisesta sopimuksesta”, sekä keskiosan Lapinniemen alueesta. Tämän lisäksi kaupunki maksoi valtiolle välimaksua yli 20 miljoonaa markkaa sekä veti Harakan saarelle sähkö-, kaas- ja vesijohdot sekä tarpeen vaatiessa Taivallahden kasarmialueelle viemärit. Kaupungin oli myös rakennettava kasarmialueelle taloja 11,6 miljoonan markan arvosta.¹⁸¹

Pelkästään väliraha ja gryndaus maksoivat kaupungille 31,6 miljoonaa markkaa, eli kyseessä oli markoissa laskettuna kaupungin tähän asti suurin maakauppa. Talousarvion loppusummaan suhteutet-

tuna se vastasi silti ”vain” reilua seitsemän prosentin siivua. Toisaalta aluevaihdot nostivat kaupan merkityksen huomattavasti suuremmaksi. Laajakantoiseen sopimukseen sisältyi muitakin rasitteita: se esimerkiksi sitoi kaupungin varaamaan tulevaisuudessa asema-kaavasuunnitelmissaan ”mahdollisuuksien mukaan” puolustuslaitokselle harjoitusalueen Pasilan ja Oulunkylän väliin suunnitellulta puistoalueelta. Kaupungin oli lisäksi luovutettava ”rajakkaisesta asutusalueesta” mahdollisimman edullisesti riittävä alue mahdollisia tulevia kasarmeja varten.¹⁸² Vuoden 1927 vaihtokaupoilla ei ratkaistu vielä rautatieaseman ja ratapihojen sijoittelua, vaikka tähän suuntaan oli jo vahvoja viitteitä. Päätös pääaseman jäämisestä paikalleen varmistui 1930-luvun alussa käydyissä neuvotteluissa. Turun kasarmin alueesta Postitaloa varten varattu ala vaihdettiin vuonna 1934 kaasulaitoksen entiseen tonttiin, johon jylhä Postitalo pian tämän jälkeen nousikin. Kaupunki luovutti myös valtioneuvoston kirjapainolle tontin uudesta Salomoninkadun ja Rautatienkadun välisestä korttelista¹⁸³

HERTTONIEMEN BULEVARDI, MAAKAUPPOJEN ITÄRINTAMA

Viikin aluevaihdon supistuminen koskemaan vain Viikinmäen tilaksi sittemmin muodostettua aluetta pakotti Helsingin arvioimaan maankäyttösuunnitelmiaan uudelleen. Samalla Herttoniemen vuoden 1919 suurkauppaa seurannut maanhankintojen suvanto päättyi. Kaupunki oli hylännyt vielä vuonna 1924 sille jätetyn tarjouksen Puotilan kartanon ja sen 487 hehtaarin maiden ostamisesta nimenomaan siksi, että Viikin vaihtokaupan uskottiin toteutuvan. Myyn-

titarjouksen jättäneen Botby Gods Aktiebolagetin olivat perustaneet kulosaarelaistahot – A.B. Brändö Villastad, Herttonäs Gods Aktiebolaget ja pieneltä osin myös Finska Agrarbyrån Aktiebolaget –, jotka olivat ostaneet kartanon vuonna 1917 liikemies Leopold Lercheltä eli Ab M. G. Steniuksen yhdeltä pääosakkaalta.

Botby Gods Aktiebolagetin toimintaa leimasivat tiheät omistajanvaihdokset. Esimerkiksi Helsingin

Koulukoteja ja muita maaseudulle perustettuja kaupungin laitoksia

Helsingin kaupungin hallintokunnat perustivat 1900-luvun alkuvuosista lähtien erilaisia laitoksia maaseudun rauhaan. Kaupunki osti Sipoon Nikkilästä maata tulevan mielisairaalsen tarpeisiin vuonna 1907. Kasvatuslautakunta taas sai vuonna 1908 noin 500 hehtaarin alueen ”suuremmassa määrin pahantapaisten poikien” kasvatuslaitokselle. Länsi-Uudenmaan Bromarvin kunnan Bengtsårin saarella ”ei tarvinnut pelätä mitään kasvatuslasta häiritseviä vaikutuksia”.

Seuraavalla vuosikymmenellä kaupunki hankki Outamon ratsutilan Lohjalta sekä Ryttylän kantatilan Hausjärveltä. Edelliseen se perusti suomenkielisten tyttöjen kasvatuslaitoksen eli Toivoniemen koulukodin ja jälkimmäiseen työsiirtolan, joka muutettiin pian koulukodiksi.

Seuraava merkittävä hankinta toteutui vuonna 1936, kun Helsinki osti Vihdistä Tervalammien kartanon yli 800 hehtaarin maahan. Tervalammille perustettiin työlaitos, ja sotien jälkeen siellä alkoi myös alkoholistien kuntoutus. Vielä vuonna 1951 kaupunki osti Mäntsälästä Hirvihaaran kartanon, jonne se siirsi katukuvaa rumentavat alkoholistinsa olympialaisten ajaksi. Muuten kartano toimi miesten vanhainkotina 1980-luvun lopulle asti, jolloin kaupunki myi sen Mäntsälän kunnalle.

Vuonna 2013 Helsinki omisti yhä maita sekä ylläpiti toimintaa nuorten leirisaarena toimivassa Bengtsårissa, Outamon oppilaskodissa sekä Tervalammien kuntoutuskeskuksessa.

Bengtsårin koulukodin poikia 1930-luvun alussa.



ostaessa Herttoniemi-yhtiön vuonna 1919 ei tämä kuulunut enää mainitun yhtiön omistajiin. Seuraavana vuonna yhtiön omistamat tilat oli yhdistetty ja kokonaisuudesta oli muodostettu Puotinkylän huvilayhdyskunta. Tuolloin alkanut palstoitus toi huvilamaista asutusta lähinnä Marjaniemeen. Vuonna 1924, jolloin kaupunki hylkäsi Puotinkylästä tehdyn tarjouksen, huvilayhdyskunnasta erotettiin 63 hehtaarin alue hautausmaaksi Helsingin evankelis-luterilaiselle seurakuntayhtymälle. Seuraavana vuonna velkojat ottivat haltuunsa Puotinkylän huvilayhdyskunnan myymättömät maat ja Marjaniemi irtautui samannimiseksi huvilayhdyskunnaksi. Vuonna 1927 emoyhtiöstä irrotettiin Puotilan kartano ja 80 hehtaarin maa-alue Ab Botby -yhtiöksi.¹⁸⁴ Toisaalta Aktiebolaget Svenska Småbruk och Egna hem -niminen yhtiö, jolle oli uskottu Botby Gods Aktiebolagetin loppumaiden myyminen, palstoitti maan pientiloiksi ja myikin niistä suurimman osan. Vielä vuoden 1927 puolella kaupunki sai joukolta Puotinkylän pientilojen tuoreita omistajia yhteisen myyntitarjouksen, joka koski 254 hehtaarin aluetta. Tarjouksesta päätellen tilanomistajat olivat käyneet maalla spekulatiivista kauppaa.¹⁸⁵

Tarjous koski aluetta, jonka läpi oli suunniteltu uutta Porvoontietä. Näille samoille maille nousi myöhemmin Myllypuron urheilupuisto, Puotinharjun asuinalue ja Itäkeskuksen kauppakeskus. Niiden eteläpuolelle jäi vielä uusia, maanviljelyskäyttöön palstoitettuja ja myös tähän tarkoitukseen ostettuja pientiloja. Asemakaava-arkkitehti Brunila arvioi, että kaupunki saisi tarjotulta alueelta teollisuustonteiksi soveltuvaa maata noin sata hehtaaria sekä rautatien järjestelyasemaa varten noin 18 hehtaaria. Niillä kaupunki kykenisi paikkaamaan osittain Viikin menetys-

tä. Mutta ennen kaikkea kaupunki pelkäsi tilanjaolla luotua uhkakuvaa järjestämättömästä asutuksesta, joka hankaloittaisi tärkeän ulosmenotien rakentamista ja aiheuttaisi kohtuuttomia kustannuksia. Päätellen siitä, että Brunila piti 7,9 miljoonan markan pyyntöä kohtuullisena, myyjät rahastivat tilojensa arvonnousua sittenkin maltillisesti.

Satamalaitos arvioi hankintaa kaukonäköisesti: mikäli Helsingin ja Korian välinen ratahanke toteutuisi, itäisten satamien vienti kasvaisi ”aluksi Herttoniemen ja sittemmin Degerön–Santahaminan kautta”. Toisaalta, kun Oulunkylän ja Herttoniemen välinen rautatie valmistuisi joskus lähitulevaisuudessa, Puotinkylän maat sijaitsivat vain 600 metrin päässä radasta ja rajautuivat välittömästi tuleviin teollisuus- ja varastoalueisiin. Myös lentosatamalle ja lentokentälle etsittiin 1920-luvun lopulla sijoitusvaihtoehtoja ja ainakin läheisen, yksityisen Strömsin tilan vesialue oli arvioitu sopivan hyvin lentosatamaksi. Sitä paitisi ”lunastettaviksi tarjotut alueet olivat niiden rajojen puitteissa, jotka oli ehdotettu kaupunkiin yhdistettäväksi”.¹⁸⁶ Kauppa solmittiin lokakuussa 1927. Lentokenttää ei kartanon maille perustettu, se selvisi jo seuraavana vuonna. Vuonna 1931 Helsinki osti huutokaupassa Botby Gods Aktiebolagetin lopun omaisuuden, noin yhdeksän hehtaaria. Kahta vuotta myöhemmin kaupunki osti vielä A. B. Botbyltä Puotilan kartanon ja sitä ympäröineet 80 hehtaarin maat 3,5 miljoonalla markalla.¹⁸⁷

Jo ennen Puotinkylän kauppvoja, helmikuussa 1927, kaupunki oli ostanut Kulomaan eli Kulosaaren kartanon ja sen 48 hehtaarin maat. Myyjä oli Brändö Gårds Ab, jota ei pidä sekoittaa Kulosaaren huvilakaupungin osakkaisiin ja yhtiöön. Neuvotteluja oli käyty pitkään, jo vuodesta 1919 alkaen. Raha-



► Herttoniemen teollisuusrata ja öljysatama valmistuivat vuonna 1937. Helsingin maanhankinnoista elinkeinopoliittisesti tärkein oli Herttoniemi, jonka alueliitosta rahatoimikamari kiirehti käsittelemään jopa erillisenä kysymyksenä. Aarne Pietinen Oy 1937.

toimikamarin viimeisin tiedustelu oli laskenut hintapyyntöä kahden vuoden takaisesta neljästä miljoonasta 3,2 miljoonaan markkaan. Kivinokan ja Herttoniemen välissä sijainnut Kulomaa kelpasi pääosin tonttimaaksi. Herttoniemen puolelta sen saattoi yhdistää satamalaitteisiin ja käyttää varastoalueena. Kaupan tärkein peruste oli kuitenkin periaatepäätös, jonka mukaan Herttoniemen tulevan teollisuusalueen autoliikenne kaupungin suunnasta samoin kuin yleinen maantie johdettaisiin Kulosaaren läpi. Liikenteen oh-

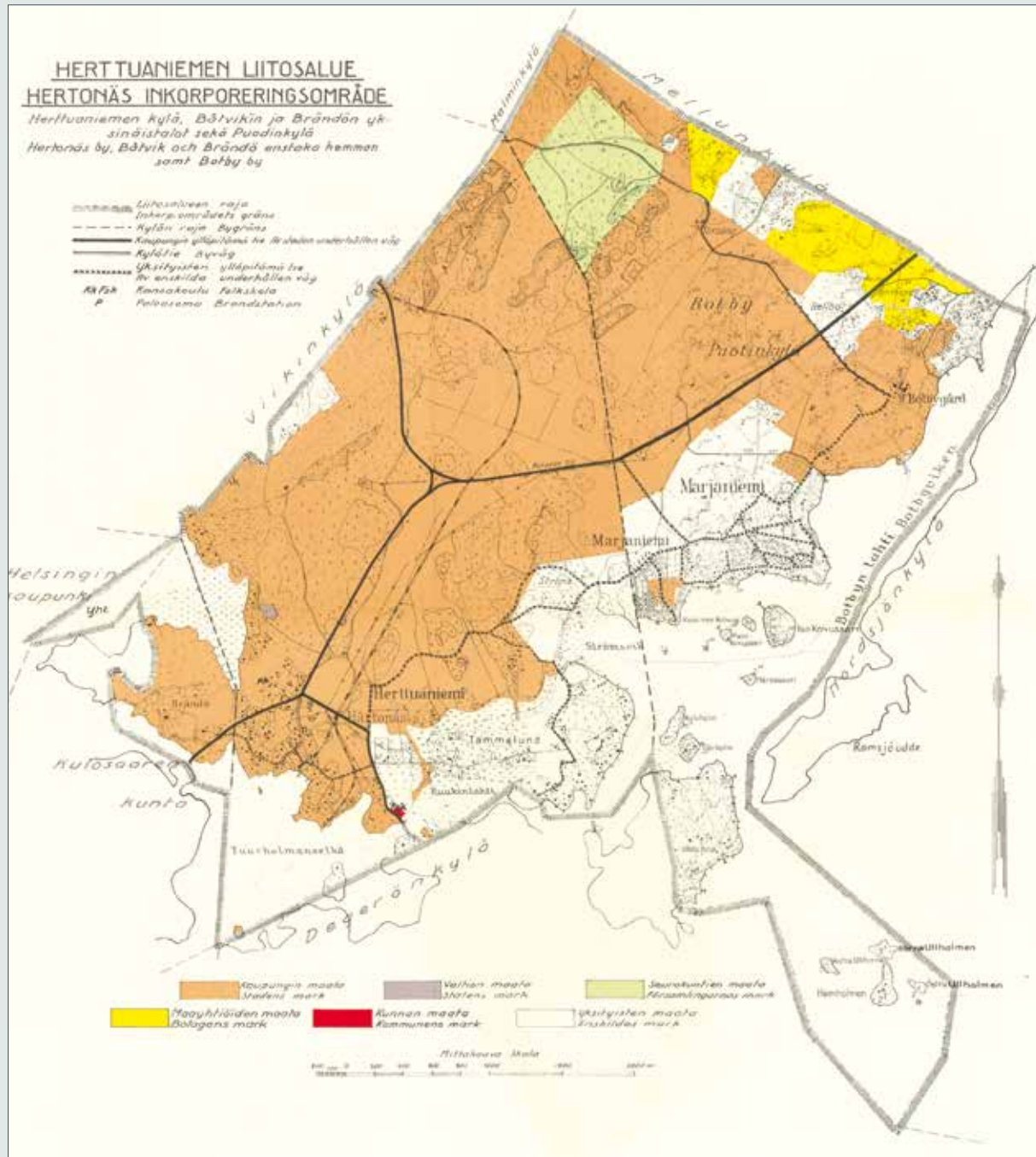
jaamisesta Viikin kautta oli luovuttu. Siitäkin huolimatta, että kaupunki neuvotteli suuressa aluevaihdoissa itselleen maakaistaleen ”Viikin suoraa” rautatien ja maantien tarpeisiin, yleinen tie ”kulki ja vastedeskin tuli kulkemaan Brändön tilan maiden halki”.¹⁸⁸

Herttoniemen Bulevardin nimellä kulkeneen väylähankkeen merkitys oli niin suuri, että kaupunginvaltuuston asettama valiokunta esitti, ettei Herttoniemen ja Puotinkylän rakentamista pitänyt suunnitella ennen kuin väylän rakentamishdot olivat tie-

HERTTUANIEMEN LIITOSALUE **HERTONÄS INKORPORERINGSOMRÅDE**

Herttuanien kylä, Båtvikén ja Brändön yksinöistatol sekä Puodinkylä
 Hertons by, Båtvik och Brändö enskaka hemman samt Båtvig by

- Liitosalueen raja
- Integrationsområdes gräns
- Kylän raja Bygräns
- Kaupungin ylläpitämä tai itsenäisen ylläpitämisen väylä
- Kylän väylä
- Yksityisten ylläpitämisen tai itsenäisen ylläpitämisen väylä
- Kansakoulu folkskola
- Pellava-alue Brändösten



► Herttoniemen liitosalue vuonna 1935. Vaikka Helsinki omisti valtaosan liitosalueen maasta, yksityisille oli jäänyt Tammissalo kokonaisuudessaan, Marjaniemen yhdyskunta, nykyisen Itäkeskuksen asuinalueen pientilat sekä osa Puotilaa ja Vartiokylää. Jälkimmäisiin jäi myös karttaan keltaisella merkittyä maayhtiöiden maata. Helsingin seurakuntayhtymä oli hankkinut vihreällä merkityn maa-alan tulevaa hautausmaata ajatellen.

dossa. Avainasemassa oli Kulosaaren kunta, jonka edustajat ”suhtautuivat verraten välinpitämättömästi jokaiseen pääkaupungin taholta tehtyyn aloitteeseen. Samaten näytti se avustus, jonka Kulosaaren huvilakaupunki oli halukas tarjoamaan kaupungille mainitun liikenneväylän rakentamiseksi, liian mitättömältä eikä läheskään sitä tonttien arvonnousua vastaavalta, jonka yhtiö voi laskea saavansa vastaisen liikenneväylän varrella omistamistaan tonttimaista.” Investoinnin rahoittamisen sijaan Kulosaari-yhtiö tarjosi kaupungille kaikkia rakentamattomia maitaan saarella ja Kivinokassa 12 miljoonan markan hintaan. Kaupunki hyväksyi tarjouksen huhtikuussa 1928. Samalla se osti Sörnäisistä Kulosaareen ja sieltä Herttoniemeen johtavat sillat Brändö Spårvägsaktiebolagetilta kahdella miljoonalla markalla.¹⁸⁹

Seuraavana vuonna kaupunki hankki Laajasalosta Tuurholman eli Tullisaaren kartanon. Sen 140 hehtaarin maille rakennettiin 1960-luvulla Laajasalon ensimmäisiä kerrostaloalueita. Seitsemän miljoonan markan hintaista, edullisena pidettyä kauppa perusteltiin kaukaisilla tarpeilla ja mahdollisuudella vaikuttaa Laajasalon kaavoitukseen. Tullisaaren maita oli mahdollista yhdistää kaupungille vuonna 1906 lahjoitettuun Henrik Borgströmin kansanpuistoon. Satama puolestaan toivoi Tullisaaren korvaavan Mustikkamaan kansanpuistona ja vapauttavan sen tarvittaessa satamakäyttöön.¹⁹⁰ Kaupunki osti lähitöltä myös pienen huvilatilan. Julkilausuttuna tavoitteena oli hankkia Helsingille vähitellen koko Kruunuvooren selkään rajoittuva osa läntistä Laajasaloa.¹⁹¹

Kolmessa vuodessa Helsinki oli panostanut tulevan Itä-Helsingin maanhankintaan yli 32 miljoonaa markkaa. Mutta lisäpanostuksia tarvittiin yhä. Herttoniemen maiden käyttöä pohtinut komitea antoi ra-

hatoimikamarille mietintönsä vuonna 1930. Kiireellisimpänä asiana se piti rautatien rakentamista sekä öljysataman perustamista Herttoniemen itäiselle lahdelta. Yleiselle tielle oli rakennettava uudet sillat. Pelkästään rautatien ja siltojen kustannusarvio kohosi 83 miljoonaan markkaan. Mutta rahatoimikamarin mukaan kaupungilla ei ollut muita tehokkaita keinoja ”suurteollisuuden pysyttämiseksi kaupungin alueilla ja kaupungin tuonti- ja vientisatama-aseman ylläpitämiseksi kuin Herttoniemen alueiden voimallisen käyttö. Näin suuresta investoinnista oli saatava kaikki verot ja maksut oman kaupungin tileille, siksi kamari oli jo ryhtynyt valmistaviin toimenpiteisiin Herttoniemen liittämiseksi kaupunkiin hallinnollisessa, oikeudellisessa ja kirkollisessa suhteessa.”¹⁹² Herttoniemen mahdollinen liitos ei ollut Helsingille Kulosaaren lailla hallinnollisesti ongelmallinen, koska kaupunki omisti lähes koko Herttoniemen alueen.

Kaupunki oli alkanut valmistautua tuleviin alueliitoksiin myös länsirintamalla, missä se tyytyi odottamaan selvitysmiehen myöhemmin esittämää aikataulua. Jokainen solmittu maakauppa edisti kuitenkin tavoitteen saavuttamista. Vuonna 1928 Helsinki osti Haagan kauppalasta, Pikku-Huopalahden länsi- ja pohjoispuolelta, Korppaan 29 hehtaarin tilan katselmusmiesten arvioimaan neljän miljoonan markan hintaan. Rahatoimikamari piti erittäin tärkeänä, että kaupunki pääsi alun perin järjestelemään asutusta tällä alueella, jonne nousi myöhemmin Niemenmäen asuinalue.¹⁹³ Vuonna 1930 kaupunki alkoi neuvotella vihdoinkin myös Ab M. G. Steniuksen kanssa Leppävaaran, Munkkiniemen ja Haagan maiden ostamisesta.

Yhteistä säveltä ei vielä löytynyt. Sen sijaan keskustelut vapaaherra A. Ramsayn ja kumppanien omistaman Talin kartanon ostamisesta johtivat kaup-

poihin vuonna 1930. Helsinki sai – neuvoteltuaan 15,5 miljoonan hintapyyynnön 13 miljoonaan markkaan – Talin 196 hehtaarin maat, jotka sijaitsivat laajentumisstrategian näkökulmasta oivallisesti Munkkiniemen ja kaupungin oman Reimarlan tilan välissä sekä Pitäjänmäen aseman tuntumassa. Rahatoimika-

mari kehui Talia sopivana asuinalueena, mutta ennakoi myös uutta teollisuutta asemaseudun ympärille, missä toimivat vanhastaan jo muun muassa Gottfried Strömbergin laitokset.¹⁹⁴ Ensimmäisenä Talin maille perustettiin kuitenkin golfkenttä ja pian tämän jälkeen siirtolapuutarha.

KIINTEISTÖTOIMEN MUUTOKSIA

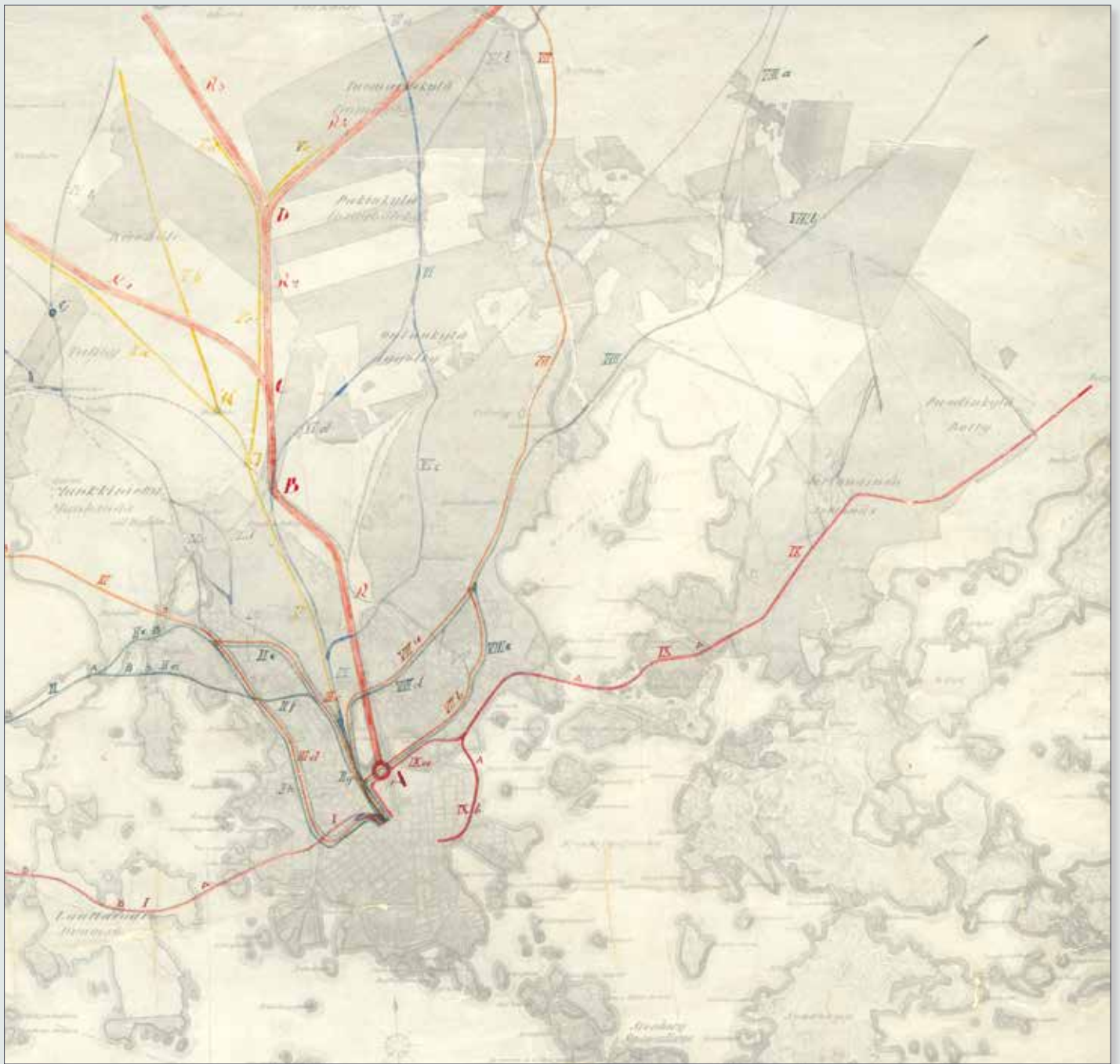
Vuoden 1927 kunnallislaki toi kuntien hallintoon muutoksia, jotka pantiin Helsingissä toimeen vuoden 1931 alussa. Kaupungin kiinteästä omaisuudesta ja raha-asioita aiemmin vastannut rahatoimikamari oli lakkautettu ja sen puheenjohtajana vuodesta 1922 toiminut kaupunginjohtaja Arthur Castrén – hän oli käynyt muun muassa pitkiä keskusteluja pääkaupungin maankäytöstä asemakaava-arkkitehti Brunilan kanssa¹⁹⁵ – oli siirtynyt maistraatin puolelle kunnallispormestariksi. Kaupungin ylin toimeenpaneva ja asiat valtuustolle esittelevä elin oli nyt kaupunginhallitus. Sen ensimmäisenä puheenjohtajana toimi kaupunginjohtaja Antti Tulenheimo. Apulaiskaupunginjohtaja Erik von Frenckell vastasi kiinteistötoimesta.

Kaupungin kiinteää omaisuutta hoitamaan oli perustettu kiinteistötoimisto ja sitä ohjaamaan ja valvomaan kiinteistölautakunta. Lautakunnan toiminta-alue oli maankäytön osalta rahatoimikamaria laajempi, sillä kiinteistötoimeen oli siirretty rakennuskonttorista asemakaava- ja kaupunkimittausosastot, lakkautetusta maatalouslautakunnasta kaupungin metsien ja maatilojen hoito sekä kansanpuistot ja niin ikään lakkautetusta sosiaalilautakunnasta asun-

toasiat. Kiinteistölautakunta oli tärkeä toimielin kuten rahatoimikamari aiemmin, mutta hieman eri valtuuksin. Näkemyserojakin oli. Rahatoimikamari oli viime tekonaan valmistellut esityksen Herttoniemen liittämisestä kaupunkiin, mitä kiinteistölautakunnan puheenjohtaja Yrjö Harvia ei – ilmeisesti oman selviytymisen toimeksiantonsa vuoksi – halunnut tukea. Näin tämäkään liitosehdotus ei johtanut tulokseen.

Harvia oli siirtynyt uuteen luottamustehtäväänsä sosiaalilautakunnan puheenjohtajan paikalta. Hän arvosteli aiempaa kiinteistö- ja maapolitiikkaa siitä, että kaupungin omia taloudellisia pyyteitä oli painotettu liikaa. Kun kiinteistötoimi oli erotettu ”rahataloutta hoitavan elimen toimintapiiristä”, Harvia ennakoiti johdettavan enemmän ”sosiaalisia, kaupungin väestön asunto-olojen tervettä kehitystä edistäviä pyrkimyksiä noudattaen”. Kiinteistötoimiston päällikkö, insinööri Jarl W. Andersin oli rahatoimikamarin entinen kansliapäällikkö edustaen siten muutostilanteessa tärkeää jatkuvuutta. Sanomalehdessä hän kuvaili toimistonsa työtä näin:

Kaupungin hankkiessa jonkun maa-alueen ”laatii toimiston asiamies, joka on kansliaosaston päällikkö, ostoa kos-



► **Helsingin kaupungin maanomistus vuonna 1928.** Autoistuminen vaikutti Helsingin kaupunkisuunnitteluun ja maanhankintaan jo 1920-luvulla. Väyliä rakennettiin erityisen paljon 1930-luvun lamavuosina niiden suuren työllistämisaikutuksen vuoksi. Helsingin ulosmenoteistä vuonna 1928 laaditussa hahmotelmassa erottuu tummennettuna kaupungin maanomistus. Herttoniemen (1919) jälkeen suurimmat muutokset maanomistuskarttaan tulivat 1920-luvun alkupuolella Pakilan seudulla ja vuodesta 1927 alkaen Puotinkylässä, Kulosaarissa, Pikku-Huopalahden länsi- ja pohjoispuolella sekä Viikinmäessä.

kevat kauppakirjat, maanmittaus- ja kartoitusosasto valmistaa kartat ja punnitsee alueen, kiinteistölautakunta tekee sen jälkeen ehdotuksen siitä miten alue on käytettävä – – siinä tapauksessa, että alueelle vahvistetaan asemakaava ja yleisten töiden hallitus aikanaan rakennuttaa kadut, ja tontteja voidaan ryhtyä myymään, niin valmistaa tonttiosasto ehdotuksen tonttien myynnistä sekä myy ne huutokaupalla valtuuston antamien määräysten mukaan.¹⁹⁶

Keskustelu tonttien myynnistä ja vuokraamisesta jatkui. Harvian mielestä Helsingissä, missä maan arvo kohosi jatkuvasti, ei ollut tarkoituksenmukaista siirtä täydellisesti vuokrausjärjestelmään ”niin kauan kuin yksityisen maan ns. ansiottoman arvonnousun verottaminen ei ollut mahdollista. Oli ilmeistä, että jos kaupunginvaltuusto päättäisi vastedes kokonaan luopua tonttien myynnistä, tämä saisi aikaan yksityisten omistamien tonttien ansiottoman arvonnousun.” Kaupungin tärkeimpiä tehtäviä oli tonttien hintojen vakiinnuttaminen niin alhaiselle tasolle kuin mahdollista ja tonttien arvonnousun ja sen yhteiskunnalle vahingollisten seurausten ehkäiseminen. Harvian mukaan kaupunki ei ollut noudattanut alhaisten hintojen linjaa vaan oli kiinnittänyt liian paljon huomiota rakennetuilla alueilla yksityisten omistamista tonteista saatuihin hintoihin. Tällä hän viittasi 1920-luvun lopun rakennusbuumiin.¹⁹⁷

Harvia tavoitteli tontinluovutuksessa kiinteitä hintoja, joilla pyritäisiin peittämään lähinnä tontin järjestelykustannukset.¹⁹⁸ Tonttien myynnillä ei tähän asti ollut katettu kuin jokunen prosenti kaupungin kokonaistuloista. Kun hintoja oli korotettu 1920-luvun puolivälissä, tontinmyynnin ja kadunrakennustöiden kustannusten välille oli löytynyt jonkinasteinen tasa-

paino – kuitenkin pitemmällä jaksolla, koska kadunrakennustöitä teetettiin erityisesti lamakausina ja tontteja myytiin nousukaudella.¹⁹⁹ Käytännössä Harvian aikana tonttien perushintoja määrittäessä kiinnitettiin huomiota niiden sijaintiin ja rakennusoikeuteen. Tontin hintaan laskettiin myös katumaan arvo ja maanarvon kohoamisesta johtuva lisähinta. Yleensä kaupunki sai tonteistaan paitsi alkuperäisen ostohinnan myös riittävän korvauksen katu- ja suureksi osaksi myös puistoalueiksi käytetystä maasta. Tonttien myynnillä rahoitettiin useina vuosina huomattava osa kiinteistöinvestoinneista eli uusista maakaupoista ja tonttien kuntoonpanosta aiheutuneista kustannuksista.²⁰⁰

Asemakaavalaki astui voimaan vuoden 1932 alussa. Se ja myöhemmin samana vuonna valmistunut Helsingin yleiskaava vaikuttivat molemmat kaupungin maankäyttöön. Yleiskaava ulottui kaikkiin kaupungin omistamiin maihin, eli se oli käytännössä Suur-Helsingin yleiskaava tai seutukaava – kuten oli ollut jo vuoden 1923 kaavakin. Yleiskaava antoi puitteet muun muassa Pitäjänmäen ja Herttoniemen teollisuusalueiden rakennussuunnitelmien laatijoille.²⁰¹ Asemakaavalain mukaan taajaväkisen yhdyskunnan alueella rakennustoiminnassa oli noudatettava erikseen vahvistettavia rakennussuunnitelmia. Niiden laatimisesta määräsi maaherra, mutta esityksen saattoi tehdä maanomistaja, kunta tai sen osa, yhdyskunta tai viranomainen.²⁰²

Ennen rakennussuunnitelman vahvistamista yhdyskunnat joutuivat rakennuskieltoon. Tässä mielessä oli onnekasta, että laki astui voimaan syvimmän laman aikana. Valmiudet suunnitelmien laatimiseen olivat hyvin erilaisia: Pakilassa, Puotinkylässä ja Pukinmäessä niiden valmistumista nopeuttivat aiemmat jakosuunnitelmat, ja rakennussuunnitelmat vahvistet-

tiin vuonna 1936. Oulunkylän kunnan vuonna 1935 laatimaa rakennussuunnitelmaa muutettiin muuttaman vuoden kuluttua joiltakin osin, kun Helsingin kaupunginvaltuusto päätti laajan omakotialueen rakentamisesta mailleen.²⁰³ Rakennussuunnitelmissa

oli kaupungin näkökulmasta puutteensa siellä missä oli enemmän yksityistä maata: katumaan lunastus- ja kadunrakennuskustannuksia oli mahdollista jakaa tontinomistajien ja kunnan kesken vain asemakaavotetuilla alueilla.²⁰⁴

TATTARISUON LENTOKENTTÄ, MALMIN AMPUMARATA

Helsinki aloitti Käpylän ja Tuomarinkylän kautta Helsingin Pitäjän kirkonkylälle kulkevan uuden maantiepohjan vaatimat lunastukset vuonna 1932. Samoihin aikoihin kaupunki rakensi myös Viikintietä ja Herttoniementietä. Niiden risteyskohdasta itään jatkui uusi Porvoontie, jonka rakentamisesta vastasi valtio. Kun valtiovalta työllisti ja elvytti lamavuosina juuri suurilla tierakennushankkeilla, se sitoutui vuonna 1933 rakentamaan myös Helsingin ja Jorvaksen välisen maantien ehdolla, ettei sen tarvinnut maksaa Lauttasaaren siltää eikä saaren läpikulku-tietä. Sitkeiden neuvotteluiden jälkeen kaupunki rakensi sillan, joka valmistui vuonna 1935. Kauppaneuvos J. Tallbergin perilliset ja Ab Julius Tallberg Osakeyhtiö osallistuivat kustannuksiin luovuttamalla kaupungille Salmisaaresta, Itäkadun pohjoispuolelta, tehdaskorttelin (Alkon pääkonttorin tontti) ja Lauttasaaren kaakkoisrannalta noin 14 hehtaarin suuruisen alueen, joka rajautui etelässä kaupungin vuonna 1927 valtiolta vaihtamaan maahan.²⁰⁵

Ilmailuviranomaiset olivat pitäneet Tuomarinkylää mahdollisena lentokentän paikkana, mutta syksyllä 1933 sen varteenotettavaksi vaihtoehdoksi nostettiin Tattarisuon tasanko Malminkylässä. Koska lentokenttä haluttiin kaupungin maalle, Helsinki aloitti



► Lentokentän perustaminen kaupungin maalle motivoi vuoden 1934 suuria maakauppoja. Helsingin vastikkeetta luovut-tama käyttöoikeus Malmin lentokentän alueisiin kertoi valtion ja kaupungin yhteisistä intresseistä ja kohentuneista suhteista. Väinö Kannisto.

maakauppojen tunnustelun tosimelellä. Tattarisuolla se omisti jo osan maista. Mutta kentän toteutus vaati yhteydenottoa suureen maayhtiöön. Ab Parkstad – Vanda – Puistokylä Oy oli kaupannut osakkeitaan jo vuonna 1917, mutta tuolloin kaupunki oli pitänyt sen maita vielä perifeerisinä. Vuonna 1929 esitetty hintapyyntö ei taas osunut aivan kohdalleen. Vihdoin lentokenttäsuunnitelmien vauhdittamina neuvottelut osakkeiden ostosta etenivät ripeästi, ja tulos esiteltiin valtuustolle vuonna 1934. Harvia muistutti, että esikaupunkiasutuksen estäminen oli jäänyt puolitiehen, koska kyseisen maayhtiön maat olivat ostamatta. Ne sijaitsivat rautatien itäpuolella rajautuen Mellunkylän, Länsisalmen ja Hakunilan kyliin sekä etelässä kaupungin vuonna 1917 ostamiin maihin.²⁰⁶

Kaupunki maksoi 444 hehtaarin kokonaisuudesta 10,6 miljoonaa markkaa. Mukana tulivat myös tytäryhtiö Malm Kalksandtegelabrik Ab:n osakkeet. Ostetuille maille nousi myöhemmin muun muassa Jakomäen kaupunginosa. Lentokentän vuoksi kaupunki osti myös tehtailija, talousneuvos Viktor Långilta 13,5 hehtaaria alan Filippuksen tilasta.

Kaupunki varautui samana vuonna toiseenkin kenttävaihtoehtoon, kun se osti maanviljelysneuvos Kavaleffilta Tuomarinkylän pohjoispuoliset Haltialan, Niskalan ja Pitkäkosken tilat, yhteensä noin 400 hehtaaria. Yhdeksän miljoonan markan kaup-

paan ei kuulunut Niskalan päärakennuksen ympäriltä erotettu noin 20 hehtaarin suuruinen ala.²⁰⁷ Lentokenttäkysymyksen saatua ratkaisun vuonna 1935 Helsinki solmi vuoteen 2034 kestäväen maanluovutussopimuksen Tattarisuon kenttäalueesta, jonka valtio sai käyttöönsä korvauksetta. Kenttävalinta tyydytti kiinteistölautakuntaa, joka katsoi pystyvän hyödyntämään Tuomarinkylää vaikkapa puutarhakaupunkina paremmin kuin Tattarisuota. Vuonna 1939 kaupunginvaltuusto luovutti vielä Malmin kentän laajentamisvaraksi maa-alan, joka yli kaksinkertaisti kentän suoja-alueineen runsaaseen 120 hehtaariin.²⁰⁸

Kaupungin ja valtion intressit yhtyivät myös aluevaihdoissa, jonka periaatteet sovittiin vuonna 1936. Sen ansiosta Puolustusvoimat saattoi rakentaa Kivikkoon Malmin ampumaradan, jota käytettiin jo vuoden 1937 maailmanmestaruuskilpailuissa. Varsinaisen tilusvaihdon valtioneuvosto siunasi vasta helmikuussa 1946, kun suuri alueliitos oli toteutettu ja Maunulan uuden asuntoalueen rakennustyöt olivat alkamassa. Valtio luopui Pasilan sotilasampumaradan takaisista 60 hehtaarin suoja-alueista sekä korvauksettomasta käyttöoikeudestaan kaupungin omistamaan, suojamaastoksi luettuun alueeseen. Helsinki osoitti valtiolle Kivikosta ja sen ympäristöstä noin 218 hehtaaria.²⁰⁹

HARVIAN MIETINTÖ

Selvitysmies Harvia esitti mietinnössään maaliskuussa 1936 Helsinkiä ympäröivän laajan puolikaaren liittämistä kaupunkiin. Se olisi merkinnyt lännessä koko Huopalahden kunnan, Espoon Hagalundin ja Hel-

singin maalaiskunnan Talin ja Kaarelan selvitysalueiden liittämistä pääkaupunkiin. Pohjoisessa kaupungin raja olisi seurannut kutakuinkin Helsingin edellisvuosikymmenten maanhankintojen reunoja. Idässä

kaupungin rajanaapuriksi olisi tullut Sipoon kunta. Kaikki näiden rajojen sisään jääneet kunnat – Haaga, Oulunkylä ja Kulosaari – olisivat poistuneet kuntakartalta.

Esitys oli pääpiirteissään odotettu. Helsinki tarvitsi lisämaata täysin hallinto-oikeuksin. Kaupungin alueella oli yhä rakennus- ja tonttimaata huomattavilekin asukasmäärille, mutta niille oli ”vakaantuneiden asemakaavapoliittisten periaatteiden mukaan” sijoitettava lähinnä kerrostaloja. Matalampaan rakennustapaan soveltuvia alueita ei kaupungin rajojen sisällä enää ollut. Harvian mukaan ”nykyajan kaupunkikunnilta” vaadittiin kuitenkin, että ne saattoivat ”tydyttää erilaatuisten tonttien kysyntää ja että ne myös ohjaavat rakennustoiminnan ja tonttien kysynnän yhteiskunnalliselta kannalta edullisimpiin asuntomuu-toihin”. Näitä vaatimuksia kaupunki ei voinut enää täyttää oman alueensa piirissä.²¹⁰

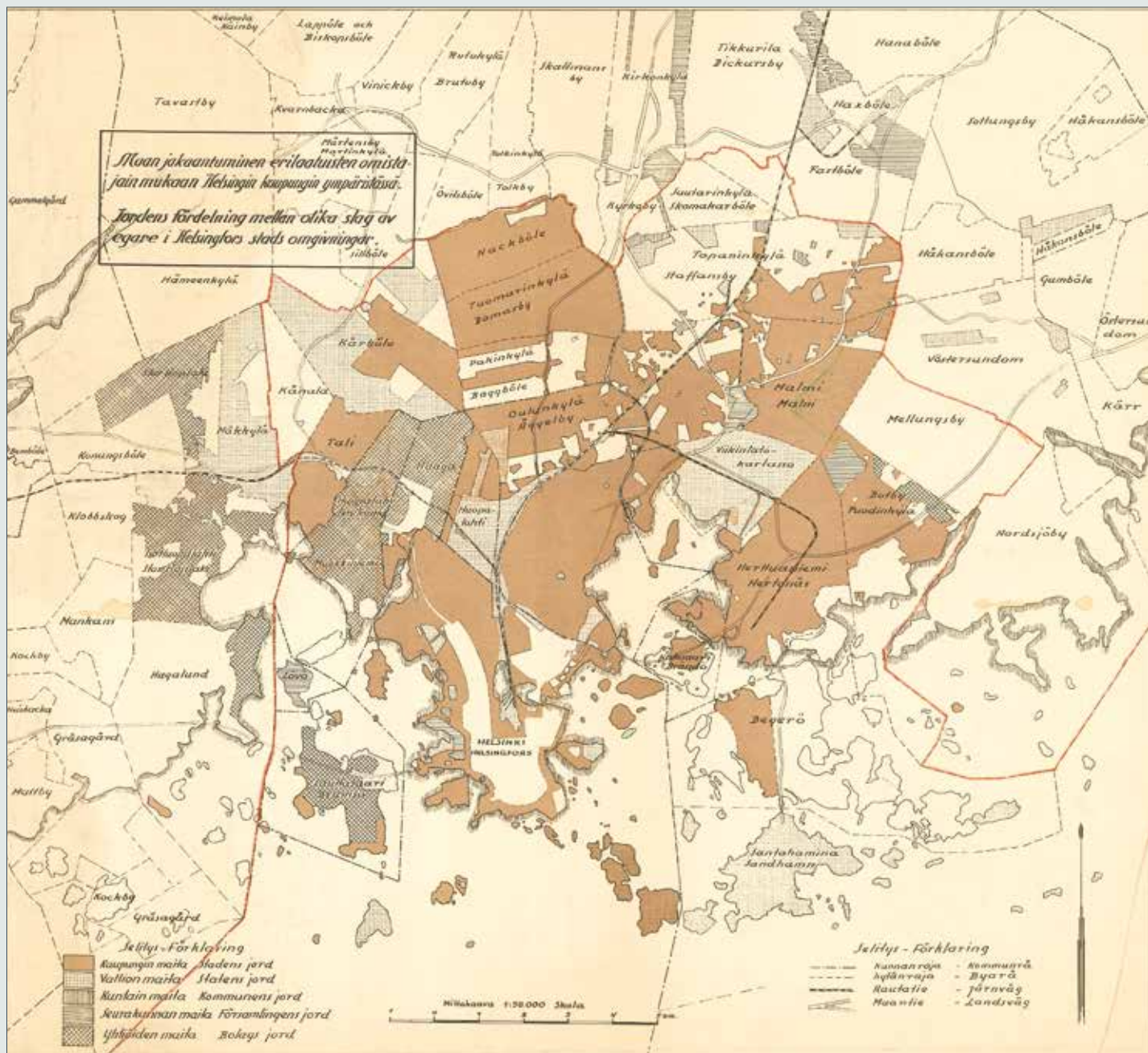
Esikaupunkien synty oli selvitysmiehen mukaan tärkein peruste kunnallisen jaotuksen muuttamiselle. Asemakaavalakikin edellytti, että kaupungin asutusta laajennettiin keskitetyn johdon alaisena, järjestelmällisesti. ”Yhteiskunnallisesti arveluttavinta on, että valvonnan ulkopuolelle jätetyissä asutusryhmissä vakaantuu elin- ja asumistaso, joka on alempi kuin se, minkä kehitys on osoittanut kaupunkimaiselle asutukselle tarpeelliseksi.” Esikaupunkiväestön aiheuttamat huoltomenot, köyhäinhoito, lastensuojelu, sairaanhoito ja työttömyyshuolto rasittivat tunnetusti maalaiskuntia, erityisesti Helsingin maalaiskuntaa, joka ei kaupunkikunnan tavoin voinut nojata talouttaan ”kaupungin talouspiirin verotuspohjan kanta-osaan, vaan ainoastaan erääseen vähäiseen osaan talouspiirin verotuspohjaa”.²¹¹

Ei ihme, että liitoksen suurin antava osapuoli,



► Valtion asettama selvitysmies Yrjö Harvia valittiin vuonna 1931 Helsingin kiinteistölautakunnan puheenjohtajaksi. Alueliitoshahmotelmat ja Helsingin maanhankinta kytkeytyivät siten saumatomasti yhteen. Harvia arvosteli päättäväisesti veropakolaiskuntia ja oli niiden osalta valmis pakkoliitoksiin. Yrjö Blomstedtin maalaus 1938. Valokuva Constantin Grünberg.

Helsingin maalaiskunta tuki valtuustonsa suulla pääosin Harvian esitystä. Malmi–Tapaninkylästä se halusi kuitenkin itsenäisen kauppalan, vaikka oli aiemmin esittänyt sen liittämistä Helsinkiin. Länsisalmen kylän kunta olisi halunnut liittää perustettavaksi ehdotetun Tikkurilan kauppalan yhteyteen. Maalaiskunnan asukkaat Pitäjänmäellä, Konalassa, Pakilassa, Pukinmäessä, Puistolassa, Herttoniemessä, Laajasalossa, Santahaminassa ja myös Malmin ja Tapanin-



► Helsingin kaupungin maanomistus vuonna 1935. Kaupunki oli hankkinut vuoden 1928 jälkeen merkittäviä lisämaita Laajasalosta, Puotilasta, Tapaninkylästä, Niskalasta ja Talista. Harvian ensimmäinen alueliitosselvitys valmistui vuonna 1936. Karttaan on merkitty punaisella Helsingin rajat vuoden 1946 jälkeen.

kylän alueilla halusivat helsinkiläisiksi. Vain Länsisalmen alueella mielipiteet jakautuivat, mutta sielläkin asukkaat valitsivat mieluummin liitoksen Helsingin kuin Tikkurilan kanssa.²¹²

Liitosehdotuksen vastustajat tulivat maalaiskunnasta jo aiemmin irtautuneilta pikkukunnilta. Kulosaaren kunta vastusti yksimielisesti liitosta, ja kunnassa asunut presidentti K. J. Ståhlberg tyrmäsi pitkällä, oikeudellisiin seikkoihin paneutuvalla lausunnollaan Kulosaaren mahdollisen pakkoliitoksen.²¹³ Kyse oli pitkälti rahasta. Selvitysmies näki Helsingin talouspiirin asutuksen keskittämisen kaupungin hallintoon oleellisesti ”kuntainvälisenä verotasoituskysymyksenä”. Halvan verotuksen esikaupunkikunta muodostui ”helposti kaupungin varakkaamman väestön veropakopaikaksi”. Kehitys oli jo hyvällä alulla. ”Näin on varsinkin Kulosaassa, Huopalahdessa ja Grankullassa.” Myös Oulunkylän kunnassa verorasitus kyettiin pitämään huomattavasti alempana kuin kaupungissa ja vanhassa emäkunnassa.²¹⁴ Uusia veropakokuntia Harvia ei esityksellään halunnut luoda:

Munkkiniemen kunta muodostaisi mitä suurimmalla todennäköisyydellä sellaisen – on tärkeää, että kehitys tähän suuntaan estetään jo sen alkuaasteella, koska korjauksen aikaansaaminen, kuten kokemus useista kaupungeista ulkomailla osoittaa, tulee sitä vaikeammaksi, kun suuremmiksi tämäntapaiset veropakokunnat muodostuvat – Munkkiniemen jättäminen kaupunkiin liitettävien alueiden ulkopuolelle vaikeuttaisi nyt suoritettavien liitosten toteuttamista.²¹⁵

Maalaiskuntien hallintomuoto ei Harvian mukaan sopinut esikaupunkeihin. Muutos kauppalaksi ei olisi tuonut korjausta Huopalahdessa hajanaisen maanalan vuoksi, eikä Kulosaassa ja Oulunkylässä siksi, että kaupunki omisti kaiken tai suurimman osan rakentamattomasta maasta. ”On asianmukaista, että kaupungilla on asemakaavallinen määräysvalta näitten maitten käyttämisessä.”²¹⁶ Harvian logiikalla vahva maanomistus oli myös vahva peruste alueliitokselle. Käytännössä kaikki Helsingin ostama maa esitettiin liitettäväksi kaupunkiin. Vuoden 1937 alussa Helsinki omisti 10 358 hehtaaria maata, josta kaupungin rajojen sisällä oli 2 741 hehtaaria ja tästä asemakaavoitetulla alueella 1 300 hehtaaria.²¹⁷

Helsingin maanomistus vaihteli kuitenkin selvitysalueilla suuresti. Länsisalmen, Mellunkylän ja Vuosaaren laajalla selvitysalueella Helsingin ainoa maanomistus oli piskuinen Satamasaari. Kaupungin omistus oli käytännössä olematonta myös Tapaninkylässä sekä vähemmistönä Laajasalossa. Myös Huopalahden kunnassa ja Haagan kauppalassa omistus oli hyvin pientä. Hagalundin alueella kaupunki omisti vain Varsasaaren.

Helsinki kävi kuitenkin neuvotteluja puutteiden korjaamiseksi. Vuonna 1938 kaupunki täydensi Laajasalon länsirannan ”satamavaraustaan” ostamalla Stansvikin kartanon noin sadan hehtaarin maat vesialueineen sekä vielä toisen 33 hehtaarin suuruisen vesialueen Kruunuvuoren selältä.²¹⁸ Stansvikin maille perustettiin 1950-luvulla Laajasalon öljysatama.

MUNKKINIEMEN VESIKRIISI JA OSAKEKAUPAT

Munkkiniemen asukkaat pelkäsivät, että suurena maanomistajana Helsinki pyrki ensi sijassa huolehtimaan omista alueistaan yksityisten maanomistajien ja kaukaisempien esikaupunkien kustannuksella. Pidettiin todennäköisenä, että kaupunki asettaisi esimerkiksi yhtiömaille rakennuskieltoja.²¹⁹ Sekä Huopalahden kunta että Munkkiniemen yhdyskunta vastustivat liitosta. He esittivät Munkkiniemestä omaa kuntaa muun muassa sillä perusteella, ettei kaupunki omistanut siellä lainkaan maata.

Liitosehdotuksen varsinainen haaste olivatkin viimeiset laajat yhtiömaat. Ab M. G. Stenius omisti valtaosan Munkkiniemen ja Haagan rakentamattomista maista. Kaupunki oli neuvotellut yhtiön osakkeiden ostamisesta vuodesta 1930 lähtien. Neuvotte-lujen lähtökohta ei ollut paras mahdollinen, sillä osapuolet olivat käyneet oikeutta lähes koko edellisen vuosikymmenen. Kiista oli koskenut yhtiön Leppäsuolta vuokraaman alueen vuokrasopimuksen päättymistä. Steniuksen mukaan sillä oli oikeus lunastaa alue tehdastonteista voimassa olevin ehdoin. Kun kaupunki ei tähän suostunut, yhtiö kauppasi lunastusoikeutta ja rakennuksiaan kaupungille.

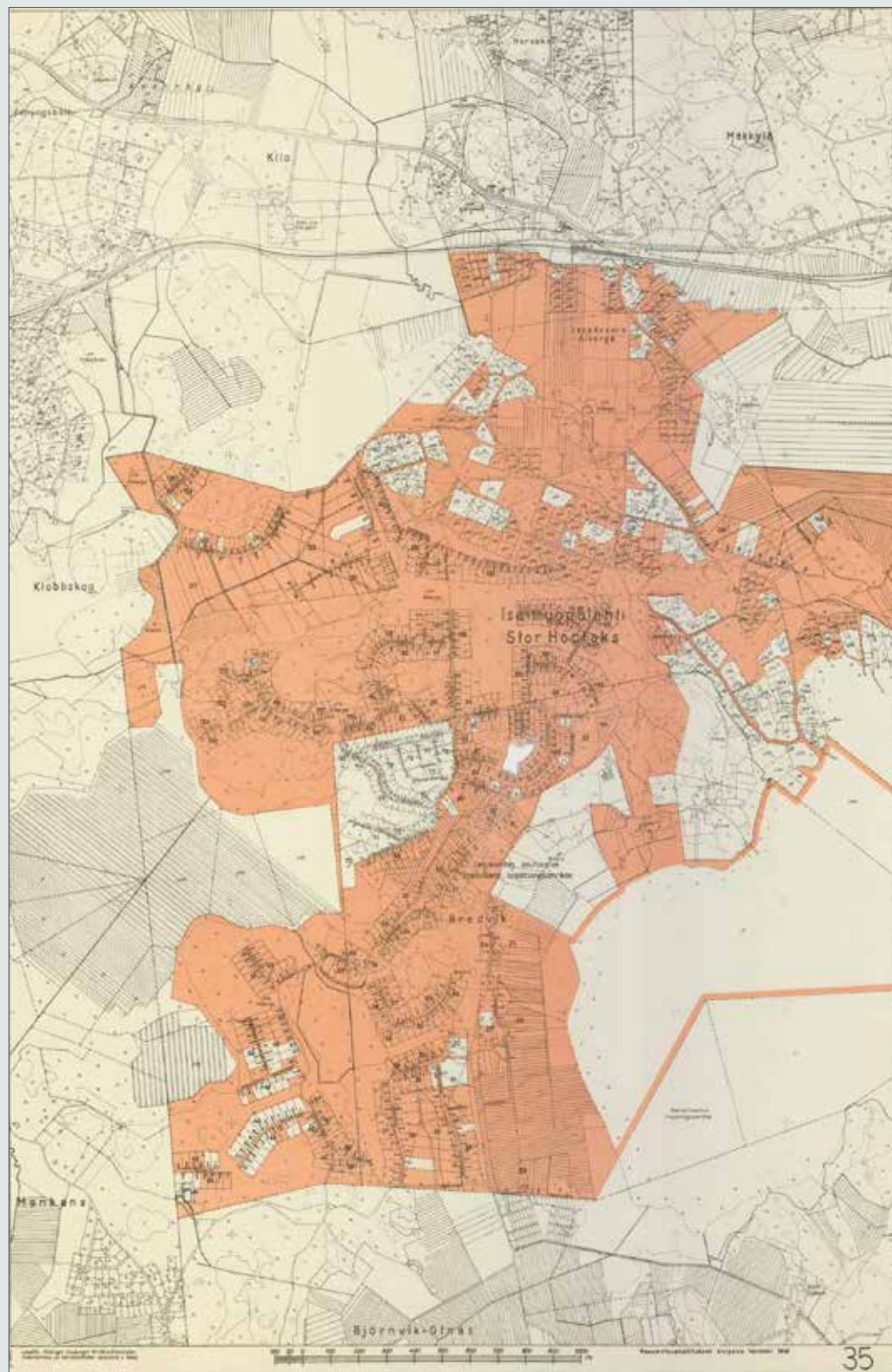
Raastuvanoikeuden todettua vuonna 1920 Steniuksen lunastusoikeuden lainvoimaiseksi Rahatoimikamari suositteli sen ostamista. Valtuusto kuitenkin valitti päätöksestä, ja lopulta korkeimman oikeuden oli kesäkuussa 1926 todettava raastuvanoikeuden tuomio lainvoimaiseksi. Valtuusto ei tämän jälkeen hyväksynyt rahatoimikamarin neuvottelemaa kauppaa. Lopulta kaupunki pani vireille asemakaavan muutostyön ja pakkolunastuksen.²²⁰ Maaliskuus-

sa 1929 maaherra julisti päätöksellään alueen lunastushinnaksi 5,3 miljoonaa markkaa.²²¹

Arkkitehti Saarisen visiot Munkkiniemestä eivät toteutuneet. Sotavuodet ja niitä seurannut lamakausi hiljensivät tonttikaupan, joka piristyi 1920-luvun toisella puoliskolla päättyäkseen vuosikymmenen lopulla äkillisesti. Syvän laman vuoksi kaupungilla oli periaatteessa otollinen tilanne neuvotteluille, mutta M. G. Stenius -yhtiö oli sitkeä ja kesti läpi pitkän depression. Rakentaminen villkastui jälleen vuodesta 1934 alkaen ja vuosina 1936–1938 Munkkiniemeen rakennettiin 5 000 asuinhuonetta etenkin Puistotien varrelle ja Laajalahden rannalle. Steniuksella oli kuitenkin suuria vaikeuksia hallita väestön nopeaa kasvua ja sen tuomia vaatimuksia.

Munkkiniemeen kehittyi akuutti vesikriisi kahden tulipalon seurauksena. Taajamaan muutti koko ajan uutta väkeä, samalla kun asukkaat hamstrasivat vettä minkä ehtivät. Toukokuun lopulla 1938 Ab M. G. Stenius pyysi apuun Helsingin kaupunkia, jotta se rakentaisi vesiputken ja myisi sille vettä, kuten se teki Oulunkylässä. Kiinteistötoimen apulaiskaupunginjohtaja Erik von Frenckell esitti vastavetona ostotarjouksen noin 300 hehtaarin maista Munkkiniemessä ja Haagassa. Heinäkuussa Steniuksen johto ilmoittikin, että osakkaat olisivat todennäköisesti valmiita luopumaan yhtiön osakkeista 110 miljoonalla markalla. Ostamalla osakekannan kaupunki saisi myös Albergan kartanon maat Espoosta. Kesä jatkui kuivana ja yhtiö yritti epätoivoisesti löytää uusia pohjavesiä käyttöönsä. Helsinki ei reagoinut yhtiön avunpyyntöihin. Syyskuussa asiaa selitettiin sillä,

► **Helsingin Espoosta vuonna 1938 hankkimat maat.** Helsingistä tuli Ab M. G. Steniuksen osakekaupalla vuoden 1938 lopulla merkittävä maanomistaja (kartassa oransi alue) Espoossa. Harvia ehdottikin toisessa esityksessään vuonna 1940 Espoon itäosien liittämistä Helsinkiin. Näin ei kuitenkaan tapahtunut. Sotien jälkeen Helsinki asutti Espoon Laajalahteen evakkoja ja rintamamiehiä.



että Munkkiniemen yhdyskunta oli tehnyt samanlaisen pyynnön, eikä kaupunki tiennyt kumman kanssa asioida!

Steniuksen vaihtoehdot olivat vähissä. Yhtiö syytti asukkaita tuhailusta ja jopa sabotaasista ja nämä taas yhtiötä ja kuntaa kriisistä – samalla hamstraten vedenkulutuksen poikkeuksellisen korkeisiin lukemiin. Asukkaiden luottamus yhtiöön oli mennyt. Kun Munkkiniemen yhdyskunnan hallintolautakunta esitti, ettei Munkkiniemen vesijohtoverkkoon liitettäisi enää yhtään uutta rakennusta, maaherra määräsi lokakuun 24. päivänä 1938 voimaan rakennuskiellon. Kolme päivää myöhemmin kaupunginjohtaja Tulenheimo ilmoitti kaupungin tarjoavan osakkeista 83 miljoonaa markkaa.

Yhtiön ainoa vaihtoehto oli myydä. Hinta perustui parin vuoden takaisten neuvottelujen aikana tehtyihin selvityksiin, ja sitä saattoi pitää kohtuullisena. Kaupunki vastasi myös yhtiön 12 miljoonan velasta Pohjoismaiden Yhdyspankille. Myyjä sitoutui puolestaan vapauttamaan yhtiön lähes 32 miljoonan velka- ja takaussitoumuksistaan. Eli raha tuli myyjäpuolelle enemmän kuin tarpeeseen. Suuruusluokaltaan kauppa oli verrattavissa panostuksiin, joita kaupunki oli pannut kaupungin itäpuolisiin maakauppoihin ja infrastruktuurin rakentamiseen rautateineen, satamatöineen ja muineen.²²² Vuoden 1938 talousarvion loppusummaan suhteutettuna 95 miljoonan markan kauppa merkitsi 11 prosentin panostusta.

Kaupunki sai noin 1 116 hehtaaria maata, joka kasvatti Helsingin maanomistusta kymmenellä prosentilla. Vajaa kolmannes Steniukselta ostetuista maista sijaitsi Espoon puolella Leppävaaras- ja Laajalahdessa. Kauppaa kiinteistölautakunnas-

► Puutarhuri M. G. Steniuksen liikkeen juuret olivat kaupungin vuokramaassa Leppäsuolla, sopivasti Hietaniemen hautausmaan ja Marian sairaalan vieressä. Kuva on otettu Malminkatu 40:stä luoteeseen. Kalmistokadulla eli nykyisellä Mechelininkadulla näkyy kolmikerroksinen, hyväkuntoinen puuhuvila Familjevilan Allkär.

Signe Brander 1907.



Foto Signe Brander
Helsingfors. 1907.



sa kommentoinut Harvia näki hankinnalle hyviä perusteita: asuintalojen rakennustapa oli kehittymässä yhä laajempia pinta-aloja vaativaksi eikä hyvää tilaisuutta kannattanut jättää käyttämättä. Kaupat korvasivat myös lentokentälle ja ampumaradalle luovutettuja laajoja alueita. Huomioitava oli ”sekin seikka, että näiden alueiden liittäminen kaupunkiin helpottuisi”. Harvia uskoi, että kaupungin historian suurin kiinteistökauppa olisi mahdollista rahoittaa ”hyvin lyhyen ajan kuluessa” myymällä ostetulta alueelta tontteja. ”Mainittakoon vain, että kaupunki omalla

alueellaan on myynyt viime vuonna 50 tonttia 35,5 miljoonalla markalla ja kuluvana vuonna 75 tonttia 46,8 miljoonalla markalla.” Harvian ennakoima takaisinmaksuaika oli varsin optimistinen, sillä Ab. M. G. Stenius oli myynyt koko toimintansa aikana 571 tonttia ja saanut niistä vasta 38,7 miljoonaa markkaa.²²³

Munkkiniemen maista 83 prosenttia omistanut Helsingin kaupunki alkoi rakentaa vesijohtoa Munkkiniemeen vain kaksi viikkoa sen jälkeen kun osakekauppa oli toteutunut. Asukkaat saivat hanoistaan kaupungin vesilaitoksen vettä tammikuussa 1939.²²⁴

ALUELIITOKSEN EDELLÄ

Harvian esitys ei saanut Helsingissäkään varauksentonta kannatusta. Kaupungin ja hallintokuntien lausunnot annettiin tosin vasta keväällä 1939, jolloin maanomistusolot olivat Stenius-kaupan myötä ratkaisevasti muuttuneet. Kiinteistö- ja huoltolautakunnat tukivat esitystä koko laajuudessaan, mutta yleisten töiden lautakunta puolsi vain Herttoniemen ja Kulosaaren liitosta. Herttoniemen öljysatamaa ja sitä Oulunkylässä päärrataan yhdistyvää satamarataa oli rakennettu vuosina 1936–1938. Kun teollisuusalueiden maaperääkin oli tasoitettu, oli Herttoniemessä kaikki valmiina liitosta ajatellen.²²⁵

Stenius-kaupan ja naapurikuntien näkemykset huomioinut kaupunginhallitus piti tärkeimpänä liitosalueena Herttoniemeä ja muita laajoja omistuksiaan. Maalaiskunnan vastustaman Malmin–Tapaninkylän liitosta kaupunginhallitus perusteli sosiaalisilla syillä, sillä alue oli seudun ”nykyisistä esikaupungeista” runsasväkisin ja huonoimmin järjestetty. Länsisalmien osalta kaupunginhallitus halusi muokata esitys-

tä siksi, ettei kaupunki omistanut siellä maata. Vaikka tilanne oli tältä osin sama Vuosaaressa ja Mellunkylässä, niihin oli kuitenkin ”kehittymässä varsin huomattavaa teollisuustoimintaa”, jonka ”mukana jouuu luonnollisesti asuntoalueiden järjestely ajankohitaiseksi”. Nordsjön kartano Vuosaaressa oli jo siirtynyt laajoine hiekkasiiintymineen Saseka Oy:n ja Lohjan kalkkitehtaan omistukseen. Kaupunginhallitus olisi karsinut liitosehdotuksesta myös Suutarinkylän sekä Keravanjoen eteläpuoliset, mutta Tikkurilankylään ja kirkonkylään kuuluneet alueet.²²⁶

Suurin kaupunginhallituksen haluama muutos koski Harvian esitystä Suur-Haapalahden kauppalan perustamisesta: kauppala oli jätettävä perustamatta ja maat oli liitettävä kokonaisuudessaan kaupunkiin. Kaupunginhallitus viittasi asukkaiden toiveisiin ja kaupungin suureen maakauppaan. ”Lisäksi on otettava huomioon, että tällä liitosalueella valtio omistaa Mäkkylän yksinäistalon, joka todennäköisesti jossa-kin vastaisessa kaupungin ja valtion välisessä suu-

remmassa tilusvaihdossa tulee joutumaan kaupungin haltuun.” Liitosta puolsivat myös lähitulevaisuudessa rakennettavan Tarvon maantien myötä paranevat liikenneyhteydet.²²⁷ Valtuuston puumerkki hallituksen esitykseen oli Länsisalmen kylän palauttaminen listalle. Liitos oli valtuuston mukaan pantava toimeen kiireellisesti vuoden 1941 alusta.²²⁸

Asiat eivät edenneet aivan Helsingin toivomassa aikataulussa. Harvia allekirjoitti lopullisen lausuntonsa toukokuussa 1940 – tulevaa jo ennakoiden – ”Helsingissä, Stansvikin kartanossa”. Siinä hän tuki kaupunginvaltuuston esittämiä muutoksia ja kertoi esittäneensä Suur-Haapalahden kauppala, koska oli halunnut välttää liian suurta alueliitosta, johon kaupungillakaan ei näyttänyt olevan halua. Tilanne oli maakauppojen, liitosalueen asukkaiden esittämien näkemysten ja kaupungin tahdonilmaisun myötä muuttunut ratkaisevasti. Harvian lopullisessa esityksessä liitosalueen laajuus oli kasvanut 18 191 hehtaariin aiemmasta 16 367 hehtaarista.²²⁹

Talvisodan jälkeen kaupunki panosti liitosalueiden uusiin omakotialueisiin, joihin se asutti rintamamiehiä ja Karjalan siirtolaisperheitä. Oulunkylään syntyi Pirkkolan omakotialue ruotsalaistaloineen, ja Talin kartanon maille nousi Marttilan asuntoalue, jota rakennettiin Pirkkolan tavoin kiinteistölautakunnan tyyppipiirustuksilla ja pihojen järjestelyohjeilla. Jatkosodan aikana valmisteltiin omakotitalojen rakentamista kaupungin maille Paloheinään ja Pakilaan. Maunulassa luovutettiin noin 54 hehtaarin alue asuntotuotantoon pääasiassa kaksikerroksisille monen perheen taloille. Samanlainen, mutta puolta pienempi alue oli nousemassa Herttoniemeen Uuden Porvoontien länsipuolelle.²³⁰

Harvian kahden esityksen välillä kuluneen neljän

vuoden aikana lauttasaarelaiset kääntyivät alueliitoksen vastustajiksi. Helsingin rakennuttama ja Tallbergien osin maksama silta oli tuonut Lauttasaareen kaikista esikaupungeista voimakkaimman rakennusbuumin. Vuoden 1936 rakennussuunnitelma oli laadittu vielä pääasiassa huviloita ja matalia kerrostaloja ajatellen, mutta vuonna 1939 jätettiin muutosehdotus, joka esitti saaren keskiosaan jopa kymmenkerroksisia taloja. Kasvavat verotulot ja Huopalahden Helsingin pienempi veroäyri selittivät Lauttasaaren suunnanmuutosta. Olihan kaupungin veroäyri ollut vielä vuonna 1936 huokeampi kuin Huopalahdessa, mutta sotavuosina se oli jo kaksi markkaa korkeampi. Lisäksi Helsingin veroäyriin kohdistui yhä korotuspaineita. Laajemminkin oli herännyt vahva epäily siitä, kykenkö pääkaupunki suoriutumaan velvoitteistaan sodan joskus päätyttyä.²³¹

Alueliitoksen viivästyminen alkoi olla Helsingille kiusallista, sillä erilaisista suojaustoimenpiteistä huolimatta tilanne kentällä eli jatkuvasti. Kohta oli jo kyseenalaista, voisiko Harvian selvitystä ylipäättään pitää liitoksen lähtökohtana. Ennakoitua sodan jälkeistä asuntojen ja teollisuustonttien pulaa Helsinki ei voinut poistaa nykyisillä rajoillaan. Alueliitosprosessi aktivoitui uudelleen kaupungin aloitteesta, ja sitä pani toimeen Linkomiehen hallitukseen keväällä 1943 sisäministeriksi otettu Helsingin kaupungin kunnallispormestari ja asuntoreformimies Leo Ehrnrooth, joka oli ollut aikanaan perustamassa myös Ab Parkstad – Vanda – Puistokylä Oy:tä.²³²

Sisäasiainministeriö neuvotteli liitosaluekuntien kanssa kesällä 1943. Helsingin maalaiskunta hyväksyi Harvian esityksen muutoin, mutta ei Malmin ja Tapaninkylän osalta. Helsingin kaupunginhallitus sai antaa lausunnon naapurikuntien näkökohdista, ja sen





► Vuonna 1935 valmistunut siltayhteys Helsinkiin toi rakentajat Lauttasaareen. Kaavakin muutettiin tehokkaammaksi. Kuvan poikki kulkevan Tallbergin puistotien poikkikadulla näkyvät uudet kerrostalot sijaitsivat osoitteissa Otavantie 3 ja 5. Veljekset Karhumäki 1939–1940.

oli laadittava myös suunnitelma liitosalueiden hallinnon järjestämisestä.²³³ Ehrnrooth toi erältä tärkeiltä osilta muuttamansa liitosesityksen valtioneuvostoon tammikuussa 1944:

Kun olosuhteet Espoon kunnan alueella asutus- ja palstoitustoimintaan nähden ovat muuttuneet, sillä maan palstoitus asuntotarkoituksiin on levinnyt miltei kunnan kaikkiin osiin, katson, että kunnallisen jaoituksen muuttaminen Espoon osalta ei voi tapahtua olemassa olevan ja ennen sotia valmistuneen ehdotuksen perusteella. Olen sitä mieltä, että alueliitos on Espoon kunnan osalta uudelleen tutkittava ja samalla otettava huomioon, miten asutustoiminta ko. alueella tulee sodan päätyttyä kehittymään ja suuntautumaan – – Vestersundomin ja Nordsjön kylät käsittävät yksinomaan maatalousaluetta, joten niiden liittämiselle kaupunkiin ei ole perusteita, varsinkin kun kaupungilla ei ole omistuksessaan näillä alueilla maata, eikä se näitä alueita kunnallista toimintaansa varten tarvitse.²³⁴

Alueliitosta pidettiin tärkeänä, mutta sen ratkaisu päätettiin siirtää sodan jälkeiseen aikaan. Hallitus palasikin asiaan istunnossaan 5.10.1944. Sisäministeri Kaarlo Hillilä ei ollut muuttanut edeltäjänsä Ehrnroothin esitystä eli äänestys suoritettiin sen pohjalta ja alueliitoksen puolesta äänin 10–6.²³⁵

Päätös merkitsi myös sitä, ettei Helsingin rajoille jäänyt tai syntynyt veropakolaishuntia. Helsinkiin lii-

tetyistä alueista esimerkiksi Lauttasaari tuli liitetyksi vastentahtoisesti. Yhdyskunta oli tulevassa Suur-Helsingissä erityistapaus yhtiömaan suuren osuuden vuoksi. Tallbergin perilliset halusivat rakentaa saarta tehokkaammin kuin mitä kaupunki piti hyvänä. Intressejä soviteltiin toukokuussa 1945 sopimuksella, joka rajoitti saaren asukasluvun noin 30 000:een. Kaupunki sitoutui laatimaan saarelle asemakaavan, joka turvasi Tallbergin perillisten maille yhteensä 20 000 huoneyksikön rakennusoikeudet. Mikäli rakennusoikeuksia myöhemmin lisättäisiin, kaupunki lupasi perikunnan tonteille yhtä edulliset ehdot kuin muille. Kun asemakaava myöhemmin valmistui, perikunta luovutti puistoalueiksi merkityt alueet kor-

vauksetta kaupungin haltuun.²³⁶ Maankäyttösopimus vakautti Lauttasaaren tilanteen ja varmisti kaupunkirakenteen kehittymisen. Sitten kaupunki ja Tallberg tekivät alueella useita pieniä aluevaihtoja sekä viher- ja yleisten alueiden tarkistuksia.

Helsingin liitosaluetta täydennettiin vuonna 1945 siitä ”unohtuneilla” Suutarinkylällä sekä Kera-vajoen eteläpuolisilla Tikkurilan kylän ja kirkonkylän alueilla.²³⁷ Suuri alueliitos astui voimaan vuoden 1946 alusta. Helsinkiin liitettiin tuolloin kaikkiaan 13 564 hehtaaria uutta maata. Kun kaupungin pinta-ala oli aikaisemmin ollut 2 925 hehtaaria, laajentui hallintoalue peräti 475 prosentilla. Väkiluku kasvoi noin 50 000 hengellä likimain 340 000 asukkaaseen.²³⁸

Maanhankintaa uusista lähtökohdista

1946-1972

Maanhankinta oli vähäistä ja kohdistui ensi kertaa hallintoalueen sisälle. Liitos-alueiden kytkeminen kaupungin infrastruktuuriin oli valtava haaste. Kun valtioneuvoston selvitysmies esitti vuonna 1950 laajojen alueiden liittämistä itäisestä Espoosta Helsinkiin, liitosähkyä potenut kaupunki torjui ehdotuksen. Toisaalta kaupunki hankki Helsingin maalaiskunnan Vuosaaresta 1950-luvun alkupuolella Rastilan ja Uutelan tilat. Elinkeinopoliittisesti tärkeän Vuosaaren alueliitos (1966) valmisteltiin lopulta ripeästi, ja siihen liittyi myös Lohja Oy:n kanssa neuvoteltu suuri maakauppa.

Helsingin kasvu synnytti 1950-luvulta alkaen uusia asuinalueita myös naapurikuntien puolelle. Alerakentaminen oli maalaiskunnille kätevä keino hallita kasvua. Helsingin kaupunki velvoitti tontinluovutuksilla ja aluerakentamissopimuksilla rakennuttajia infrastruktuurin kustantamiseen ja toteuttamiseen. Tontinluovutuksissa kaupunki siirtyi 1960-luvun alussa käytännössä kokonaan vuokraukseen. Kaavoittaessaan yksityiselle maalle kaupunki leikkasi maanarvon nousua muun muassa vaatimalla katujen ja yleisten alueiden luovuttamista kaupungille.

Laajentumishakuinen Helsinki hankki maata Kaakkois-Vantaalta ja Sipooosta, etenkin vuoden 1969 metropäätöksen jälkeen. Espoon ja Helsingin maalaiskunnan vastustus kaatoi liitostoiveet, eivätkä naapurikuntien nopea hallinnollinen kehitys ja sopeutuvuus suoneet edellytyksiä pakkoliitoksille. Kaupungin väkiluvun kasvu taittui vuoden 1969 jälkeen laskuksi. Neitseellinen rakennusmaa oli käynyt vähiin, sillä Helsinkiä oli rakennettu sotien jälkeen väljästi.

Valtiovalta tuki ja patisti vuodesta 1966 alkaen kuntia tehokkaampaan asuntorakentamiseen. Valtion, kaupungin ja Helsingin maalaiskunnan yhteisprojektin, Martinlaakson kaupunkiradan, linjaukseen ja rakentamispäätökseen vaikutti ratkaisevasti laaja Malmin-kartanon tila, josta valtio sitoutui luovuttamaan maita suurilta osin asuntorakentamiseen. Helsinki keskittyi maanhankinnassaan myös muiden radanvarsien – metrorata ja päärata – kaupunkirakenteen tiivistämiseen erityisesti niiden aluekeskusten ympärillä.

RINTAMAMIESTALOJA JA LIITOSALUEIDEN HALTUUNOTTOA

Jo talvisodan jälkeinen pika-asutus herätti pelkoa, että tuleville Helsingin liitosalueille muodostuisi maalaismaisia viljelys- ja sekamuotoisia tiloja.²³⁹ Vuoden 1945 maanhankintalain vaikutus oli pysyvämpi. Se määräsi rintamamiehille ja Karjalan evakoille luovutettavaksi valtion maata sekä toisaalta kunnilta vapaaehtoisesti ostettua maata. Maanluovutukselta säästyivät lähtökohtaisesti vain alueet, joilla oli vahvistettu asemakaava- tai asemakaavantakaiset määräykset. Helsingin toiveena oli, ettei sen välittömässä läheisyydessä luovutettaisi asunto- ja puutarhatontteja suurempia kohteita. Kaupunki luovuttikin Espoon Laajalahdesta vapaaehtoisilla kaupoilla lähes 700 täläistä tonttia. Sisäasiainministeriön asutusosaston kehotuksesta kaupunki osoitti toisen asutusalueen Tuomarinkylästä.²⁴⁰

Kun kaupunki ei saanut vapaaehtoisen myyntijärjestelyn kautta korvausta rakentamastaan tieverkosta, se jätti pian suosiolla lain täytäntöönpanon Helsingin maanlunastuslautakunnan tehtäväksi.²⁴¹ Tulevina vuosina jätetyistä runsaasta 10 000 hakemuksesta lautakunta hyväksyi noin neljä viidesosaa. Lakia oli helpompi toteuttaa väljästi asutuissa naapurikunnissa, missä jaettavaa maata oli suhteellisesti enemmän. Helsingin yhdyskuntarakenne hajosi suunnittelemattomasti, kun kaupunki joutui luovuttamaan omakotitontteja sellaisiltakin alueilta, joille oli kaavailtu tehokkaampaa rakentamista: Oulunkylästä, Malmi–Tapaninkylästä, Tuomarinkylästä, Talista, Kaarelasta, Pukinmäestä, Herttoniemestä ja Puo-

tinkylästä. Vuoden 1949 Lex Raatikainen, jolla maa-oikeudesta luopunut henkilö saattoi saada osakehuoneiston, säästi kuitenkin jossain määrin kaupungin maaomaisuutta.²⁴²

Sodan jälkeen pääkaupunkiin purkautui muutoinkin valtava, patoutunut väestöpaine. Neljässä vuodessa asukasluku kasvoi noin 60 000:lla niin, että vuoden 1950 alussa Helsingin väkiluku ylitti 400 000 rajan. Välittömästi sodan jälkeen kaupunki pystytti Käpylään asuinparakkeja ja rakennutti Kumpulaan ja Toukolaan niin kutsuttuja pikataloja. Vuonna 1948 kaupunki perusti asuntotuotantokomitean, ja kun valtion asuntolainoitusjärjestelmä arava otettiin käyttöön seuraavana vuonna, Helsinki rakennutti oitis ensimmäiset aravatalonsa Mannerheimintielle Töölöntullin taakse. Kaavoittajat työskentelivät kuin tulisilla hiilillä. Oli priorisoitava kiireisimmät asemakaavoitettavat alueet eli Munkkiniemen eteläosa ja Lauttasaari sekä määrättävä rakennuskieltoja muun muassa Mellunkylään, Malmi–Tapaninkylään, Suutarinkylään ja Tammissaloon.²⁴³ Melko pian kaavoitus painottui muun muassa Herttoniemen, Maunulan ja Pohjois-Haagan asuntoalueisiin sekä Herttoniemen ja Pitäjänmäen teollisuusalueisiin. Vuoteen 1956 mennessä asemakaavaosasto oli laatinut asemakaavat noin viidesosalle koko liitosalueesta.²⁴⁴ Syrijemmällä, missä Helsinki omisti vähänlaisesti maata, kaupunki toi asukkaille kaivattua lisäarvoa hitaasti, mikä herätti paljon arvostelua.²⁴⁵

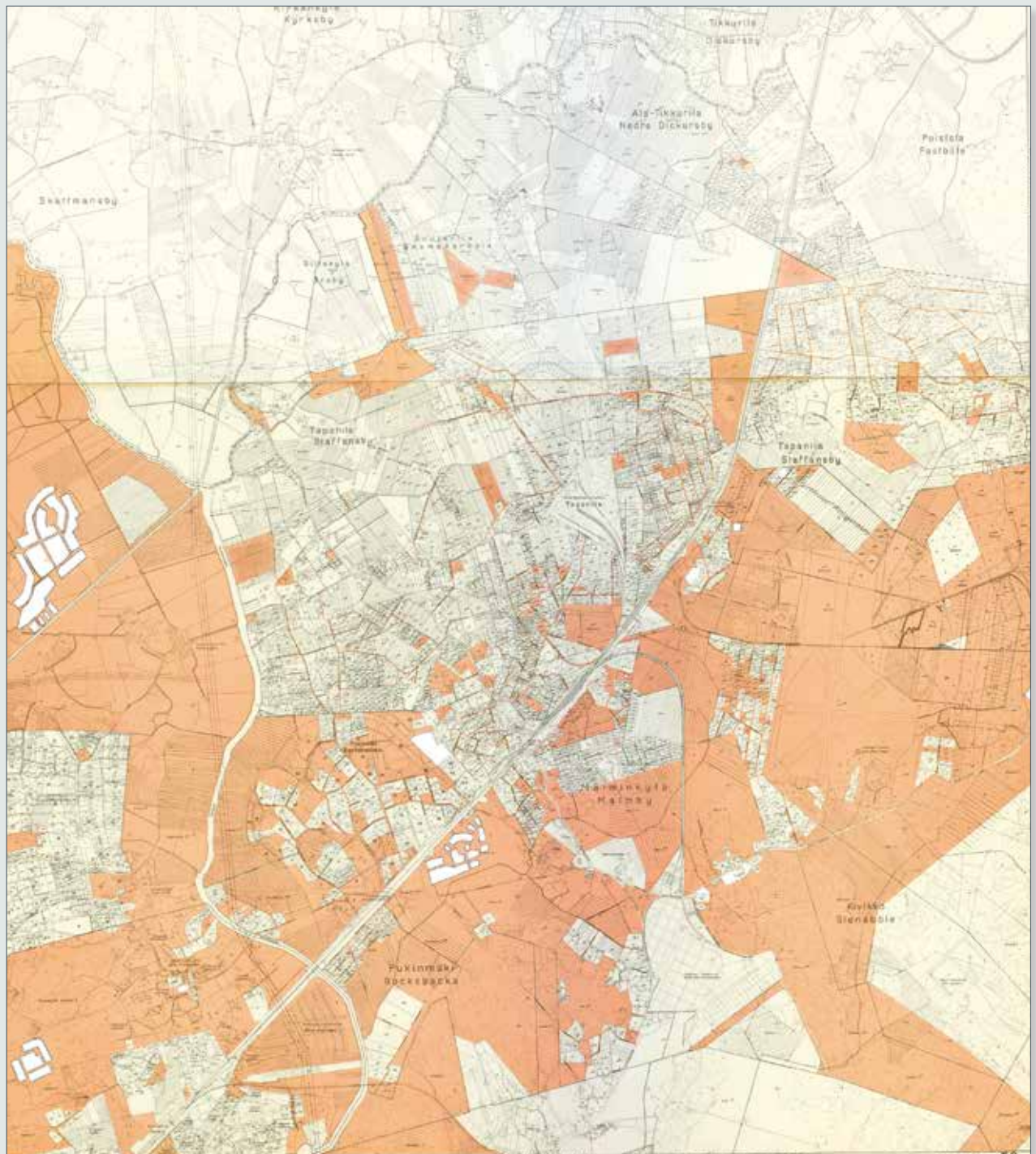


► Liitosalueiden esikaupungit, kuten Malmi, joutuivat odottamaan kaupungin kehityspanoksia pitkään, aina 1960-luvun lopulle. J. Pohjakallio 1965.

HELSINKI EI HALUA ITÄ-ESPOOTA

Valtioneuvoston vuonna 1944 päättämässä liitosalue-rajauksessa on nähty kielipolitiikkaa.²⁴⁶ Mutta päätöksen yhteydessä kirjatut perustelut olivat riittäviä jo sinänsä. Espoon osaltahan valtioneuvosto lupasi palata liitoskysymykseen jo lähitulevaisuudessa. Kyse oli seudullisen perspektiivin laajentamisesta ja

Harvian selvityksen vanhentumisesta. Jo Leppävaara Oy:n osakkaiden vuonna 1941 esittämä toive rakennussuunnitelman takaisten suunnitelmien laatimisesta kertoi Helsingin vaikutuspiirin laajenemisesta. Kun Helsingin seudulle piti sodan jälkeen asuttaa kiireisesti kymmeniä tuhansia ihmisiä, tarvittiin vält-



► **Kaupungin maat Koillis-Helsingissä 1950-luvun alkupuolella.** Kaupungin ensimmäinen kiinteistökartta laadittiin vuonna 1946. Kiinteistöviraston sisäiseen käyttöön siitä laadittiin versio, jossa kaupungin maanomistus oli merkitty oranssilla. Tarkkaa ajallista poikkileikkausta ei karttalehtien perusteella voi tehdä, sillä karttaa päivitettiin joitakin vuosia oranssilla värillä sitä mukaa kuin uusia maakauppoja solmittiin.



► Hermannin asuinalue saneerattiin vasta sotien jälkeen, kun vanhat vuokrasopimukset olivat päätyneet. Oihonnankatu 5:n pihapiiriä. Juha Jernvall, 1950-luku.

tämättä suurpiirteistä hahmottelua pääliikenneväylistä, teollisuusalueista ja asuntoalueista.²⁴⁷

Vuonna 1946 perustettuun Helsingin ja sen ympäristön aluesuunnitteluliittoon (Helsingin seutukaavaliitto) liittyivät myös Kauniaisten ja Keravan kauppalat, Espoo, Helsingin maalaiskunta ja valtio. Tavoitteena oli laatia yhtenäinen seudullinen suunnitelma. 1950-luvulla Aluesuunnitteluliiton toimintaan tulivat mukaan Kirkkonummi, Vihti, Nurmijärvi, Tuusula, Järvenpää ja Sipoo.²⁴⁸

Suuresta alueliitoksesta oli kulunut vain runsas vuosi, kun sisäasiainministeriö nimitti vuonna 1947 hallitussihteeriksi Otto Larman selvittämään Espoon mahdollista jakamista. Syynä oli Harvian ”selvitysalueilla” ja niiden takanakin ”uhkaavissa määrin” muodostuva taaja-asutus. Selvitysmieheltä odotettiin konkreettista ehdotusta Helsinkiin liitettävistä alueista. Larman vuonna 1950 esittämä liitosalue kattoi itäisimmän Espoon lisäksi Jupperin, Laaksoлахden, Viherlaakson ja Mankkaan. Rajauksesta tuli näin laaja, koska asemakaavalainsäädäntö ei antanut Espoon kunnalle välineitä sen itäosiin syntyneen sekavan asutuksen järjestämiseksi. Espoon kunta itse tosin vastusti liitosesitystä.²⁴⁹

Helsinki oli paiskinut jo yli neljä vuotta töitä edellisen alueliitoksen toteuttamisen parissa. Monilta osin työ oli vasta aluillaan. Yleisten töiden lautakunta ja teollisuuslaitosten lautakunta vastustivatkin Espoon alueliitosta nimenomaan kustannusten perusteella. Myös kiinteistölautakunta jarrutteli vauhtia, sillä vuoden 1946 liitosalueen epäkohtien korjaus tuli maksamaan lähivuosina paljon. Lautakunta puolsi ainoastaan Laajalahden asutusalueen ja Otaniemen liittämistä. Kaupunginhallitus piti Helsingin aluetta jo riittävän laajana, etenkin kun valmisteilla ollut ra-

kennuslaki tulisi antamaan maalaiskunnille paremmat mahdollisuudet taaja-asutuksen järjestämiseen. Kaupunginvaltuusto asettui samoille linjoille ja hylkäsi liitosehdotuksen kokonaisuudessaan. Valtuustokeskustelussa vasemmisto tosin esitti Leppävaaran liittämistä.²⁵⁰

Jälkiviisaasti ajatellen Helsinki hukkasi ainutkertaisen tilaisuutensa. Itäiseen Espooseen, Otaniemeen ja Tapiolaan, minne oli suunniteltu huvilakaupunkia jo 1930-luvun puolivälissä, oli nousemassa pääkaupunkiseudun rakenteeseen merkittävällä tavalla vaikuttaneita hankkeita.²⁵¹ Otto-Ivar Meurman oli laatinut rakennussuunnitelman Hagalundin kartanon maille, ja aivan 1940-luvun lopulla valtio päätti Teknillisen korkeakoulun, Valtion teknillisen tutkimuslaitoksen ja teekkarikylän sijoittamisesta Otaniemeen. Helsingin kaupunginhallitus oli tarjonnut teknisten tieteiden kampukselle aluevaihtoa Puotinkylästä, jonka valtio totesi tarkoitukseen liian syrjäiseksi. Epäilemättä vaikutuksensa oli myös Kansallispankin edullisella myyntitarjouksella Otaniemen kartanosta. Vuonna 1952 Asuntosäätiö osti Hagalundin kartanosta 240 hehtaarin maa-alueen. Säätiö suunnitteli ja rakennutti asunnot sekä alueen infrastruktuurin katuineen, vesijohtoineen ja viemäreineen. Tapiolaksi nimetyllä puutarhalähiöllä tai satelliittikaupungilla oli myös oma energiahuoltonsa.²⁵²

Espoon kunnalla ei ollut Tapiolan rakentumisessa juuri mitään roolia. Pääkaupunkiseudun rakentamisen suurta muutosta ennakoivaa Tapiolassa oli määrätietoisesti sovellettu aluerakentaminen. Kaa-voitusopin suuri auktoriteetti Meurman oli vaatinut vuonna 1947 ilmestyneessä *Asemakaavaopissaan*, että Suomessakin oli vapauduttava tonteittain rakentamisesta ja siirryttävä vähintään kortteleittain suun-

niteltuun rakentamiseen. Tuolloin voitiin saada ”so-
pusuhtaista, tarkoituksenmukaista rakennusten ryh-
mittelyä ja katumuotoilua sekä yhtenäisiä pihamaita
ja istutusalueita rakennusten ympärille”.²⁵³ Asunto-
säätiön Heikki von Hertzenin näkemyksiä kuunnel-
tiin myös tarkkaan. Hänen mukaansa yleishyödylli-
nen rakentaminen saavuttaisi Suomessa saman mer-
kityksen kuin Ruotsissa vain, jos ”päättäväisesti va-
litaan aluerakentaminen ja puisto- ja puutarhakau-
punkilinja”.²⁵⁴

Helsinki oli perinteisesti luovuttanut tontteja sa-
malta alueelta useille rakentajille ja vähän kerrallaan.
Helsingin Asuntokeskuskunta Hakan talvisodan alla
rakennuttama olympiakylä oli ollut yksittäinen poik-
keus. Mallia kokeiltiin 1950-luvun puolivälin edel-
lä, kun Haka ja Sosiaalinen Asuntotuotanto Oy Sato
saivat rakennettavakseen yhtenäisiä asuntoalueita
Herttoniemessä ja Roihuvuoressa. Uusien asuin-
alueiden sijoittelussa kaupunki toteutti hajakeski-
tystä, joka tuotti lähiömäisiä kokonaisuuksia. Ase-
makaavoitus ja liikennesuunnittelu sidottiin yhteen,
missä se vain oli mahdollista. Pikaraitiotien ja
metron rakentamista pohdittiin jo 1950-luvun puo-
livälissä, ja yleiskaavaa valmisteleva kiinteistöviras-
to sijoitti tulevien esikaupunkialueiden Kannelmäen
ja Puotilan ostoskeskukset hahmoteltujen pikaraitio-
teiasemien yhteyteen. Kulosaaren sillalle varattiin tila
esikaupunkiradalle.²⁵⁵

Tonttien luovutusmuotoja pohtinut komitea
ehdotti vuonna 1955, että kaupunki siirtyisi seka-
järjestelmään: ”Ainakin kerrostalotonttien suhteen
olisi käytännöllisintä antaa asianomaisten rakenta-
jien valita, kumpaa luovutusmuotoa he pitävät itsel-
leen edullisempänä.” Kun vuokramiehillä oli katujen
osalta samat kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuudet
kuin tontin omistajilla, oli sekajärjestelmä käytännös-
sä helposti toteutettavissa. Maanhankintalain vuoksi
kaupunki olikin jo luovuttanut omistusoikeuksia alu-
eilta, jotka olisivat muuten tulleet vuokra-alueiksi.²⁵⁶

Vuonna 1955 järjestettiin keskustelua herättä-
nyt huutokauppa Munkkiniemen kerrostalonteis-
ta. Niiden yhteishinta, 281 miljoonaa markkaa, ylitti
lähes kolminkertaisesti tonttien arviohinnan. Lehdis-
tö arvosteli tämänkaltaisten huutokauppojen nosta-
van tonttien hintoja. Vähintään vastaavan kuohun-
nan aiheuttivat kaupungintalolla vuosina 1959–1960
kiinteistölautakunnan puheenjohtajan Kaarlo Pettis-
sen aloitteesta huutokaupatut Kulosaaren kerrostalo-
tontit.²⁵⁷ Helsinkiä syytettiin jälleen tonttien hintojen
nostamisesta. Huutokauppojen puolustajat katsoivat,
että markkinahinnat nostettiin näin julkisiksi ja pois
muutamien yksinoikeudesta.²⁵⁸ Mitään sekajärjes-
telmää ei Helsingin tonttien luovutuksessa 1950-lu-
vun jälkipuolella sovellettu. Tonttien myynti ylipää-
tään joutui Kulosaaren kauppojen jälkeen poliittiseen
epäsuosioon.

SIRPALOITUVA MAANHANKINTA

Helsingin kaupungin maanhankinta ei tavoitellut enää rajojen takaisen esikaupunkiasutuksen eliminointia, eikä sillä pohjustettu myöskään aluelaajennuksia muualla kuin kenties Vuosaarella. Maanhankinnan painopiste oli omien hallintorajojen sisällä. Kun kaupunki oli aiemmin hankkinut tämän luonteista maata, kyse oli ollut lähinnä vaihtokaupoista valtion kanssa. Nyt kaupungin oli lunastettava kaavoituksen toteuttamiseksi katu- ja puistomaata jo rakennetuilta alueilta sekä hankittava niitä vapaaehtoisilla kaupoilta sellaisilta liitosalueilta, joissa sen oma maanomistus oli vähäistä. Maanhankinnalla tavoiteltiin joissakin tapauksissa myös vaihtokohteita tuleville maajärjestelyille.

Maanhankinta keskittyi aluksi erityisesti Malmille ja Tapanilaan. Lisäksi kaupunki oli aktiivinen Suutarinkylän ja Ala-Tikkurilan suunnalla, missä se solmi vaihtokauppoja tilanomistajien ja maata omistaneiden liikeyritysten kanssa.²⁵⁹ Laajinta hankintaa harjoitettiin lopulta kuitenkin Mellunkylässä Vartiokylän pientaloalueen takana, missä yksityisillä viljelijöillä oli vielä mainittavan kokoisia maatiloja. Kaupat käynnistyivät vuonna 1950, kun maanviljelysneuvos Valter Suonio myi Bredbackan tilastaan 40 hehtaarin määrään rakennuksineen. Yhtenäinen alue ulottui Porvoon maantieltä aina maanhankintalailla muodostettuun rintamamiesten ja invalidien osuuskassakylään eli niin kutsuttuun Invalidikylään asti. Muitakin tiloja ostettiin. Pellot siirrettiin kaupungin maatalousosaston ja metsämaat metsäosaston hallintaan.²⁶⁰ Mellunkylän yleiskaavan suunnittelutyön alkaessa vuonna 1953 alue asetettiin rakennuskieltoon.

Tämän jälkeen kaupankäynnin hinnoittelu perustui yleiskaavaluonnostelmiin. Katualueista kaupungin ei tarvinnut maksaa. Vartiokylän pientaloalueen itäpuolella keskityttiin hankkimaan viheralueita, mutta hinnoittelussa huomioitiin myös mahdolliset asuinrakennusoikeudet.²⁶¹

Asumistarpeisiin uutta maata hankittiin hyvin vähän. Laajasalossa tehty yksittäinen suurkauppa varmisti lähinnä saaren itäosan säilymisen puistomaisena alueena: professori Gunnar Castrén oli jo myynyt tilaltaan maanhankintalaan mukaisia tontteja, kun hän vuonna 1950 teki myyntitarjouksen Degerön kartanonsa jäljellä olevista maa- ja vesialueista, lukuun ottamatta päärakennusta ja sen ympäristöä. Kiinteistölautakunta piti 128 miljoonan markan pyyntöä kohtuuttomana. Kun pientalotonttien muodostusta oli jatkunut vielä nelisen vuotta, päädyttiin vuonna 1954 solmimaan kauppa 55 miljoonalla markalla. Tilan koko oli tuolloin 130 hehtaaria.²⁶²

Honkanummen hautausmaa Helsingin maalaiskunnan puolella otettiin käyttöön vuonna 1957. Käytännössä se merkitsi sitä, ettei seurakuntayhtymän jo 1920-luvulla ostamaa hautausmaa-alueutta Puotinkylän ja Herttoniemen kylien rajamailla käytettäisi tarkoitukseensa. 64 hehtaarin hautausmaavaraus oli suurimpia saman tahon – kaupunki ja valtio pois luki – omistamia yhtenäisiä alueita kaupungissa.

Seurakuntayhtymän talousjohtajana oli vastikään aloittanut kiinteistöviraston tonttiosaston päällikön tehtävistä siirtynyt Kaarlo Pettinen. Vuonna 1957 Pettinen äänestettiin kaupunginvaltuustoon ja hänet nimettiin myös kiinteistölautakunnan puheen-



► Myllypuron asemakaava valmistui vuonna 1962 merkittävältä osin alueelle, jonka kaupunki oli saanut neljä vuotta aikaisemmin Helsingin seurakuntayhtymältä aluevaihdossa. Ensimmäiset kerrostalot valmistuivat vuonna 1964. Taustalle, leveän metsäkaistaleen taakse on noussut Kontulan lähiötä.

Sky-Foto Möller 1966.

johtajaksi. Kun seurakuntayhtymän ja kaupungin välillä toteutettiin vuonna 1958 aluevaihto, tapahtui se siis hyvässä yhteisymmärryksessä. Kaupunki sai 50 hehtaaria hyväpohjaista rakennusmaata tulevalta Myllypuron asuinalueelta. Seurakunnat saivat Malmin hautausmaan laajennukseen vajaat 18 hehta-

ria, Maunulasta kahdeksan hehtaaria entiseltä sotaväen ampumarata-alueelta sekä alueita Laajalahdesta ja Laajasalon Tullisaaresta.²⁶³ Vuonna 1964 kaupunki sai aluevaihdossa jäljellä olevasta Myllypuron hautausmaa-alueesta vielä noin kahdeksan hehtaaria tontti-, katu-, liikenne- ja puistoalueita.²⁶⁴

RASTILAN JA UUTELAN MAAKAUPAT

Kaupungin varhaisimmat neuvottelut maakaupoista Siporexin kevytbetonia ja kahi-tiliä Vuosaaressa valmistaneen Sasekan kanssa olivat päättyneet, kun valtioneuvosto oli rajannut Vuosaaren suuren alueliitoksen ulkopuolelle.²⁶⁵ Helsinki oli silti yhä kiinnostunut Vuosaaresta. Vuonna 1950 kaupunki osti sieltä Walter ja Ingrid Ahlqvistin perillisiltä Rastilan tilan 120 miljoonalla markalla. Kiinteistölautakunnan mukaan pääosa tilan 196 hehtaaria oli ”erityisen sopivaa retkeily- ja ulkoilutarkoituksiin”. Perustelu oli linjassa joitakin vuosia aikaisemmin Pohjois-Espoossa tehdyn tilakaupan kanssa: Pirttimäen alue oli siirretty urheilu- ja ulkoiluvirastolle kaukoretkeilykohteeksi. Nyt samainen virasto halusi perustaa Vartiokylänlahden rannalle leirintäalueen. Rastilan viljelykset luovutettiin maatalousosaston ja metsät metsäosaston hoitoon.²⁶⁶

Kaupunki sai pian toisenkin myyntitarjouksen Vuosaaresta. Harry Backbergin ja hänen jälkeläistensä omistama Uutelan tila tunnettiin myös Skatan kartanona. Kiinteistölautakunnan todettua hintapynnön liian korkeaksi ostettiin 110-hehtaarinen tila kahdessa vaiheessa vuosina 1952–1953. Uutelankin hankintaa perusteltiin ensisijaisesti ulkoilukäytöllä,

mutta kaupunginhallitus painotti myös ranta-alueiden hankkimista ”riittävän aikaisessa vaiheessa”.²⁶⁷

Vuosaaren suurimman maanomistajan Lohjan Kalkkitehtaan patruuna Petter Forsström oli esitellyt hiljattain julkisuudessa ajatuksen suursataman perustamisesta Skatanniemeen. Helsingin kaapatessa Uutelan lehdistö tarttui satamaspekulaatioihin. Kaupungin satamajohto katsoi kuitenkin kysymystä ”toisen sukupolven tehtävänä, joskaan maavarausten ja tutkimusten suorittamista ei saisi tietystikään laiminlyödä”.²⁶⁸ Niin kauan kuin maat kuuluivat hallinnollisesti naapurikuntaan, Helsingin oli vaikeaa, ellei mahdollista, kehittää niitä konkreettisesti.

Kiinteän omaisuutensa jalostamista jatkanut Lohjan Kalkkitehdas sen sijaan julkisti helmikuussa 1958 teettämäänsä tutkimuksia ja kaavailuja Vuosaaren–Savion rautatiestä, joka houkuttelisi alueelle teollisuutta. Tytäryhtiö Sasekan nimissä esitetyt ajatukset näkyivät jo vuoden 1960 seutukaavaluonnoksessa: Vuosaareen oli hahmoteltu satama, laaja teollisuusalue, suurehko asuntoalue, rautatie, pikaraitiotie ja Vartiokylänlahden ylittävä silta. Naapurikuntaa koskevat kaavailut haastoivat erityisesti Helsingin elinkeinopolitiikan²⁶⁹

ALUERAKENTAMISEN AIKAA

Helsingin kaupunki havahtui 1950-luvun lopulla rakentamiskelpoisten alueidensa vähenemiseen. Vuosikymmenen aikana tehtyjen maakauppojen vähäisyys ei ollut seurausta pelkästään kaupungin linjauksesta.

Inflaatio oli hillinnyt ilmeisen tehokkaasti maanomistajien myyntihaluja. Mutta ”nykyisen ajan kireys antaa kuitenkin aihetta odottaa tarjonnan lisääntyvän”, todettiin kaupungin vuoden 1959 talousarviossa.

Kiinteistöjen ostoja varten varattiin tuolloin puolitoistakertainen määräraha. Kiinteistölautakunta oli jo joitakin vuosia esittänyt määrärahan korottamista – ja toivonut nytkin huomattavasti suurempaa summaa. Kaupunki vahvistikin omistustaan Mellunkylän län-siosassa. Stiftelsen Finlandssvenska Jordfonden myi 50 hehtaarin tilan, joka soveltui hyvin rakentamistar-koituksiin. Ilman Helsingin väliintuloa tilaa olisi to-dennäköisesti käytetty hiekan ja soran ottamiseen ja vaikeutettu siten asemakaavan toteutusta.²⁷⁰

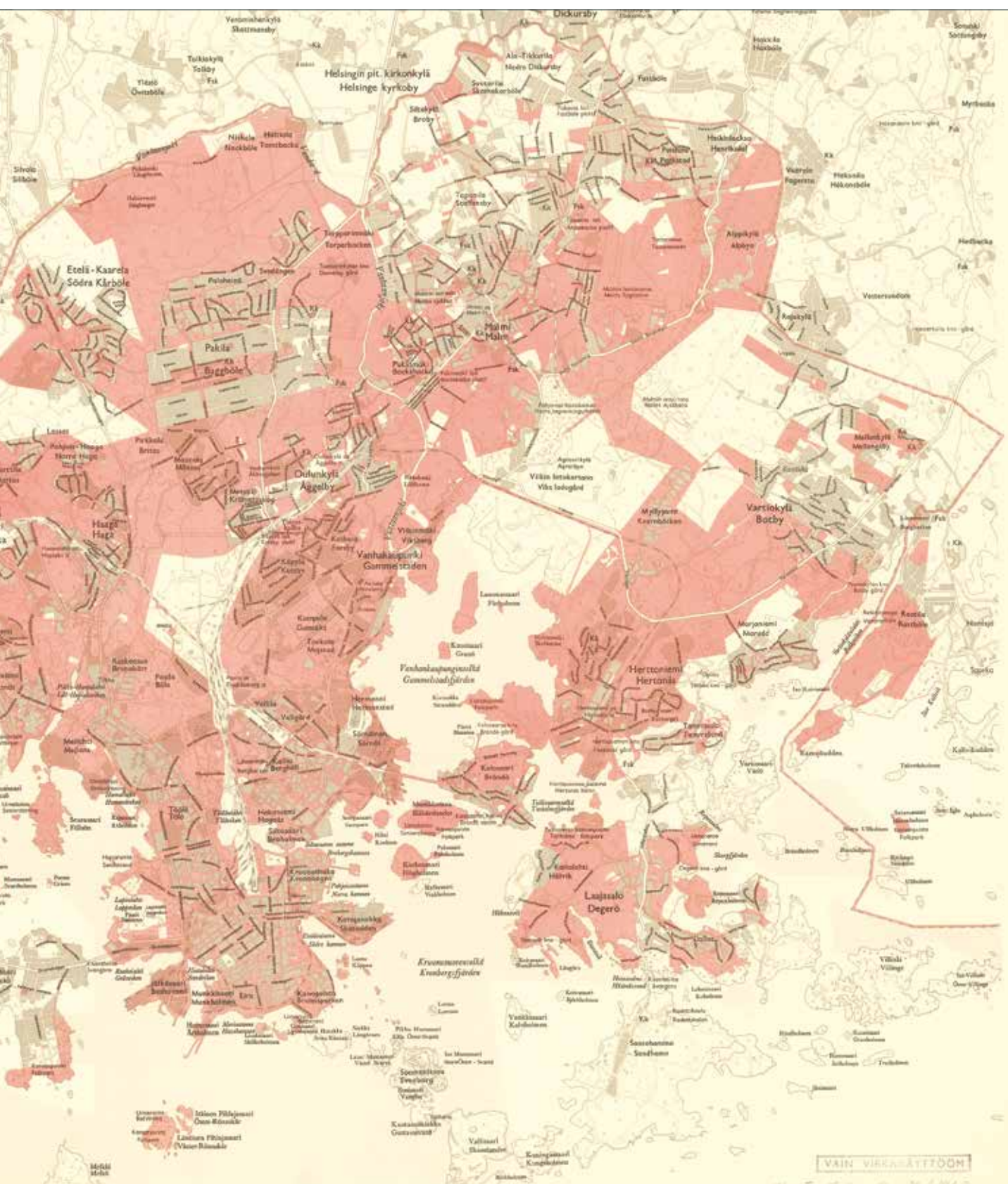
Seuraavana vuonna kaupunki sai aluevaiholla Suonion perikunnalta Mellunkylästä 45 hehtaarin kokonaisuuden, joka yhdessä kaupungin aiempien hankintojen kanssa muodosti yhtenäisen noin 130 hehtaarin alueen. Kaupunki luovutti perikunnalle kaksi arvokasta kerrostalotonttia Munkkivuoresta.²⁷¹ Vaihtokaupoilla kaupunki tuli varmistaneeksi tulevan Kontula–Vesalan asuinalueen rakentamisen pääosin omille mailleen.

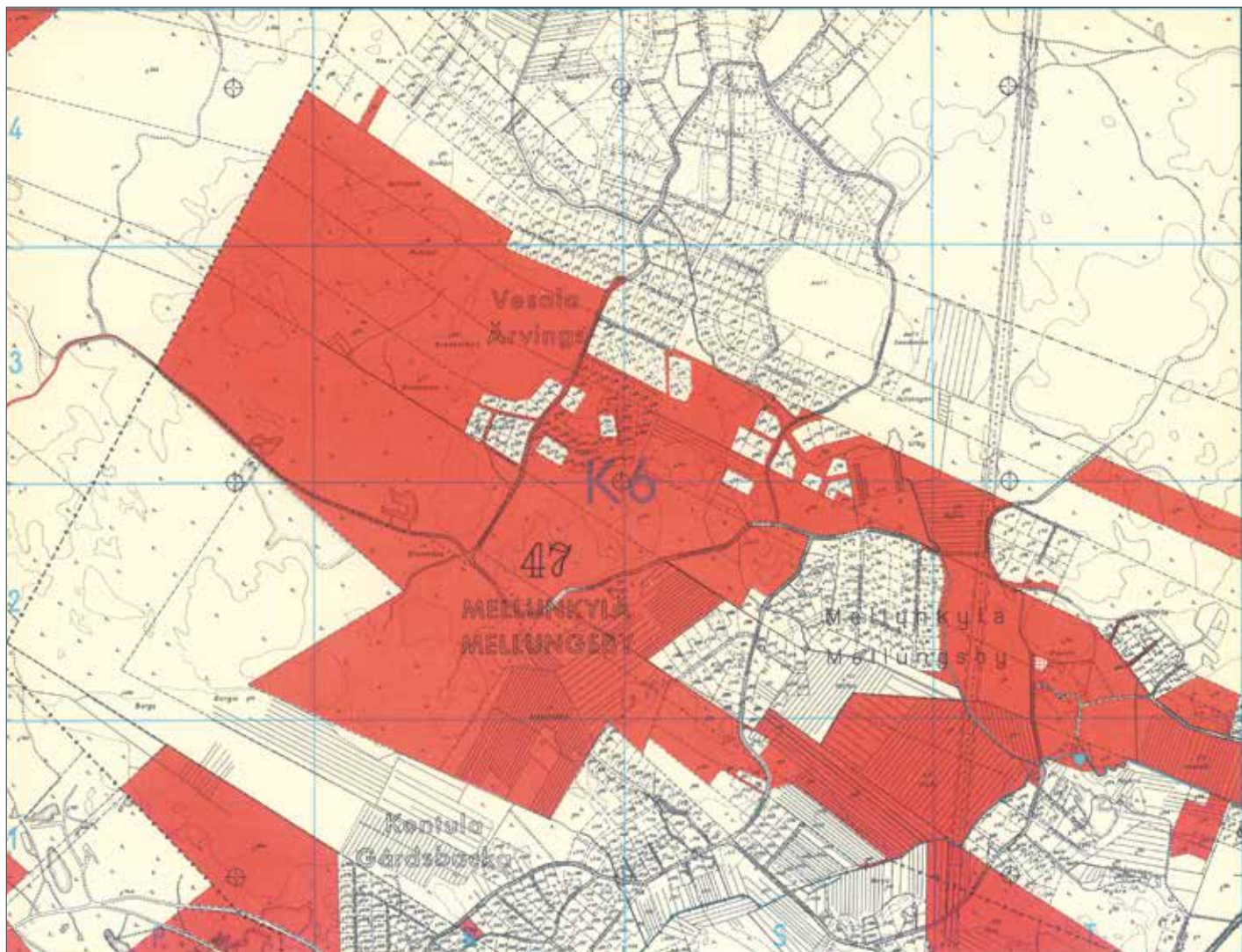
1950-luvun jälkipuoliskolla yleistyi nopeasti asun-tosäästämisen malli, alkujaan Kansallis-Osake-Pankin ideoimana. Koska kaikille halukkailla ei löytynyt asun-tosäästökohteita, pankit siirtyivät ”tonttimaakauppoi-hin, kaavoituksen vaikuttajaksi, kunnallistekniikan to-teuttajaksi, rakennuttajien, rakennusliikkeiden ja kun-tien rahoituksen ja tavoitteiden yhteen sovittajaksi ja oman etupiirin rakennuskohteiden markkinoijaksi”. Pankit osoittivat luottorakennusyrityksilleen varmat, maksukykyiset asunto-osakkaat, järjestivät rakentajil-le väliaikaista rahoitusta, etsivät ja organisoivat niil-le sopivia kohteita ja käyttivät suhteitaan kunnallisiin päättäjiin ja viranomaisiin kaavoitukseen ja kunnallis-tekniikkaan liittyvissä kysymyksissä.²⁷²

Helsingissä yleishyödylliset rakennuttajat, porva-

► **Helsingin kaupungin maat vuonna 1958.** Maanhankinta oli ollut vuo-den 1946 jälkeen vaatimatonta. Suurimmat muutokset maanomistuskartalla olivat tapahtuneet Laajasalossa, Jollaksessa, Mellunkylässä ja Koillis-Helsingissä. Lisäksi kaupunki oli hankkinut maata Helsingin maalaiskunnan Vuosaaresta.



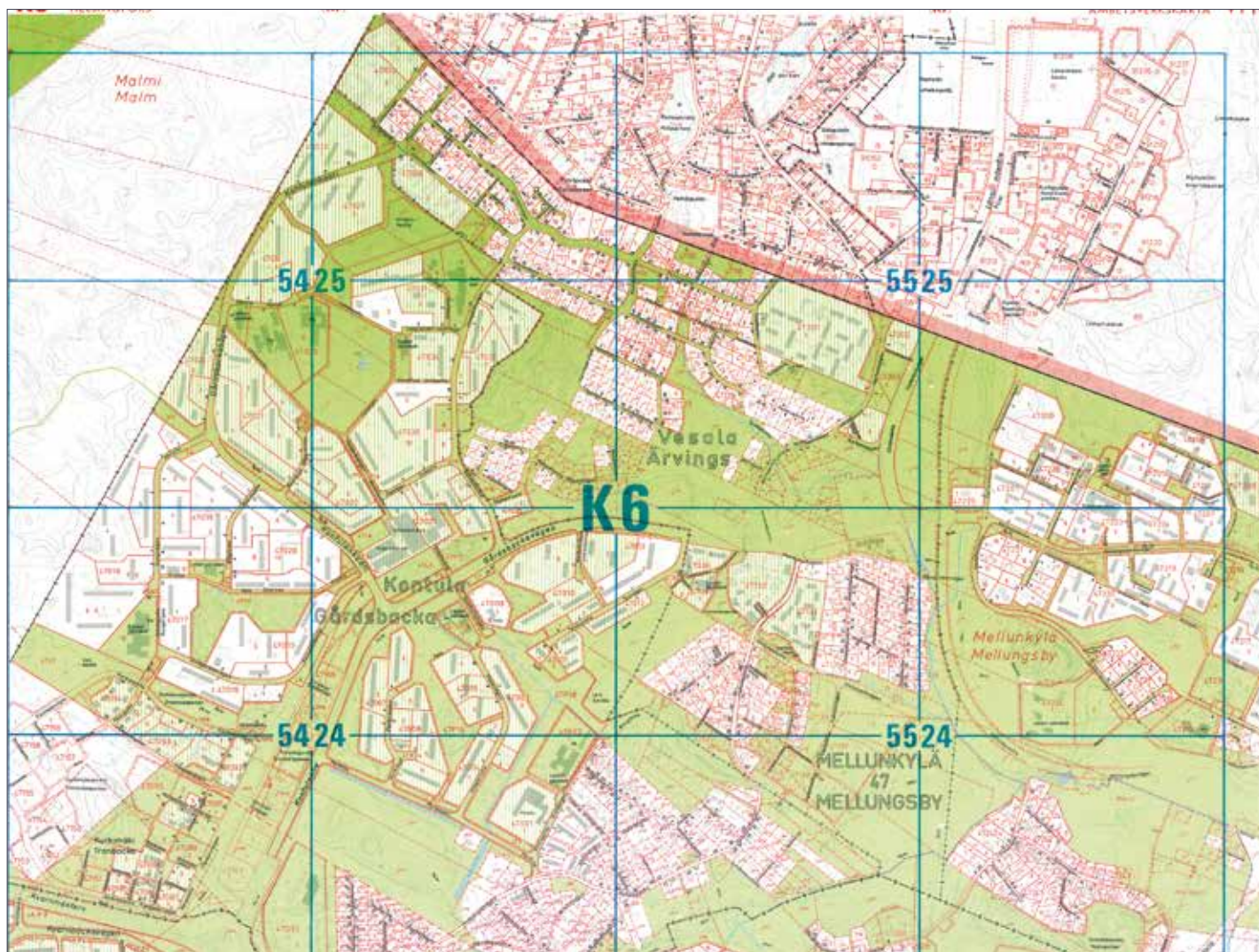




► Kontulan–Mellunkylän alue vuonna 1961. Kaupungin maanhankinta Mellunkylässä 1950- ja 1960-lukujen vaihteessa mahdollisti Kontulan asunalähiön suunnittelun ja rakentamisen. Hankintojen (kaupungin maat punaisella) pohjoispuolella sijaitsi Vesalan pientaloalue, joka jatkui Helsingin maalaiskunnan puolella Rajakylän asuinalueena. Kunnanraja seurasi vanhaa Mellunkylän ja Västersundomin kyläraja.

rillinen Sato ja vasemmistolainen Haka, ehdottivat, että kaupunki myisi Pihlajamäen asuntoalueen tontit niiden perustamille kiinteistöyhtiöille. Rakennuttajat lupasivat toteuttaa tällöin myös alueen kunnallistekniikan. Valtuusto hyväksyi marraskuussa 1959 tonttien luovutuksen yhtiöille, sillä se pani vauhtia asun-

torakentamiseen, jota muutoin jarruttivat hitaasti etenevät kunnallistekniset työt.²⁷³ Kyseessä oli ensimmäinen Helsingin kaupungin tekemä aluerakennussopimus. Pihlajamäen asemakaava valmistui vuonna 1960, ja ensimmäiset asukkaat muuttivat lähioon vuonna 1962.²⁷⁴



► Kontulan–Mellunkylän alue vuonna 1984. Myös yleishyödylliset rakentajat ja rakennuttajat sekä tavalliset rakennusliikkeet hankkivat Mellunkylästä maita 1960-luvulla. Kontulankaaren lounaanpuoleinen alue sekä Mellunkylän kerrostalot seisovat kartalla omilla valkoisilla tonteillaan. Kaupungin omistama maa on merkitty vihreällä ja kaupungin vuokratontit vihreällä viivoituksella. Taloyhtiöiden omistamat kerrostalotontit kaupungin vuokramaiden keskellä kertovat aluevaihtoista eivätkä tonttien myynnistä, joka oli pannassa 1960-luvun alun jälkeen.

Pihlajamäki oli myös viimeinen asuinalue, josta kaupunki luovutti tontteja myymällä. Vuonna 1962 asemakaavoitetussa Myllypurossa Asuntosäästäjät ry, kaupungin oma asuntotuotantotoimisto sekä yksityiset asuntosäästäjät ja pienet yhteisöt rakensivat kaupungin vuokratonteille. Kiinteistöyhtiöt veloitettiin

liittymään kaukolämpöyhtiön osakkaiksi.²⁷⁵ Tulevan Kontulankaaren lounaispuolelta maata hankkineet Sato ja Haka sopivat vuonna 1962, että ne rakentaisivat Kontulassa myös kaupungin maalle kaavoitettavat talot. Ne myös rahoittivat ja rakensivat kunnallistekniikan. Kaupunki sai oikeuden osoittaa viiden-



► Porttikujan taloja rakennettiin vuonna 1964. Kontulassakin aluerakentamisesta vastasivat yleishyödylliset rakentajat ja rakennuttajat. Asuntosäästäminen takasi sen, että jo rakennusvaiheessa jokaiselle huoneistolle oli tiedossa ostaja.

neksen kaupungin vuokramaalle rakennettujen aravavuokratalojen asukkaista.²⁷⁶ Tämän jälkeen tasajako Hakan ja Saton ja Polarin liittoutuman kesken jatkui lähiö lähiöltä. Muille rakentajille ei Helsingin kaupungin vuokratontteja juurikaan osoitettu, poikkeuksena tietenkin kaupungin oma Asuntotuotantotoimisto.²⁷⁷

Pääkaupungin kasvupaine ulottui 1950-luvun lopulla jälleen voimakkaana myös sen rajojen ulkopuolelle. Käynnissä oli vastaava murros kuin maa-

yhtiöiden läpimurron aikoihin. Espoon ja Helsingin maalaiskunnan päättäjät pantiin tosiasioiden eteen. Armas Puolimatka rakensi maalaiskunnassa Mauno Koiviston johtaman Helsingin Työväen Säästöpankin ja Teuvo Auran johtaman Postisäästöpankin rahoituksella Kaivoksela. Pankit rahoittivat myös rakennusliikkeen siellä tekemän yli 50 hehtaarin maakaupan.²⁷⁸

Myös Helsingissä päättyi merkittäviä maa-alueita pankkien ja rakennuttajien käsiin, sillä kaupunki

heräsi maanhankintaan myöhään ja vähäisin panoksin: Vakuutusyhtiö Pohjola osti 1950-luvun lopulla niin sanotun Kultareunan alueen Etelä-Haagasta ja rakennutti sinne kuutisensataa työsuhteasuntoa. OKO-pankki ja rakennusliike Otto Vuorio ostivat Laajasalon Yliskylän säteritilan. Vuoden 1960 yleiskaavassa asuinalueeksi osoitettu Vartiosaari päätyi Kansallis-Osake-Pankin omistukseen. Sato ja Haka hankkivat yhtenäisen maa-alueen tulevasta Kontulasta. Mellunkylässä ja Konalassa maita siirtyi yhä grynereiden omistuksiin. Siltamäessä Postisäästöpankki, Kansallis-Osake-Pankki ja Armas Puolimatka suunnittelivat hankkimalleen maalle Siltamäen asuntoaluetta. Haka rakensi taustavoimansa Kulutusosuuskuntien keskusliiton omistaman Strömsin kartanon maille laajan, Roihuvuorta täydentävän asuinalueen. Vuosikymmenen lopulla Haka osti vielä Wärtsilän teollisuuskorttelin, jonka paikalle se rakensi myöhemmin Merihaan asuinalueen.²⁷⁹

Tehokas aluerakentaminen ratkaisi monia ongelmia. Kaupungin ja rakennuttajien sopimuksilla turvattiin rakennusmaan oikea-aikainen käyttöönotto ja tasapainoinen sekä taloudellinen rakentaminen ja tasattiin ”eräitä kaavoituksesta aiheutuvia seurauksia”.

Arvostelua herätti se, että aluerakentajien ja viime kädessä asunnonostajien maksettavaksi siirtyi kustannuksia, jotka olisi pitänyt suorittaa kaupungin yhteisistä varoista.²⁸⁰ Maalaiskunnissa aluerakentamisen suoranainen lähtökohtakin oli, ettei vuonna 1959 voimaan astunutta rakennuslakia tarvinnut noudattaa siltä osin kuin se koski rakennuskaavan toteuttamista.²⁸¹

Rakennuslaki ei antanut maalaiskunnille kaavoitusmonopolia, mutta velvoitti ne rakentamaan kunnallistekniikan rakennuskaava-alueille. Helsingin maalaiskunnan ja Espoon kannalta laki oli lähtökohtaisesti uhkaava. Kaavoituksen aloitteentekijöitä maalaiskunnissa olivat käytännössä yksityiset maanomistajat, pankit ja rakentajat. Toimintaa koordinoivat pankit, jotka tunsivat vastuunsa. Ne eivät halunneet eivätkä voineetkaan langettaa kunnille maksu-miehen roolia, josta nämä eivät olisi selviytyneet. Ra-hoittaessaan rakennusyhtiöiden maakauppoja pankit edellyttivät kunnallistekniikan rakentamista ja yleis-tien tonttien luovuttamista korvauksetta kunnalle.²⁸² Näin maalaiskuntiin nousi suuria lähiöitä, jotka olivat infrastruktuuriltaan samanveroisia Helsingin vastaa-vien alueiden kanssa.

SOPIMUKSIA MAANOMISTAJIEN KANSSA

Kaupunki ja Sinebrychoff Oy olivat toteuttaneet vuonna 1934 aluevaihdon, jonka jälkeen yhtiön maalle oli laadittu uusi asemakaava. Kaava jäi suu-relta osin toteuttamatta ja vanheni. Yhtiö järjesti myöhemmin arkkitehtikilpailun, jonka voittajaehdo-tuksen pohjalta arkkitehti Olli Kivinen laati asema-

kaavan muutoksen vuonna 1961.²⁸³ Katu- ja tontti-järjestelyjen toteutus vaati jälleen aluevaihdon: Sine-brychoff luovutti kaupungille puisto- ja katualueita ja kaupunki yhtiölle suunnilleen vastaavan kokoisen alueen rakennuskortteleiksi osoitettua maata. Vasta-palveluna yhtiö sitoutui rakentamaan puiston hal-

kaisevan Mallaskadun ja vastaamaan työn kustannuksista 320 000 markkaan asti. Yhtiö myös rakensi alueen sisäisen kunnallistekniikan. Kaupunki sai laajemman puiston ja yhdisti Uudenmaankadun Mallaskadun tunnelilla Hietalahdenrantaan vuonna 1967.²⁸⁴

Valitusten vuoksi Sinebrychoffin oma rakentaminen alueella toteutui vain Mallaskadun eteläpuolisen asuinkorttelin osalta. 1970-luvulla kaupunki osti koko puistoalueen ja sopi käyttämättömän rakennusoikeuden sijoittamisesta puiston eteläosaan. Lisäksi Sinebrychoff sai korvauksena rakennusoikeutta muualta.

Suomen Sokeri Osakeyhtiön omistama sokeritehdas Töölönlahden luoteisrannalla toimi kaupungin näkökulmasta turhankin keskeisellä paikalla. Ahtaat tilat eivät olleet tehtaankaan toiminnalle tarkoituksenmukaisia. Alvar Aalto suunnitteli parhaillaan Eduskuntatalon alapuolelle uutta keskustaa ja kansallisten kulttuurirakennusten sarjaa, kun kaupunginvaltuusto hyväksyi vuonna 1962 sopimuksen, jolla Suomen Sokeri luopui alueen pysyvästä vuokraoikeudesta. Saamallaan 1,6 miljardin ”vanhan markan” korvauksella yhtiö rakensi Kirkkonummen Kantviikkiin uuden tehtaan. Lisäksi yhtiö sai Töölönlahdelta pääkonttoritontin ja sille 270 huoneyksikön liikerrakennusoikeuden. Kaksi vuositilintarkastajaa jätti sopimuksesta eriävän mielipiteen ja moitti kaupungin päätöstä ostaa kalliilla hinnalla omaa maataan ja itselleen arvottomia rakennuksia. Koska yhtiö oli joka tapauksessa siirtymässä pois, kaupungin olisi näiden tilintarkastajien mielestä pitänyt käyttää rakennus- ja pakkolunastuslain tarjoamaa oikeutta pakkolunastaa yleiseen käyttöön tuleva maa-alue.²⁸⁵

Merkittävä vaihtokauppa suoritettiin myös va-

kuutusyhtiö Pohjolan kanssa. Kaupunki luovutti yhtiölle pääkonttoria varten vuonna 1964 tontin Etelä-Haagasta ja sai muun muassa Kasarmikatu 25:n ja kaksi taloa Aleksis Kiven kadulta, yhden Pengerkadulta sekä Malmilta noin kuuden hehtaarin maa-alueen ja vajaan 1,4 miljoonaa markkaa välirahaa.²⁸⁶

Kaupungin etsiessä varasto- ja pienteollisuustontteja sen huomio kiinnittyi Porvoontien länsipuolella sijaitsevaan Alppikylän omakotialueeseen. Sen naapuri, Tattarisuon varasto- ja pienteollisuusalue, tarvitsi lisää alaa. Omakotialueelta puuttui asemakaava, ja elinkelpoiseksi asuinlähiöksi se oli liian pieni. Kaupunki osti Alppikylän kiinteistöjä keväästä 1963 alkaen muutaman vuoden ajan. Tämä oli ensimmäinen kerta, kun kaupunki saneerasi yksityisen maalla olleen asuinalueen tarkoituksenmukaisempaan käyttöön. Alppikylän ohella kaupunki saattoi uusia pienteollisuusalueita luovutuskuntoon myös Ormuspellossa ja Vartiokylässä.²⁸⁷

Liitosalueiden olojen hidaskohentuminen oli paitsi yleinen valituksen aihe myös toistuva vastargumentti Helsingin alueellisille laajentumispyrkimyksille. Kaavoitus eteni vasta vuosikymmenen puolivälissä alueille, joilla kaupunki ei ollut hallitsevana maanomistajana. Tällöin ”haettiin erilaisin sopimuksin sopivaa muotoa, jolla olisi leikattu maanomistajan kaavoituksessa saamaa etua”.²⁸⁸ Kun Mellunkylän osayleiskaavaaluonnos valmistui vuonna 1966, kaupunki laati maankäyttösopimuksen tulevan kerrostaloalueen maanomistajien, teollisuusneuvos Uno Pikarlan Rakennus Oy:n ja Päiviö Hetemäen Rakennustoi-mi Oy:n sekä perustettavien osakeyhtiöiden kanssa.

Yhtiöt sitoutuivat tekemään asemakaava-alueen kunnallistekniset työt. Omien tonttiensa osalta niiden ei tarvinnut korvata kaupungille katu- ja viemäritöi-

den kustannuksia. Kaupunki puolestaan sai kaikki katualueet ja aukiot korvauksetta sekä viheralueiden ja yleisten rakennusten tontit erikseen sovituilla hinnoilla. Seuraavana vuonna vastaavanlainen sopimus tehtiin Siltamäen asemakaavaehdotuksen valmistuttua A. Puolimatka Oy:n ja perustettavien asunto-osakeyhtiöiden kanssa.²⁸⁹ ”Tästä eteenpäin, kun saatiin sopimuskäytäntöä vahvistettua, maankäyttösopimuksia laadittiin kaikkiin yksityisen omistamiin kaavoituskohteisiin”, kertoo Martti Koivumäki. Uusissa sopimuksissa kaupunki otti tiukemman otteen.²⁹⁰

Pihlajamäen jälkeen eli 1960-luvun alusta alkaen kaupunki luovutti kaikki asuin-, liike- ja teollisuustonttinsa vuokraamalla. Poikkeuksen muodostivat vain maanomistajien kanssa tehdyt vaihtokaupat – eräs Mellunkylässä vuonna 1960 toteutettu vaihtokauppa jäi kiinteistötoimen ja luottamuselinten mieleen erityisen onnistuneena maapoliittisena ratkaisuna.²⁹¹ Kysymyksen periaatteellista puolta puitiin valtuustossa vuonna 1963. Etenkin rakennusliikkeille, muille likeyrityksille ja afäärihenkisille yksityishenkilöille kaupunki tarjosi vaihdossa mieluummin kaavoitettuja tontteja.

Konalassa, missä Helsinki ei alueliitoksen aikoihin omistanut maata lainkaan, kaupunki osti pit-

kin 1960-lukua maata kaavoituksen helpottamiseksi. Alueen suuren maanomistajan Gärkmanin perheen piiriin kuului Otto Karmen rakennusliike. Kaupunki osti perheeltä useassa otteessa puisto-, urheilu- ja katualueita. Marraskuussa 1963 kaupunki luovutti kaksi tonttia Isonnevantieltä Etelä-Haagasta vastikkeena yleisten rakennusten tontista Konalasta sekä osasta teollisuuskorttelin tonttia Pitäjänmäeltä.²⁹²

Mellunkylässä taas Hetemäki luovutti pitkän valmistelun jälkeen perustettavien yhtiöiden puolesta lähes 11 hehtaarin määräalat vuonna 1966 ja sai kaupungilta 4,4 hehtaarin määräalan. Lisäksi Hetemäki sai kolme asuinrakennustonttia Munkkivuoresta.²⁹³ Gryndaamisesta luopunut Hetemäki myi kaksi vuotta myöhemmin kaupungille ”perustettavien yhtiöiden lukuun aikoinaan ostamansa” 35 hehtaarin alueen Porvoontien kaakkoispuolelta.²⁹⁴

Kaupungilla oli tarve – varsinkin isojen kauppojen yhteydessä – hillitä rahankäyttöään. Vaihtokauppa antoi maanhankinnan rahoitukselle kaivattua väljyyttä. Vaihdot yleistyivät kaupungin hankkiessa maata Sipooosta ja Helsingin maalaiskunnasta, ja niihin liittyi usein ehtoja sosiaalisesta rakentamisesta. Vaihtokaupoillakin pyrittiin siis toteuttamaan kaupungin yleistä maapolitiikkaa.²⁹⁵

RAJATAPAUS VUOSAARI

Vuosaaressa vastuullista aluerakentamisen mallia toteutettiin vain osin. Siellä yksityinen maanomistaja oli Lohjan Kalkkitechdas, rakentamisen ja maakauppojen rahoittaja Kansallis-Osake-Pankki ja tonttien pääasiallinen mutta ei ainoa ostaja/rakennutta-

ja Asuntosäästäjät ry. Aluerakennusta muistuttavan yhteistyön luonteesta kertoi sopimus, jolla Lohja sitoutui rakentamaan Vuosaaren vesi- ja viemäriverkon sekä jätevedenpuhdistamon. Kaavoituksesta vastasi Helsingin kaupungin asemakaava-arkkitehti

Olof Stenius. Vuonna 1963 valmistunut rakennuskaava koski vain asuinalueita eikä ulottunut satamaja teollisuusalueiksi hahmoteltuihin Uutelaan ja Niinisaareen.²⁹⁶ Asuntosäästäjien ensimmäisten rivitalojen ”hartiapankkirakentaminen” alkoi jo vuoden 1963 puolella.

Helsingin maalaiskunnalla oli jo oma kaavoitusorganisaatio, eikä sen pyrkimyksenä ollut enää varjella kunnan maalaismaista olemusta. Kunnan kasvustrategiana oli asutuksen ja teollisuuden keskittäminen pääliikenneväylien varsille Helsingin seutukaavaliitossa laaditun ryhmittelykaavion eli ”Flodinin ameeban” mukaisesti. Ja seutukaavaliitosta annettiin rakentajille ja rahoittajille myös vinkkejä maanhankintaan soveliaista alueista. Kaivokselassa, Tikkurilassa ja Vantaanpuistossa oli solmittu aluerakentamissopimuksia ja yleiskaavasunnitelmia laadittiin Vantaan (Myyrmäen), Tikkurilan ja Länsimäen–Hakunilan alueille.²⁹⁷

Yhdyskuntarakenteestaan irralliseen Vuosaaren saarekkeeseen kunnan mielenkiinto ja voimavarat eivät riittäneet. Tämä saattoi olla strateginenkin valinta. Helsingin kaupunki oli puhunut avoimesti erilaisen toimintojensa mahdollisesta sijoittamisesta Vuosaareen, ikään kuin se olisi jo osa kaupunkia. Vuosaaren kokonaispinta-alasta mannermaata ja saaria oli noin 1 520 hehtaaria, mistä Helsingin kaupunki omisti 320 hehtaaria. Maalaiskunta näki, että näissä maanomistusoloissa Vuosaari saattoi kehittyä sen hallinnossa vain asuntoalueen osalta.²⁹⁸ Ja asetelma Vuosaaressa oli kehittynyt sellaiseksi, että asuntoalue tulisi rasittamaan kunnan muita veronmaksajia.

Helsinki seurasi tilannetta valppaana. Kiinteistölautakunnan puheenjohtajan Kaarlo Pettisen aloitteesta kokoomuksen valtuustoryhmä esitti maaliskuussa 1964, että Vuosaari liitettäisiin hallinnollises-

► Kaupunginvaltuuston puheenjohtajan Teuvo Auran mukaan Vuosaari putoisi Helsingille kuin kypsä omena. Asioita oli kuitenkin johdateltu. Vuosaaren alueliitos oli ollut Helsingin elinkeinopoliitiikan tavoite jo pitkään. Vuosaari-säätiö rakennutti käytännössä Helsingin bulvaanina vuonna 1966 valmistuneen Vartiokylänlahden sillan. Helsinki osti alueliitoksen yhteydessä Lohja Oy:ltä muun muassa kerrostaloalueen takana näkyviä pelto- ja metsämaita.

Studio B. Möller 1968.









► **Kaupungin maat Vuosaaressa vuonna 1973.** Vuoden 1966 alueliitoksen yhteydessä kaupunki sopi Vuosaari-säätiön kanssa yleisten alueiden luovuttamisesta kaupungille. Tuolloin solmittiin myös Lohja Oy:n kanssa mittava maakauppa, joka toi kaupungille koko itäisen Vuosaaren. Sittemmin kaupunki osti tiloja eri puolilta Vuosaarta sopivan tilaisuuden tullen. Valmetin telakalle luovutettiin aluevaihdoissa kymmenien hehtaarien maa- ja vesialueet 1970-luvun alussa.

ti Helsingin kaupunkiin. Kaupunki ja maalaiskunta aloittivat liitosneuvottelut vielä saman vuoden puolella.²⁹⁹ Samaan aikaan joukko vuosaarelaisia taloyhtiöitä perusti Asuntosäästäjät ry:n johtajan Martti Ilveskorven johdolla Vuosaari-säätiön. Helsinki eteni tavallaan kahdella rintamalla, sillä säätiö rakennutti jo talvella 1965 kaupungin suostumuksella Vuosaareen siltaa, jonka molemmat päät olivat Helsingin omistamalla maalla. Säätiö sai suunnitteluapua kaupungilta, joka myös hyväksyi piirustukset ja valvoi rakennustyötä. Kaupungin oli määrä saada silta aikanaan korvauksetta omistukseensa. Rakennustyöt olivat tuskin käynnistyneet, kun kaupungin ja maalaiskunnan yhteinen Vuosaari-toimikunta esitti huhtikuussa 1965 yksimielisesti, että liitos pantaisiin toimeen seuraavan vuoden alusta.³⁰⁰

Helsingin kaupunginvaltuusto tuki alueliitosta toukokuussa 1965 lähes yksimielisesti, vaikka kiirettä ihmeteltiin ja asian huonoa valmistelua arvoiteltiin. Myös maalaiskunnassa liitosta puoltava päätös syntyi selvällä enemmistöllä. Perustelut olivat taloudelliset. Vuosaaren rakentaminen oli käynnistynyt voimaperäisesti, ja kunnallistekniikassa oli jo nähtävissä ja ennakoitavissa puutteita ja ongelmia. Viemärit oli sijoitettu monin paikoin tonttialueille eikä niiden mitoituksessa huomioitu vuotovesiä. Sadevesi-viemäröinti puuttui alueelta kokonaan. Alueen tiet olivat kapeita, 5–6 metrin levyisiä ja poikkeuksetta ilman jalkakäytäviä.³⁰¹

Vain kuukausi Vuosaaren alueliitosta koskevan istuntonsa jälkeen kaupunginvaltuusto punnitsi Lohjan Kalkkitehtaan kanssa neuvoteltua 324 hehtaarin maakauppaa Uutelan pohjois- ja koillispuolella sijanneista tiloista. Neuvotteluissa Lohja oli laskenut

Nuoksion järviylänkö ja Silvolan tekojärvi

Helsinki hankki vuosina 1926–1927 kansanpuistoiksi ja retkeilypaikoiksi Huopalahden kuntaan kuuluneen Mustasaaren ja Espoon Varsasaaren sekä vuonna 1933 Helsingin maalaiskunnasta Ison ja Pienen Satamasaa-ren. Kyse oli uudenaikaisesta, virkistyskäyttöä palvelevasta maanhankinnasta, johon ei liittynyt piileviä alueliitostoitteita.

Sotien jälkeen hankintojen painopiste siirtyi sisämaahan kaukoretkelyn mahdollistaviin kohteisiin. Pohjois-Espoon luonnontilaisilla erämaa-alueilla maanomistajat olivat pyrkineet myymään maitaan vain tonttialueiksi, mutta syksyllä 1946 Helsinki sai ostettua huutokaupassa Bodomin kylästä 52 hehtaarin alueen. Kaupunki perusti sinne suositukseksi tulleen Pirttimäen retkeilykeskuksen. Yksityisten maanomistajien pyrkimys rajoittaa ulkoilijoiden liikkumista tosin rajoitti sen toimintaa, kunnes 1950-luvun jälkipuoliskolla Helsinki täydensi ja laajensi aluetta yli 180 hehtaarin maakaupoilla.

Helsingin maanhankinnan ollessa 1960-luvun alussa muutoin pienimuotoista korostuivat pinta-alaltaan laajat virkistysaluekaupat. Kaupunki hankki tuolloin Luukkaan (Luukki) ja Salmin kartanot sekä Nuuksionpään alueen. Retkeilyalueita täydentäviä maakauppoja kaupunki teki läpi 1960-luvun. Helsinki omisti vuonna 1973 Espoossa ja Vihdissä Karjakaivon, Luukkaan, Nuuksionpään, Pirttimäen, Salmin ja Vaakkoin alueilla lähes 3 700 hehtaaria ulkoilumaastoa. Lisäksi kaupunki oli hankkinut Inkoon Elisaaresta, Kirkkonummen Kauhalasta ja Lähteelästä sekä Sipoon Kaunissaaresta yli 830 hehtaaria ulkoilualueita. Sittenkin ulkoilumaastojen kaupat harvenivat ja niitä ohjattiin vuonna 1986



► Helsingin kaukoretkelyalueita vuonna 1973. Laajalla yläkömaalla lähes viereisissä sijainneista alueista Karjakaivo (660 ha), Pirttimäki (417 ha), Nuuksionpää (364 ha) ja Luukkaa (741 ha) kuuluivat Espooseen, Salmi (1262 ha) ja Vaakkoi (308 ha) Vihtiin ja Kauhala (275 ha) Kirkkonummeen. Näiden lisäksi Helsinki omisti alueella Vihdin Tervalammen työlaitoksen ja maatilaa (772 ha).

perustetun Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen hankittaviksi.

Toinen poikkeava maanhankintakokonaisuus lähti vesilaitoksen tarpeista sen rakentaessa 1960-luvun alussa Hiidenveden vedenjuoksuusjärjestelmää. Länsi-Uudeltamaalta tarvittiin pienempiä maa-aloja ja Helsingin maalaiskunnan Ylästön rakennettiin Silvolan tekojärvi, jota varten hankitusta 80 hehtaarin kaupunki sai valtaosan vapaaehtoisin kaupun. Vuosikymmenen lopulla maata hankittiin jo Päijänne-tunnelin ulostuloaukkoja, tunnelilouhoksen läjityspaikkoja ja Päijänteen vedenot-tamoa varten. Vuonna 1968 laajennettiin myös Ylästön aluetta 55 hehtaarin maakaupalla Päijänteen tunnelin tarvitseman pintavedenpuhdistuslaitoksen vuoksi.

hintapyyntönsä 15,6 miljoonasta 13,7 miljoonaan markkaan. Tarjous kytkeytyi valmisteltuun alueliitokseen, sillä vasta sen myötä Helsinki saattoi hyödyntää sille neuvoteltua Niinisaaren aluetta. Toisaalta Lohjan mahdollisuudet spekuloida maaomaisuudella romahtivat samasta syystä. Neuvotellun kaupan nimemomaisena reunaehtona olikin, että valtioneuvoston oli hyväksyttävä alueliitos. Vuosaari liitettiin Helsinkiin vuoden 1966 alusta.³⁰²

Lohja oli suunnitelmissaan rajannut sataman Niinisaaren eteläkärkeen ja valmistellut pohjoisosalle rakennuskaavaa, jota lääninhallitus ei ehtinyt vahvistaa ennen alueen siirtymistä Helsingin omistukseen. Kaupunkisuunnittelulautakunnan entisen puheenjohtajan Jussi Lappi-Seppälän johtama komitea laati Niinisaarta ja Uutelaan koskevan käyttösuunnitelman vuonna 1968. Siinä Vuosaaren esitettiin varauksia muun muassa voimalaitokselle ja sen syväsatamalle, mahdolliselle öljysatamalle osana voimalaitossuunnitelmaa sekä jätevedenpuhdistamolle, joka korvaisi ja täydentäisi Lohjan rakentamaa lammikkopuhdistamoa. Uutelaan jäi ehdotuksen mukaan myös ulkoi-

lumaastoja. Kaupungin omistamille maille ei esitetty asuinrakentamista.³⁰³

Vartiokylänlahden ylittävä Pohjoismaiden pisin, 400-metrinen teräsbetonisilta oli valmistunut heinäkuussa 1966. Vastoin aikaisempia kantojaan kaupunki sitoutui kesällä 1967 lunastamaan sillan velkoineen Vuosaari-säätiöltä ja käytännössä vastaamaan sen käyttökuluista saman vuoden alusta. Samalla säätiö sitoutui luovuttamaan kaikki rakennuskaavan mukaiset puistot, urheilukentät sekä muut yleiset tontit korvauksetta kaupungille. Virallisesti silta siirtyi Helsingin omistukseen vuonna 1971, kun viimeinen lyhenys velasta maksettiin Kansallis-Osake-Pankille. Kun Helsingin kaupunginvaltuusto oli äänestänyt alueliitoksesta kesällä 1965, päätökseen kirjattiin Skdl:n toivomusponsi, että liitos ja Vuosaaren investoinnit eivät saisi viivästyttää vuoden 1946 liitosalueiden kunnallisteknisiä töitä.³⁰⁴ Ilmeisesti kaupungin johto oli katsonut tarvitsevänsä Vuosaari-säätiötä ja pankkia sillan aikaansaamiseksi. Valtuuston ja kaupunkilaisten tukea ei hankkeelle olisi välttämättä kovinkaan pian saatu.

UUSI ALUELIITOS?

Helsinki rakensi lähiöitä minkä kerkesi. Suuri rakennemuutos ja maaltamuutto tyhjensivät suomalais-ta maaseutua Ruotsiin ja pääkaupunkiseudulle – ja siellä yhä suuremmassa määrin maalaiskunnan ja Espoon puolelle. Helsingin väkiluku kasvoi vuosittain kymmenellä tuhannella samalla kun asumisväljyys kohentui. Asuntoja ei ollut Helsingissä missään vaiheessa riittävästi. Asemakaavoitus eteni tarpee-

seen nähden hitaasti ja ylläpiti kroonista pulaa rakentamiskelpoisesta maasta. Asemakaavaosasto irrotettiin vuoden 1964 alusta kiinteistövirastosta omaksi kaupunkisuunnitteluvirastokseen, mutta muutoksen ei odotettu tuovan pikaista ratkaisua ongelmaan. Itse asiassa kaupunki kykeni luovuttamaan vuoden 1964 jälkeen vuosi vuodelta vähemmän asuntotontteja. Myös kaupungin maantieteelliset rajat ja maan-

omistus olivat tulossa kohta vastaan – siitä huolimatta, että kaupunki omisti vuoden 1946 liitosalueiden yli 13 000 hehtaaria noin puolet ja oli hankkinut myöhemmin vielä tuhat hehtaaria lisää.³⁰⁵

Asunto- ja maapoliittinen keskustelu oli vilkasta. Vuosi 1966 oli merkittävä käännekohta muutoinkin kuin Vuosaaren alueliitoksen vuoksi. Espoo oli ollut vuodesta 1963 alkaen kauppala ja saanut siten alueellaan kaavoitusmonopolin. Vuonna 1966 annettu ”Lex Tikkurila” myönsi sellaisen myös maalaiskunnille. Vuosaaren kaltaista vahinkoa ei voisi enää tapahtua. Asuntotuotantolaila ja Asuntohallituksen perustamisella valtio puolestaan tuki vuodesta 1966 alkaen kuntien asuntorakentamista ja kannusti niitä ripeään kaavoitukseen ja aktiiviseen tonttipolitiikkaan. Arava-järjestelmä vakiintui, ja aiemman omistusasumista suosivan linjan sijasta tuen painopiste siirtyi kohti vuokratuotantoa.

Helsingin asettama asuntotoimikunta muistutti vuonna 1966, että yksityisten kunnostamattomilla tonttialueilla oli rakennusoikeutta noin 1,7 miljoonaa kerrosneliömetriä. Kunnallisteknisten töiden suuntaaminen näille alueille oli kaupungin tonttipolitiikan ensimmäisiä tehtäviä. Lisäksi kaupungin oli pyrittävä laatimaan Espoon kauppala ja Helsingin maalaiskunnan kanssa pitkän aikavälin maanhankinta ja asuntotuotantosuunnitelma. Kiinteistölautakunta muistutti asuntotoimikunnalle maanhankinnan tärkeydestä: ”Mikäli pidetään tarkoituksenmukaisena hankkia kaupungille maata vuosittain esimerkiksi puolta asukasluvun kasvusta, merkitsisi tämä noin 400–500 hehtaarin hankkimista ja noin 20–30 miljoonan markan investoimista tarkoitukseen vuosittain. Lisäksi olisi hankittava alueita ulkoilu- ja sosiaalisiin tarkoituksiin.”³⁰⁶

Kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Teuvo Aura puhui avoimesti suuremman alueliitoksen tarpeellisuudesta.³⁰⁷ Helsingin seudun kuntarajat olivat kuitenkin arka asia. Naapurikuntien johdolle oli ehkä edullistakin, että Vuosaari oli liitetty Helsinkiin vähäeleisesti. Espoossa neuvoteltiin samaan aikaan valmiiksi suurta aluerakentamispakettia, jossa Helsingin intressejä ei juuri kuunneltu. Onpa esitetty, että rahalaatoksista ja yli kuntarajojen toimintaansa kasvataneista suurista rakennuttaja- ja rakennusliikeorganisaatioista tuli tällä paketilla Espoon itsenäisyyden takaajia.³⁰⁸

Helsingin maalaiskuntaa ja Espoota saattoi arvostella siitä, että pankit ja rakennusliikkeet ohjasivat aluerakennuskohteillaan yleiskaavoitusta. Aluerakentaminen oli kuitenkin kunnille ainoa tapa vastata kasvuun, sillä ne eivät juuri omistaneet kaavoitettuja maa-alueita. Ajatukset valtion ja pankkien tuesta kuntien omalle maanhankinnalle eivät saaneet laajempaa tukea potentiaalisilta rahoittajilta. Vuonna 1966 työskenteli myös kunnallisen yhteistoiminnan järjestysmuotokomitea, jota johti sisäasianministeriön kansliapäällikkö Arto Hannus. Hän tuki Espoon aluerakennuspaketin rahoitusjärjestelyä ja paketissa esitettyä aluekeskusten perustamista ja käytti Espoon hallinnon suuntaan porkkanana jopa alueliitosuhkaa.³⁰⁹ Seudullisten aluekeskusten paikat hahmotuivat Tapiolaan ja Leppävaaraan Espoossa, Malmille ja Puotinharjuun Helsingissä sekä Myyrmäkeen ja Tikkurilaan Helsingin maalaiskunnassa.

Alustavassa mietinnössään maaliskuussa 1967 Hannuksen komitea esitti, että laajemman seutukaa-valiiton alueesta muodostettaisiin Helsingin seutu ja sen tehtävistä säädettäisiin laki.³¹⁰ Esitystä kommentoiva Helsingin kaupunginhallitus kertoi tavoittele-

vansa suurta ja vapaaehtoista alueliitosta. Toissijaisena mutta helpommin toteutettavana vaihtoehtona kaupunki piti liitoksia alueista, jotka kytkeytyivät toiminnallisesti Helsinkiin ja olivat syrjässä kotikuntansa kehitystyöstä. Ajatuksena oli tällöin korjata ilmeisimpiä epäkohtia, joita kuntarajoihin oli suuren kuntaliitoksen jäljiltä jäänyt.³¹¹ Vuosaaren jälkeen Helsingin oli luontevaa edetä maalaiskunnan Länsisalmeen ja Sipoon Itäsalmeen. Espoossa Helsinkiä kiinnosti omistamiensa Leppävaaran ja Laajalahden maiden hallinnollinen yhdistäminen kaupunkiin.

Maanhankinta kaupungin itäpuolelta aktivoitui. Syksyllä 1966 kaupunki osti Sipoon Talosaaresta noin 310 hehtaaria maata, 186 hehtaarin vesialueet ja kolme saarta. Itä-Uudenmaan seutukaavaliiton alustavassa yleiskaavaehdotuksessa Talosaari oli varattu kokonaisuudessaan yleisiin tarkoituksiin. Hankinta tasapainotti hieman kaupungin ulkoilualueitten maantieteellistä vinoutumaa. Kaupunki lyhensi viiden miljoonan markan kauppahintaa 216 000 markalla luovuttamalla myyjien perustamalle asunto-osakeyhtiölle tontin Etelä-Haagasta.³¹²

Syksyllä 1967, kun tahtotila laajentumisesta oli tehty julkiseksi, Helsinki hankki ensimmäisen metsätilansa Sipoon Immersbyn kylästä. Kiinteistölautakunta perusteli vaatimattoman 18 hehtaarin tilan ostamista ulkoilualueen tarpeella, mutta myös mahdollisuudella käyttää sitä ”kaupungin muita vastaisia tarpeita var-

ten”.³¹³ Maalaiskunnan kanssa kaupunki toteutti aluevaihdon, jossa se sai Tuomarinkylästä kymmenen hehtaaria sekä Suutarinkyläntien varrelta entiselle kunnalliskodille kuuluneen kuuden hehtaarin tilan. Vastikkeeksi maalaiskunta sai Hiekkaharjusta yli 22 hehtaaria maata, jonka Helsinki oli aikoinaan hankkinut hiekan ja soran ottoa varten. Kiviaines oli jo käytetty Silvolan tekojärven rakentamiseen ja katurakennusosaston tarpeisiin. Vaihto mukaili Vuosaaren alueliitosneuvottelukunnan linjausta, joka suositteli aluevaihtoja sen kunnan omistukseen, jonka alueella maat sijaitsivat ja johon ne tarkoituksenmukaisemmin sopivat.³¹⁴

Helsingin viritellessä maakauppoja ja alueliitossuunnitelmia maalaiskunnan kahden sormen ”kaupunkirakenne” hahmottui moottoriteiden sijasta pääradan ja tulevan läntisen kaupunkiradan varsille. Valtionrautatiet ja Helsingin kaupunki tarttuivat maalaiskunnan esittämään kaupunkirata-ajatukseseen ja Rautatiehallitus aloitti vuonna 1968 yhdessä kuntien kanssa Huopalahden ja Martinlaakson välisen linjauksen suunnittelun.

Espoossa vastustettiin päättäväisesti Helsingin ajamia alueliitoksia. Maalaiskunnassa tilanne oli aluksi toinen. Varsinkin kunnan länsiosissa, mutta myös muualla, asukkaat tekivät aloitteita Helsinkiin liittämistä, kunnes liitosta vastustaneet kuntalaiset ja virkamiehet mobilisoivat joukkonsa vuoden 1968 aikana ja itsenäisyyttä puoltava kanta pääsi voitolle.

MAANHANKINTAA METROPÄÄTÖKSEN JÄLKEEN

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti toukokuussa 1969 metron rakentamisesta Itä-Helsinkiin. Sieltä rata jatkuisi mahdollisesti Helsingin maalaiskunnan Hakunilaan ja läntiseen Sipooseen. Päätös vilkastutti rajantakaista maanhankintaa. Kiinteistövirsto oli neuvotellut pitkään Keskus-Sato Oy:n Hakunilassa omistaman 60–80 hehtaarin pelto- ja metsäalueen ostamisesta tai vaihtamisesta. Maalaiskunnan maankäyttösuunnitelma oli osoittanut maat teollisuusalueeksi. Helsingin kaupungin teollisuus- ja liiketonttikomitean mielestä teollisuutta oli periaatteessa edistettävä kaupungin rajojen sisällä, mutta kun kuntarajat olivat ”parhaillaan useissakin yhteyksissä tutkimuksen alaisena”, kaupungin oli syytä hankkia mairittu alue.

Hakunilan alue oli hyödyllinen reservi, jota saattoi rajatarkistusten jälkeen käyttää teollisuusalueena tai hyödyllisenä vaihtokohteena. Asia esiteltiin kaupunginvaltuustolle juhannuksen alla 1969 yhdessä Polar-rakennusyhtiön Kirkkonummen Bondarbyn kylästä tarjoaman 220 hehtaarin tilan kanssa. Keskus-Saton ja Polarin liittymä sai kaupungilta 600 000 markkaa sekä Pihlajistosta noin 2 000 huoneyksikön rakennusoikeudet. 300 ensimmäisen asunnon, joista 200 tuli olla valtion aravalainoittamia, rakentaminen oli aloitettava jo ennen vuodenvaihdetta.³¹⁵ Tasapuolisuuden nimissä valtuusto siunasi samassa kokouksessa Helsingin Asuntokeskuskunta Hakan kanssa solmitun esisopimuksen aluevaihdosta. Kaupunki luovutti Pohjois-Haagasta 800 asuinhuoneyksikön edestä kerrostalotontteja ja sai Hakalta Länsisalmen kylästä noin 33 hehtaaria metsämaata.³¹⁶ Kaupunki

suunnitteli Hakalta saadulle alueelle asuntorakentamista.³¹⁷

Maanviljelysneuvos Nils Gustaf Borgström ja hänen sukulaisensa myivät keväällä 1970 kaupungille Östersundomin ja Immersbyn kylistä 242 hehtaaria maata. Siitä jäi tulevan Porvoon moottoritien eteläpuolelle 50 hehtaaria, jota voitiin kaupungin mukaan ”ilmeisesti käyttää vastaisuudessa rakentamiseen”.³¹⁸ Syyskuussa 1970 kaupunki osti Hindsbystä 79 hehtaaria metsämaata, ja joulukuussa Laaturakenne Oy luovutti vaihtokaupassa kaupungille 74 hehtaaria, josta suuri osa jäi moottoritien pohjoispuolelle yleiskaavaehdotuksessa viheralueeksi osoitetulle alueelle. Moottoritien eteläpuolelta maita voitiin ”ilmeisesti käyttää rakentamistarkoituksiin”. Laaturakenne Oy sai Ullanlinnasta arvotontin ja maksoi kaupungille välirahaa lähes kolme miljoonaa markkaa.³¹⁹

Metropäätös, alueliitospyrkimykset sekä aktivointunut maanhankinta tukivat toisiaan. Hannuksen komitean mietintö oli tällä välin supistunut neljän kunnan muodostaman seutukunnan pohtimiseen. Tämä ei miellyttänyt kuntia, jotka ottivat aloitteen käsiinsä ja perustivat ylipormestari Auran johdolla kesäkuussa 1970 pääkaupunkiseudun yhteistyötoimikunnan eli tulevan YTV:n. Aura oli tuolloin tuore virkamieshallituksen pääministeri. Kolmisen viikkoa myöhemmin ja vain reilu viikko ennen hallituksen hajoamista sisäasiainministeri Teemu Hiltunen antoi Kaupunkiliiton toimitusjohtajalle L. O. Johansonille toimeksiannon. Tämän oli selvitettävä, olisiko Helsingin ja sen naapurien välillä tarpeen suorittaa rajantarkistuksia tai suppeahkoja aluesiirtoja.³²⁰



► Pihlajisto oli tyypillinen 1970-luvun alun elementtilähiö. Taustalla oikealla Viikin vedenpuhdistamo, joka oli rakennettu vuonna 1927 valtiolta aluevaihdoissa saadulle Viikinmäen tilalle. Vasemmalla näkyvät pellot kuuluivat Valtion Viikin tilaan. Haka ja Sato pääsivät rakentamaan Pihlajistoa luovutettuaan kaupungille raakamaata Helsingin maalaiskunnasta. Sky-Foto Möller 1973.

Johansonin johdolla käydyissä neuvotteluissa Helsinkiä edustivat maankäytöstä vastannut apulaiskaupunginjohtaja Aatto Väyrynen ja kiinteistöviraston päällikkö Pentti Lehto. Helsinki toivoi suurta alueliitosta, joka olisi vienyt Espoolta 62 neliöki-

lometriä, Sipoolta 99 ja maalaiskunnalta peräti 165 neliökilometriä mukaan lukien Myyrmäki ja Martinlaakso tulevan kaupunkiradan varrelta. Helsingin pyrkimykset johtivat päättäväiseen vastustukseen kaikissa uhanalaisissa kunnissa. Johanson, joka ei katso-

nut Helsingin ehdotuksen sopivan toimeksiantonsa puitteisiin, laati toukokuussa 1971 alustavan, huomattavasti suppeamman ehdotuksen alueista, joiden liittämistä jo Harvia oli aikanaan pohtinut.³²¹

Kolmikantasopimus Martinlaakson radan rakentamisesta oli allekirjoitettu vain muutamaa kuukautta aikaisemmin, tammikuussa 1971.³²² Kaupunginjohtaja Aura, kunnanjohtaja Lauri Lairala ja Rautatiehallituksen pääjohtaja Esko Rekola olivat keskeiset hahmot radan synnyttämisessä. Kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja Ylermi Runko ja moni muukin tulkitsi kaupunkiradan VR:n vastauksena metrohankkeelle.³²³ Kun valtio ei osallistunut metron kustannuksiin, se laittoi osuutensa kaupunkirataan. Metrosuunnitelmissa oli esitetty Reijolan ja Kaivokselan välille yhteyttä, mutta se oli aikaisintaan kaukaiselle 1990-luvulle ajoittuva hanke. Rautatietä sen sijaan alettiin suunnitella ja rakentaa lähes välittömästi.

Helsinki jatkoi Johansonin esityksen valmistuttuaakin maakauppoja Sipoossa ja maalaiskunnan kaakkoisosassa. Kesällä 1971 se osti Sipoon Gumbölestä moottoritietyömaan halkaiseman 108 hehtaarin tilan ulkoilu- ja rakentamistarkoituksiin.³²⁴ Marraskuussa vahvistui kauppa Länsimaan tilasta, joka sijaitsi kahdessa palstassa tulevan Porvoon moottoritien ja ”ulomman kehätien” halkomana. Vajaan 34 hehtaarin tila sijaitsi sopivasti vuonna 1969 ostettujen maiden välimaastossa ja kuului – kuten kauppa perusteltiin – ”alueeseen, jonka – L. O. Johanson sisäasiainministeriön määräämänä selvitysmiehenä on ehdottanut siirrettäväksi Helsingin kaupungin alueeseen”.³²⁵

Lopullisessa ehdotuksessaan vuonna 1972 Johanson esitti, että Espoosta liitettäisiin Helsinkiin



► Virastopäällikkö Pentti Lehdon kaudella 1965–1975 Helsinki tuli tavallaan ensi keran ”täyteen rakennetuksi”. Kaupungin väkiluku kääntyi laskuun vuosikymmenen vaihteessa, jolloin myös kaupungin maanhankinta aktivoitui.

Lintuvaara, Mäkkylä, Leppävaara ja Pohjois-Laajalahti sekä Vantaalta Hämevaaran alue, Vaarala, Rajakylä, Länsimäki ja Länsisalmi sekä Sipoosta Östersundomin alue.³²⁶ Espoosta oli tullut vuoden alussa kaupunki ja Helsingin maalaiskunnasta Vantaan kauppa. Muutokset olivat osa kuntien puolustautumisstrategiaa. Johanssonin esittämä liitosalue oli merkittävä, mutta se ei poistanut kaikkia ongelmia. Teuvo Aura ja Helsinki eivät halunneet ajaa liitosta pakolla, sillä näin saavutetuilla rajantarkastuksilla ei olisi poistettu tarvetta laajemmalla yhteistyöllä. Ainoastaan yhden suurkunnan muodostava kuntaliitos olisi tarjonnut vaihtoehdon lakisääteiselle yhteistyölle. Tämän jälkeen pääkaupunkiseutua kehitettiin seutuliiton ajamien aluekeskusten kautta. Niiden oli määrä eheyttää hajaantunutta seudullista yhdyskuntarakennetta ja parantaa työssäkäynnin ja asumisen välistä alueellista tasapainoa.³²⁷

ALUEVAIHTOJA VALTION KANSSA

Valtion kanssa käydyissä maakaupoissa aluevaihto oli perinteinen malli. Kun kaupunki tarvitsi 1950-luvulla Ilmalasta alueen vesisäiliötä varten, se luovutti maata Tilkan sairaalan yhteydestä ja osallistui Ilmatieteen laitoksen rakennustöihin Vuorikadulla.³²⁸ Vuonna 1961 toteutetussa toisessa aluevaihdossa aloite tuli valtiolta: Yliopisto tarvitsi oikeuslääketieteen rakennuksille ja lämpökeskukselle noin kolmen hehtaarin alueen Mannerheimintien länsipuolelta. Puolustusministeriö lupasi vaihdossa kaupungille 18 hehtaarin kokoisen Vasikkasaaren sekä Pohjoiselta Makasiinikadulta tontin rakennuksineen. Vaihtokauden tasasi valtion maksama väliraha.³²⁹

Kaupungin maanhankinta omien rajojen sisältä oli 1960-luvulla yhä vaatimatonta. Hintataso oli korkea eikä sopivia yhtenäisiä alueita juuri ollut tarjolla. Mikäli Helsingin haluttiin kasvavan rajojensa sisällä, valtion oli autettava ja luovutettava ainakin osa mittavasta maaomistuksesta asuntorakentamiseen. Suuren muuttoliikkeen ja asuntopulan oloissa valtiovalta ei voinut pelkästään patistaa kuntia. Sen oli näytettävä myös esimerkkiä. Valtio ja kaupunki selvittivät aluevaihtomahdollisuuksia valtiovarainministeriön asettamassa alueneuvottelukunnassa vuodesta 1967 alkaen. Keväällä 1969 Helsingin kaupunki luovutti tontin Eduskuntakadulta ja sai Tattarisuolta kymmenen hehtaaria teollisuusalueeksi osoitettua maata sekä pienen vesijätön Pikku-Huopalahdesta.³³⁰

Ehkä vaatimatontakin alkua seurasivat lähes vuosittaiset aluevaihdot. Neuvotteluyhteys kaupungin ja valtion välillä muodostui pysyväisluonteiseksi. Hel-

mikuussa 1970 kaupunki luovutti Kytösuontien varrelta Pikku-Huopalahdesta runsaat kolme hehtaaria jälleen yliopistolle sekä vanhan satamaratasuunnitelman pohjamaita Latokartanosta. Vaihdossa kaupunki sai Lahden moottoritien ja Pihlajamäentien kulmassa lähes kymmenen hehtaaria sekä Etelä-Kaarelasta Muurimestarintien (Kehä I) etelä- ja pohjoispuolelta 23,5 hehtaaria maata.³³¹

Kaupunkiradan kiskoliikennettä ja maankäyttöä mietittiin ja valmisteltiin kokonaisuutena. Valtion laaja maaomaisuus vaikutti radan linjaukseen ja helpotti hankkeen rahoitusta. Kun linjaus oli varmistunut, valtioneuvosto ilmoitti kesäkuussa 1970 varaavansa Malminkartanosta omiin tarpeisiinsa noin 60 hehtaaria. Loput Nurmijärventien ja Vihdintien välisistä maistaan se lupasi vaihtaa kaupungille lähinnä asuntorakentamiseen.³³²

Olisiko koko Martinlaakson rata jäänyt rakentamatta ilman valtion sitoutumista suuriin maajärjestelyihin, voi hyvin kysyä. Ennen vaihtoa valtio vaati alueelleen vähintään kaavaluonnosta eli lupausta alueen käytöstä ja rakennustehokkuudesta. Mitä tehokkaammin radan varsi rakennettiin, sitä paremman hinnan valtio maistaan sai ja – käytännössä – sitä pienemmäksi muodostui sen osuus radan kustannuksista. Valtion näkökulmasta ratahanke oli myös mitä suurimmassa määrin kiinteistön kehitystyötä. Helsinki oli tavoitellut aiemminkin Malminkartanon maita, jotka ulottuivat nykyisen Kannelmäen ja Pohjois-Haagan puolelle. Valtio oli kuitenkin pidättänyt niitä yliopiston tarpeisiin.

Vaihtokauppojen yleistyminen 1960-luvun lopulta – myös yksityisten kanssa – näkyi kaupungin tileissä. Helsinki osti kiinteistöjä noin 60,5 miljoonalla markalla vuosina 1968–1971 ja sai kiinteistöistä myynti- ja vuokratuloja noin 82,4 miljoonaa markkaa. Tulopuolella vuokrat dominoivat ajanjakson alussa. Laskennalliset myyntitulot eli vaihtokauppojen saantipuoli kasvoi kuitenkin merkittävästi, ja vuoden

1973 talousarviossa se ylsi lähes vuokratuottojen tasolle. Helsingin kaupunki omisti tuolloin 60 prosenttia kaavoitetusta ja 49 prosenttia kaavoittamattomasta esikaupunkialueesta. Koko kaupungin maapinta-alasta se omisti 9 970 hehtaaria eli 55 prosenttia, kun keskimääräisen suomalaiskaupungin omistus oli noin 23 prosenttia. Toinen poikkeava piirre Helsingin maanomistusoloissa oli valtion maan vahva osuus.³³³

Aluerakennus- projektien aika

1972-1985

Suuret projektit terävöittivät kaupungin maanhankintaa, josta tuli tavoitteellisempaa ja metodeiltaan kehittyneempää. Uusia asuntoja pyrittiin tuottamaan kaupunkirakennetta eheyttämällä ja tiivistämällä. Pääradan varren saneerauksessa haasteeksi nousi pirstaloitunut maanomistus. Savelassa kaupunki ei yrittänyt itse hankkia maata vaan ohjaili pientaloalueen kiinteistönomistajia yhteistoimintasopimuksiin. Näin kaavoituksen tuoma lisärakennusoikeus oli mahdollista jakaa tasapuolisesti. Malmin aluekeskuksen ympäristössä kiinteistönomistajia ei saatu yhteistyöhön. Kaupunki yritti tehdä kauppoja tontti tontilta, mutta niitä alkoi syntyä vasta 1970-luvun puolivälissä, kun rakennustontin arvolle oli kiinteistövirastossa kehitelty uusi laskentakaava.

Metroradan varteen suunnitellun aluekeskuksen eli Itäkeskuksen ympäristössä sekä Kontulan ja Myllypuron välisellä Kurkimäen alueella harjoitettiin vielä perinteistä tilakauppaa. Vesalan harvaan asutulta omakotialueelta kaupunki sen sijaan hankki kiinteistöjä samoilla periaatteilla kuin Malmilta. Kaupunkiradan ympäristössä maanhankinta tarkoitti toistuvia vaihtokauppoja Kannelmäessä ja Malminkartanossa. Kaupunki luovutti valtiolle Kumpulan yliopistoalueen ja gryndasi virastotaloja. Pasilassa kaupunki saneerasi radan länsipuolelta kaupungin vuokratonteille rakennetun puutaloalueen. Itä-Pasilassa jouduttiin päättämään siellä toimineiden teollisuus- ja varastoliikkeiden vuokrasopimukset.

Valmetin telakkatoiminnan siirto Vuosaareen ja sitä edeltäneet ja seuranneet aluevaihdot valtion kanssa pohjustivat Katajanokan uuden, merellisen asuinalueen suunnittelua ja rakentamista. Vuosaaresta kaupunki hankki vuonna 1975 tehdyllä kaupalla laajat maa-alueet Lohja Oy:ltä, mikä mahdollisti Etelä-Vuosaaren tarkoituksenmukaisen kaavoittamisen. Espoon Mäkkylästä valtiolta hankkimalleen määräälle Helsinki suunnitteli Espoon kaupungin kanssa Vermon raviradan. Espoon Laajalahden rantamaat ja kaislikot Helsinki vaihtoi valtiolle. Mutta neuvoteltu sopimus Leppävaaran maiden myymisestä Espoon kaupungille jäi Helsingin valtuustolta hyväksymättä.

ETU-LASSILAN JA SAVELAN YHTEISTOIMINTASOPIMUKSET

Ylipormestari Aura käynnisti vuonna 1971 kolme projektia, joista Haaga-Vantaa keskittyi kaupunkiradan ympäristöön, MaTaPuPu (Malmi–Tapanila–Pukinmäki–Puistola) pääradan ympäristön rakentamisen tehostamiseen sekä uuden Malmin aluekeskuksen luomiseen ja Pasila-projekti Alvar Aallon ideoiman Helsingin toisen keskustan toteuttamiseen Pasilaan. Haaga–Vantaa oli Auralle ensisijaisesti kaavoitusprojekti, Pasila tekninen kysymys ja MaTaPuPu maapoliittinen projekti.³³⁴ Vuoden 1971 asuntotuotanto-ohjelmaan – viisivuotisohjelman laatiminen oli tullut pakolliseksi vuoden 1968 alusta – sisältyi myös alustava kymmenen vuoden ohjelma. Se perustui vuoden 1970 yleiskaavachdotukseen, ja siinä oli huomioitu myös metroon tukeutuvat ”itäiset esikaupunkialueet”, joita varten oli perustettu oma suunnitteluryhmä.³³⁵

Kaupunkisuunnittelun ja kiinteistötoimen apulaiskaupunginjohtaja Aatto Väyrynen asetti lokakuussa 1972 työryhmän laatimaan perusselvitystä maanhankintamäärärahojen käytöstä, maan hankinta- ja luovutusperiaatteista sekä sopimusmenettelyistä. Työryhmää veti kiinteistöviraston tonttiosaston päällikkö Kalevi Korhonen. Maapolitiikkaa oli käsitelty vuosikymmenien aikana komiteoissa, toimikunnissa ja työryhmissä, mutta nyt päähuomio kohdistui ensi kerran maanhankintaan. Ryhmän yhtenä lähtökohdiana oli, että Helsinki kaavoittaisi jatkossakin myös yksityisille maille.³³⁶

Uusien projektien maanhankinta oli jo käynnistetty ratojen varsilla. Martinlaakson kaupunki-

rata haarautui pohjoiseen Huopalahden asemalta, eikä asemanseudun yhteyteen suunniteltu uudisrakentamista. Sen sijaan rantaradan tuntumassa Pitäjänmäen pohjoispuolella Reimarlan keskiosan pientaloalue muutettiin kerrostaloalueiksi niin sanotulla poistavalla saneerauksella: kaupunki hankki tontinvuokrasopimukset vapaaehtoisin kaupoin.³³⁷ Kaupunkiradan eteläisin uusi asema sijoitettiin Pohjois-Haagaan. Kolmikantasopimuksen mukaan kaupungit maksoivat asemien rakentamisen ensimmäistä kertaa Valtionrautateiden historiassa. Muu uudisrakentaminen käynnistyi maankäytöllisistä syistä aseman itäpuolisilla kaupungin mailla.³³⁸

Tulevan Pohjois-Haagan aseman länsipuolella sijaitseva väljästi rakennettu Lassilan pientaloalue, josta kaupunki oli aikanaan myynyt keskimäärin puolen hehtaarin tontteja rintamamiehille. Nyt kaupungin oli saatava alue tehokkaampaan käyttöön. Asukkaat lähtivät siitä, että mikäli he joutuivat asemakaavan muutoksen vuoksi luopumaan kodeistaan, heidän oli saatava korvaus, jolla he pystyisivät ostamaan tai rakennuttamaan vastaavat asunnot yhtä lähelle kaupungin keskustaa. Vaatimus oli perusteltu ja kohtuullinen.³³⁹ Vastaava tilanne oli pääradan varren tiivistämis- ja eheyttämisprojektin MaTaPuPun eteläisimmässä kohteessa Savelassa. Pukinmäen kartanon palstoittama pientaloalue oli säilyttänyt aseman-
sa asuntoalueena kaupungin 1940-luvun rakennussuunnitelmassa, mutta 1960-luvun lopun alustavissa kaavasunnitelmissa tulvaherkästä alueesta oltiin



► Savela saneerattiin onnistuneesti käyttämällä hyväksi kiinteistönomistajien yhteistoimintasopimusta ja heiltä maat ostaneen rakentajan ja kaupungin välistä aluerakentamissopimusta. Vantaanjoki tulvi Savelan parkkipaikoille heinäkuussa 2004. Asuinalueen alttius tulville oli tiedossa ja sitä oli myös suojattu tulvavallein. Aarno Laurila 2004.

lohkaisemassa niin suurta osaa viheralueisiin ja radanvarsitiehen, ettei kaupunki pitänyt asumista siellä enää tarkoituksenmukaisena.³⁴⁰

Savelan asukkaille osoitettiin korvaukseksi tonttimaita Puistolasta. Asukkaat kuitenkin kieltäytyivät tarjouksesta ja aloittivat vastarinnan.³⁴¹ Kaupunkirakenteen eheyttämisajatuksiin vedonneet asukkaat saivat kaupunkisuunnittelijat pyörittämään suunnitelmansa. Edes muisto Vantaanjoen kevään 1966 tulvasta ei estänyt alueen kaavoittamista asumiskäyttöön. Mutta harvaan asuttuna puutaloalueena sillä ei ollut tulevaisuutta. Vuoden 1972 alussa valmistunut

Malmin, Tapanilan, Puistolän ja Pukinmäen osayleiskaava jätti Savelan erityisalueeksi. Tulevan rakennusoikeuden epätasaisen jakautumisen vuoksi sitä ei ollut syytä kaavoittaa ennen kuin se oli kokonaisuudessaan hankittu. Tähän viitaten kaupunginhallitus katsoi:

Asemakaavoitukselle ja rakentamiselle olisi eduksi, että kaupunki ryhtyisi harjoittamaan alueella aktiivista maapolitiikkaa. Tämä olisi paikallaan myös tasapuolisuuden kannalta, jotta viheralueille ja katumaalle jäävien tonttien omistajat eivät joutuisi muita huonompaan asemaan.

Asemakaavoja laadittaessa ja hyväksyttäessä tulee kortteli- ja kaupunginosapuistojen saaminen rakennetuille alueille olemaan äärimmäisen vaikeaa, jos maa on kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa. Sama koskee seudullisten ja alueellisten viherväylien ja liikenneväylien vaatimien aluetarpeiden huomioon ottamista asemakaavoissa.³⁴²

Lassilan ja Savelan tapauksia ratkottiin samanaikaisesti. Jälkimmäisen vastuuhenkilönä oli maanhankintatoimiston entinen päällikkö Martti Koivumäki, jonka kiinteistöviraston päällikkö Pentti Lehto oli osoittanut MaTaPuPu-projektin päälliköksi. Arkkitehdit pohtivat Savelan suunnittelemista kokonaan autottomaksi kaupungiksi. Seuraavaksi mietittiin alueen ostamista, mutta senkään ei katsottu toimivan. Kiinteistönomistajat eivät olisi saaneet tyydyttäviä korvauksia. Tonttien yksittäinen myynti grynderille olisi ollut pitkä ja vaikea tie – myös kaavoituksen kannalta. Ja kun kaava olisi valmistunut, laki ei olisi suonut mahdollisuutta tasoittaa siitä seuranneita maan arvon eroja. Savelan vanhat asukkaat olisivat joutuneet hyvin eriarvoiseen asemaan.

Pulma oli kuitenkin ratkaistavissa kiertotietä. Kesäkuussa 1972 kiinteistölautakunta sai valtuudet sopia vastaavassa tilanteessa olleiden Etu-Lassilan 25 kiinteistönomistajan (Elko) kanssa alueen kaavoittamisesta, rakentamisesta, kunnallisteknisten töiden suorittamisesta ja kiinteistöjen luovuttamisesta. Strategiana oli, että kiinteistövirasto johdatteli maanomistajia valvomaan yhteisiä oikeuksiaan keskinäisellä sopimuksella, joka samalla vapauttaisi asemakaavan laatijan vanhoista tontin rajoista.³⁴³ Hyvin järjestäytynyt Elko käytti asianajajia ja pohti kysymystä perusteellisesti. Puoli vuotta myöhemmin allekirjoite-

tussa keskinäisessä sopimuksessa sovittiin varsin pitkälle tontin osien sekä katu- ja puistoalueiden luovutuksista ja niitä koskevista yksikköhinnoista. Kaupungin kannalta ajatuksena oli – Matti Rytkölen sanoin – mennä ”vähän ennen kaavoitusta, josta tiedettiin hie- man minkälainen siitä tulee, ja sen perusteella käytiin neuvottelut. Mutta se tasoitettiin siten, ettei kukaan kärsinyt.” Valtaosa Elko-sopimuksen tonteista myytiin maaliskuussa 1978 Arvo Westerlund Oy:lle ja Rakennus- ja insinööritoimisto Teräsbetoni Oy:lle.³⁴⁴

Lassilassa tilannetta helpotti asukaskunnan ja rakennusten homogeenisuus. Savelassa talot olivat hyvin erikuntoisia. Martti Koivumäki muistelee:

Tehtiin ehdotus, että yksi firma arvioi kaikki rakennukset ja sitten katsotaan, kuinka paljon maata kullakin on. Sit- ten järjestetään myyntikilpailu rakentajien kesken, ote- taan päältä rakennuksen hinta, kaikki saa sen pois, ja loppuhinta jaetaan maanomistuksen suhteessa. Ja he hyväksyivät sen kuutta maanomistajaa lukuun ottamatta.³⁴⁵

Kaupunki ei voinut pakottaa tontinomistajia sopimukseen, mutta enemmistö asukkaista ymmärsi ansaitsevasa maakaupoista paremmin yhdessä kuin yksinään – kaavasta tuli tuottoisampi, kun kiinteistörajat eivät haitanneet suunnittelua ja toteutusta.³⁴⁶ Maanomistajien kanssa Savelassa kaupungin puolesta neuvotellut Tuomas Kivelä kertoo:

Kun maankäyttö- ja rakennuslaki ei ollut vielä voimassa, voitiin kaava viedä kaupunkisuunnittelulautakuntaan ”ei-julkisuuteen”-asiana. Kaavaluonnokseen oli merkitty, miten maankäyttö muodostuu ja mitkä alueet on katuja, puistoja ja mitkä rakennusmaata, mutta maanomistajille kerrottiin vain se kokonaismäärä – heidän mailleen tulee

näin ja näin paljon kerrosneliömetrejä. Sitten kerrottiin ehdot, millä ostajan kanssa tehdään sopimus – – muistaakseni se oli aravavuokratuotantoa 20 prosenttia eli suunnilleen sen verran kuin siellä oli vuokralaisia silloin. Siellä oli aika isojaakin kolmikerroksisia puutaloja, jotka olivat täynnä vuokralaisia.³⁴⁷

Savelan maanomistajat allekirjoittivat yhteistoimintasopimuksen vuonna 1973. Kilpailutettuaan rakentajia he myivät maansa vuonna 1975 rakennusyhtiö Palkille.³⁴⁸ Rakentajille kaupunki oli tehnyt tarjouksen laatimisen niin helpoksi kuin mahdollista, jot-

ta niistä tulisi mahdollisimman aitoja ja korkeita.³⁴⁹ Keskimäärin Savelan asukkaat saivat parhaan mahdollisen taloudellisen tuloksen. Toki tarjouksen hintaa laski kaupungin vaatimus sitouttaa rakentaja paitsi sosiaaliseen tuotantoon myös tulvavallin, viemärien, katujen ja puistojen sekä eräiden palvelutilojenkin rakentamiseen.³⁵⁰ Aluerakennustyyppinen sopimus oli taloudellisesti hyvä myös kaupungille. Maakaupan jälkeen A-konsulttien kaavoittaja muokkasi aiempaa kaavaluonnostaan siten, että sopimuksen ulkopuolelle jääneiden tontit säilyivät ja saivat naapureikseen alueen matalimmat uudisrakennukset.³⁵¹

MALMI, TAPANILA JA TAPULIKAUPUNKI

Pukinmäessä kaupunki ja rakennusyhtiöt olivat hankineet runsaasti maita jo ennen alueen kaavarungon valmistumista maaliskuussa 1972. Tontinomistajien enemmistö myös toivoi tehokkaampaa rakentamista, ja lähtökohdaksi tuli yli kaksinkertainen väestömäärä vain muutaman vuoden takaiseen kaavaan verrattuna. Rakentaminen Pukinmäessä käynnistyi vuonna 1974.³⁵²

MaTaPuPun tärkeimmällä paikalla eli Malmilla kaupungin maanhankinta odotti tulevan aseman ja aluekeskuksen paikan täsmentymistä. Oleellista oli Malmin rautatieaseman sijoittaminen. Silloisen aseman eteläpuolella toimivat Hankkijan maanviljelyskonetehtaat (MKT). Kiinteistölautakunta hyväksyi syksyllä 1974 luonnokset tehdasalueen rakentamis- ja aluevaihtosopimuksista. Niillä sovittiin Malmin aluekeskuksen ytimeen rajoittuvan tehdaskorttelin muuttamisesta asuin- ja liikekäyttöön sekä Hank-

kijan Oulunkylästä vuokraaman pääkonttoritontin vaihtamisesta eräisiin Hankkijan Malmilla omistamiin alueisiin. Jatkoneuvotteluissa kävi kuitenkin ilmi, että tehdas jatkaisi alueella. Tämän vuoksi myös tulevan aluekeskuksen ydin ja asema oli siirrettävä pohjoisemmaksi. Sittemmin kesällä 1978 kaupunki osti Hankkijalta Malmin tulevan aseman pohjois- ja länsipuolelta reilun seitsemän hehtaarin maa-alueet.³⁵³

Aluekeskuksen toteuttaminen vaati yhtenäistä maanomistusta, mutta alueella oli ”valtava määrä pienkiinteistöjä, ihmiset asuivat pienissä omakotitaloissaan, joku vähän isommassa”. Kaupunki yritti jatkaa Savelan tapaan. Se onnistui Syystien alueella Malmin sairaalan naapurissa – sielläkin rakentajaksi valikoitui Palkki – mutta ei aseman seudulla. Mikael Nordqvist muistelee: ”Meillä oli sopimusmallit ja kaikki, ja tarjottiin niitä maanomistajalle, jota edusti paikallinen omakotiyhdistys, mutta se ei ottanut tul-



► O. Hännisen elintarvikeliike Malmiraitti 32:ssä odottamassa purkusaneerausta. Johnny Korkman 1979.

ta, koska ne eivät keskenäänkään tulleet toimeen.”³⁵⁴

Tämän jälkeen kaupunki pyrki ostamaan tontit itselleen. Olot Malmilla olivat hyvin alkeelliset, ja viemäröinnin puuttuessa vesi haettiin kaivoista ja asioilla käytiin pihan perällä. Tonttien hinnoittelun lähtökohtana oli, ettei niillä ollut rakennusoikeutta, koska Malmilta puuttui kaava. Toisin sanoen ne tulkittiin yhden asunnon arvoisiksi tonteiksi. Isommasta tontista loppuosa tulkittiin raakamaaksi. Vaikka kiinteistövirasto saattoi luvata vanhuksille täkynä esimerkiksi siirron johonkin kaupungin omistamaan laitokseen, ei kiinteistönomistajien asema ollut kehuttava. Valitulla linjauksella oli viraston, kaupungin johdon ja valtuutettujen yksimielinen siunaus.³⁵⁵ Kauppa ei näillä ehdoilla käynyt toivotusti.

Kun sisäministeriö tyrmäsi kiinteistöviraston pakkolunastustoiveet, kaupungin oli tultava vas-

taan hinnoittelupolitiikallaan. Mikael Nordqvist laati vuonna 1976 kaavoittamattomalla alueella sijaitsevan, omakotimaisesti rakennetun tilan uuden arviointitavan. ”Nordqvistin kaava” lisäsi maanomistajien keskinäistä tasavertaisuutta ja vastasi paremmin lunastustilanteissa määrättyä hintaa.³⁵⁶ Periaatteessa malli oli hyvin samantapainen kuin Lassilassa ja Savelassa. Ostajana vain oli kaupunki ja laskelmat perustuivat yleiskaavaan (kaavarunkoon). Vanhat asukkaat hyötyivät alueen tehokkaammasta rakentamisesta, kun jokainen sai neliömetrilleen saman hinnan, joka perustui kaavan keskimääräiseen laskennalliseen rakennusoikeuteen ja sille laskettuun kohtuulliseen hintaan. Lisäksi jyvitetiin päälle puolet rakennuksen teknisestä arvosta.³⁵⁷

Kauppoja alkoi syntyä. Nordqvist ja Juhani Tuuttila istuivat ilta illan jälkeen hieromassa kaup-

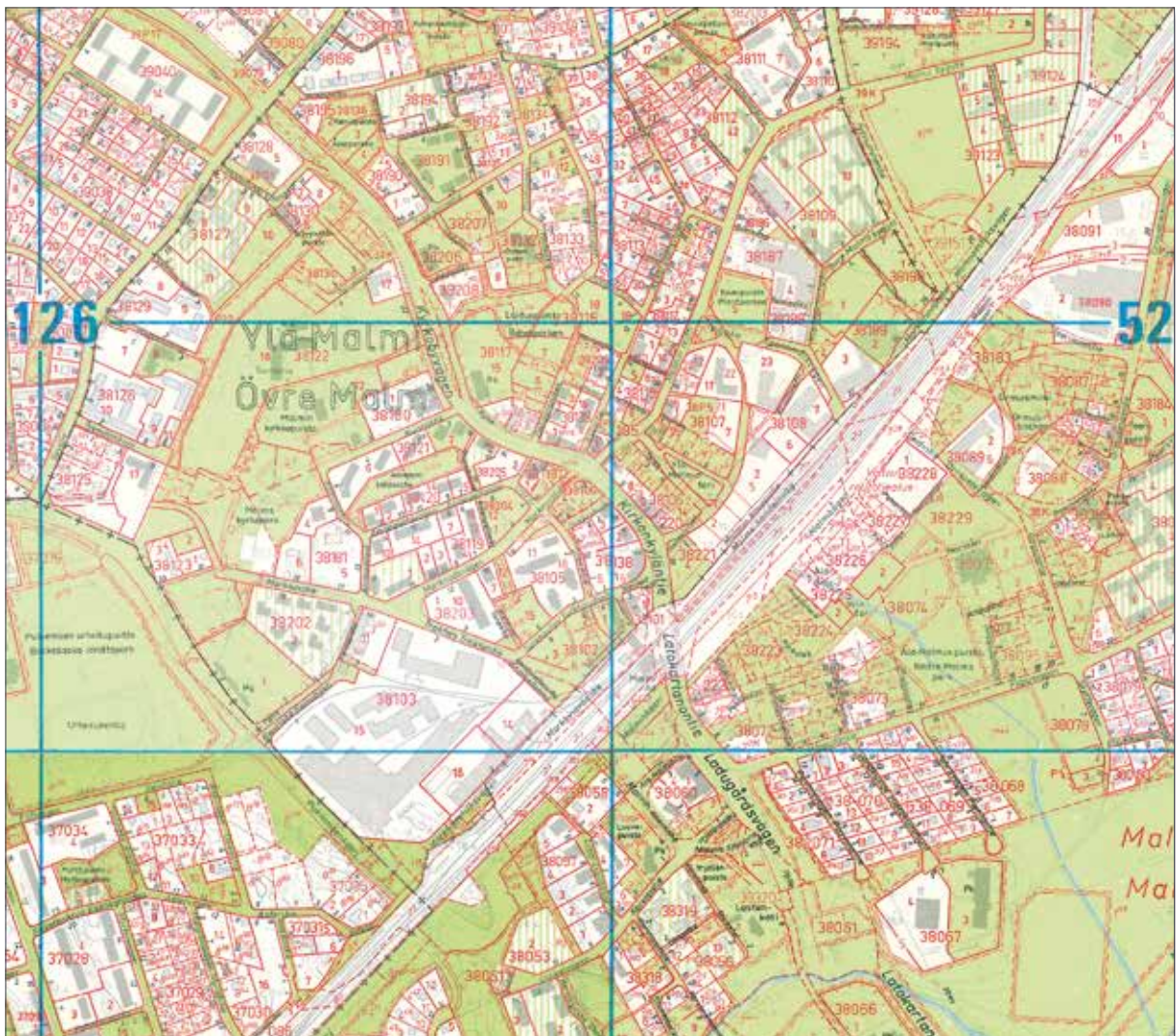


► **Malmi vuonna 1973.** Aluekeskussuunnitelman vuoksi Malmi oli tärkeä saneerauskohde. Keskuk-
sen oli määrä tulla Hankkijan MKT-tehtaiden paikalle, mikä olisi ollut maankäytöllisesti helpompaa.
Hankkijan muuttuneiden suunnitelmien vuoksi rautatieasema ja keskusta siirrettiin kuitenkin pohjois-
seen. Tulevan keskuksen ympäriltä kaupunki joutui ostamaan kiinteistöjä järjestelmällisesti.

poja. Tavoitteena oli hankkia korttelikokonaisuuksia ja keskeisimmiltä paikoilta ne saatiinkin ostettua pik-
ku hiljaa pois. Projektilla oli käytössään iso kartta, jol-
la havainnoitiin lautakunnalle tehtyjä esityksiä: ”vär-
jättiin punaisella mikä oli oston kohteena, sitten pyy-
hittiin pois, kun kauppa oli tapahtunut, ja merkittiin
vihreällä”.³⁵⁸ Kaupunki osti Malmin uuden aseman

ympäriltä lopulta noin sata kiinteistöä. Viimeiset kau-
pat tehtiin vuosikymmenen vaihteessa. Kaavat val-
mistuivat 1980-luvun alussa ja aluekeskuksen raken-
nustyö pääsi alkamaan.

Kaupanteossa oli omat inhimilliset mutkansa.
Oli siirtolaisväkeä, jota painostettiin jättämään ko-
tinsa jo toiseen tai kolmanteen kertaan. Vanhat so-



► **Malmi vuonna 1984.** Kaupunki oli hankkinut vuosien työllä jo valtaosan havittelemistaan pienkiinteistöistä ja tuleva tonttijako oli hahmottunut. Toimitalotontteja oli muodostettu myös valtion entiselle rata-alueelle. Malmin uusi asemarakennus valmistui vuonna 1986, ja seuraavana vuonna avattiin Malmin kauppakeskus. Kaupungin maa on merkitty vihreällä, kaupungin vuokratontit vihreällä viivoituksella.

tajermut saattoivat käyttäytyä uhkailevasti. Malmilla asui perinteisesti myös paljon romaneja. Juhani Tuuttila muistelee:

Siellä tuli joskus sanomistakin, kun me ostettiin niitä taloja. Niitä kun ei kannattanut heti purkaa, meidän talo-osasto vuokrasi niitä, ja romanit oli monesti helpointa

sijoittaa omakotitaloihin. Naapurit, jotka eivät olleet vielä myyneet, luulivat, että ne oli meidän juonia laittaa ikävät naapurit sinne.³⁵⁹

Nordqvist muistaa, kuinka yksi talonomistaja ilmestyi ilmoittamatta maanhankintatoimistoon Katariinankadun ensimmäiseen kerrokseen: ”Luulin että

se lyö, kun se ryntäsi koputtamatta sisään hirveällä vauhdilla – ja meikäläinen puolustusasentoon. Se sanoi: jumalauta Nordqvist on järjestänyt tänne romaniväestöä hänen naapuriin!”³⁶⁰

Kaupunki osti samanaikaisesti Malmin kanssa maata myös Suutarilasta, Ala-Tikkurilasta ja Puistolasta. ”Aina kun oli vain halukas myyjä, niin ostettiin, ja sitten katsottiin, mitä siitä saadaan tehtyä – ei siis pelätty riskejä ja odotettu kaavaa”, Tuuttila kertoo.³⁶¹ Tapanilassa kaupungin maanostajat yllätti vahva asukasliike. ”Kun me laskettiin, mitä Tapanilalle pitäisi tehdä, kun kaikki seuraukset arvioitiin, minä ainakin päädyin siihen, että pitäisi purkaa koko vanha Tapanila ja rakentaa kunnolla, siis olennaisesti enemmän, ja mielellään hankkia alue ensiksi kaupungin omistukseen, mutta ympäristöasiat painoivat niin paljon enemmän”, muistelee projektipäällikkö Koivumäen avustajana toiminut Tuomas Kivelä.³⁶²

Vanha Tapanila suojeltiin. Alueen kapeiden katupohjien varaan oli kuitenkin luotava nykyaikainen katuverkko, mikä olikin haasteellinen tehtävä. Toisaalta katualuevarauksiin lunastettiin laajempia alueita kuin mitä lopulta tarvittiin. Näin syntyneistä joutoalueista muodostettiin rivitalotontteja. Tapanilassa otettiin myös suojaviheralueita tonttikäyttöön ja vanhoja tontteja tiivistettiin. Lähtökohtana oli kuitenkin asuinalueen luonteen säilyttäminen, minä vuoksi rakennusoikeuksia harkittiin tonttikohteisesti. Yksi erikoisalue oli romuliikkeiden käyttämä niin kutsuttu Hiidenkiven alue, missä suuri maanomistaja VR lakkautti varikkotoimintansa 1990-luvun alkupuolella. Sen jälkeen alueelle rakennettiin

kerrostaloja ja vanhasta tehdasrakennuksesta tehtiin Hiidenkiven koulu. Radan itäpuolelle rakennettiin jo MaTaPuPun yhteydessä jonkin verran kerrostaloja.³⁶³

Puistolassa maanhankinta kohdistettiin alun perinkin radan länsipuolelle. Siellä oli toiminut vielä 1960-luvulla Maatalouden tutkimuskeskuksen Bolbackan sikatalouskoeasema, jonka peltoja viljeli Tikkurilan koetila. Bolbacka sekä kaupungin omistamat 21 hehtaaria kuuluivat siihen 55 hehtaarin alueeseen, josta kaupunki, valtio ja rakentajat neuvottelivat aluerakentamissopimuksen. Käytännössä valtio luovutti ensin maansa rakentajille eli Polarille ja Palkille, minkä jälkeen kaupunki ja rakentajat sopivat vuonna 1973 asemakaavojen laatimisesta, puistojen ja kunnallistekniikan rakentamisvastuista, asuntojen rakentamisaikatauluista sekä asuntojen huoneistotyypeistä ja hallintasuhhteista.³⁶⁴

Valtio sai järjestelyissä Hakaniemeen rakennettun ja kaupungin rumimmaksi rakennukseksi useaan kertaan äänestetyn Opetushallituksen virastotalon. Tapulikaupungiksi nimetty uusi, tiiviisti ja korkeasti rakennettu ja radalta katsottuna harmaan yksitoikkoinen asuinalue sai osakseen paljon arvostelua. Esteettisiä ongelmia tuli jo alavasta maastosta. Rakentamisen aikana omistusasuntojen kysyntä Tapulikaupungissa oli olematonta ja rakennusliikkeet jättivät tontit tyhjilleen. Alue sai näin keskeneräisen leiman ja vuokratalotuotannon myötä vääristyneen sosiaalisen rakenteen. Sittemmin Opetushallituksen talo saneerattiin upeasti ja Tapulikaupunkia täydennettiin onnistuneesti.



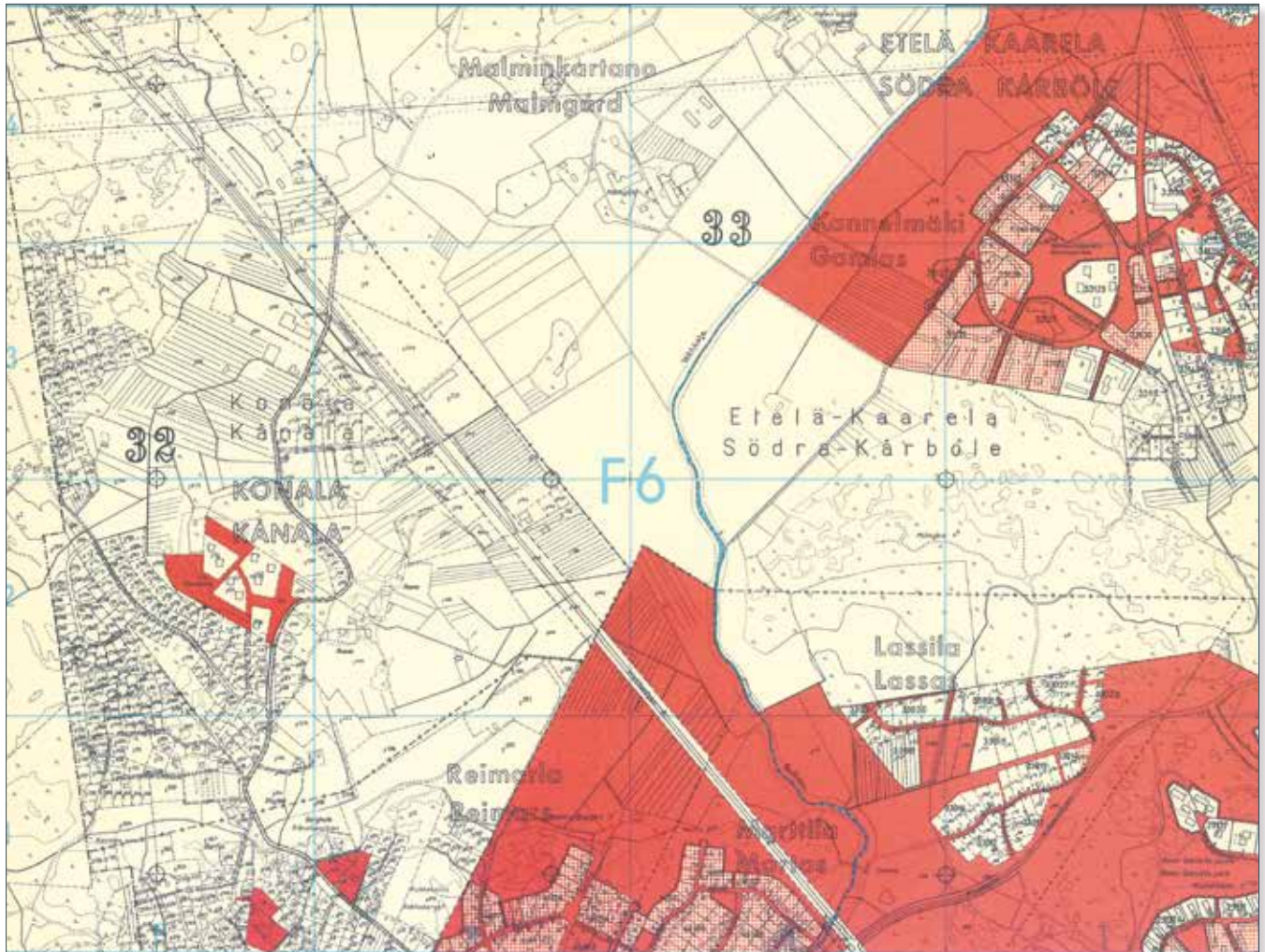
► Martinlaakson kaupunkirata oli koko Suomessa ensimmäinen hanke, jossa raideliikenteen ja aluerakentamisen ratkaisut tukivat toisiaan. Kannelmäessä ja Malminkartanossa rata kulki valtion omistaman Malminkartanon tilan poikki. Etualalla uutta Kannelmäkeä, joka tältä osin nousi valtion (yliopiston) myymille omistustonteille. Takana näkyy 1950-luvulla rakennettua Kannelmäkeä sekä vuonna 1972 avattu EKA-market. Sky-Foto Möller 1974.

UUSI KANNELMÄKI JA MALMINKARTANO

Kannelmäen osayleiskaava-alueen maanomistajia olivat valtio, Helsingin yliopisto, Elanto ja Helsingin kaupunki. Rakentamista edelsivät neuvottelut Helsingin yliopiston kanssa. Syyskuussa 1971 allekirjoitetulla yhteistoimintasopimuksella sovittiin reilun 25 hehtaarin alueen kaavoituksesta, rakentamisesta ja kunnallisteknisten töiden suorittamisesta.³⁶⁵ Yliopis-

to sitoutui luovuttamaan korttelinsa asuntotuotantoon vuosina 1973–1976.³⁶⁶

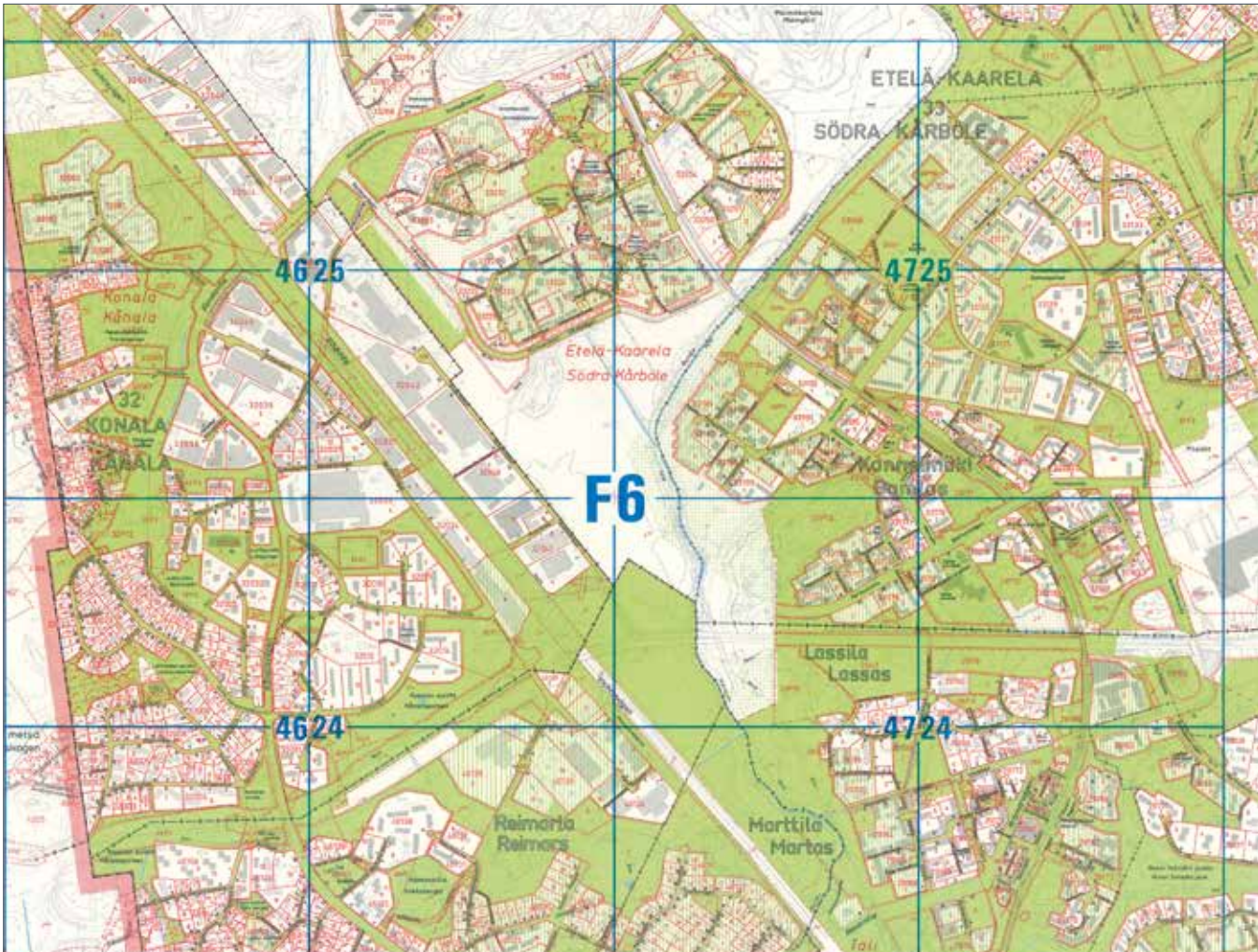
Tammikuussa 1972 laadittiin esisopimus suuresta vaihtokaupasta, joka koski myös Kannelmäen aluetta. Kaupunki lupasi valtiolle 1,08 hehtaarin suuruisen pääosan Itä-Pasilan liikelokorttelista, jonka loppuosan eli 0,36 hehtaaria valtio omisti ”vanha-



► **Konalaa ja Malminkartanon tilan maita vuonna 1961.** Luoteis-Helsinki säilyi pitkään nurkkauksena, missä kaupunki ei omistanut juuri lainkaan maata. Konalassa maanhankinta alkoi 1960-luvulla ja sillä tavoiteltiin etupäässä viher- ja liikennealueita sekä asemakaavan mukaisia yleisten rakennusten tontteja. Maat vaihdettiin usein rakennusliikkeiltä. Valtion omistama Malminkartanon tila ulottui etelässä Lassilan pientaloalueeseen asti.

na rata-alueena”. Kaupunki sai Pasilasta vajaan kolme hehtaaria katu- ja puistoalueita sekä runsaan 63 hehtaarin lohkon Malminkartanon tilasta. Siitä noin 14 hehtaaria oli merkitty tonttialueiksi eri käyttötarkoituksiin, loput osayleiskaava-alueiden liikenne-, katu- ja puistomaiksi Pohjois-Haagassa ja Kannel-

maässä.³⁶⁷ Kesäkuussa 1972 kaupunki sopi valtion ja Helsingin yliopiston kanssa eräiden määräalojen vuokraamisesta kaupungille ”toistaiseksi, kuitenkin vähintään 10 vuodeksi, kunnes aluetta koskeva aluevaihto on toteutunut”.³⁶⁸ Näin turvattiin rakentamisen nopea alkaminen.



► Kaupunkiradan uusia asuinalueita vuonna 1984. Valtion kanssa käydyt aluevaihdot olivat mahdollistaneet Malminkartanon asuinalueen ja uuden Kannelmäen rakentamisen. Lassilassa taas kaupunki oli edesauttanut väljän omakotialueen saneeraamista ja alueen muuttamista tiiviiksi radanvarsikau-punginosaksi. Kaupunki hankki valtiolta Malminkartanon asuinalueita vielä ympäröiviä viheralueita pienempinä kokonaisuuksina 2000-luvulle asti.

Uusi Kannelmäki nousi väljän, 1950-luvulla rakennetun Kannelmäen välittömään yhteyteen. Ensimmäisenä rakennettiin aseman itäpuoliset tiiviit kerrostalomassat 1970-luvun puolivälin alla. Maanomistuksellisista seikoista johtuen rakentaminen toteutui vaiheissa. Kaupunki sai lokakuussa 1978 Kan-

nelmäestä lisää tontteja luovutettuaan valtiolle Itäkeskuksesta virastokorttelin. Radan länsipuolta, Kanneltalo mukaan lukien, rakennettiin vasta seuraavalla vuosikymmenellä. Ja vielä 2000-luvulla asemanseudulle rakennettiin muutamia asuintaloja valtiolta vapautuneelle virastotalotontille.³⁶⁹

Tuleva Malminkartanon asuinalue oli käytännössä rakentamaton valtioneuvoston tehdessä vuonna 1970 periaatepäätöksen maiden vaihtamisesta asuntotuotantoon. Malminkartanoa isännöivän Helsingin yliopiston koetilalle löydettiin uudet tilat Askolasta ja Siunttiosta. Toinen ratkaiseva tekijä alueen rakentamiselle oli vuonna 1972 tehty periaatteellinen päätös yliopiston matemaattis-luonnontieteellisen kampuksen sijoittamisesta Kumpulaan eikä Malminkartanoon. Suunnittelukilpailu Malminkartanon alueesta järjestettiin vuonna 1973. Kaavarunko valmistui kahden vuoden kuluttua, jolloin myös Martinlaakson rata avattiin.³⁷⁰

Kun asemakaava oli valmistunut, allekirjoitettiin toukokuussa 1976 esisopimus aluevaihdesta: Kaupunki tarjosi yliopiston kampusalueeksi Kustaa Vaasan tien länsipuolelta 18 hehtaarin maa-alueen ja sai näitä ”Kumpulan tonttialueita arvoltaan vastaavan alueen Malminkartanosta”. Kun Kumpulasta puutui asemakaava ja kaupungilla oli kiire päästä rakentamaan, sovittiin että kaupunki vuokraa Malminkartanosta noin 50 hehtaaria pitkäaikaisella sopimuksella. Varsinainen vaihto jäi odottamaan Kumpulan asemakaavan vahvistamista.³⁷¹ Välivuokrauksista oli tässä vaiheessa tullut valtion ja kaupungin aluevaihtoihin tavanomainen instrumentti.

ITÄKESKUS

Itäisen Helsingin aluekeskuksen suunnittelua valmisteleva komitea esitti elokuussa 1969, että keskus nousisi Puotinharjun ja Marjaniemen väliselle rakentamattomalle, yksityisten omistamalle maalle. Kaupunginhallitus muistutti helmikuussa 1970, että Myllypuron ja Puotinharjun välinen kaupungin maa oli käytettävä tehokkaasti ja huomioitava asuntotuotanto-ohjelmissa. Joka tapauksessa aluekeskus oli sovitettava tulevan metroradan linjaukseen, josta oli esillä vasta erilaisia vaihtoehtoja. Kun alueen suurin yksityinen maanomistaja, Lennart Severus Nymanin perikunta, sopi vuokraavansa maa-alueen jättikokoista automarkettia suunnitellelle Kalle Anttila Oy:lle, kaupunginhallitus ei vastustanut hanketta vaan kiirehti laatimaan tavaratalosta ”sellaisen suunnitelman, jonka perusteella yhtiön poikkeuslupa-anomusta voidaan puoltaa ja joka jättää aluekeskuksen sijoi-

tusvaihtoehdot myöhempien selvitysten varaan”.³⁷² Poikkeuslupa myönnettiin tammikuussa 1971.³⁷³

Kaavapäätös oli osa seutua koskevaa laajempaa ohjelmaa. Helsinki oli itse antanut edelliskeväänä Leppävaarasta vuokralle maa-alueen vastaavalle automarketille. Elanto puolestaan sai rakentaa Ylermi Rungon, Mauno Koiviston ja Teuvo Auran myötävaikutuksella marketin omalle maalleen Kannelmäkeen, vaikka se jäikin kauas aluekeskuksista. Markettipaikkojen jaossa tavoiteltiin myös tasapainoa ja kilpailua keskusliikkeiden välille. Leppävaaran tontti oli kiinnostanut Keskoa, mutta kun se suunnitteli markettia Lahdentien varrelle, kiinteistölautakunta vuokrasi tontin Rake Oy:lle.³⁷⁴

Nymanin perikunta omisti Marjaniemen asuinalueen ja Itäväylän välistä noin 33 hehtaarin alan, joka oli suurimmalta osalta tasaista, heikkopohjais-

ta peltomaata. Kalle Anttilalle oli vuokrattuna noin kuusi hehtaaria. Kaupunki oli halukas ostamaan kaikki Nymanien maat, mutta myyjät pitivät kiinni joko 12 tai 25 hehtaarin myymisestä. Kesäkuussa 1971 syntyivät kaupat suppeamman vaihtoehdon mukaan. Samalla kaupunki sitoutui laatimaan ja hyväksymään perikunnan omistukseen jäävälle alueelle viiden vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavamuutoksen, joissa kerrosala olisi vähintään 50 000 neliömetriä.³⁷⁵

Kaupunginvaltuusto päätti helmikuussa 1972 aluekeskuksen sijoittamisesta Puotinharjun ja Marjanien välimaastoon. Rakentajat olivat hankkineet alueelta maata ja olivat valmiita aloittamaan rakennustyöt.³⁷⁶ Kaavoituksen helpottamiseksi kaupunki halusi sopia myös lopuista Nymanien maista lukuun ottamatta rakentamatonta tavaratalotonttia, jonka vuokraajaksi vaihtui pian Kesko. Noin 16,6 hehtaarin alue siirtyi kesäkuussa 1975 kaupungille 7,7 miljoonalla markalla.³⁷⁷ Seuraavana vuonna kaupunki osti vielä Itäkeskuksen itäosasta Frithiof Juslinin perikunnalta 5,3 hehtaaria. Ensimmäisten asuinkerrostalojen rakentaminen Itäkeskukseen alkoi vuonna 1975, ja jättimäinen Citymarket avattiin keväällä 1977 entisen kaalipellon paikalle. Kesko osti vuokraamaan myöhemmin itselleen.³⁷⁸

Itäkeskuksen paikan valikoituminen mahdollisti laajan liikuntapuiston perustamisen Myllypuron ja Puotinharjun väliin. Myllypuron eteläosaan tuli myös uudisrakentamista kaupungin maalle. Mistään neitseellisestä maasta ei ollut kyse, vaan Myllypuron vuonna 1962 suljetun kaatopaikan maiden uudelleen käytöstä. Sekin oli siis eräänlaista maanhankintaa. Alakiventien kerrostalojen rakentaminen alkoi vuonna 1976.³⁷⁹



► Vielä 1970-luvun alussa tulevan Itäkeskuksen asuinalueen ja Citymarketin paikalla kasvoivat ja avautuivat Nymanin keräkaalit. Nymanin tilat oli muodostettu 1920-luvun lopulla Puotinkylän huvilayhteisön maista. Simo Rista 1970.



► Metron itäistä pääteasemaa rakennetaan 1970-luvun lopulla. Etualalla näkyvän Itäkeskuksen uuden asuinalueen rakentamisen mahdollistivat 1970-luvun alussa tehdyt tilakaupat. Metrotyömaan takana näkyvä Puotinharjun asuinalue rakennettiin 1960-luvulla kaupungin jo vuonna 1927 hankkimille maille. Kauempana taustalla erottuvat Myllypuron kaatopaikan päälle rakennetut ja 2000-luvun alussa puretut punatiiliset talot.

KATAJANOKKA JA PASILA

Laivoja Katajanokalla rakentanut valtionyhtiö Valmet Oy sopi kaupungin kanssa kesällä 1970, että se siirtää telakkansa Vuosaaren Niinisaareen kaupungin sille luovuttamalle alueelle. Kaupunki sai Katajanokalta osan vanhan telakan alueista.³⁸⁰ Kun myös Puolustusvoimat oli siirtämässä toimintojaan Katajanokalta, kaupunki pääsi alkuvuodesta 1971 tekemään valtion kanssa toisenkin aluevaihdon: Se sai Merikasarmin tontista 2,8 hehtaaria sekä siihen kuuluneet 4,5 hehtaarin vesialueet ja luovutti valtiolle tontin Eduskuntakujalta.³⁸¹ Tämän jälkeen kaupunki ja valtio järjestivät entisistä kasarmi- ja telakka-alueista asemakaavakilpailun. Alueen toteuttamiseksi tarvittiin kuitenkin telakalta vielä lisämaita. Sopimus vaihdosta eteni vaikeimman kautta.

Kaupunki ja valtio olivat pitkään kinastelleet Kättilöopiston entisestä tontista, jonka Helsinki katsoi kuuluvan itselleen. Vaikka kaupunki oli vuokranut Kättilöopistolle uuden tontin Kumpulasta nimelliseen hintaan, valtio ei ollut tullut vastaan. Hovioikeuden tulkinta vuonna 1971 oli, ettei kaupunki lahjoitusmaiden luovuttamista koskevien rajoitusten vuoksi ollut ylipäättään voinut luovuttaa tonttia valtiolle omistusoikeuksin. Korkeimman oikeuden vahvistettua myöhemmin tulkinnan allekirjoitettiin tammikuussa 1976 esisopimus, joka lupasi valtiolle kaksi tonttia vanhasta Kättilöopiston korttelista. Kaupunki sai asuntoalueeksi suunnitellulta entiseltä telakka-alueelta 4,1 hehtaaria.³⁸² Kun Katajanokan uuden asuinalueen rakentamisesta päätettiin vuonna 1978, otettiin kaupungin maille rakennettavilla asuinalueilla käyttöön kiinteistötoimen apulaiskaupun-

ginjohtajan Jussi-Pekka Alasen ajama hinta- ja laatusäätely (Hitas). Järjestelmää, jossa myyntihintojen rajoitukset kirjattiin maanluovutus- ja rakentamissopimuksiin, sovellettiin yhtiömuotoisessa rakentamisessa jatkossa kaikkialla, missä rakennettiin kaupungin maille.³⁸³

Pasilan projektialueella lähes kaikki maa oli kaupungin omistuksessa. Länsi-Pasilassa uutta aikaa uhmasi ”esikaupunkiajan” puutaloalue, jossa vielä 1970-luvun alussa asui noin 1 700 ihmistä. Sen kohdaloksi koitui vuonna 1962 vuokra-alueiden järjestelystä annettu laki, joka teki mahdolliseksi vuokraajien siirtämisen alueelta, jonka arvo kohoaisi uudistettuna huomattavasti. Kaupunki oli hankkinut itselleen vähitellen lukuisia vuokraoikeuksia ja jatkanut muita sopimuksia lyhyillä sopimuksilla.³⁸⁴ Käytäntö edesauttoi alueen ränsistymistä ja helpotti siten sen uudelleenkäyttöä.

Kaupungilla oli vastaavia suunnitelmia Puu-Käpylän osalta vuonna 1966 ja Puu-Vallilan suhteen vuonna 1971. Asukasliikkeen ja julkisuuden myötä Käpylän asemakaava muutettiin vuonna 1972 puutalot säilyttäväksi. Samoin kävi suurelta osin Puu-Vallilan saneeraussuunnitelmille. Länsi-Pasilasta tuli siten kaupungin ainoa merkittävä vuokra-alueella toteutettu saneerauskohde. Puu-Pasilan purkaminen alkoi vuonna 1977 ja saatettiin loppuun seuraavan vuosikymmenen puolivälissä.

Pasilan rakentaminen alkoikin helpommin radan itäpuolelta, vaikka sieltä jouduttiin tyhjentämään Vallilan metsän ja Mäkelän varastoalueita ja etsimään vuokralaisille korvaavat tontit, mikä oli työn taka-



► Valmetin telakan siirto Katajanokalta Vuosaareen ja siihen liittyneet aluevaihdot pohjustivat osaltaan Katajanokan uuden asuinalueen rakentamista. Jorma Pohjanpalo 1969.

na.³⁸⁵ Itä-Pasilan asuintalot kohosivat suurelta osin vuosina 1974–1978. Keski-Pasilassa valtio oli suuri maanomistaja. Omistus oli perua Valtionrautateiden tekemistä pakkolunastuksista, joiden juridinen oikeutus perustui kaupungin tulkinnan mukaan siihen, että maa käytettäisiin rautateiden tarpeisiin. Itä-Pasilan läntiset reunakorttelit arvokkaine toimitontonteineen kaavoitettiin pieneltä osin mainitulle

”rata-alueelle”. Juridisesti ja taloudellisesti mielenkiintoiseksi nousi kysymys: kenelle mainittujen tonttien osien omistusoikeus käyttötarkoituksen muuttuessa kuului? Valtio tulkitsi ne omikseen – ja saatuaan vaihtokaupoilla tontit kokonaan itselleen – luovutti ne pääosin Postipankille kehitettäväksi. Itä-Pasilan laitaan nousi ensin valtion kolossaalinen virastotalo sekä myöhemmin lääninhallituksen talo.³⁸⁶

HANKINTOJA METRORADAN VARRELTA

Metro alkoi pendelöidä Rautatientorin ja Itäkeskuksen väliä kesäkuussa 1982. Samalla jatkui radan rakentaminen kohti Kontulaa. Metron jatko-osuuden

varrelta oli haettu maanhankintakohteita, mutta esimerkiksi Myllypuron voimalaitoksen takainen omakotialue todettiin läheisestä metroasemasta huolimat-

ta mahdottomaksi. Myllypuron ja Kontulan väliseltä Kurkimäen alueelta kaupunki oli kuitenkin saanut seurakuntayhtymän kanssa jo keväällä 1971 tehdylle aluevaihdon reilun kahdeksan hehtaarin maa-alueen, josta runsaat puolet sijaitsi kaavailla asun- toalueilla.³⁸⁷ Kurkimäen kaavoitusta helpotti ratkai- sevasti vuonna 1978 solmittu kauppa vajaan viiden hehtaarin metsämaasta Kontulantien länsipuolella. Asemakaavassa puistoksi merkitty alue oli jo suunniteltu muutettavaksi Kurkimäen kaavoituksen yhtey- dessä kerrostaloalueeksi.³⁸⁸ Kurkimäen kaavoitus ja rakentaminen ”omaleimaiseksi ja pienimuotoiseksi” asuinalueeksi käynnistyi pian kaupan jälkeen. Vuonna 1985 kaupunki sai vielä Kurkimäestä valtion kanssa tehdyllä aluevaihdon asuntokaavoitettuja tontteja, mikä mahdollisti nopean täydennysrakentamisen.³⁸⁹

Metrolinja Kontulaan avattiin vuonna 1986, ja kolme vuotta myöhemmin rata ulottui jo Mellun- mäen pääteasemalle. Vesalan–Länsimäen aluees- ta oli hahmoteltu jo varhaisissa itäisten esikaupun- kien suunnitelmissa paikalliskeskusta. Kaavarungos- sa metroasema oli sijoitettu Helsingin ja Vantaan ra- jalle. Aivan sinne ei asemaa rakennettu, mutta lähelle kuitenkin. Kun alueen kaavaa oli vuonna 1975 muu- tettu metrosuunnitelmien vuoksi, kaupunki osti vä- hitellen kiinteistöjä Kontulan ja Mellunmäen väliseltä harvaan asutulta Aarteenetsijäntien seudulta. Niiden paikalle nousi Vesalan kerrostaloaluetta 1980-luvun lopulla. Tämä jäi kaupungin toistaiseksi viimeiseksi aluesaneeraukseksi.³⁹⁰

Mellunmäen metroaseman ja rata-alueen kaava haluttiin laatia ”nykyisistä maanomistusrajoista huo- limatta”. Tämän vuoksi kaupunki yritti ostaa keskei- sen tontinosan Palkkiyhtymältä. Kun se ei onnistu- nut, kaupunki alkoi neuvotella rakentamissopimuk-

sesta. Mutta sitten tapahtui jotain, joka yllätti kau- pungin puolesta neuvotteluja käyneen Tuomas Ki- velän:

Oltiin saatu valmiiksi maankäyttösopimus, jossa sovittiin, että yleiset alueet siirtyy kaupungille ja ne tekee tätä ja tätä kunnallistekniikkaa ja sitten ne saa nämä tontit jär- jestellä – se oli ihan valmis jo – [Kun mentiin omis- tajan eli vuorineuvos Arne Aarnion puheille, hän] puheli kaikenlaista ja selosti, kuinka huonosti tämä kannattaa ja kaiveli tilikirjoja esille. – Kun yritin siirtää keskustelua tähän sopimukseen, Aarnio sanoi: osta koko roska, teil- lähän on hinnoiteltu nämä alueet siellä sopimuksessa! Minä sanoin: jaha, minun täytyy kyllä jutella päällikköni kanssa. Soitin heti Matti Rytkölälle, että nyt tuli yllättävä käännös, että meille ollaankin myymässä eikä sopimusta tekemässä. Ja sitten me Matin kanssa sovittiin, että lyö- dään kättä päälle vaan, kyllä se on kaupungillekin ihan hyvä ratkaisu.

Palkkiyhtymä myi omistamansa tontit ja tontinosat vuonna 1986 kaupungille 19,5 miljoonalla markal- la.³⁹¹

Kaupungin pyrkimyksenä oli saneerata myös Itä- keskuksen ja Roihuvuoren välissä sijainnut Marja- niemen siirtolapuutarha, kun sen vuokrasopimukset päättyivät. Paikalle oli määrä kaavoittaa tiivis asuin- alue. Virkamiehet apulaiskaupunginjohtajaa myöten katsoivat, ettei mökkikylä ollut metroinvestointien tai ekologisuuden näkökulmasta hyvä naapuri aluekes- kukselle. Kaupunki tarjosi vuokralaisille korvaavaa siirtolapuutarha-aluetta Sipoon Talosaaresta, mut- ta vuokralaiset – joiden joukossa oli myös tunnettu- ja demarivaikuttajia, kuten Tarja Halonen ja Kaarina Suonio – eivät tästä huolineet vaan nousivat organi-

soituun ja tulokselliseen vastarintaan. Ylipormestari Raimo Ilaskiven käyttämät selvitysmiehet, jotka etsivät keväällä 1989 uusia rakennuspaikkoja Helsingistä, saivat ohjeeksi sulkea listalta siirtolapuutarhat. Myös apulaiskaupunginjohtaja Erkki Tuomioja taipui tähän.³⁹²

Siirtolapuutarha sai 30 vuoden pidennyksen vuokra-aikaansa. Kiinteistö- ja kaupunkisuunnitteluvirastojen virkamiehiä päätös jäi harmittamaan. Mar-

janiemessä ei pitänyt maapolitiikan vuosikymmenien takainen viisaus, että vuokratontit saattoi tarvittaessa ottaa helpommin uusiokäyttöön. Vuokralaiset, joille ei luvattu mitään hyvitystä, tekivät kaikkensa hankkeen kaatamiseksi – ja myös onnistuivat siinä. Olisiko tilanne lauennut, jos kaupunki olisi maksanut asukaille mökeistä jotain, kuten vastaavissa tapauksissa asuintalojen kanssa oli pakko tehdä – se jäi selvittämättä.³⁹³

KEKSELIÄITÄ ORAVANAHKAKAUPPOJA

Malminkartanon aluevaihdot jatkuivat, kun kaupunki ja Rakennushallitus solmivat marraskuussa 1979 esisopimuksen Eduskuntakadulla sijainneen kiinteistön vaihtamisesta reilun seitsemän hehtaarin alueeseen. Kun varsinainen vaihto oli määrä järjestää vasta vuonna 1982, kaupunki sai maan maan välittömästi vuokralle. Vuosivuokra määriteltiin viideksi prosentiksi asemakaavoitetun alueen pääoma-arvosta. Jokaiselle tontille oli jo tiedossa varauksen tehnyt rakentaja.³⁹⁴

Malminkartanon rakentumista joudutettiin kekseliäilläkin vaihtokaupoilla. Valtionhallintoon kuuluneet raastuvanoikeus ja rikospoliisi käyttivät Senaattintorin etelälaidan hallintokorttelissa epäkäytännöllisiä tiloja. Kaupungilla ei ollut velvollisuutta osoittaa näille viranomaisille uusia tiloja, mutta sen oli luovutettava laitoksille ne tilat, jotka niillä oli käytössään niin sanotun erityisrasituksen poistumisajankohtana lokakuussa 1977 ja huhtikuussa 1978. Kaupunki pyrki kuitenkin parhaillaan kehittämään hallintokorttelia oman hallintonsa käyttöön. Asia ratkaistiin

siten, että valtion ja kaupungin perustama kiinteistöyhtiö rakennutti ja omisti oikeustalon ja poliisitalon kaupungin maalle Länsi-Pasilaan. Valtio vuokrasi kaupungille Malminkartanosta asuntotontteja, joiden rakennusoikeuden arvo vastasi Länsi-Pasilasta mainitulle kiinteistöyhtiölle vuokrattua rakennusoikeutta. Pasilan ja Malminkartanon tontit vaihtoivat omistajaa vuonna 1981 ilman välirahaa.³⁹⁵

Kun Suomen Lääkäriliitto kyseli kaupungilta tonttia, kiinteistövirasto osoitti sille Mäkelänkatu 1:n ja sai vaihdossa Lääkäriliiton vanhan kiinteistön Dagmarinkadulta. Kiinteistön otti käyttöönsä kaupungin museo. Lääkäriliitto rakensi itselleen sen verran ison talon, että kaipasi siihen myös vuokralaisia. Liiton puheenjohtaja kyseli kaupungilta sopivia ehdokkaita, ja kiinteistövirastosta ehdotettiin ulosottovirastoa, jonka suhteen kaupungilla oli sama tilanne kuin rikospoliisin ja raastuvanoikeuden suhteen. Valtio hyväksyi siirron, vaikka se merkitsi sille vuokran nousua. Ulosottovirastolta vapautuneet tilat Vironkatu 2:ssa osoitettiin Terveystalolle.³⁹⁶ Näin-



► Massiivinen Itä-Pasila rakennettiin pääosiltaan Juhana III:n jo vuonna 1569 Helsingille lahjoittamalle Kumpulan kylän maalle. Kapea viipale alueen länsireunaa oli sittemmin otettu valtion rata-alueeksi. Etualalla Pasilan vanha asemarakennus. Erkki Salmela 1978.

kin saattoivat kiinteistöt vaihtaa omistajia ja vuokralaisia.

Helmikuussa 1985 kaupunginvaltuusto vahvisti pitkällisten neuvottelujen jälkeen esisopimuksen, jossa kaupunki lupautui rakennuttamaan Asuntohallitukselle virastotalon Itä-Pasilan Asemapäällykönkadulle. Vaihdoissa kaupunki sai Malminkarta-

nosta ja Kurkimäestä asuntorakentamiseen kaavoitettuja tontteja ja rajoitetusti puistoalueita sekä pieniä liike- ja pienteollisuustontteja. Nytkin kaupunki sai osan tonteista vuokralle jo ennen aluevaihdon lopullista suorittamista. Valtiolle jäi Malminkartanoon yhä runsaasti maita, joita kaupunki hankki vähitellen omistukseensa.³⁹⁷

VUOSAARESSA ALKAA TAPAHTUA

Vuosaaressakin oli alkanut tapahtua. Pauligin kahvipahtimo oli muuttanut vuonna 1968 Sasekalta ostamalleen tontille, ja asukasliikkeen vieroksuma telakka oli aloittanut toimintansa vuonna 1974. Vuosaaren eteläosa – kaikkiaan noin 145 hehtaaria – oli

vielä kaavoittamatta. Oy Lohja Ab omisti alueelta noin 64 hehtaaria, muut yksityiset noin 23 hehtaaria ja Helsingin kaupunki loput. Lohjan maihin kuului Sasekan 37 hehtaarin tehdasalue, joka rajoittui pohjoisessa Ramsinniementiehen ja Leikosaarentiehen.



► Vanhan Vuosaaren tunnetut maamerkit, Sasekan hiekkakuoppa ja Ulappasaarentien terassitalot.
Simo Rista 1970.

Etelässä sillä oli 550 metriä rantaviivaa.

Rastila ja Vuosaari luettiin 1970-luvun alussa itäisten esikaupunkialueiden mahdollisiin uusiin asuin-alueisiin, joiden tuleva käyttö riippui ratkaisevasti suuntaviivoista, joita rantojen käytölle oli määrä laajemminkin antaa. Tonttiosaston päällikkö Kalevi Korhonen neuvotteli Sasekan tehdasalueesta ja hiekkakuopasta maankäytösopimuksen, jota ei kuitenkaan koskaan allekirjoitettu. Arvostelijoiden mukaan se oli kaupungille epäedullinen.³⁹⁸ Tämän jälkeen neuvotte- luissa lähdettiin siitä, että kaupunki ostaa maan. Vuoden 1975 lopulla Lohja myi maa-alueet 30 miljoonal-

la markalla. Yhtiö arveli tarvitsevänsä laitoksiaan vielä jonkin aikaa ja sai käyttöluvan tarvitsemalleen 20 hehtaarille vuoden 1982 loppuun saakka.³⁹⁹

Vuosaaren kaatopaikka avattiin Lohjan maille Niinisaarentien pohjoispuolelle vuonna 1979. Kun kaatopaikan käytösopimus oli voimassa vain kesäkuun 1980 loppuun, kaupungilla oli kiire varmistaa toiminnan jatko. Lohja suostui kaatopaikan ja Vuosaaren kartanon päärakennuksen pihapiirin osalta aluevaihtoon, jossa se sai Vihdin Kotkaniemen kylästä metsätilan, jonka nimi kertoi oleellisen: Sora-alue (se oli hankittu kaupungille 1957). Kaupunki maksoi

välirahaa 3,8 miljoonaa markkaa. Valtuusto hyväksyi kaupan, mutta edellytti kaatopaikan sulkemista vuoden 1983 loppuun mennessä. Kaupunginhallitukselle tuli paineita ratkaista kaatopaikkaongelma YTV:n puitteissa ja tarpeen vaatiessa valtion tuella.⁴⁰⁰

Järjestelyt Lohjan kanssa herättivät tunteita ja niistä polemisoitiin lehdistössä. Toimittaja Liisa Kulhia löysi miljoonan, joka oli jäänyt Lohjalta maksamatta. Hän myös epäili kaupungin saaneen kaupoinsa liian vähän maata eli maksaneen liikaa. Lopulta Kulhia huomasi, että kaupunki osti Lohjalta omaa

merihiekkaansa. Lohjan soravarannot Vuosaaressa olivat lopussa, ja se oli siirtynyt merihiekan nostoon. Yhtiöllä oli lupa ruopata laivaväylää, mutta töiden edetessä kaivantoon valui merihiekkaa myös kaupungin puolelta. Tätä soraa Lohja myi kaupungille. Kaupunkiliitto teetti väitetyistä vääristä pinta-aloista selvityksen. Kiinteistöviraston Kalevi Vanhanen teki käytännön työn ja selvitti kaikki Vuosaaren kaupungit: ”Se pinta-ala oli siinä ihan oikein, hehtaari tai kaksi tuollaisessa 300 hehtaarin kaupassa hukkuu sine.”⁴⁰¹

ESPOON PUOLELLA

Helsinki vaihtoi vuonna 1973 valtiolta Espoon Mäkkylästä noin 40 hehtaarin määrää alan, joka rajoittui idässä, etelässä ja osin lännessäkin kaupungin omistamiin maa- ja vesialueisiin. Hankintaa oli valmisteltu Espoon ja Helsingin yhteistyöryhmässä, joka suunnitteli alueelle muun muassa ravirataa.⁴⁰² Käpylän radan korvannut Vermon ravirata vihittiin käyttöön neljä vuotta myöhemmin. Mäkkylä kasvatti Helsingin jo ennestään mittavaa maaomaisuutta Espoossa. Kun Espoon kaupunki ei halunnut rajatarkistuksia, oli Leppävaaran aluekeskuksen kehittämistä estävä pattitilanne ratkottava toisin keinoin. Tuore apulaiskaupunginjohtaja Erkki Tuomioja ja hänen espoolainen virkaveljensä Hans Korsbäck aloittivat keuhällä 1980 tiiviit virkamiesneuvottelut. Lähtökohtana oli, että Espoo ostaisi maat. Maaliskuussa 1981 neuvottelijat sopivat 278 hehtaarin maa-alueen ja 85 hehtaarin vesialueen hinnaksi 92,4 miljoonaa markkaa.⁴⁰³

Alueeseen ei kuulunut Laajalahdessa nykyisen

kehätien itäpuolella sijainnut noin 45 hehtaarin maa- ja 103 hehtaarin vesialue, jonka vaihdosta Helsinki oli vastikään sopinut valtion kanssa. Kaupunki sai vaihdossa Hakuninmaalta 23 hehtaarin alueen, joka rajoittui lännessä ja etelässä Etelä-Kaarelan ja Maununnan omakotialueisiin. Tuoreiden asemakaavojen mukaan Hakuninmaalta saatiin näin yli seitsemän hehtaaria asuintontteja.⁴⁰⁴

Helsingin luottamuselimet lykkäsivät Leppävaaran myynnin ratifioimista. Tulipalo oli ensinnäkin sammutettu väärin, kun luottamushenkilöt oli syrjäytetty sopimuksen valmistelutyöstä. ”Kauppa ei ole yksittäinen asia, joka voidaan käsitellä muista asioista irrallaan. Se on osa suurempaa kokonaisuutta, johon liittyy myös muita pääkaupunkiseutua koskevia asioita”, ylipormestari Raimo Ilaskivi vihjaisi.⁴⁰⁵ Kaupunginvaltuusto määräsi syyskuussa 1982 Leppävaaran maakaupan uudelleen valmisteltavaksi. Päätöksen taustoista on esitetty erilaisia arvi-



► Erkki Tuomioja toimi kiinteistötoimen apulaiskaupunginjohtajana vuosina 1979–1991. Hänen aikanaan käynnistettiin muun muassa kauaskantoinen Rama-selvitys sekä neuvoteltiin merkittävä Kamppi–Töölönlahti-sopimus. Kaj Dahl 1979.

oita: Itäkeskuksen keskeiset osat valmistuivat vuonna 1984, ja seuraavana vuonna alettiin rakentaa Malmin aluekeskusta. Väitteet, että Helsinki pelkäsi Leppävaaran kilpailevan näiden aluekeskusten kanssa, tuntuvat kuitenkin kaukaa haetuilta.

Helsingin ja Espoon välejä tulehdutti jälkimmäisen haluttomuus liittyä länsimetroon. Helsinki halusi kytkeä maakaupan myös pääkaupunkiseudun jäteyhteistyöhön, sillä kaupungilla oli polttava tarve saada ajanmukainen jätteidenkäsittelylaitos. Ja tälle oli löydettävä sopiva maa-alue. Espoo kieltäytyi keväällä

1982 yhteisen jätehuollon järjestämisestä ja suututti Helsingissä koko valtuuston.⁴⁰⁶ Ajankohta kaupan hyväksymiselle oli siten mitä huonoin. Toisaalta moni vaati yhä Leppävaaraa osaksi Helsinkiä, kuten kiinteistölautakunnan jäsen Ilkka Hakalehto. Sisäministerieiltä Johannes Koikkalaiselta ja Eino Uusitalolta asiaa selvittänyt Tuomioja sai kuitenkin yksiselitteisen vastauksen: Helsingin mahdollisesti tekemä liitosehdotus ei saisi valtion tukea. Espoolainen kokoomusvaltuutettu Jouni J. Särkijärvi jopa ehdotti Helsingin omistamien maiden pakkolunastamista, mikä ärsytti etenkin Helsingin kokoomuksen ryhmäjohtajaa, apulaiskaupunginjohtaja Heikki S. von Hertzeniä, joka profiloitui koko maakaupan kaatajaksi.⁴⁰⁷

Kaupan hyväksymistä odotellut Espoo oli jo luovannut maat Polar-rakennusyhtiölle ja Hakalle, joilla oli valmiit suunnitelmat alueen rakentamisesta.⁴⁰⁸ Jälkeenpäin ja Helsingin maapoliittisten ja taloudellisten intressien näkökulmasta katsottuna maakaupan peruuntuminen oli epäilemättä hyvä asia. Leppävaarassa toteutui kuitenkin pieniä maakauppoja. Tavaratalo Maxin omistajaksi tullut Osuusliike Elanto lunasti vuonna 1984 tehdyllä esikaupalla tavaratalon vuokramaan. Kaupan lopullinen hinta määräytyisi tontille aikanaan vahvistettavasta rakennusoikeudesta.⁴⁰⁹ Helsinki myi samana vuonna Espoolle Albergan kartanon suojellun ja perusteellista saneerausta kovanneen päärakennuksen. Helsinki ehdotti myös valtiolle aluevaihtoa, jossa tämä olisi saanut virastotontteja Leppävaarasta. Espoon kaupunginjohtaja Pekka Löyttyniemi – Helsingin Asuntotuotantotoimiston entinen päällikkö ja kaupungin rakentamishjelmatoimikunnan sihteeri – tuki neuvotteluja. Valtio kuitenkin vierasti Espoossa sijainneita tontteja, joissa se näki myös suuren kaavoitusriskin.⁴¹⁰

Nousukausi

1985-1990

Helsingin väkiluku kääntyi varovaiseen kasvuun. Kaupungissa vallitsi 1980-luvun lopulla asunto- ja työvoimapula. Maan hinta kohosi. Silti Helsinki oli yhä hyvin väljästi rakennettu. Kaupunki käynnistikin useita maanhankintaan liittyviä kauaskantoisia hankkeita ja neuvotteluja. Valtion kanssa neuvoteltiin laajalla rintamalla. Asuntorakentamisen edistäminen eteni pisimmälle Kivikossa, jonka alueita vastaan Helsinki vaihtoi maita Sipoosta sekä sopi 1990-luvun alussa rakennuttavansa valtiolle nykytaiteen museon. Vuonna 1998 valmistunut Kiasma huipensi ja samalla päätti oravannahkakauppojen kauden. Kamppi–Töölönlahden maapoliittinen sopimus ratkaisi vuonna 1986 Töölönlahden ikuisuusongelman ja mahdollisti alueen rakentamisen Helsingin ja valtion maanomistusrajoista välittämättä. Sopimusta käytettiin sittemmin mallina useille tärkeille järjestelyille.

Helsinki tavoitteli toissijaisten varasto- ja pienteollisuustoimintojen, öljysatamien ja satamienkin siirtoa ranta-alueiltaan. Prosessi käynnistyi Ruoholahdesta, jossa purettiin 1990-luvun alussa alkaneen uudisrakentamisen edellä muutama pitkäaikainen vuokrasopimus. Lakkautettujen puhdistamoiden paikoille nousi asuinalueita Talissa, Laajasalossa ja Tammisalossa. Viikinmäen keskuspuhdistamo rakennettiin, ja se vapautti lisää vastaavia alueita. Pikku-Huopalahdessa esirakennettiin savipohjaista maata rakennuskelpoiseksi. Vaiheikkaiden neuvottelujen jälkeen kaupunki hankki loppuvuodesta 1990 myös Vuosaaren telakka-alueen. Tällä oli suuri merkitys tuleville satamaratkaisuille ja koko Helsingin maankäytölle.

Rakennusliikkeiden kanssa kaupunki teki aluevaihto- ja maankäyttösopimuksia. Näin itäiseen Roihuvuoreen Tulisuontien varrelle nousi 1980-luvun lopulla uusi asuinalue samalla kun Haka Oy toteutti ideoimansa Itäkeskuksen laajennuksen. Hankkijan kanssa kaupunki sopi keväällä 1990 Malmilla sijainneen teollisuusalueen kaavanmuutoksen yhteydessä vaihtokaupoista ja rakennusoikeuksista merkittävän maankäyttösopimuksen. Leppävaarasta Espoon kanssa vuosina 1989 ja 1994 allekirjoitetut maankäyttösopimukset varmistivat alueen rakentamisen Helsingin toiveiden mukaisesti.

RANTOJEN MAANKÄYTTÖ

Suuret tavarasatamat hallitsivat 1980-luvulle tultaessa Jätkäsaaren ja Sompasaaren täyttömaita. Katajanokka ja Eteläsatama oli varattu matkustaja-aluksille ja Herttoniemi sekä Laajasalo öljysatamiksi. Sähkölaitoksella oli hiilisatamat Salmisaarella ja Hanasaaressa. Ruoholahden, Kyläsaaren ja Arabian rannat täyttyivät pääosin tilaa vaativista halleista ja varastoista. Rantamaita varasivat myös telakat. Hietaladessa toiminta oli laajentunut Hernesaaren puolelle, jossa sijaitsi myös suuri viljasiilo ja teollisuushalleja. Samaan aikaan vapaata rakennusmaata oli yhä vaikeampi löytää kaupungin rajojen sisällä saati kantakaupungista. Ja kuitenkin juuri halu kaupunkimaiseen asumiseen oli vahvistumassa.

Muutosvoimat lähestyivät kaupungin rantojen käyttöä kokonaan uudesta perspektiivistä. Länsi-Pasila ja Katajanokka olivat valmistumassa ja uudisrakentaminen kantakaupungin liepeillä hiljentymässä. Ruoholahteen esitettiin toimisto- ja liikerakentamista, ja rakentajat olivat liikkeellä omine ehdotuksineen.⁴¹¹ Myös satamalaitoksella oli omat toiveensa, kun apulaiskaupunginjohtaja Tuomioja tilasi syksyllä 1982 kaupungin rantojen maankäyttöä (Rama) kokonaisuudessaan arvioivan selvityksen. Sen laati Suunnittelukeskuksen konsultti Seppo Lehto apulaiskaupunginjohtajan asettaman työryhmän valvonnassa.

Konsultin maaliskuussa 1984 antama loppuraportti oli ohut – mutta vain fyysiseltä kooltaan. Se jäsensi kaupungin organisaatiossa olevaa tietoa, näkemystä ja tahtoakin sekä vakuutti kaupunginjo-

don.⁴¹² Kenties ratkaisevinta oli kaavatalouden näkökulma. Kantakaupungin rantoja ei kannattanut säilyttää teollisuus-, varasto- ja tavarasatama-alueina vaan ne tuli muuttaa mieluummin asunto- ja työpaikka-alueiksi. Maailmalla esimerkkejä tästä oli jo Lontoon Docklandsin alueella ja pienemmässä mitataavassa Helsingin Merihaassa ja Katajanokalla. Selvitys alleviivasi Ruoholahden uusiokäyttöä ja esitti myös Jätkäsaaren satama- ja varastoalueen vapauttamista asuntoalueeksi ja satamatoimintojen siirtämistä Sompasaareen ja mahdollisesti Vuosaaren Niinisaareen perustettavaan satamaan. Listalla oli myös Herttoniemen öljysataman lakkauttaminen.⁴¹³

Ehdotuksista vaikuttanut kaupunginjohto ei kielittänyt sataman taloudellista painoarvoa, mutta näki vaihtoehtoisen maankäytön tuovan näin keskeisillä paikoilla suuremmat edut tontinvuokrina, verotuloina ja muina tuottoina.⁴¹⁴ Kaupungin Rama-työryhmää johtanut kiinteistöviraston Martti Koivumäki kertoo, että moni virasto – satamalaitoksen ohella kaupunkisuunnittelu ja museosektori – olivat kuitenkin huolissaan ja olisivat halunneet projektissa itselleen tärkeämmän roolin. Mutta pyörä oli lähtenyt liikkeelle. ”Sitä ei aluksi oikein tahtonut ymmärtää, miten iso muutosasia meillä oli pohdittavana. Kaupungin ilme tulisi radikaalisti muuttumaan eli siistiytymään.” Työpaikkojen määrä tulisi vähenemään merkittävästi. Tilalle nousisi asuntoja mielenkiintoisille ja houkutteleville paikoille.⁴¹⁵ Yhtälö kiehtoi, sillä kaupunki kärsi pian samanaikaisesta työvoima-



► Rantojen maankäytön uudelleenarviointi käynnistyi Ruoholahden tulevaa käyttöä koskeneista näkemys-eroista. Ruoholahteen ja Salmisaareen oli vuosikymmenien saatossa perustettu teollisuutta, lautatarhoja ja lämpövoimaloita. Simo ja Eeva Rista 1970.

ja asuntopulasta. Edellisestä kertoi sekin, että Vuosaaren telakalta konkurssin vuoksi irtisanotut sadat työntekijät katosivat työmarkkinoille kaipaamatta viranomaisilta sen kummempia tukijärjestelyitä.

Kiinteistöviraston maanhankintaan satama- ja varastoalueiden saneeraus toi uuden ulottuvuuden. Tehtävä ei välttämättä ollut perinteistä maanhankintaa helpompi. Ruoholahdessa, missä kysyntää oli myös pääkonttoritasen rakentamiselle, kiinteistövirasto oli varautunut tilanteeseen jo edeltä varomalla jatkamasta vuokrasopimuksia pitkillä sopimuksilla.⁴¹⁶

Muutamalla pitkäaikaisella vuokralaisella oli kuitenkin hallinnassaan kymmenkunta hehtaaria, joiden lunastaminen oli välttämätöntä. Neuvottelut Nokian kaapelitehtaan vuokrasopimuksen lyhentämisestä 35 vuodesta viiteen vuoteen alkoivat vuonna 1985. Tyydyttävän ratkaisun löytäminen vaati yli 50 kokousta. Itsetietoinen ja tiukkoja vaatimuksia erityisesti pysäköintikysymyksissä esittänyt Nokia oli hankala neuvottelukumppani. Teknologiaan panostava yhtiö sai osto-option neljään tonttiin Ruoholahdesta.⁴¹⁷ Rakennusoikeutta Ruoholahdesta sai myös toinen pit-

kaaikainen vuokralainen Mercantile, joka siirsi Kellosaaren varavoimalan ja Ruoholahden nykyisen toriaukion välissä sijainneet varastotoimintansa Hakkiilaan.⁴¹⁸ Laman myötä Mercantile luopui Ruoholahden toimistorakennusoikeudesta.

Varavoimala oli määrä siirtää Salmisaaren voimalatontille, mutta tarkemman kustannusharkinnan jälkeen voimala jäi paikoilleen. Koska voimala tarvitsi suoja-alueen, jäi muutama suunniteltu tontti rakentamatta. Myös Ruoholahdesta Jätkäsaareen johtanut katu jouduttiin viemään mutkalle sekä sijoittamaan kanavan ylittävä silta uuteen paikkaan.⁴¹⁹ Ruoholahden toteutusvaiheessa ilmeni myös, että eräät kaupungin virastot olivat tehneet hallitsemiensa rakennusten vuokralaisten kanssa pitkiä ja tuoreitakin sopimuksia. Esimerkiksi Helsingin kaupungin liikennelaitoksen vuokraamat tilat squash-hallille hankaloittivat Kemiran pääkonttorityömaan käynnistystä.⁴²⁰

Kaupungin haltuun päätynyt Kaapelitehdas oli haaste sekin. Rakennuskolossin käyttötarkoituksen muutos oli käynnistynyt jo Nokian aikana. Valmistelun kaavaluonnoksen mukaan kaapelihalli olisi katkaistu keskeltä ja sen läpi olisi vedetty katu. Tehdaskäytön säilyminen – ainakin kokonaisuutena – oli

kyseenalaista. Peräti kolme työryhmää ehti pohtia talon purkamista ja kehittämistä. Kulttuuripiirien Pro Kaapeli -liike laati rinnakkaissuunnitelman, jonka taustalla vaikutti vahvasti myös Kaapelitehtaan kiinteistöyhtiön hallituksen puheenjohtaja Jörn Donner. Ratkaisevaa tukea Kaapelitehtaan onnistuneelle uusiokäytölle antoi myös apulaiskaupunginjohtaja Tuomioja.⁴²¹

Herttoniemen öljysataman vuokralainen Teboil ei ilahtunut kaupungin suunnitelmista. Säiliöiden poistaminen oli vaikea asia myös kaupungin päättäjille. Kiinteistövirasto ja maankäytön apulaiskaupunginjohtaja pitivät kuitenkin tiukasti kiinni työryhmän ehdotuksesta. Teboilin johto yritti taivutella Tuomiojaa vuokrasopimuksen jatkamiseen, ja kertoman mukaan kovakorvaista apulaiskaupunginjohtajaa uhkailtiin ”Tehtaankadullakin”.⁴²² Kaupunginvaltuusto päätti Herttoniemen alueen käyttötarkoituksen muutoksesta maaliskuussa 1986. Ratkaisua helpotti se, ettei energiahuollon toimivuus vaatinut enää öljysatamien sijoittamista asutuksen läheisyyteen. Öljysatama hiljeni vuokrasopimuksen päätyttyä vuonna 1992. Laajasalon öljysataman sopimukset olivat voimassa pitempään, mutta tällekin satamalle mietittiin jo korvaavaa paikkaa.

SOPIMUS LOHJAN KANSSA

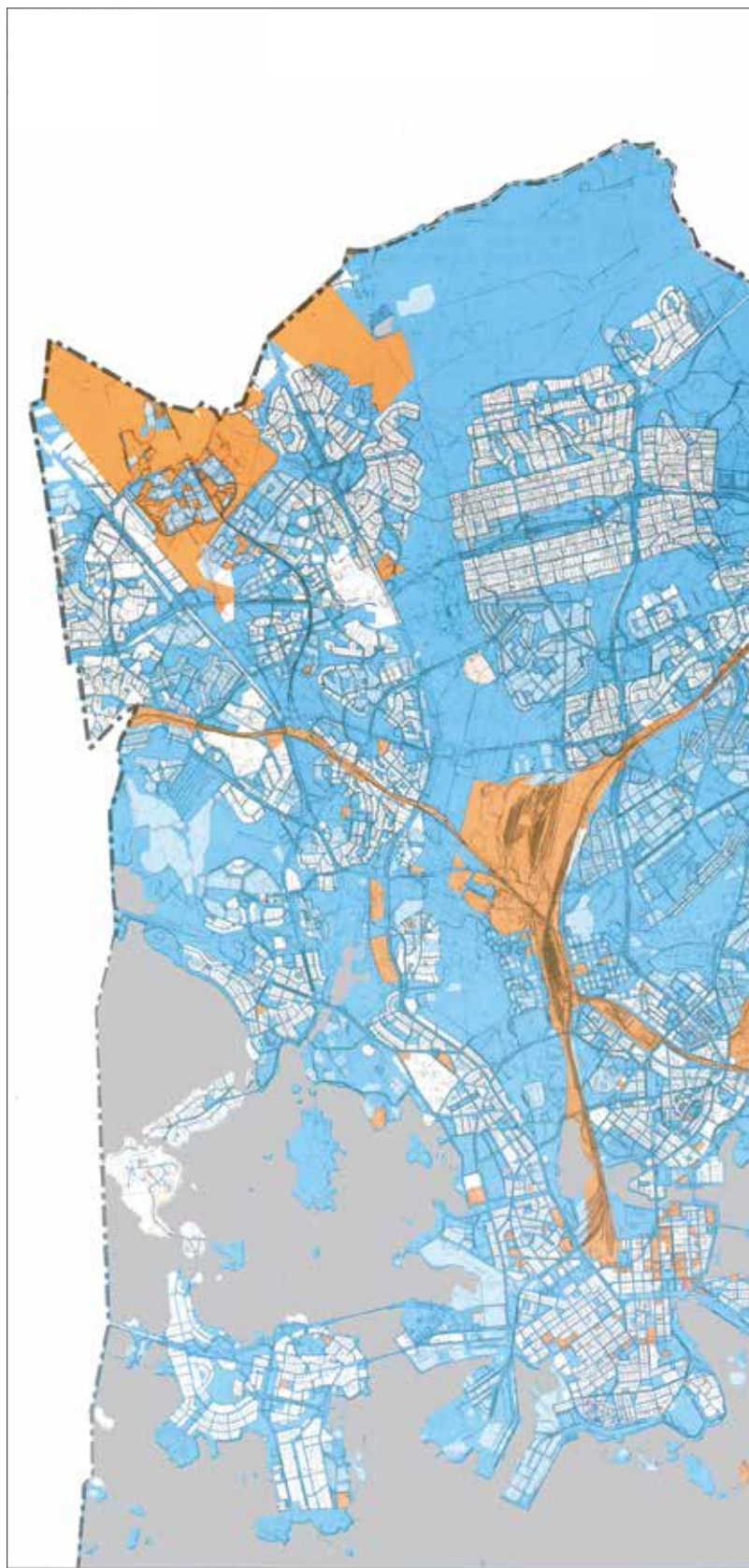
Neuvottelut loppuista Lohja-yhtiön Vuosaaressa omistamista 68 hehtaaria jatkui, kunnes Lohja 1980-luvun puolivälissä teetti arkkitehdillä suunnitelman alueen rakentamismahdollisuuksista ja tuli esittelemään sitä virastopäällikkö Martti Koivumäelle.

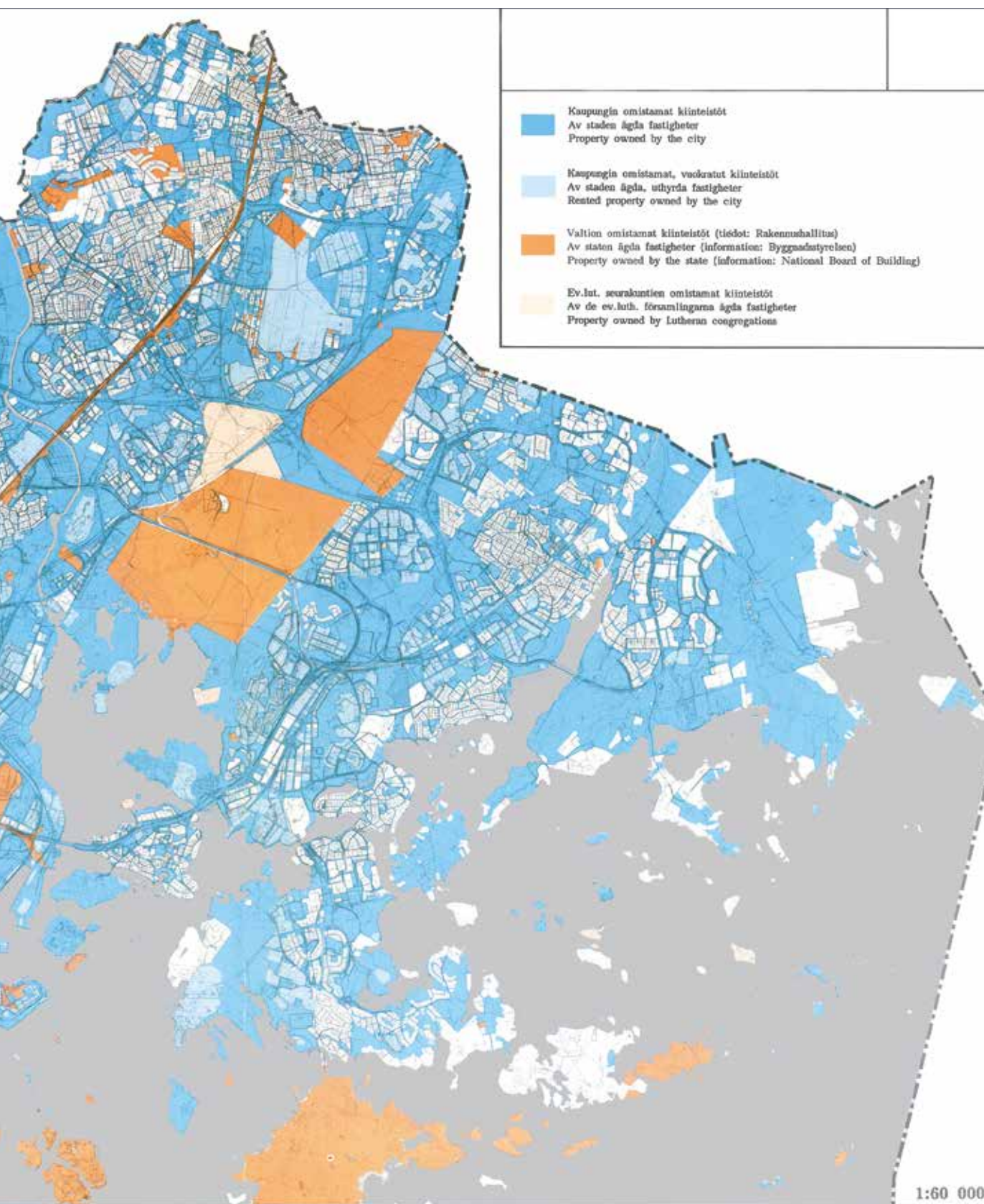
Tämä hermostui ehdotuksesta ja kertoi, että Helsingissä kaupunki päättää, mitä rakennetaan. Samalla hän otti vieraitaan kädestä kiinni ja saattoi heidät ovelle.⁴²³ Koivumäki muistelee, etteivät ”isot yritykset, kuten Lohja ja Saseka, halunneet eivätkä oikein voineet-

► **Maanomistus Helsingissä vuonna 1986.** Helsingin maanomistus-kartta vuodelta 1986 osoittaa myös kaupunkirakenteen väljyy-den. Edessä olivat neuvottelut Viikin tilan ja Kivikon maiden hankkimisesta valtiolta sekä vaihtokaupoista Wärtsilä Meriteol-lisuuden kanssa Vuosaaren telakka-alueesta ja Lohja Oy:n kans-sa Pohjois-Vuosaaren maista. Lähitulevaisuudessa vaihtokaup-poja tehtiin myös Strömsin kartanon ja niin kutsutuista Taimis-ton maista Roihuvuoren ja Itäkeskuksen välissä. Rama-projekti taas vapautti Ruoholahden ja myöhemmin myös Herttoniemen öljysatamat. Pikku-Huopalahdessa oli käynnistynyt laaja esi-rakentaminen.

kaan myydä markkinoilla maitaan, koska asemakaa-voituksen kanssa olisi tullut vaikeuksia. Olimme siinä suhteessa mustasukkaisia ja lisäksi isot yritykset saivat Helsingiltä yleensä muutakin kuin rahaa.”⁴²⁴

Välikohtauksesta kului kuukausi tai muutama, ja Lohjan edustajat palasivat neuvottelupöytään. Silloin sovittiin työnjaosta siltä pohjalta, että maat kuuluivat Helsingin kaupungille ja Lohja sai pitää hiekka- ja betonibisnoksensä. Maat ostettaisiin raakamaan hin-nalla.⁴²⁵ Kesäkuussa 1987 kaupunginhallitus varasi Lohjalle toimistotontin Ruoholahdesta Porkkalan-kadun ja Itämerenkadun välisen korttelin itäpäästä. Varaus oli voimassa vuoden 1988 loppuun saakka. Siihen mennessä oli saavutettava sopimus Vuosaa-ren maista. Se toteutui vaihtokauppana lähinnä siksi, että kaupan rahoitus pelkillä maanhankintamäärära-hoilla ei ollut mahdollista alueiden laajuuden ja hin-nan vuoksi. Kaupunki sai Lohjalta Niinisaarentien pohjoispuolelta 46 hehtaaria, josta osa oli vahvistet-tu seutukaavassa rakentamiseen ja Käärmeniemen 20 hehtaarin osalta virkistysalueeksi. Lohja sai Ruo-holahden tonttinsa lisäksi Konalasta vuokralle kaa-voittamattoman betoniasema- ja murskaamoalueen. Kaupunki osoitti myös korvaavat vuokra-alueet yh-





tiön Ruoholahdesta ja Vuosaaresta väistymään joutuville betoni- ja hiekkasatamille.⁴²⁶

Etelä-Vuosaari ja Aurinkolahden alue rakennettiin seuraavina vuosikymmeninä valtaosin vanhoille Lohjan maille, mutta viimeisessä vaihdossa

kaupungille hankittu Pohjois-Vuosaari oli vuonna 2013 yhä rakentamatta. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti alueelle valmistellun kaavan, jonka koettiin uhkaavan läheistä Mustavuoren luonnon-suojelualuetta.

MERITEOLLISUUS OY:N KONKURSSI

Vuosaassa ja Hietalahdessa laivoja rakentaneet Valmet Oy ja Oy Wärtsilä Ab yhdistivät yllättäen syyskuussa 1986 telakkateollisuutensa Wärtsilä Meriteollisuus Oy:ksi. Kun pian ilmeni, että fuusio merkitsi toiminnan keskittämistä jommallekummalle telakalle, kaupunki lobbasi oman maankäyttönsä kannalta mielekkäämmän Vuosaaren puolesta. Yhtiö päätti keväällä 1987 kuitenkin toisin. Vuosaaren telakka hiljeni lopullisesti. Meriteollisuus oli valmis myymään Vuosaaren telakka-alueen, joka kiinnosti kovasti kaupunkia – helpottihan se satamaratkaisuja ja sopi rantaa-alueiden maankäyttöä pohtineen työryhmän asettamiin puitteisiin.⁴²⁷

Vuosaaren telakka-alue käsitti 78 hehtaaria maata sekä läheisiä vesitiloja. Kyse oli sen verran laajasta ja arvokkaasta kokonaisuudesta, että kaupungin oli helpompi lähestyä sitä vaihteittain. Niinpä se allekirjoitti marraskuussa 1988 Meriteollisuuden kanssa esisopimuksen, joka lupasi kaupungille noin 31 hehtaaria, yhden vesitilan sekä telakka-alueen rakennukset ja rakennelmat. Kokonaisuus arvioitiin rakennuksineen 81,5 miljoonan markan arvoiseksi. Kaupunki lupasi Herttoniemen liikenneympyrän vierestä liiketontin 25 000 kerrosneliömetrin rakennusoikeudella. Vaihto oli määrä toteuttaa heti kun

asemakaavanmuutos tontin osalta valmistuisi. Kaupungille jäi maksettavaksi välirahaa 31,5 miljoonaa markkaa.

Esisopimuksessa sovittiin myös jatkokaupan raameista: ”Mikäli yhtiö haluaa muilta kuin tässä sopimuksessa tarkoitetuilta osin myydä Vuosaaresa omistamansa alueet, se sitoutuu tarjoamaan ne ensi sijassa kaupungin ostettavaksi tässä esisopimuksessa sovellettua vastaavaan hintatasoon.” Osapuolet sopivat jatkavansa neuvotteluja tarkoituksenaan saavuttaa 30.6.1989 mennessä sopimus Vuosaaren alueiden luovuttamisesta kaupungille tai yhteisesti hyväksyttävälle kolmannelle osapuolelle, sekä yhtiön hallinnassa olevan Hietalahden telakka-alueen tulevan käytön järjestämisestä ja siitä aiheutuvista korvauksista.⁴²⁸

Neuvottelujen jatkuessa joutui myös Hietalahden telakan kohtalo vaakalaudalle. Kaupunki neuvotteli pakettia, jossa sille olisi palautunut myös Hietalahden telakan vuokramaa. Järjestelyt olisi maksettu Tennispalatsin arvotontilla. Neuvotteluihin osallistui loppuvaiheissa myös apulaiskaupunginjohtaja Tuomioja. Meriteollisuuden keskeiset omistajat ja rahoittajat kokoontuivat heinäkuussa 1989 kriisikokoukseen turvataksaan tilauskannan ja rakenteilla olleiden lai-



► Vuosaaren telakka-alue jouduttiin hankkimaan huutokaupassa, jossa esitettävästä tarjouksesta kaupunginvaltuusto oli päättänyt jo edeltä. Se perustui konkurssipesän kanssa käytyihin neuvotteluihin, mutta pelkona oli, että julkinen tieto houkuttelisi paikalle kilpailevia ostajia. Kiinteistöviraston lakimies Timo Härmälä maksoi kaupan sekillä, josta oli epähuomiossa jäänyt uupumaan kymmenen penniä. Salamavalojen välkyessä Härmälä kaivoi puuttuvan kolikon omasta lompakostaan.

vojen rakennusaikaisen rahoituksen. Kiinteistölautakunta pui Meriteollisuuden kanssa saavutettua neuvottelutulosta syksyn aikana muutaman kerran, mutta konkurssiuhasta tietoinen lautakunta hylkäsi esitetyn sopimuksen. Meriteollisuuden hallitus haki yhtiön konkurssiin 23.10.1989.⁴²⁹

Neuvottelut palautuivat lähtökuoppiin. Esisopimuksen mukaista vaihtokauppaakaan ei ollut toteutettu. Meriteollisuuden jäänteille perustettu Masa Yards keskusteli kaupungin kanssa telakkatoiminnan jatkosta, mutta kieltäytyi lähtemästä Vuosaareen, koska Hietalahteen oli tehty tuoreita investointeja ja siellä pystyttiin rakentamaan laivoja sisätyönä.⁴³⁰ Kesän 1989 sopimusluonnoksessa telakan säilyminen Hietalahdessa oli taattu ainoastaan vuoteen 2000 asti.⁴³¹

Valtionakuukeskuksen, vientitakuulaitoksen ja Suomen Yhdyspankin hallinnoima konkurssipesä tarjosi Vuosaaren telakka-aluetta kaupungille. Neuvotteluihin saapui peräti viisi huippujuristia, joilla oli kaupungin kanssa sovittamaton näkemys ero kaupan olevan maan hinnasta. Kaupunki perusti tarjouksensa esisopimuksen hintatasoon, jonka vastapuoli ei katsonut sitovan itseään. Kun alue kiinnosti myös muita potentiaalisia ostajia, kaupunki teetti kaavamuutospäätöksen ja laittoi alueen rakennuskieltoon. Täten maan arvonnousu oli mahdollista ”leikata” kaupungille. Päälle päätteeksi kaupunki pani vireille lunastuksen. Vastatoimien tehottua neuvotteluja jatkettiin kaupungin tarjouksen pohjalta. Myyjän vaatimuksesta kaupungin oli kuitenkin ostettava telakan maat huutokaupassa.⁴³²

Tarjousta valmistelleet virkamiehet joutuivat viimeiseen asti pelkäämään kilpailevia liittoutumia, sillä valtuusto oli lyönyt lukkoon ylimmän tarjouksensa. Tieto oli luonnollisesti julkinen. Marraskuussa 1990 pidettyyn huutokauppaan ei kuitenkaan ilmestynyt kilpailevia ostajia, joten kaupunki sai maat 314 miljoonalla markalla.⁴³³ Kenelläkään Helsingin kaupungin neuvottelijalla ei ollut varmuutta telakan käyttötarvoksesta – tulisiko sinne satama vai kenties asuinalue.⁴³⁴

VARTIOSAARI, HELLUNTAIPALSTAT, MALMIN LENTOKENTTÄ

Laajasalon ja Vuosaaren Ramsinniemen välissä sijaitseva Vartiosaari muutettiin vuoden 1970 yleiskaavassa viheralueeksi. Kaupungin asuntotuotanto-ohjelman laatijat halusivat varata sen kuitenkin rakentamiseen. Saaren omistaja Kansallis-Osake-Pankki lobbasi voimakkaasti rakentamisen puolesta. Asia oli poliittisesti herkkä. Kaupunkisuunnittelulautakunta ei ollut alun alkaenkaan innostunut Vartiosaaren tai samassa ohjelmassa esitetyn Rastilan rakentamisesta. Kaavamutoksen läpimenoa valtuustossa oli varmisteltu edeltä käsin, mutta ehdotus kaatui tammikuussa 1971 täpärästi äänestyksessä, kun yksi valtuutettu painoi väsyneenä väärää nappulaa. Valtuusto hyväksyi samalla toivomusponnen saaren määrittelemistä virkistyskäyttöön.

Kiinteistölautakunta palasi asiaan jo seuraavana vuonna ja esitti saaren osittaista rakentamista. Maaliskuussa 1974 kaupunki pääsikin esisopimukseen aluevaihtoista Laajasalossa ja Vartiosaaressa. Tontti-osaston neuvottelut Laajasalon ja Vartiosaaren välisen salmen kapeimman kohdan Laajasalon puoleisesta kiinteistöstä etenivät kuitenkin liian verkkaisesti, ja maanomistaja ehti myydä sen. Uusi omistaja ei ollut halukas jatkamaan keskusteluja kaupungin kanssa.⁴³⁵

Kansallis-Osake-Pankki vaihtoi Vartiosaaren Helsingin kaupungilta Kampista saamaansa arvotonttiin vuonna 1978. Paikalle nousi sittemmin Graniittitalo. Vaihtohinta lähti saaren rakentamisajatuksesta, eli se oli huomattavasti korkeampi kuin virkistysalueilla.⁴³⁶ Vartiosaaren rakentamisajatusta tuotiin sittemmin esille aika ajoin, mutta esimerkiksi apulaiskaupunginjohtaja Pekka Korpinen ”sai aika buaukset” laittaes-

saan alueen selvitysalueeksi. Osayleiskaavaa alettiin laatia vuonna 2013 hahmottelemalla erilaisia periaatteellisia vaihtoehtoja.⁴³⁷

Kaavas suunnitelmilla ja jopa yleiskaavoilla oli taipumus hankaloittaa kaupungin edullista ja tarkoituksenmukaista maan hankintaa. Kiinteistölautakunta ajoikin 1970-luvun alkupuolelta lähtien rakennusmaan pakkolunastusmenettelyn uudistamista siten, että kunta voisi hankkia maan hintaan, joka vastaisi sen lunastushetken käyttötarkoitusta.⁴³⁸ Tämä toteutui vihdoinkin vuoden 1978 lunastuslaissa.

Joitakin vuosia myöhemmin kiinteistövirasto aloitti neuvottelut Tapanilan Helluntaipalstojen saneerauksesta. Pientaloalueella ei ollut kaavaa ja se oli ”vähän ränsistynyt”. Kauppoja ei oikein syntynyt kaupungin ehdoilla. Kaava oli pöytälaatikossa jo valmiina ja paine alueen rakentamiseksi kova. Esimerkiksi apulaiskaupunginjohtaja Tuomioja oli yleisellä tasolla sitä mieltä, että mikäli ”vapaaehtoisilla kaupoilla ei riittävästi kohtuuhintaista maata ole saatavilla, on käytettävä myös lunastuslainsäädännön antamia mahdollisuuksia hyväksi”. Viraston puolesta neuvotteluja kävivät Matti Rytkölä ja Kalevi Vanhanen, joka muistelee: ”Se oli kevättalvi, valtuusto oli isoon ääneen julistanut, että nyt käytetään kaikkia mahdollisia maanhankintakonsteja, ja sitten me Rytkölän Matin kanssa, että käytetään sitten, ja pantiin lunastus vireille.”⁴³⁹

Yksi maanomistajista manipuloi julkisuutta taitavasti ja sai aikaiseksi vilkkaan lehdistökeskustelun. Lunastuksella uhkaava kaupunki ja kiinteistöviraston virkamiehet olivat näytelmän konnia. Ylipormestari



► Tonttiosaston johtoryhmä yhteiskuvassa vuonna 1985. Vasemmalta Jorma Turpela, Kalevi Vanhanen, Juhani Tuuttila, Mikael Nordqvist, Matti Rytkölä, Antero Allisto ja Eero Lindeman.

Ilaskivi ei tästä tykännyt ”ja käski tukkia vastustajien suut rahalla”.⁴⁴⁰ Lunastushakemus peruttiin ja alkoi uusi kaupanhieronta. Palstat saatiin ostettua lopulta nopeasti, mutta muutamalle ”hankalalle tapaukselle” kaupunki joutui maksamaan ”aika rankan paljon”. Rytkölän mukaan ikävin kokemus oli se, että kaikki lautakunnassa luottamuksellisesti kerrottu vuoti vastapuolelle. ”Meidän valtit menivät koko ajan käsis-tä, kun aina piti saada luottamusmiesten siunaus.”⁴⁴¹ Kauppojen jälkeen kiire päättyikin. Lama iski päälle, ja Fallkullan kerrostaloalueen rakentaminen lykkään-tyi vuosikausilla.

Toinen mahdollinen, mutta vähän käytetty pakkokeino oli rakennuskehoitus. Kun virasto ryhtyi niitä antamaan, poliitikot päättivät lopulta, ettei niitä jaeta omakotialueille. Pakkokeinojen käyttämättä jättämi-

nen – ja erityisesti tapa, jolla se tapahtui – oli traumaattinen kokemus eturintamaan joutuneille virkamiehille. Yhteisesti sovittu ja lain suoma linja ei pitänyt, kun julkinen paine kävi kovaksi. Lunastusmahdollisuutta vilauteltiin silti myöhemminkin neuvotteluvalttina – eräänlaisena viimeisenä mahdollisuutena tai uhkakuvana.⁴⁴²

Malmin lentoaseman vuokrasopimuksen lunastaminen tai alueen muuttaminen alustavalla kaavalla asuntotuotantoon oli esillä jo 1970-luvulla, mutta vuoteen 2034 kestävä vuokrasopimuksen vuoksi asia sai odottaa. Kysymys aktivoitui uudestaan 1980-luvun puolivälissä. Kiinteistöviraston ja Ilmailuhallituksen neuvottelut etenivät myönteisissä merkeissä. Pienlentokonekentälle oli löydettävä korvaavia tiloja ja niitä etsittiin useilta paikkakunnilta. Kiikalan kunnan kanssa sopimus oli jo hyvin lähellä. Vuonna 1987 perustettiin kuitenkin Malmin lentokentän ympäristöliike, joka halusi säilyttää kentän ja sen ympäristön virkistysalueena.

Apulaiskaupunginjohtaja Tuomiojan mukaan vastustus ei perustunut siihen, että lentotoiminnasta sinänsä olisi haluttu pitää kiinni: ”Motiivina on pelko, että muu käyttö supistaisi kentän ympärillä olevia viheralueita. Jotkut pelkäävät myös, että uudesta liki 10 000 asukkaan asuntoalueesta tulisi slummi.”⁴⁴³ Kun lentämistä itsekin harrastanut kaupunginjohtaja Ilaskivi asettui Malmin kentän säilyttämisen puolelle, alueen rakentaminen unohdettiin joskin aikaa.⁴⁴⁴ Lentokentän vuokrasopimuksen enenaikaista päättämistä ja kentän siirtämistä muualle ehdotettiin myöhemminkin, esimerkiksi vuonna 2005. Tuolloin asukasvastarintaa suuremmaksi hidasteeksi ilmeni valtion ponnettomuus ratkaista kysymystä.

ESIRAKENTAMISTA JA PUHDISTAMOILTA VAPAUTUVIA ALUEITA

Pikku-Huopalahden rantoja oli täytetty 1940-luvulta lähtien, ja rantamaiden paksut savikerrokset olivat painuneet paikoin useita metrejä ja jatkoivat yhä painumistaan. Ranta-alueen tuntumaan oli saattanut pystyttää vain varastojen ja romuliikkeiden kaltaisia toimintoja. Alueen osayleiskaavaa alettiin laatia 1980-luvun alussa, ja vuonna 1983 Haka ja Polar esittivät sen ja myös Arabianrannan rakentamista. Tuolloin oli jo selvää, että Pikku-Huopalahden rakentamiskelpoiseksi saattaminen vaatisi suuria kustannuksia. Tämän vuoksi kiinteistövirasto harkitsikin hetken aikaa vaikean alueen luovuttamista rakentajien toteutettavaksi. Osayleiskaavan valmistuttua vuonna 1986 kaupunki aloitti itse massiivisen esirakentamisen.⁴⁴⁵ Pehmeikköä muutettiin rakentamiskelpoiseksi kehittynein geoteknisiin menetelmin, ja ensimmäiset kerrostalot nousivat 1990-luvun alussa alueen pohjoispäähän Korppaanmäentien ja Kytösuontien reunamille, missä perustamisolosuhteet olivat alkujaankin helpommat.⁴⁴⁶

Toinen vahvistusta kaipaava täyttömaa-alue löytyi Vanhankaupunginlahden länsirannalta. Siellä esirakentaminen ja kaavoitus käynnistettiin 1990-luvun alussa. Sekä Pikku-Huopalahden että Arabianrannan edustan työt kestivät ennakoitua kauemmin. Edellisen ongelmana olivat laskettua suuremmat painumat, jälkimmäistä taas rasittivat saastuneet täyttömaat

sekä Kuorma-autojen tilauskeskuksen (KTK) huoltoaseman paikalla sijainnut vanha pengertäytty, joka toi haasteita alueen geoteknisiin ratkaisuihin. Massojen poisto toi huomattavat lisäkustannukset myös Herttoniemenrannassa, missä ajatuksena oli poistaa tai peittää vain pahiten öljyyntyneet kohdat. Kun aluetta ryhdyttiin rakentamaan vuonna 1994, haisevaa maaperää poistettiin paikoin kahdeksan metrin syvyydeltä. Herttoniemenrannasta tuli 27 miljoonan markan kustannuksillaan Suomen laajin ja kallein maaperän kunnostustyö.⁴⁴⁷

Rantojen uutta, viihtyisämpää käyttöä edisti merkittävästi myös kaupungin vesi- ja viemärlaitos. Kun keskuspuhdistamo päätettiin vuonna 1986 rakentaa Viikinkäkeen, Helsingin rantamailla toimivat vielä Kyläsaaren, Viikin, Talin, Munkkisaaren, Lauttasaa- ren, Laajasalon ja Vuosaaren puhdistamot. Herttoniemen eli Porolahden puhdistamo oli lakkautettu edellisvuonna, ja sen paikalle nousi vuosikymmenen lopulla uusi asuntoalue. Vuonna 1986 lakkautetun Talin puhdistamon paikalle rakennettiin 1980-luvun lopulla ja seuraavan vuosikymmenen alussa Talinrantana tunnettu asuinalue. Samoihin aikoihin rakentui Laajasalossa Porekujan uusi alue. Viikin keskuspuhdistamo valmistui vuonna 1994, jolloin loputkin paikallispuhdistamot lopettivat toimintansa ja rannat vapautuivat periaatteessa uudisrakentamiseen.

KAMPPI-TÖÖLÖNLAHTI-SOPIMUS

Valtion ja kaupungin väliset neuvottelut Töölönlahden maapoliittisen sopimuksen aikaansaamiseksi alkoivat 1980-luvun alussa. Pääkaupungin yhden keskeisimmän alueen kaavoitus ja kehittäminen oli kaatunut aikojen saatossa kerta toisensa jälkeen. Paratipaikan sijasta alue muistutti lähinnä sotkuista takapihaa. Perusongelma oli yhteisen vision puute, mutta alueella oli myös maanomistuksellinen tulppa. Valtio ja kaupunki omistivat maita limittäin ja molemmilla oli omat intressinsä.

Asioista oli keskusteltu yhteisessä työryhmässä aiemminkin. ”Oli selvää, että kumpikin osapuoli olisi vahtinut asemakaavan syntyä tarkalla silmällä todetakseen, että saimmehan me yhtä paljon tonttimaata kuin tuo toinen puoli. Siitä olisi ollut seurauksena tosi vaikeita neuvotteluja.” Kiinteistöviraston Martti Koivumäen ehdotuksesta määriteltiin ensin kaavoitettava keskustan alue – Kampin alue kytkettiin mukaan neuvotteluihin elokuussa 1984 – ja sen jälkeen katsottiin, kuinka monta prosenttia osapuolet omistivat alueen sisällä.⁴⁴⁸ Mutta tämäkään ei ollut aivan selvää. Ratapihan keskellä, ehkä arvokkaimmassa osassa Töölönlahden aluetta, sijaitsi kuuden hehtaarin ala, jota kumpikin piti omanaan. Todisteet Helsingin kaupungin omistusoikeuden puolesta löydettiin vuoden 1927 suuren vaihtokaupan asiakirjoista.⁴⁴⁹

Helmikuussa 1986 allekirjoitetussa Kamppi-Töölönlahti-sopimuksessa sovittiin alueen uudis- ja lisärakennusoikeuden jakoperiaatteista. Jokainen alueelta luovutettu, käyttötarkoituksen mukaan jyvitetty rakennusoikeus jaettiin kaupungin ja valtion kesken suhteessa 62–38. Muu kuin tonttimaata tuli kau-

pungille. Maankäyttösopimuksessa ei ollut kerrosalavoitteita ja se koski vanhojakin rakennuksia, kuten Postitaloa ja Tennispalatsia, sikäli kuin niille myönnettiin lisärakennusoikeutta.⁴⁵⁰ Sopimus mahdollisti suunnittelun ja kaavoittamisen maanomistusrajoista välittämättä. Sellainen ajatus, että Kamppi olisi rakennettu Helsingin piikkiin täyteen ja Töölönlahti jätetty puistoksi, oli nyt mahdoton. Sopimusta sittemmin toteuttaneen apulaiskaupunginjohtaja Pekka Korpisen mukaan ilman maapoliittista sopimusta VR ei olisi alkanut järjestellä toimintojaan eikä koko alueen rakentamisesta olisi tullut yhtään mitään. ”Valtio halusi rahanarvoista rakennusoikeutta mm. rautatielogistiikan uudelleen järjestelyjen kattamiseen.”⁴⁵¹

Lopputuloksena oli palkkio monivuotisista ja työläisistä neuvotteluista. Martti Koivumäki korostaa yleisellä tasolla neuvottelukumppanien hyviä välejä: ”Valtion edustajien kanssa kävimme säännöllisesti neuvotteluja keskimäärin kokous kuukaudessa, riippuen tilanteesta, joskus tiuhemmin joskus pidemmin aikavälein. Erimielisyyksiä oli harvoin. Tunsimme hyvin toisemme ja toistemme periaatteet.”⁴⁵² Tällä kertaa jokin jäi kuitenkin kaivertamaan, sillä näinkään merkittävää sopimusta ei kyetty tai haluttu juhlistaa yhteisellä allekirjoitustilaisuudella. Osapuolet allekirjoittivat paperin jopa eri päivinä. Toinen kummallisuus oli, ettei apulaiskaupunginjohtaja Tuomioja esitellyt sopimusta valtuustolle. Se hyväksyttiin poikkeuksellisesti vain kaupunginhallituksessa.⁴⁵³

Neuvottelijoilta puuttui juhلاميeli, mutta eri syistä. Helsingin kaupungin sisäisenä ongelmana oli kaupunkisuunnitteluvirasto ja sen päällikkö Lars Hed-



► Valtio suostui maanomistusjärjestelyissään pitkään vain aluevaihtoihin. Koska kaupungilta puuttui usein riittävän arvokas vaihtokohde, se täydensi puutetta gryndaamalla valtiolle kiinteistöjä. Ensimmäinen tällainen sopimus tehtiin jo 1920-luvulla. Oravannahkakauppojen aikakausi päättyi 1990-luvulla Kiasman rakennuttamissopimukseen. Kiasma oli myös ensimmäinen uudisrakennuskohde Kamppi-Töölönlahti-sopimusalueella.

man. Koivumäki kertoo selittäneensä hänelle, ”että näillä maapoliittisilla sopimuksilla me luomme tilanteen, jossa kaavoittaja voi kaavoittaa nimenomaan vapaasti – hän ei hyväksynyt sopimusta ja meni kaksi vuotta ennen kuin sain Tuomiojan pistämään hänet järjestykseen.⁴⁵⁴” Ehkäpä palo oli väärin sammutettu. ”Maapoliitikot” olivat ottaneet aloitteen niin rantojen uusiokäytössä, maankäyttösopimuksissa kuin Helsingin keskustan umpisolmun avaamisessa.

Neuvottelupöydän toisella puolella valtiovarainministeriöllä, Rakennushallituksella, liikenneministeriöllä ja VR:llä oli ollut suuria näkemyseroja ja keskinäisiä vaikeuksia. Sopimus aiheutti toimintojen siirtoja ja kustannuksia, jotka kasautuivat VR:n kontolle. Tonttikaupoista aikanaan kertyvät rahat tulivat kartuttamaan valtiovarainministeriön kassaa. Liikenneministeriö ja VR kävivät lisäksi tiukkoja keskinäisiä neuvotteluja vielä kun sopimus oli jo ”ikään kuin so-

vittu”. Töölönlahden tavara-asema oli jo tarpeeton, mutta autopikajunien lastaukseen aluetta käytettiin yhä. Sopimus vaati sen siirtämistä sopimusalueen ulkopuolelle. Liikennevirasto maksoi tästä VR:lle, joka siirsi sen sopimusalueen sisällä toiseen paikkaan eli radan viereen. Vasta autopikajunien lastauksen siirto Pasilaan vuonna 2006 toteutti sopimuksen tältä osin. Alueen halkaissut satamarata poistettiin vuosituhannen vaihteen jälkeen, kun telakka sopi siirtävänsä merikuljetuksiin. Viimeinenkin raide poistettiin alueelta, kun idän junien vaunuhoito siirrettiin pois.

Sopimuksen periaate toimi kuitenkin varsin hyvin. Alueen osayleiskaava hyväksyttiin kaupungin-

valtuustossa syksyllä 1991. Kaupungin organisaatiolla oli kova tahto ja vahva poliitikkojen tuki kehittää aluetta. Muodostetuista tonteista Kiasma oli valtion maalla, samoin kaupungin myymä Sanomatalon tontti. Valtion, Yleisradion ja Helsingin kaupungin rakennuttama Musiikkitalo nousi pääosin ja Pikuparlamentti eli eduskunnan lisärakennus kokonaisuudessaan Helsingin kaupungin tonteille. Vaihdot tehtiin vastikkeetta sopimuksen perusteella. Eduskunnan lisärakennuksen tonttia vastaan valtio luovutti kaupungille entiseltä raideliikennealueelta tontin, jonka kaupunki myi UPM-Kymmenelle vuonna 2010.⁴⁵⁵

ALUEVAIHTOJA JA MAANKÄYTTÖSOPIMUKSIA

Käsitellessään syyskuussa 1986 eräiden Kulosaaren tonttien varausta kiinteistölautakunta kehotti kiinteistövirastoa selvittämään ”rakennusliikkeiden hallussa olevien vuokra-asuntotuotantoon soveltuvien tonttien osto- tai vaihtomahdollisuudet kaupungin omistamiin asuntotontteihin, jotka sijaitsevat alueilla, joilla vuokra-asuntojen osuus on korkea, tai vaihtoehtoisesti kaupungin omistamiin toimitilarakentamiseen tarkoitettuihin tontteihin”. Asuntotontit vuokratolapainotteisilla alueilla eivät innostaneet, mutta toimitilatonteista ja hyvillä paikoilla sijaitsevista asuntotonteista rakennusliikkeet olivat hyvinkin kiinnostuneita. Eli siitä lähdettiin liikkeelle.

Kiinteistökehityksestä innostunut rakennuskunta Haka oli jo pitkällä omien suunnitelmiansa kanssa. Se oli hankkinut yli 20 hehtaaria maita Roihuvuoresta ja Marjaniemestä, joita vastaan se halusi

kaupungilta tontteja Ruoholahdesta. Neuvotteluissa kaupungin kanssa vaihtokohteeksi nousi kuitenkin Itäkeskuksen kauppakeskuksen laajentaminen. Haka toi ”ennakkoluulottomasti esitetyn” laajennussuunnitelman, joka esitti rakentamista metroradan päälle. Maankäyttö tehostui ja koko metrokorttelialueen toimivuutta voitiin parantaa. Vaikka aluevaihto jakoi mielipiteitä, kaupunki luovutti talvella 1987 Hakalle 3,5 hehtaarin alueen 55 000 kerrosneliömetrin liike- ja toimistorakennusoikeuksin, vuokratontin Malmilta sekä myyntioption tonttiin Hitsaajankadulta. Kaupunki sai Roihuvuoresta Itäkeskukseen vievän Tuli-suontien eteläpuolelta yli 14 hehtaarin alueet. Asemakaavaa oli jo suunniteltu siten, että E-instituutin säätiön opistorakennukselle ja Strömsin kartanolle jäi siellä oma tontti. Loput 7–8 hehtaaria kaavoitettiin asunnoiksi.⁴⁵⁶

Ehkä suurin valmiiden asuntotonttien yksityisen omistaja kaupungissa oli Palkkiyhtymä, jonka Pukinmäessä, Malmilla, Mellunmäessä ja Tapulikaupungissa omistamista maista tehtiin marraskuussa 1988 suuri välirahaton vaihtokauppa, joka kirjattiin 200 miljoonan markan arvoiseksi. Se oli käypä hinta, joka asettui verotussyistä hintahaarukan alalaitaan. Palkkiyhtymä sai Munkkiniemestä pari asuntotonttia ja yhden toimistotontin, Lauttasaaresta merenrantatontin ja Paciuksenkadulta asuntotontteja. Palkkiyhtymän saama rakennusoikeus oli noin 13 800 kerrosneliömetriä ja kaupungin noin 35 000 kerrosneliömetriä.⁴⁵⁷ Samassa valtuuston kokouksessa hyväksyttiin toinenkin vaihtokauppa: Arvo Westerlund Oy:ltä ja Teräsbetoni Oy:ltä hankittu rakennusoikeus Ala-Tikkurilasta vaihdettiin toimistotonttiin Lassilan Kaupintieltä.⁴⁵⁸

Haka Oy:n omistamaa Taimiston 5,5 hehtaarin aluetta Marjaniemen siirtolapuutarhan ja Itäkeskuksen välissä oli tarjottu kaupungille vaihdettavaksi Strömsin alueen yhteydessä, mutta epäselvän kaavoitustilanteen vuoksi vaihto jäi vielä toteutumatta. Vuoden 1972 yleiskaavassa Taimisto oli viheraluetta ja vuoden 1981 esikaupunkien yleiskaavassa selvitys- aluetta. Kaavoituksen edettyä aluevaihto neuvoteltiin valmiiksi vuoden 1990 lopulla. Haka Oy sai Malmilta liike- ja toimistotontin sekä oikeuden vuokrata kolmasosan Taimistoon kaavoitettavasta asuntokerrosalasta hintasäännösteltyä omistus- ja vuokra-asunto- tuotantoa varten.⁴⁵⁹

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Hankkijan omistaman Malmin tehdasalueen asemakaavan muutosluonnoksen vuoden 1988 lopulla. Kaavan laatimisen rinnalla oli neuvoteltu esisopimus, jonka tarkoituksena oli turvata yleisten alueiden luovutus

kohtuullisin ehdoin sekä aikaansaada alueelle asunto-ohjelman mukainen monipuolinen asuntojen hallintasuhdejakauma. Kaupunki osti 11,5 miljoonalla markalla runsaan neljän hehtaarin alueen, joka sisälsi yleisiä alueita ja lähes 20 000 kerrosneliömetriä asuntorakennusoikeutta. Hankkijalle luvattiin toimistorakennusoikeutta vähintään 45 000 kerrosneliömetriä ja asuntorakennusoikeutta 10 200 kerrosneliömetriä.⁴⁶⁰ Kaupungin puolelta neuvotteluja kävi Mikael Nordqvist:

Aloitteentekijä oli tavallaan myös Hankkija – se halusi muuttaa kaavaa tietysti asumiseen, toimitiloihin, ja sitten kaupunki, että miksei, sehän tukisi tavallaan sitä kauppakeskusta ja kaikkia sen toimintoja. Mutta sitten kaupunki lähti kuitenkin neuvottelemaan. Kaupunki halusi varmistaa, niin kuin sanottiin, sen toteuttamisen ja vaati, että he myyvät meille tiettyjä alueita pois. Se hinnoitteluhan perustui siihen, että siellä oli asuntotontteja ja viheralueita, mutta päällä oli vanha teollisuuskaava. Hinnoittelu oli semmoista tasapainoilua, mutta sitten lopulta ne suostuivat ja saivat pitkän rataa toimistotontteja, joilla ei sitten oikeastaan ollut mitään kysyntää. Se oli äärimmäisen edullinen sopimus.⁴⁶¹

Kaupunki osti vuonna 1995 Novera-Yhtymä Oy:n konkurssipesältä Hankkijalle aiemmin luovuttamansa viisi toimistotonttia melko edullisesti ja kaavoitti ne asuntoalueiksi.⁴⁶² Toimistotonttien kohtalo oli tyypillinen. Kun aluekeskuksia oli suunniteltu ja toteutettu 1970–1980-luvuilla, uskottiin vahvasti siihen, että radanvarsille saataisiin synnytettyä toimistoalueita. Pohjois-Haaga vielä kiinnosti yrityselämää, mutta Kannelmäki jo huomattavasti vähemmän. Malmi houkutteli julkista ja yksityistä toimistorakentamista,



►Tonttien ja raakamaan hinta nousi 1980-luvulla voimakkaasti muun muassa rahoitusmarkkinoiden vapautumisen vuoksi. Kuntien maanhankinnalle tämä aiheutti ongelmia. Määrärahoja olisi pitänyt nostaa samalla kun kuntien talous kiristyi muutenkin. Helsinki suosikin aluevaihtoja rakennusliikkeiden kanssa. Pilapiirros *Kunnallistekniikka*-lehdessä 6:1988.

mutta ei lainkaan siinä mitassa kuin oli toivottu.⁴⁶³ Itäinen Helsinki ei kiinnostanut kiinteistösijoittajia edes metron valmistumisen jälkeen: ”Ei ne sinne jostain syystä, eivät vain mene. Aina kaikki apulaiskaupunginjohtajat sanovat, että me ei osata myydä, mutta kyllä niitä on yritetty kaikin tavoin”, kertoo Matti Rytkölä. ”Ja se ei ole hintakysymys, vaikka tontti annettaisiin ilmaiseksi, niin toiset ei mene”, täsmentää Mikael Nordqvist.⁴⁶⁴

Hankkija-sopimusta pidettiin esimerkkinä, kun apulaiskaupunginjohtaja Tuomioja ja kaupunginhal-

litus päättivät keväällä 1990, että ennen kaavamuutoksia kaupungin piti käydä aina maapoliittiset neuvottelut. 1960-luvulta vallalla olleesta käytännöstä oli tehty muodollisestikin salonkikelpoinen ja suorastaan velvoittava toimintatapa.⁴⁶⁵

Seuraava merkittävä sopimus solmittiin ABB:n kanssa yhtiön 18 hehtaarin laajuisesta Pitäjänmäen tehdasalueesta. Sopimuksen maapoliittiset periaatteet hyväksyttiin kiinteistölautakunnassa tammi-kuussa 1991. Yhtiön tuli luovuttaa kaupungille noin 60 000 kerrosneliömetriä asuntorakennusoikeutta ja noin neljä hehtaaria yleisiä alueita varten. Tilalle se saisi toimistotontit Ruoholahdesta ja Pitäjänmäeltä. ”Erikoista oli vaihtojen suorittaminen vaihtokertomilla käyttötarkoituksittain. Rakennusoikeuksien absoluuttisista yksikköhinnoista ei siis tarvinnut kiistellä”, kertoo Mikael Nordqvist. Tehdasalueen kaavaa muutettiin useamman kerran ja myös useita vaihtoja tehtiin periaatteiden toteuttamiseksi. ABB:n pääneuvottelija Aulis Kohvakka siirtyi myöhemmin Senaatti-kiinteistöjen toimitusjohtajaksi. Nordqvistin mukaan neuvottelut olivat tiukkoja, mutta molemmat osapuolet olivat hyvin ratkaisuhakuisia.⁴⁶⁶

Poliittisesti maankäyttösopimukset syntyivät Helsingissä helposti. Kaupunkisuunnitteluvirastossa niiden läpimurto herätti kuitenkin närää, koska niissä sovellettujen esisopimusten koettiin heikentävän arkkitehtien vaikutusmahdollisuuksia. Tulokinnan mukaan kiinteistölautakunta olisi siis tehnyt asiallisesti kaavoituspäätöksiä sopiessaan maankäytöstä yritysten kanssa.⁴⁶⁷ Maankäyttösopimukset olivat myös juridisesti hieman pulmallisia: ”Jouduttiin kerran vuodessa sellaisiin prosesseihin, joissa jouduttiin selittämään, että ei tämä ole laitonta, tämä on sopimus”, kertoo Matti Rytkölä.⁴⁶⁸

Vasta vuoden 1998 maankäyttö- ja rakennuslaki antoi sopimuksille lainsäädännölliset raamit. Niiden käyttöä ei kuitenkaan avattu millään tavalla. Kiinteistöviraston Timo Härmälä toimi sihteerinä, kun oikeusministeriö laati vuonna 2003 lisätyn pykälän kyseiseen lakiin. Sen mukaan kaupunki sai leikata enintään 60 prosenttia ensi kertaa kaavoitettavan alueen arvonnoususta. Helsingissä tällaisia alueita, joissa oli perusteltua sopia isot korvaukset, ei enää juuri ollut.

Sopimukset liittyivät Helsingissä yleensä käyttötarkoituksen muutokseen, jolloin kaupunki keräsi enintään kolmanneksen nettoarvonnoususta.⁴⁶⁹

Valtio ei ollut suostunut ennen lainsäädäntöä edes keskustelemaan maankäyttösopimuksista.⁴⁷⁰ Lain tultua voimaan niitä tehtiin kaavoituksen yhteydessä esimerkiksi VR:n Pasilan konepaja-alueella, minne kaupunki halusi elinkeinopoliittisista syistä SOK:n pääkonttorin laajennushankkeen.⁴⁷¹

KIVIKKO, KIASMA JA PUOLUSTUSVOIMAT

Apulaiskaupunginjohtaja Erkki Tuomiojan kirja *Helsinki, Suomen pääkaupunki* ilmestyi pari vuotta Kamppi–Töölönlahti-sopimuksen jälkeen. Siinä hän arvioi valtiota maanomistajana: ”Maininta yksityinen on tässä tarkoituksellinen kärjistys, sillä valtio yleensä luopuu asuntorakennusoikeudesta aravakelpoiseen hintaan. Ennen kuin näin tapahtuu, se kuitenkin pyrkii maksimoimaan käyttöönsä tulevan rakennusoikeuden eikä suostu luopumaan siitä rahalla, vaan ainoastaan maanvaihdoin.”⁴⁷²

Lähes kahden vuosikymmenen vaihtoruljanssi oli synnyttänyt uusia asuinalueita Kannelmäkeen ja Malminkartanoon. Jälkimmäisen rakentaminen edistyi hitaasti sitä mukaa kuin sopivia vaihtokohteita löytyi. Tosin valtio oli antanut maita myös vuokralle aluevaihtoja koskevilla esisopimuksilla ja täten hieman aikaistanut rakentamista. Asuntohallituksen virastotalon sekä oikeus- ja poliisitalojen tapaiset gryndaukset olivat tapauskohtaisesti improvisoituja ratkaisuja perinteisten vaihtokohteiden puuttuessa.

Helsinki kärsi 1980-luvun lopulla työvoima- ja asuntopulasta. Kaupungin väkiluvun lasku oli py-

sähtynyt. Kaupunkirakennetta eheyttämällä oli parin vuosikymmenen aikana luotu runsaasti uudisrakentamista ja lisätty helsinkiläisten asumisväljyyttä. Mutta kaupungin elinvoimaisuus ja kasvu edellyttivät voimaperäisempää rakentamista. Valtio olisi Tuomiojan mukaan voinut hyvin avustaa vuokraamalla tontteja suoraan rakennuttajille samoilla periaatteilla kuin kaupunki. Tämä ei kuitenkaan sopinut valtion toimenkuvaan. Paljon hyvää näytti olevan vuonna 1988 silti luvassa, vaikka lupaavasti edennyt Malmmin lentokenttäkysymys hyllytettiin seuraavana keväänä. Puolustusministeriön kanssa oli sovittu alustavasti aluevaihdesta, joka käynnistäisi rakentamisen Kivikossa. Viikin maista, joista yliopisto oli aiemmin torjunut maankäyttöä olennaisesti muuttavat ajatukset, käytiin jo neuvotteluja. Eikä Santahaminankaan muuntaminen asuinalueeksi ollut ”mahdottoman kaukaisen tulevaisuuden asia”.⁴⁷³

Kaupunki oli ostanut Sipoon Hindsbyn kylästä Hofgårdin kartanon kolme tilaa tammikuussa 1988. Myyjänä oli Svenska små bruk och egna hem Ab, jonka juristi Åke Ahlmark oli ollut virastopäällikkö Koi-



► Paukkula eli Malmin ampumaradan paviljonki Kivikossa. Helsinki hankki Kivikon alueen ensimmäisen kerran keväällä 1917. Alue varattiin pian vaihtokohteeksi Puolustusvoimille, joka etsi uutta ampumaradan paikkaa. Valtiolle vuonna 1936 vaihdettu Kivikko palautui takaisin kaupungille vaiheittain 1980-luvun lopulta alkaen: Puolustusvoimat sai Sipoosta maata ja valtio Nykytaiteen museon eli Kiasman kaupungin rakennuttamana. Jan Alanco 1990.

vumäen vastapeluri Itäkeskuksen Nymanien kanssa käydyissä neuvotteluissa. Peräti 671 hehtaarin laajuista maakauppaa motivoi ennakoitu ja syksyllä 1989 toteutettu aluevaihto valtion kanssa. Puolustuslaitos suunnitteli kartanon maille kalliosuojavarastoja. Kaupunki sai Kivikosta arvoltaan vastaavan ja Kontulan palveluihin tukeutuvan noin 8,5 hehtaarin alueen, jolle oli suunniteltu kuutta kerrostalotonttia.⁴⁷⁴

Pääministeri Harri Holkerin hallitus nimesi keväällä 1989 ylipormestari Ilaskiven selvittämään pääkaupunkiseudun maankäyttöä. Samalla hallitus teki

periaatepäätöksen maidensa myymisestä kunnille tietäin, sosiaaliseen asuntorakentamiseen liittyvin ehdoin.⁴⁷⁵ Ilaskivi laati nopeasti rungoltaan lähes valmiin maankäytön, asumisen ja liikenteen strategia- ja toteutusohjelman – lähes saman, johon seudun kaupungit sitoutuivat vuonna 2008 Paras-hankkeen vastauksessaan.⁴⁷⁶ Ilaskiven esitys oli tietyllä tavalla kummajainen – kokoomuslainen kaupunginjohtaja ajamassa hyvin aktiivista maapolitiikkaa ja suunnittelua. Ohjelman varsinainen ideoija oli kaupunginkanslian Matti Väisänen.⁴⁷⁷

Ilaskiven yksi konkreettinen ehdotus liittyi aluevaihtoon, jossa Helsingin kaupunki rakennuttaisi ja rahoittaisi Töölönlahden alueelle nykyaiteen museon. Aloitteen johdosta muodostettiin työryhmä, jossa puheenjohtajana toimi rakennusneuvos Aimo Murtomäki opetusministeriöstä ja jäsenenä valtiovarainministeriön hallitusneuvos Antero Kivi, ”jolle oli keskittynyt ministeriössä lähes kaikki valtion kiinteistöasioissa”, hallitusneuvos Kauko Karke-la puolustusministeriöstä sekä osastopäällikkö Pertti Tuominen Rakennushallituksesta. Helsinkiä ja kiinteistövirastoa edustivat osastopäällikkö Matti Rytkölä ja ryhmän sihteeri Jaakko Stauffer.⁴⁷⁸

Puolustusministeriön Kivikon alue oli laajuudeltaan 189 hehtaaria. Vuoden 1991 lopulla allekirjoitettu esisopimus nykyaiteen museon rakennuttamisesta lupasi Helsingille Kivikosta virkistys- ja urheilualueita, lähipuistoja ja pysäköintialueita, pientteollisuustontteja, 123 500 kerrosneliömetriä asuntorakennusoikeutta ja 18 000 kerrosneliömetriä yleisiä rakennuksia. Yhteensä aluevaihto koski 131,5 hehtaaria. Kaupunki sai alueet vuokralle heti, kun museon suunnittelukilpailu oli ratkenut ja hanke todettu toteutuskelpoiseksi.⁴⁷⁹ Suunnittelukilpailu ratkesi Steven Hollin piirtämän Kiasman voittoon vuonna 1993. Kaupungin ja valtion sopimusta tarkistettiin vuonna 1995 maanhinnan laskemisen, kaavan tarkentumisen ja Kivikon maanpuhdistuskustannusten vuoksi siten, että Helsinki sai tätä erotusta vastaan Itä-Pasilasta hovioikeuden taloa vastapäätä sijainneen

taidelaitosten tontin, jota oli varattu jo pitkään Teaterikorkeakoululle. Aluevaihto vastasi 180 miljoonan markan rakentamiskustannuksia vuoden 1991 hintatasolla.⁴⁸⁰

Rytkölä karrikoi, että ”Suomen puolustusvoimat rakennutti Kiasman. Valtio käytti nimittäin kylmästi Kivikon aluetta vaihtoalueena, armeija pisti hanttiin, mutta rahat menivät taidepuolelle. Pitkään neuvoteltu sopimus, ei siinä mitään.”⁴⁸¹ Lopullinen vaihto toteutui Kiasman valmistuttua vuonna 1998, jolloin kaupunki luovutti vielä valtiolle metsämaita Sipoosta.⁴⁸² Tähän sopimukseen päättyi toistaiseksi perinteinen ”oravannahkakauppa”. Varsinaista päätöstä ei asiasta tehty, mutta ainakin kaupungin rahoitusjohtoa käytännöstä luopuminen miellytti. Kauppoja ei enää hoidettu budjetin ohitse, vaan läpinäkyvästi – ”se oli tavallaan vallan käyttöä sekin, kun budjettia kiertäen voitiin toteuttaa hankkeita”, arvioi Timo Härmälä.⁴⁸³

Kivikon vaihtoarvon määrittelyssä huomioitiin ampumarata-alueen erikoispiirteet. Kenelläkään ei voinut silti olla tarkkaa käsitystä maaperän puhdistamiskustannuksista, sillä tietoisuus saastuneiden maiden riskeistä oli vasta heräämässä. Ympäristömääräysten kiristyminen pakotti vaihtamaan Kivikosta lähes kaikki pintamaat. Kustannukset nousivat tuntuvasti arvioiduista. Ampumarata sijaitsi nykyisen sorttiaseman pohjoispuolella alueella, jonne nousi 2000-luvulla Ylläs-halli ja jokunen teollisuushalli. Kivikon teollisuusaluetta kaupunki osti valtiolta myöhemmin pala kerrallaan.⁴⁸⁴

SIPOON JA SANTAHAMINAN YHTEYS

Sipoon maat olivat kiinnostaneet Helsinkiä eri syistä. Asuntorakentamiseen tähtääviä pyrkimyksiä kaupungin maanhankinnalla ei kuitenkaan enää 1970-luvun alun jälkeen siellä ollut. Alueliitostoiveiden kariututtua ainoa merkittävä hankintakohde oli pitkään Granön saari, jonka länsiosasta neuvoteltiin vuonna 1972 kolmen tilan ja yhteensä 136 hehtaarin kokonaisuudesta. Kiinteistölautakunta korosti rantaviivan merkitystä, sillä kaupunki oli hankkinut edellisvuosina merenrantamaita vain Talosaaresta.

Myyjien vedettyä yhteistarjouksensa takaisin kaupunki teki saarella kaksi tilakauppaa.⁴⁸⁵ Pian jälkimmäisen jälkeen, maaliskuussa 1974, sanomalehdet kertoivat Helsingin suunnittelevan tähän Talosaaren eteläpuoliseen ja lähellä Vuosaarta sijaitsevaan saareen ydinvoimalaa. Voimalaitoksen hukkalämpö olisi käytetty Helsingin kaukolämpöverkossa. Suunnitelma oli tavallaan päivitetty versio Vuosaaren kaavaillusta ydinvoimalaitoksesta. Se synnytti hanketta vastustavan kansalaisliikkeen, ja kaupunginhallitus poisti sen – samoin kuin koko ydinvoimakysymyksen – asialistaltaan saman vuoden syksyllä.⁴⁸⁶ Helsinki täydensi omistuksiaan Granön saarella ostamalla sieltä vielä kolmannen tilan vuonna 1978.⁴⁸⁷

1980-luvun puolivälistä alkaen Helsinki osti ja vaihtoi maita pohjoisemmasta Sipoosta, lähinnä Hindsbyn ja Immersbyn kylistä. Kauppojen huipennus oli edellä mainittu ja vuonna 1988 toteutunut yli 600 hehtaarin suurkauppa.⁴⁸⁸ Maakauppojen systemaattisesta luonteesta kertoi, että Helsinki ilmoitti mahdollisille muille toimijoille, ”ettei ole syytä ostaa sieltä maata”. Parhaimmillaan kaupunki omisti

Sipoossa kolmatta tuhatta hehtaaria. Ajatuksena oli, että kun Santahaminan varuskunta lakkautettaisiin ja siirrettäisiin Sipooseen, kaupunki voisi osoittaa sille isot harjoitusmaat Sipoosta.⁴⁸⁹ Kivikon ensimmäisen aluevaihdon yhteydessä vuonna 1988 kaupunki keskusteli myös Santahaminasta. ”Kävimme silloin myös pienellä ryhmällä Santahaminassa miettimässä miten paljon sinne voisi rakentaa uudistuotantoa. Ryhmässä oli Antero Kivi valtiovarainministeriöstä, asemakaavapäällikkö Pirkko Vitikainen ja minä”, muistelee Martti Koivumäki ja kertoo:

Totesimme, että vanhoja punatiilisiä asuinrakennuksia tuskin on mahdollista purkaa yms. Lopputulos oli, että uudisrakentamista ei paljoakaan olisi saarelle saatavissa, joten se ei voisi olla hankinnan peruste, mutta ainakin minun kynsiäni syyhysi. Kun kerroin sen HS:n toimittajalle, joka oli minua haastattelemassa 60-vuotispäivän merkeissä, niin hän otti haastattelun otsikoksi: ”Koivumäki ei lähde eläkkeelle ennen kuin Santahamina on Helsingin omistuksessa!” Puolustusvoimista tuli puhelu: ”Ai, sinäkö et aio lähteä ollenkaan eläkkeelle!”⁴⁹⁰

Puhelu oli neuvottelutaktiikkaa. Santahaminan siirto oli jopa lähellä toteutua. ”1990-luvun alussa oli ihan vakavasti neuvottelussa Santahaminan varuskunnan siirto Sipooseen, olen itsekin ollut paikalla sellaisissa neuvotteluissa”, kertoo Jaakko Stauffer:

Aimo Pajunen oli silloin puolustusministeriön kansliapäällikkö – muistan, että valtio silloin pakkolunasti

Helsingin edustan sotilassaaret

Maanmittari Lars Forsell pyykitti Helsingin aluevedet ja saaret kartalle vuonna 1695. Sittemmin Viaporin merilinnoitusta perustettaessa 1700-luvun puolivälissä Helsinki luovutti kruunulle kuusi saarta: Susiluodon, Susisaaren, Ison Mustasaaren, Länsi-Mustan, Pikku-Mustan ja Särkän. Vuoden 1809 jälkeen linnoitusalueeseen liitettiin vielä Vallisaari (Skanssinmaa), jota kutsuttiin myös Aleksanterinsaareksi, sekä Lonna.

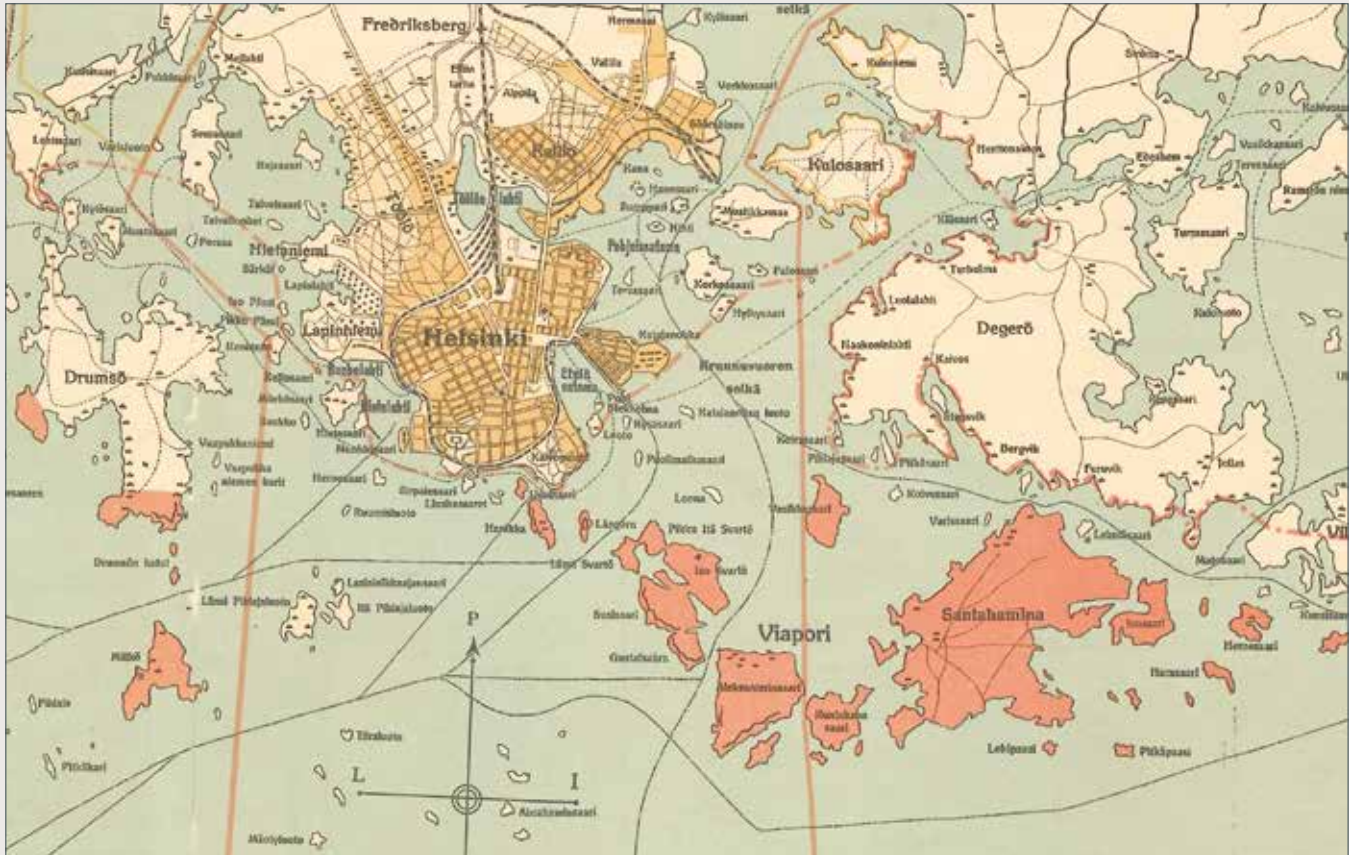
Ruotsin vallan aikaisista menetyksistä Helsinki oli saanut korvauksen, mutta 1800-luvun alkupuolella kaupungin oli luovuttava korvausvaatimuksista ”siihen erinomaiseen armoon katsoen, jota keisarillinen Majesteetti oli osoittanut Helsingin kaupungille”. Helsingin pitäjää Viaporin linnoitukseen kytkettiin nyt Kuninkaansaari ja Vasikkasaari. Myös Santahaminasta tuli sotilasalue. Kaikki mainitut saaret Vasikkasaarta lukuun ottamatta olivat vuonna 2013 yhä valtion omistuksessa.

Krimin sodan aikana 1850-luvun puolivälissä linnoitusalueeseen otettiin myös Harakan saari. Siitä kaupunki sai myös rahallisen korvauksen 1860-luvun lopulla. Vuonna 1890 venäläiset sotilasviranomaiset pakolunastivat Helsingin maalaiskunnan Lauttasaaren kylän Melkin saaren. Samalla valtio luovutti samannimisen tilan kalavedet ja muut saaret ja luodot kaupungille vastikkeena sen menettämästä maaverosta – kaupungin veronkanto-oikeus oli perua 1600-luvulla sille läänitetystä Bertaksen maistraatintilasta. Helsingin omistukseen siirtynyt Rysäkari linnoitettiin ensimmäisen maailmansodan aikana, ja Suomen valtio pakkolunasti saa-

ren Puolustusvoimille vuonna 1922. Entinen Melkin tila aluevesineen ja saarineen liitettiin Helsinkiin vuonna 1931. Melkin saari oli vuonna 2013 yhä sotilasalueena.

Viaporin linnoitusplanadista säädettiin 1890-luvun lopulla, että sen ensimmäiseen piiriin kuuluvilla alueilla, kuten Lauttasaarella, Jätkäsaarella ja Herneasaarella, ei saanut ilman venäläisviranomaisten erityislupaa ryhtyä rakennustöihin eikä muokata merenpohjan muotoa. Esplanadi oli hetken potentiaalinen uhka kaupungin satamahankkeille, mutta venäläisviranomaiset sallivat mieluummin esimerkiksi Jätkäsaaren meritäytöt kuin maksoivat kaupungille korvauksia arvokkaiden nautilintaoikeuksien menetyksistä.

Suuressa alueliitoksessa vuonna 1946 Helsinkiin liitettiin jo mainittujen saarien lisäksi Itä-Villinki ja joukko ulkosaaria Isosaaresta alkaen. Puolustusvoimien hallinnoima Vasikkasaari siirtyi vuonna 1961 sovitun aluevaihdon mukaisesti Helsingille vuoden 1965 alussa. Harakan saari palautui Helsingille vuonna 1988 toteutetussa aluevaihdoissa. Kun Puolustusvoimat 2000-luvulla suunnitteli luopuvansa Vallisaaresta, Kuninkaansaaresta, Kuivasaaresta ja Rysäkarista, kaupunki kävi neuvotteluja saarten tulevaisuudesta ja niiden mahdollisesta siirtämisestä Helsingin omistukseen. Saarien avaaminen yleisölle näytti todennäköiseltä. Ainoa omistusoiloissa tapahtunut muutos koski kuitenkin Rysäkaria, jonka Senaatti-kiinteistöt myi yksityiselle yrittäjälle vuonna 2011.



► **Sotavoimien maanomistukset Helsingin edustalla vuonna 1910.** Nykyään tilanne on pitkälti sama kuin sata vuotta sitten (punaisella merkityt alueet). Lauttasaaren niemenkärjet siirtyivät tosin kaupungille vuoden 1927 suuressa aluevaihdossa, Vasikkasaari vuonna 1965 ja Harakka vuonna 1988, mutta toisaalta Rysä-kari siirtyi Puolustusvoimille vuonna 1922. Punaisella katkoviivalla merkitty Viaporin linnoituskeskustan rajoitti vielä vuonna 1910 rakentamismahdollisuuksia rajojensa sisällä.

RUK:lle harjoitusalueet Haminan itäpuolelta ja siitä tuli ihan hirveä mekkala ja se oli yksi asia, joka vähensi niiden haluja jatkoneuvotteluihin, koska se olisi aiheuttanut tosi isot pakkolunastukset Sipoossa. Kaupungin maat eivät olisi suinkaan sopineet varuskunta-alueeksi, vaan ne olivat harjoitusalueiksi tarkoitettuja – Se paikkakin oli selvillä, Savijärvi, mihin varuskunta olisi laitettu.⁴⁹¹

Santahamina jäi ikuisuuskysymykseksi. Valtuustossa tehtiin ”pari kertaa vuodessa aloite, jonka joh-

dosta valtuusto päätti kehottaa, että Santahamina pitäisi hankkia kaupungille – – siinä on kyllä käyty lukemattomia neuvotteluja valtion kanssa, mutta se on ollut tiukkana”, kertoo Matti Rytkölä. Toisaalta ”Ilaskivihän sitä jo jarrutteli ja [Jussi] Pajunen myös, että se pitää jäädä siihen käyttöön”.⁴⁹² Luopuminen Santahaminan aktiivisesta tavoittelusta oli tavallaan helpotus, sillä tuloksettomien neuvotteluyritysten ylläpitäminen vuosikymmenestä toiseen turhautti sekin.

LEPPÄVAARAN MAANKÄYTTÖSOPIMUS

1980-luvun lopun kuumenevilla markkinoilla oli lähes mahdotonta löytää aravatuotantoon sopivia tontteja Kehä I:n eteläpuolelta. Kun Leppävaaran rakentamisella oli suuri alueellinen merkitys, maankäytön apulaiskaupunginjohtajat Tuomioja ja Korsbäck palasivat neuvottelupöydän ääreen loppuvuodesta 1987.⁴⁹³ Helsingin kaupungin rakennusviraston katuosaston entisenä päällikkönä Korsbäck tunsi hyvin myös kiinteistöviraston päällikön, Leppävaarasta neuvotelleen Martti Koivumäen.⁴⁹⁴ Tällaisilla seikoilla oli aina merkityksensä. Samoin kuin sillä, että osapuolet olivat motivoituneita löytämään ratkaisun.

Neuvotteluissa pohdittiin mahdollista yhteistä yhtiötä, jolle kaupungit luovuttaisivat omistamansa maat ja joka pyrkisi ostamaan myös yksityiset maat itselleen sekä mahdollisesti suunnittelemaan ja rakentamaan Leppävaaran aluekeskuksen. Espoon neuvottelijat pitivät kuitenkin yhtiötä perusteltuna vain liikekeskuksen ja kenties siihen välittömästi liittyvien korttelien osalta. Koko ajatus kuopattiin, minkä jäl-

keen pohjustettiin Kamppi–Töölönlahtea muistuttavaa maankäyttösopimusta, joka mahdollistaisi alueen suunnittelun kokonaisuutena. Helsinki pyrki synnyttämään Leppävaaraan vastaavaa sosiaalista rakennetta kuin Helsingissä ja halusi sopimukseen kirjauksen sosiaalisen rakentamisen määrästä, joka oli tuolloin 50 prosenttia. Tästä klausuulista käytiin neuvottelujen suurimmat väännöt. Espoon edustajat pelkäsivät, että ”Leppävaaraan tulisi ikään kuin Helsingin kaupungin vuokrataloja, joihin se ohjaisi asukkaita”.⁴⁹⁵ Molempien kaupunkien valtuustot siunasivat sopimuksen keväällä 1989.

Sopimuksen voimaantulo edellytti vielä Leppävaaran yleiskaavan valmistumista vuoteen 1992 mennessä. Kaava ei valmistunut ja Espoo väläytteli jopa sopimuksesta irtautumista. Yleiskaavoitus takelteli, koska Leppävaaran sopimus koettiin Espoossa liian edulliseksi Helsingille.⁴⁹⁶ Sopimustarkastuksista alkoivat työläävät neuvottelut, joiden tuloksena sosiaalisen tuotannon osuus pudotettiin 40 prosenttiin, mikä



► Leppävaaran maankäyttösopimusta tarkistettiin tasapuolisemmaksi keväällä 1994. Oikealta kaupunginviskaali Jorma Uski, Espoon kaupungininsinööri Martti Tieaho, virastopäällikkö Martti Koivumäki, apulaiskaupunginjohtaja Pekka Korpinen, Espoon apulaiskaupunginjohtaja Erkki Pätiälä ja Espoon kaupunginlakimies Leena Karjalainen.

oli sopivan kokoinen luku Helsingin tuolloisiin maapolitiittisiin tavoitteisiin nähden.⁴⁹⁷

Helsingin kaupunki omisti Leppävaaran sopimusalueella 350 hehtaaria maata ja 188 hehtaaria vesialueita. Sen maille sovittiin kaavoitettavaksi liike- ja toimistotiloille vähintään 200 000 kerrosneliömetriä ja asumiselle 100 000 kerrosneliömetriä. Mikäli määrät ylittyisivät, Espoo saisi ”ylivuotopykälän” perusteella lisärakennusoikeuksien tuotoista 75 ja Hel-

sinki 25 prosenttia. Helsinki siis halusi Espoon kaavoittavan alueelle tarpeeksi. Valtiolle Helsinki varautui luovuttamaan 30 000–40 000 kerrosneliömetriä. Asuntotonttien luovutusmuotona olisi joko myynti tai vuokraus.⁴⁹⁸

Leppävaaran osayleiskaava valmistui vuonna 1994, ja rakentaminen pääsi alkuun. Tontteja ei vuokrattu, vaan ne myytiin systemaattisesti ja etupäässä tontinvarausmenettelyllä.⁴⁹⁹ Tämä ei ollut aivan

linjassa kaupungin tontinluovutuspolitiikan kanssa, vaikka myynti oli luovutusvaihtoehtona palannut agendalle vuosikymmenien tauon jälkeen. Leppävaarassa tehtyä valintaa selitti tonttien sijainti: Helsingin ei ollut tarkoituksenmukaista jäädä omistajaksi toisen kunnan alueelle, missä sillä ei ollut kaavoittajan asemaa. Vuokratontin omistajaa olisi rasittanut myös sijaintikunnan kiinteistövero.⁵⁰⁰

Kovan rahan asuntojen kysyntä oli laman vuoksi

vähäistä, ja Leppävaarassakin täytyi lähteä liikkeelle sosiaalisella tuotannolla. Liiketonttien kauppa nytkähti alkuun, kun Nokia päätti kokonaisen korttelin ostamisesta vuonna 1997. Sen jälkeen kiinnostuivat muutkin.⁵⁰¹ Yhteistyö toi Leppävaarassa molempia kaupunkeja tyydyttävän tuloksen. Espoo käytti projektialueella poikkeuksellisesti myös lunastusoikeutta –Turunväylän pohjoispuolella sijainneeseen vanhaan rintamamiestyyppiseen asuntokantaan.⁵⁰²

Elinkeinopolitiikkaa

1991–2013

Helsingin kaupunki kasvoi yli sadallatuhannella asukkaalla vuosina 1992–2012. Asuinalueita nousi aiemmin hankituilla tai rakennuskelpoisiksi saatetuilla alueilla: Ruoholahti, Vuosaari, Pikku-Huopalahti, Herttoniemenranta, Kivikko, Arabianranta... Valtion kanssa päästiin pitkien ja vaikeiden neuvottelujen jälkeen vuonna 1993 sopimukseen myös Viikin ja Latokartanon rakentamisesta.

Uusien alueiden rakentamiskelpoiseksi saattamisen kustannukset heijastuivat kaupungin maapolitiikkaan, jossa kaupungin finanssit korostuivat. Helsinki aloitti vuonna 1992 arvotonttien myynnin ja rahoitti sillä myös maanhankintaansa eli huomattavia ja välttämättömiä maanparannus- ja esirakennustöitä. Elinkeinpolitiikan arvostus taas kohosi lama-vuosien kokemuksista: kaupunki jalosti kiinteistöjään sekä sovelsi Vuosaarella yksityisen maanomistajan Paulig Oy:n kanssa niin kutsuttua kumppanuusmallia. Kampin keskukselta ja linja-autoterminaalista vuonna 2002 solmittu uudenvuoden suunnittelu- ja toteutus-sopimus SRV Viitoset Oy:n kanssa toimi rohkaisevan hyvin. Kalasataman metroasemakin oli onnistunut maankäyttöä edistänyt yhteishanke.

Valtion sekä sen liikelaitosten ja yhtiöiden kanssa käytiin jatkuvasti neuvotteluja. Nuuk-sion ja Sipoonkorven kansallispuistojen perustamista edesauttoivat Helsingin sopimat laajat aluevaihdot. Helsinki osti maita Hermannista yliopiston eläinlääketieteellisen tie-dekunnan muuttaessa Viikkiin, ja Keski-Pasilasta sovittiin maankäyttösopimus vuonna 2002. Kuninkaantammen alueella kahden julkisyhteisön kiinteistönjalostusintressien yhteensovittaminen oli työlästä. Kaupunki, joka hylkäsi ensin virkamiesten neuvotteleman maakaupan, joutui myöhemmin maksamaan huomattavasti korkeamman hinnan tavoittelemistaan maista.

Vuosaaren satama valmistui vuonna 2008 ja vapautti muun muassa vanhat satama-alueet Jätkäsaarella ja Sompasaarella. Sipoon Östersundomin alueliitos vuoden 2009 alussa toimi lähtölaukauksena laajalle maanhankintaprojektille. Helsinki omisti vuonna 2013 maapinta-alastaan noin 65 prosenttia, ja sen tontti- ja maareservi oli verrattain hyvä. Mutta suhteellisen voimakkaan väestönkasvun vuoksi maanhankintaa oli jatkettava kai-kin mahdollisin keinoin.

VIIKIN KAAVOITTAMATTA JÄÄNEET NELIÖT

Valtion maat Viikissä ja Latokartanossa olivat pääosin Helsingin yliopiston ja Viikin koetilan hallussa. Yliopisto oli vuokrannut Latokartanon opetus- ja tutkimustilaksi vuonna 1931, ja alueen pohjoisreunaan oli noussut 1960-luvulla maatalous-, elintarvike-, kotitalous- ja ympäristötieteiden laitosrakennukset sekä opiskelijakylän ensimmäiset asunnot.⁵⁰³ 1980-luvun puolivälissä yliopisto ja maatalous-metsätieteellisen tiedekunnan dekaani Risto Ihamuotila innostuivat ajatuksesta perustaa Viikkiin tiedepuisto. Kaupunki lupasi tukea hanketta, mikäli samalla sovittaisiin yleiskaavaratkaisusta, joka toisi alueelle asuntotuotantoa. Yliopiston mukaan osa koetilan pelloista olikin mahdollista korvata muualta hankittavalla maatalousmaalla.⁵⁰⁴ Kaupunginhallitus hyväksyi maaliskuussa 1989 Viikin osayleiskaavan peruslähdekohdat: tavoitteena oli saada aikaan yliopistokaupunki, jossa asuin-korttelit ja tiedepuisto lomittuisivat keskenään.

Kaupunki uskoi tiedepuistohankkeen olevan valtiolle sen verran tärkeä, että se panostaisi muutoinkin Viikin kehittämiseen. Se oli turha toive. Valtion kiinnostus jo itse tiedepuistoa kohtaan oli aluepoliittisista syistä laimeaa. Maankäyttöneuvottelut junnasivat paikallaan, ja lopulta apulaiskaupunginjohtaja Tuomioja turvautui järeään aseeseen. Kiinteistölautakunta pani vireille lunastuslupahakemuksen lokakuussa 1990. Näin kireiksi olivat välit tulleet, vaikka virastopäällikkö Koivumäen mukaan mukana oli myös ”pienstä teatteria”. Valtio ilmoitti saman tien, ettei hakemus tulisi etenemään mihinkään. Eikä se myöskään

edennyt. Valtiolla oli varaa odotella. Viikin osayleiskaavaluonnos valmistui tammikuun lopulla 1991, ja myöhemmin samana vuonna perustettiin Helsingin tiedepuisto Oy, jonka osakkaina oli valtion ja kaupungin lisäksi Sitra ja elinkeinoelämän etujärjestöjä.⁵⁰⁵

Osayleiskaavaan nojaten kaupunki aloitti neuvottelut sekä valtion että seurakuntayhtymän kanssa. Sopimus valtion kanssa neuvoteltiin valmiiksi toukokuussa 1992, mutta valtuuston hyväksyttäväksi sitä ei vielä tuotu. Niinpä syksyllä 1992 seurakuntayhtymän kanssa sovittu aluevaihto- ja maankäyttösopimus vajaan 17 hehtaarin alueesta Lahden moottoritien itäpuolella oli ensimmäinen Viikin rakentamista edistävä sopimus. Kaupunki leikkasi seurakuntayhtymän tonttien arvonnoususta kolmanneksen ja sitoutui kaavoittamaan sille Viikistä tontteja 68,3 miljoonan markan arvosta.⁵⁰⁶

Helsingillä oli kova palo käynnistää rakentaminen, mutta sitä ennen oli päästävä valtion kanssa sopuun eräästä yksityiskohdasta. Kaupunginvaltuuston maaliskuussa 1993 hyväksymä sopimus erosi edellisvuoden toukokuussa neuvotellusta sopimuksesta siinä, että maksamattomalle kauppaosuudelle määrättyä kymmenen prosentin korkoa oli saatu pudotettua alaspäin. Sopimus oli maakaupan, aluevaihdon ja maankäyttösopimuksen yhdistelmä. Kaupungille luvattiin sopimusalueelta asuntorakentamista varten 159 hehtaaria sekä puisto- ja virkistysalueiksi 110 hehtaaria. Näistä alueista valtio sai pidättää itselleen tiedepuistoa ja yliopistoa varten kaavoitettavat alueet.

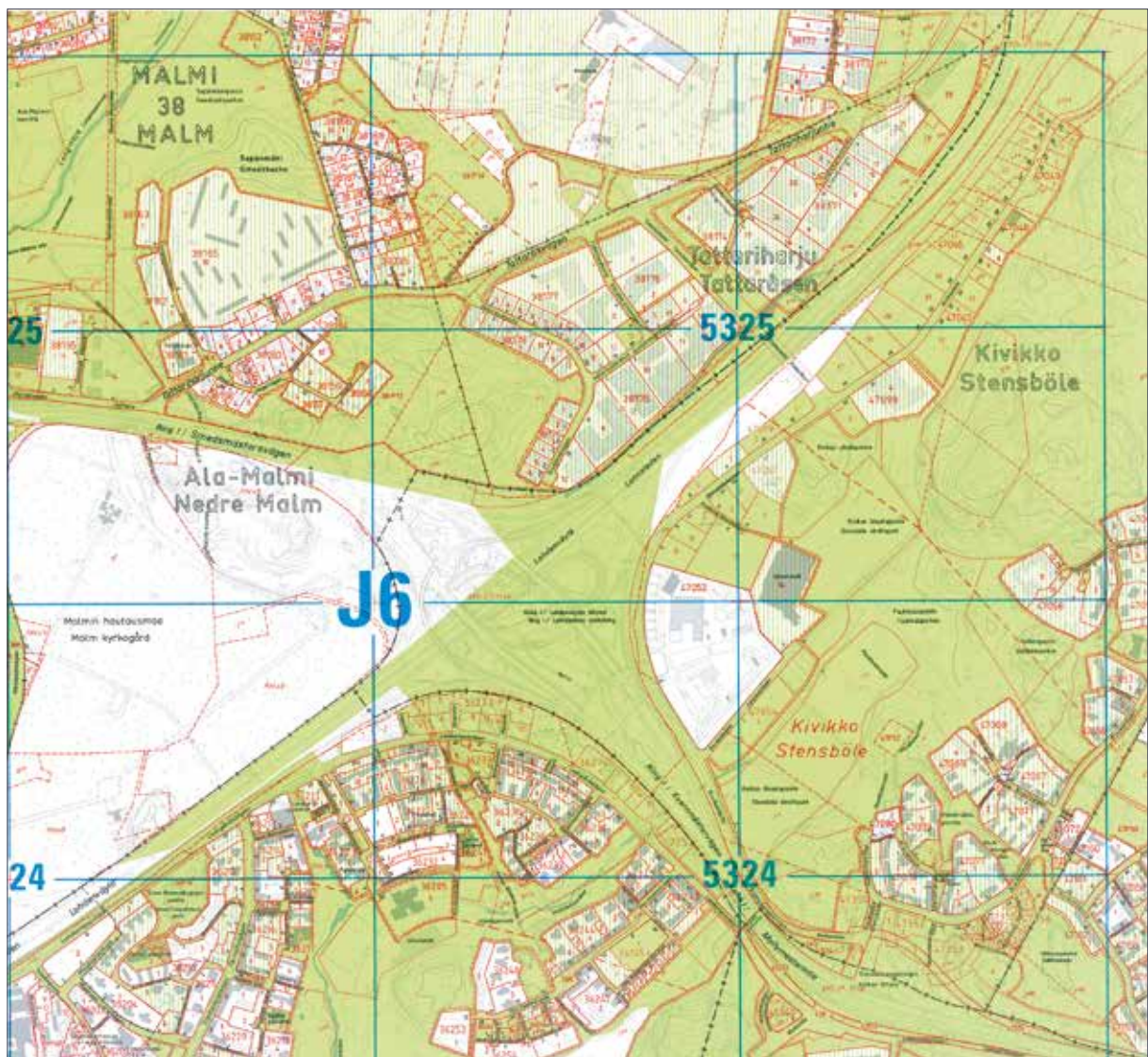


► Viikin kompakti asuinalue oli kesällä 2005 käytännössä valmis. Rakentaminen oli siirtynyt taustalla näkyvälle Latokartanon alueelle. Edempänä oikealla Kivikon teollisuusalue oli vasta muotoutumassa. Taustalla erottuu selvästi myös Malmin pienkonelentokenttä laajoine suoja-alueineen.

Saamansa 154 miljoonan markan välirahan valtio lupasi käyttää kampuksen rakennushankkeisiin. Luovuttamiltaan alueilta valtio pidätti itselleen myös 100 000 kerrosneliön ”kovan rahan” asuntotontit, joita valitessaan sen oli huomioitava alueen tasapuolinen asukasrakenne. Lopullisessa sopimuksessa sovittiin, että tuosta osuudesta 20 000 kerrosneliömetriä

käytetään opiskelija-asuntoihin. Viikin alue oli kaa-voitettava neljässä suunnilleen yhtä suuressa osassa. Osuus välirahasta maksettiin aina kun asemakaava oli saanut lainvoiman. Tuolloin siirtyi myös alueen hallinta ja omistus.⁵⁰⁷

Marraskuussa 1996 luovutettiin ensimmäinen 65 hehtaarin alue, Myllypuron länsireuna, joka kor-



► Latokartanon ja Kivikon aluetta vuonna 2011. Latokartano kaavoitettiin Lahden moottoritien ja Kehä I:n kainaloon. Alueen maanomistajia olivat valtio, seurakuntayhtymä ja kaupunki. Kaupungin solmimissa maankäyttösovimuksissa sekä valtio että seurakuntayhtymä saivat Latokartanosta omia tontteja. Kehä I:n koillispuolella kiinteistömuodostus kävi yksinkertaisemmin ja talot nousivat valtaosin kaupungin vuokratonteille.

koineen maksoi 40,7 miljoonaa markkaa.⁵⁰⁸ Huomattavien korkomenojen pienentämiseksi kaupunki maksoi loput Viikin kauppahinnasta etuajassa toisen kaava-alueen lunastamisen yhteydessä vuonna 1998.⁵⁰⁹

Kaupunki maksoi rakennusoikeuksista YTV:n vahvistaman Ara-hinnan, ”mikä ei Viikissäkään ollut

hirveän halpa, mutta tietysti, kun sitten luovuteltiin eteenpäin, kaupunki jossain määrin pääsi omilleen. Jos me oltais päästy lunastamaan, oltais me halvemmalla saatu ilman muuta”, arvioi Jaakko Stauffer.⁵¹⁰ Toinen Viikin hintaa määrittänyt seikka oli kaavoitettu rakennusoikeus. Hinta perustui Viikin–Latokartanon osayleiskaavaluonnokseen, johon kuuluivat myös

kaupungin omistama Viikinmäen alue ja Latokartanon asuntoalue, jossa oli myös seurakuntayhtymän ja kaupungin maita. Kokonaiskerrosala oli peräti 1 215 000 neliometriä. Valtion luovuttamalla alueella arvioitu asuntorakennusoikeus oli 262 000 kerrosneliometriä, josta kaupungin osuus oli 162 000 kerrosneliometriä. Lisäksi kaupunki sai 20 000 kerrosneliötä yleisiä rakennuksia.⁵¹¹

Jo Viikin osayleiskaavassa toukokuussa 1995 kokonaiskerrosneliömäärä oli laskenut sadallatuhannella. Ja tämän jälkeen jokaisella neljällä asemakaava-alueella rakennusoikeus laski merkittävästi. ”Lupaavasta” kaavoittajasta tuli matkan varrella ”vähän varovainen”.⁵¹² Kalevi Vanhanen kertoo prosessia ja sen seurauksia:

Se systeemiin meni sillä tavalla, että ensin alue pannaan rakennuskieltoon kaavan laatimisen takia, ja siinä

kohdassa se hinta jäätyy, sitten sen jälkeen mitä sinne tulee, pelataan sillä vanhalla hinnalla. Mutta täällä ei tehty sellaista, ilmoitettiin vain, että tulee hirveästi rakennusoikeutta. Ja tietysti valtio laski, että tulee sitten, ja se hinta lähti sitten sieltä muodostumaan.⁵¹³

Matti Rytkölä kertoo kaavoituksen ja maanhankinnan epäonnistuneesta kytkennästä Viikissä: ”Se mitä kaavoittaja ilmoitti, että sinne ainakin tulee, eihän sinne tullut läheskään sitä – – kyllähän siinä tunsu itsensä petetyksi, kun ei me mielellään valtiolle liikaa rahaa – –.”⁵¹⁴ Kaavojen muuttumisella oli tietenkin syynsä. Luonnonsuojelualueen rajausta oli eri kaavavaiheissa erisuuruinen. Näkemyksetkin muuttuivat. Kaavoittaja ja apulaiskaupunginjohtaja Pekka Korpinen halusivat säilyttää vuosisataista peltomaisemaa. Rakentaminen keskitettiin alueen reunoille ja kokonaisuudesta tuli hyvin väljä.⁵¹⁵

KUMPPANUUSMALLI

Helsingin työvoimapula kääntyi vuonna 1990 yhtäkkiä kuukausi kuukaudelta pahenevaksi työttömyydeksi ja lopulta suurtyöttömyydeksi. Vuosina 1993–1995 Helsingissä oli lähes 50 000 työtöntä. Lama muutti nopeasti myös yleisiä asenteita. Yritysten menestyminen nähtiin eri tavalla koko yhteisön etuna. Helsingin kaupunki aktivoi elinkeinopolitiikkaansa ja kiinteistövirastoa kuultiin paremmin, kun se haki kaupunkia ja yrityksiä yhdistäviä intressejä.⁵¹⁶ Edellytykset Ruoholahteen nousevalle toimistokeskittymälle oli luotu 1980-luvulla, ja kaupunki oli hankkinut myös uutta maata teollisuusalueita varten esimerkiksi

Mellunkylästä. Elinkeinopolitiikka oli kuitenkin laajemmin jäänyt asuntokysymyksen varjoon.⁵¹⁷ Virastopäällikkö Koivumäki muistelee:

Jos meillä oli väistymässä olevia työpaikka-alueita, niin alueen vuokra-aikoja ei jatkettu, vaan lähdettiin jopa varovaisesti neuvottelemaan poissiirosta. Jotta tavoite toimisi, meillä piti olla sopivia vaihtoehtoja, minne siirtyä. Kaikki naapurikunnat kokivat tämän Helsingin linjauksen tyytyväisinä. Keravan silloinen kaupunginjohtaja Ketunen olisi halunnut saunottaa minun lähipiiriäni asian merkeissä. Emme saunoneet.⁵¹⁸

Nousukauden huipulla vuonna 1989 Vuosaaren suurin yksityinen maanomistaja Paulig Oy sai vasta sanomalehden kautta tiedon, että sen teollisuustonttia oltiin yleiskaavassa osoittamassa asuinalueeksi. Pauligin kahvipaahtimot olivat täysin toimivia laitoksia ja yrityksellä oli alueella tuoreita investointeja. Yhtiön selvitellessä mahdollisia rakennusoikeuksia sille selvisi, ettei se saisi katettua tonttien myynnillä edes puolta tehtaan siirtämiskustannuksista.⁵¹⁹ Kun kaupunki ei voinut häättää toimivaa tehdasta tontiltaan, uuden Vuosaaren keskeisen alueen kehittämistä uhkasi pattitilanne. Paulig ehdotti neuvotteluja rakennusoikeuksien korottamisesta samaan aikaan kun Vuosaari-liike vastusti satamaa ja kaupunginosan tehokasta rakentamista. Suhteiden ylläpitämiseksi kaupunki perusti erityisen Vuosaari-toimiston.⁵²⁰

Vuosaari-liike esitti toukokuussa 1991 yhteistyötä kaupunginosan jatkosuunnittelussa. Paulig oli tuolloin jo teettänyt oman suunnitelmansa, joka olisi mahdollistanut tehtaan jatkon. Pian julkistamassaan kaavaluonnoksessa yhtiö ehdotti mailleen erilaista ja tehokkaampaa maankäyttöä: Vuosaareen rakennettaisiin tytärkaupunki ja sille oikea keskusta, jossa yhdistyisivät kodit, työpaikat ja palvelut. Luonnos esitti myös kaupunginosan keskuksen siirtämistä lähemmäksi Pauligin maita.⁵²¹ Asukasliike esitteli oman kaavaluonnoksensa muutamaa kuukautta myöhemmin.⁵²² Esitykset annettiin kaupungin jatkosuunnittelun materiaaliksi. Vaihtoehtoista juuri Pauligin skenaario teki vaikutuksen. Mikael Nordqvist kertoo:

Suurin juttuhan oli tehdasalueen kehittäminen, oli asuimista, toimitilaa, valtavat kerrosneliömäärät. Pauligin visio oli sekä tehdasalueesta, keskuksesta että Aurinkolahdesta toisenlainen kuin kaupungilla. Nehän käytti tun-

nettuja arkkitehteja, ja se johti siihen, että kaupungin suunnitelmat Aurinkolahdessa menivät totaalisesti uusiksi. Onneksi.⁵²³

Myös aika oli otollinen Pauligin aloitteille. Virkamiesjohtoa huoletti Vuosaaren kohtalo, sillä kaupungin maille nousseesta Rastilasta oli jo tullut sosiaalisesti yksipuolinen alue, kun kaupunki oli joutunut käytännössä yksin ylläpitämään asuntotuotantoa. Aiemmin ajatukset kovan rahan asuinalueista tai kultahammasrannikoista oli tyrmätty välittömästi. Mutta yhtäkkiä sellainen tuntuikin houkuttelevalta ja oikealta ratkaisulta Vuosaaren imagon ja yleisen vetovoiman parantamiseksi. Ratkaisevaa oli uuden apulaiskaupunginjohtajan, taloustieteilijä Pekka Korpisen avoimuus uusille ehdotuksille. Yleiskaavan valmistelu oli pitkällä ja tulevan metroaseman paikka oli päätettävä nopeasti. Se piirrettiin kaupungin maalle, mutta aiwan Pauligin alueen kulmaan. Asema siirtyi aiemmista suunnitelmista itään päin.⁵²⁴

Keväällä 1990 tehty periaatepäätös maankäytösopimuksista ja arvonnaleikkauksen menettelystä toimi maapoliittisena ennakkopäätöksenä Paulig-yhteistyölle. Mutta toisin kuin Hankkija, Paulig vaikutti kumppanina jo kaavoitusvaiheessa. Se harjoitti avointa kiinteistönjalostusta: ”Paulig oli hirvittävän aktiivinen, he tarjosivat kättä ja sanoivat, että rakentavat kauppakeskuksen, rakentavat palvelukeskuksen. Tämä tarkoittaa ajan myötä, että tehdasalue lopetetaan siellä.”⁵²⁵

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan marraskuun lopulla 1992, ja kiinteistölautakunta varasi jo seuraavalla viikolla Pauligille ja sen yhteistyökumppaneille – Haka Oy operoi täälläkin – alueen Vuosaaren paikalliskeskuksen aloitusvaiheen suunnitte-

lua varten. Marraskuussa 1994 valtuusto hyväksyi aluekeskuksen aloituskorttelien asemakaavan, joka loi edellytykset myös kaupunginosan pääväylän eli Vuotien ja metron rakentamiselle. Samalla valtuusto hyväksyi Pauligin kanssa neuvotellun sopimuksen kauppakeskuksen toteuttamisesta kaupungin maalle. Sopimuksella määriteltiin ehdot pysäköintipaikoista ja aluevaihdoista, jossa kaupunki saisi Pauligin maalta jokaista yhtiölle luovutettavan kauppakeskustontin kerrosneliötä kohtaan puolitoistakertaisen määrän asuntorakennusoikeutta ja 15-kertaisen määrän puisto- ja katualueita.⁵²⁶

Tämän jälkeen alkoivat välillä tiukatkin neuvottelut Pauligin alueen kaavasta. Yhtiö sai tehokkaan kaavan ja enemmän toimistorakennusoikeutta kuin kaupungin neuvottelijat olisivat halunneet. Kun Paulig uhkasi jättää Helsingin, mikäli sille ei löytyisi korvaavaa tehdaspaikkaa, kaupunki lupasi sille tonttioption sataman yhteyteen perustettavalta teollisuusalueelta.⁵²⁷

Kauppakeskus Columbus valmistui lokakuussa 1996, kaksi vuotta ennen kuin metroasema avattiin – siis tavallaan kaksi vuotta etuajassa. Pauligin alueen toteuttamissopimus allekirjoitettiin joitakin viikkoja myöhemmin. Se toteutti aiemmin sovitun vaihdon, jolla Helsinki sai Columbuksen tonttia vastaan noin kuusi hehtaaria maata, mistä yleisiä alueita oli 4,7 hehtaaria. Alueeseen kuului myös palvelukeskuksen tontti, jolle Paulig rakennutti kaupungin palvelukeskus Albatrossin.⁵²⁸

Vuosaaren satamaa rakennettiin jo, kun Paulig vuonna 2004 käynnisti neuvottelut tehdastonttinsa kaavamuutoksesta. Samalla laadittiin esisopimus kahvipaahdimon siirtämisestä.⁵²⁹ Uusi paahtimo

► Etelä-Vuosaari rakennettiin hyvin tehokkaasti. Kuvan keskellä Vuosaaren metroasema, kauppakeskus Columbus, maamerkki Cirrus sekä sen vieressä palvelukeskus. Vuosaaren keskusta suunniteltiin ja toteutettiin kaupungin ja Pauligin välisellä kumppanuusmallilla. Vuonna 2006 otetussa kuvassa erottuu vielä hyvin Pauligin maa-alue tuotantolaitoksiin.





valmistui Meriportin yritysalueelle sataman viereen vuonna 2009. Se oli kymmeniin vuosiin suurin teollinen investointi Helsinkiin. Pauligin vaatimalle ja saamalle toimistorakennusoikeudelle sen sijaan ei ollut kysyntää, ja vanha tehdasalue osoitettiin pikkuhiljaa asumiseen, ”eli sekin sopimus muuttui paremmaksi kaupungin kannalta”.⁵³⁰

Pauligin kanssa harjoitettu kumppanuusmalli eli public–private–partnership nopeutti 1990-luvun alkupuolen ahtaissa finanseissa kaupungin keskeisimmän aluerakennuskohteen toteutusta. Kauppa- ja palvelukeskukset valmistuivat suunniteltua aiemmin. ”Vanha Vuosaari” oli pelännyt kaupunginosan slummiutumista, ja tähän saumaan Paulig myös iski. Sen ajamista kaavoista ei tehty yhtään valitusta. Myös kaupunkisuunnitteluviraston virastopäällikkö Tuomas Rajajärvi oli sitä mieltä, että ilman erikoisjärjestelyjä ja sopimuksia Vuosaarelle olisi käynyt huonosti. Vaikka Paulig oli aktiivinen myös Vuosaaren Aurinkolahden alueella, kiinteistöviraston Nordqvist korosti, että kaupungin oma maanhankinta loi edellytykset Aurinkolahden rakentamiselle. ”Kun Pauligin omistama maa-alue Vuosaaren metroaseman läheisyydessä kaavoitettiin, hankimme kaupungille maa-alueen ympäriltä yksityisiltä maanomistajilta”,

kertoi Nordqvist kiinteistöviraston henkilökuntalehdessä.⁵³¹

Kaupunki oli neuvotellut myös Osuuskunta Eka-yhtymän ja kiinteistöjalostaja Haka Oy:n Sörnäsissä omistaman teollisuuskorttelin asemakaavan muutoksesta. Eka-yhtymä joutui kuitenkin velkaneeraukseen lokakuussa 1993 vain hieman ennen muutoksen voimaan astumista. Ja puoli vuotta myöhemmin, huhtikuussa 1994, oli Haka haettu konkurssiin. Valtuuston joulukuussa 1995 hyväksymä asemakaavan muutos oli toteutettu uudelta pohjalta muun muassa konkurssipesän kanssa neuvotellen. Näin mahdollistuneen Lintulahden asuinalueen toteuttajana toimi rakennusliike Skanska.⁵³²

Muitakin kaavamuutossopimuksia neuvoteltiin. Kaupunki otti aloitteen Porkkalankadun ja Itämerenkadun välisen Alko-yhtiöiden laajan varastoalueen kehittämiseksi palvelu-, liike- ja toimistoalueeksi.⁵³³ Helsingin vanhimman yhä käytössä olleen teollisen korttelin käyttäjä Sinebrychoff teki 1980-luvun lopulla päätöksen tehtaan siirtämisestä Keravalle. Kaupungin ja kaupunkikorttelia jalostaneen Rettig Oy:n välisten tiukkojenkin kaavaneuvottelujen jälkeen Hietalahteen nousi liiketalo ja joukko arvokkaita asuin-kerrostaloja vuosina 1999–2003.⁵³⁴

TONTTIKAUPPA JA MAANHANKINTA

Kaupungin kiinteän omaisuuden hallinto keskitettiin vuonna 1993 kiinteistövirastolle siten, että hallintokunnat maksoivat tiloistaan ja käyttämistään maista sisäisiä vuokria. Kiinteän omaisuuden tuottotavoitteeksi asetettiin kolme prosenttia. Rahoitusjohto halusi kaupungin kassaan rahaa ja kiinteistövirasto val-

jastettiin aikaisempaa selvemmin tuloksentekijäksi.⁵³⁵ Sisäinen vuokra oli tehokas lääke, joka sai esimerkiksi virastojen varikot pienenemään. Pelkästään ensimmäisen sopimusvuoden jälkeen hallintokunnat olivat supistaneet maa-alueitaan 1 500 hehtaaria. Niitä palauteltiin tonttimaaksi ja virkistyskäyttöön.⁵³⁶



► Entistä maalitehtaan varastoa käytettiin alkoholistien yömajana vuosina 1967–1979. Tämän jälkeen tyhjäksi jääneen Lepäköluolan valtasivat Elävän musiikin yhdistys. Vuonna 1985 rakennuksessa aloitti toimintansa kaupallinen paikallisradio Radio City. Lepäkön tontti myytiin elokuussa 1999 Nokia Oy:lle 133 miljoonalla markalla, mikä oli kaupungin kallein tonttikauppa yksityissektorin kanssa. Maria Ylikoski.

Vaikean taloustilanteen lievittämiseksi kaupungin rahoitusjohto oli budjetoinut vuoden 1992 talousarvioon 130 miljoonan markan tulot tonttien myynneistä, vaikka kysyntä oli laman vuoksi olematonta. Aikaisemminhan tonttien myynti oli ollut lähinnä vaihtokauppaa. Mainittava poikkeus oli ollut Matti Rytkölen ja Mikael Nordqvistin neuvottelema Kätilöopiston tontin myynti Neuvostoliitolle 75 miljoonalla markalla vuonna 1990. Vuoden 1992 suurimmat kaupat solmittiin Eläke-Varman kanssa Lönnrotinkadulla ja Työeläkelaitoksen kanssa Länsi-Pasilassa. Edellisen teki merkittäväksi se, että kauppa avasi myyntiä muillekin yksityisille tahoille. Vuoden

myyntitulo 112 miljoonaa markkaa oli virastopäällikkö Koivumäen mukaan ”ilahduttavan hyvä”.⁵³⁷

Seuraavana vuonna järjestettiin kahdesta Kaivopuiston Myllytien arvotontista tarjouuskilpailu, joka herätti suurta huomiota. Kiinteistöviraston Nordqvist ja kaupunkisuunnitteluviraston kaavoittaja väittelivät televisiölähetyksessä periaatteellisesta kysymyksestä: Olisiko tontit myynnin sijasta pitänyt sitenkin vuokrata säänneltyyn tuotantoon? Näkemys-erot olivat vähällä kaataa suurkaupat: ”Me ehdittiin juuri ennen kaavoittajaa, jonka tarkoitus oli muuttaa se puistoksi, meillä oli kauhea kiire”, kertoo Rytkölä.⁵³⁸ Vaikka virasto myi arvotontin myös Kulosaares-

ta, jäi se myyntitavoitteestaan.⁵³⁹ Budjettiodotukset loivat painetta myydä – hankkia kaupungille rahaa. Seuraavan vuoden talousarviossa kiinteistöjen myynnille asetettiin menojen kattamiseksi 100 miljoonan markan tavoite, joka ylittyikin kahdella miljoonalla. Tavoite täyttyi myös vuoden 1996 osalta, jolloin talous alkoi elpyä ja tonttien kysyntä vilkastua. Vuoden 1997 myyntitavoite ylittyi jo 54,5 miljoonalla markalla.

Kaupunki päätti kuitenkin tuolloin luopua velvoittavista hankinta- ja myyntitavoitteista. Toisaalta neuvottelijoille annettiin valtuudet elinkeinopoliittisilla, asuntopoliittisilla tai muilla perusteilla myydä yli tavoitteiden. Ja tähän oikeastaan rohkaistiinkin.⁵⁴⁰ Budjettia vahvistavan myyntilinjauksen korvasi elinkeinopoliittikan tarpeet huomioiva myynti.⁵⁴¹ Kiinteistöalalla oli tapahtunut ratkaiseva muutos suuntaan, jossa yritykset eivät enää halunneet omistaa konttoreitaan. Ammattimaiset kiinteistösijoittajat taas halusivat nimenomaan omistustontteja.

Ruoholahden toimistoalueen rakentaminen oli alkanut sopivasti vuonna 1997, juuri kun Nokian menestys nosti taloutta voimakkaaseen nousuun. Rakentaminen vilkastui myös Leppävaarassa. Kamppi-Töölönlahdella alkoi arvotonttien kauppa. Sanoma maksoi tontistaan 105 miljoonaa markkaa (esisopimus 1994), Nokia Lepakon tontistaan 134 miljoonaa vuonna 1999, Simonaukion hotellitontti myytiin vuonna 2000 ja Leppävaaran kauppakeskus seuraavana vuonna. Kiinteistökaupan ”hullut päivät” olivat alkaneet: vuonna 1999 kaupungin tonttien myynti toi peräti 370 miljoonaa markkaa. Talousarvion myyntitavoite ylittyi 220 miljoonalla. Seuraavana vuonna myynti oli 352 miljoonaa ja sitä seuraavana 270 miljoonaa markkaa.

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Korpinen oli asettanut tavoitteeksi, että tulevaisuudessa kaupungin kiinteistöjä ostetaan ja myydään yhtä paljon.⁵⁴² Yksittäisten suurkauppojen painoarvon vuoksi tavoitteen täytyi olla liukuva. Tavoitteet ylittävälle myyntituloille perustettiin vuonna 1997 laskennallinen rahasto, jota perusteltiin vanhalla periaatteella, ettei yhteiskunnan varallisuutta tullut vähentää. Käytännössä se mahdollisti maanhankinnan menoylityksiä ja maaperän rakentamiskelpoiseksi saattamista.⁵⁴³ Rahastossa ei huomioitu Kamppi-Töölönlahden sopimusalueelta myytyjä tontteja, joista saadut tulot palautettiin suoraan alueen infrastruktuurin kehittämiseen.

Kun puhuttiin myyntien ja maanhankintojen tasapainosta, ei tarkoitettu pelkästään perinteistä maanhankintaa, jonka taloudellinen painoarvo oli jo pienenemässä. Suurilla myyntituloilla rahoitettiin ennen kaikkea uusien asuinalueiden täyttöjä, esirakennusta, maanpuhdistusta ja muuta rakentamiskelpoiseksi saattamista. Näiden kustannukset nousivat vuosittain kymmeniin miljooniin markkoihin. Vuonna 2000 maanhankinnan kulut nousivat samaan suuruusluokkaan tulojen kanssa, ja seuraavana vuonna siihen sidottiin 422 miljoonaa markkaa, mikä ylitti selvästi 270 miljoonan myyntitulot. Esirakentamiseen käytettiin vuonna 2000 enemmän rahaa kuin kiinteistöjen ostoon. Kaksi vuotta myöhemmin kaupungin maanhankintaan käyttämä raha kului pääasiassa saastuneitten maiden puhdistamiseen ja esirakentamiseen.⁵⁴⁴

Monet uusista alueista sijaitsivat valmiin kaupunkirakenteen lomassa tai sitä eheyttäen, mikä oli periaatteessa kaavataloudellisesti edullista. Siksi kaupunki oli valmis maksamaan esirakennuskustannuksia, joita ei olisi voinut kuvitella aikana, jolloin käytös-

sä oli neitseellistä rakennusmaata. Saastunut maaperä sen sijaan yllätti, vaikka kaupunki oli jo 1980-luvulla vaihtanut Tapanilan Hiidenkiven pienteollisuusalueen likaisia maakerroksia ja kunnostanut Sasekan entisiä maita Vuosaassa. 1990-luvun alussa maaperää kunnostettiin Pikku-Huopalahdessa ja Ruoholahdessa. Huomattavaksi kustannuseräksi tämä alkoi paisua vasta Herttoniemen entistä öljysatamaa puhdistettaessa. Vuonna 1993 aloitettu Malmin ampumaradan kunnostus Kivikossa jatkui vuoteen 2002. Myös Elielin aukiolla jouduttiin rakennustöiden myötä puhdistustöihin. Arabianrannan maaperän puhdistus alkoi vuosituhannen vaihteessa.⁵⁴⁵

Vuoden 2008 talousarvio kertoi Arabianrannan esirakentamisen päättyvän piakkoin. Maaperän puhdistukseen, täyttöihin ja esirakentamiseen olisi tuoloin käytetty alueella arviolta 85 miljoonaa euroa. Jätkäsaaren esirakentamiseen varattiin tuleviksi vuosiksi 76 miljoonaa euroa, mutta työt jatkuivat tämänkin jälkeen. Sörnäistenrannan maaperän puhdistusten, täyttöjen ja muun esirakentamisen kokonaiskustannusten arvioitiin nousevan noin 200 miljoonaan euroon.⁵⁴⁶

Oma lukunsa oli Myllypuron Alakiventien entisen kaatopaikan aiheuttama yllättävä ongelma. Kaatopaikka oli suljettu jo vuonna 1962, juuri ennen Myllypuron rakentamisen alkamista. Taloja oli kaavoitettu suljetun kaatopaikan läheisyyteen. Kun

vuonna 1974 hyväksytty asemakaava osoitti rakentamista entisen kaatopaikan päälle, ei yksikään lausunnon antaneista hallintokunnista – ei edes terveyslautakunta – kyseenalaistanut päätöstä. Mahdolliset aineethan olivat maan alla peitossa.

Rakentaminen alkoi vuonna 1976. Kesti yli kaksikymmentä vuotta, ennen kuin alueen pohjavesiä ja maaperää ryhdyttiin tutkimaan epäilyttävien löytöjen takia. Todistamatta jäi, oliko jätteiden päästöillä terveysvaikutuksia asukkaisiin. Kaupunginvaltuusto päätti kuitenkin kesällä 1999 asiantuntijatyöryhmän esityksen mukaisesti, että osa alueen taloista puretaan ja kaatopaikan reunalla säilyvien talojen piha-alueiden maaperä puhdistetaan.⁵⁴⁷ Kaatopaikka-alueen rakennuksia ryhdyttiin purkamaan ja maaperää eristämään kesällä 2000.⁵⁴⁸ Viimeiset asukkaat muuttivat alueelta vasta vuonna 2003. Kiinteistöviraston poikkeuksellisesta tehtävästä Myllypurossa kertoo Matti Rytkölä:

Ensiksi jäätiin odottamaan, pitääkö tosiaan ruveta tyhjentämään. Sitten kun päätettiin ja vedettiin raja, mikä tyhjennetään, tyhjennettiin kaupungin vuokratalot ja neuvoteltiin muiden kanssa – –, että maksetaan niin paljon, että ne saavat vastaavan jostain samanlaiselta alueelta – – sitten jäi yksi talo, josta oli todella vaikea saada niitä viimeisiä – – niiden piti saada selkeästi kovempi hinta kuin näiden muiden.⁵⁴⁹

KAMPIN KESKUS, KALASATAMAN METROASEMA JA MUITA KOhteita

Kaupunki alkoi esiintyä itsekin kiinteistönjalostajana. Pekka Korpinen toivoi 1990-luvun puolivälissä, että kiinteistövirasto kehittäisi tonteista ja taloista houkuttelevia tuotteita: ”Jalostusajattelua pitäisi kehittää. Raakakiinteistöstä saa yleensä huomman hinnan kuin houkuttelevasta uudesta kiinteistöideasta.”⁵⁵⁰ Tehottomasti hyödynnetyn Kampin alueen kaupalliset rakenneselvitykset vuonna 1996 osoittivat apulaiskaupunginjohtajalle, ettei aluetta kannattanut kehittää ensisijaisesti julkisen liikenteen solmu-kohtana vaan Helsingin liikekeskustan laajennuksena – joka kuitenkin samalla tyydyttäisi liikenteelliset tarpeet. Ajatus kuvasti hyvin ajan henkeä. Kaupunki otti hankkeessa aloitteen, mutta halusi tehdä suunnitelmat yksityisen sektorin kanssa, jotta kaikki mahdolliset kehittämisideat ja ammattitaito olisivat hankkeen käytössä.

Eri intressien yhteen sovittamiseksi päädyttiin yhden toteuttajan ratkaisuun. Käytännössä kaupunki halusi rahoittaa tontinluovutussopimuksella merkittävän osan välttämättömien terminaalien ja muun infrastruktuurin rakentamiskustannuksista. Kampin keskuksen neljän hehtaarin alueesta järjestettiin yhdistetty suunnittelu- ja toteutuskilpailu vuosituhanen vaihteessa. Suunnittelua jatkettiin SRV Viitoiset Oy:n suunnitelman pohjalta ja toteuttamissopimus allekirjoitettiin kesäkuussa 2002. Samalla sovittiin muun muassa jalankulkualueiden, Espoon linja-autoliikenteen ja kaukoliikenteen sekä metron terminaalien rakentamisesta. Töiden arvioitu hinta oli noin sata miljoonaa euroa. Kaupunki luovutti rakennusoikeuksissa laskettuna 63 miljoonan euron arvoisen



► Kampin keskus ja liikenneterminaali syntyivät kaupungin tehostetun kiinteistöjalostuksen tuloksena. Alueesta järjestetyn suunnittelu- ja toteutuskilpailun voitti rakennusyritys SRV Viitoiset Oy. Sopimusta allekirjoittamassa vuonna 2002 oikealta virastopäällikkö Matti Rytkölä, apulaiskaupunginjohtaja Pekka Korpinen ja SRV:n hallituksen puheenjohtaja Ilpo Kokkila.

tontin ja maksoi loput rahana.⁵⁵¹ SRV myi kauppakeskuksensa nopeasti pois ja sai itselleen muhkean myyntivoiton.

Vaikea projekti onnistui myös kaupungin näkökulmasta hämmästyttävän hyvin ja nopeasti. Korpinen oli tyytyväinen projektiryhmäänsä, johon kuuluivat kiinteistövirastosta Harri Kauppinen ja Jaakko Stauffer: ”Kaikki pulmat ennakoitiin ja vietiin käsitteelyyn ajoissa – jo kiinteistöviraston porukan hoitama juridinen työ, valtava sopimuspino käsiteltiin ilman pienintäkään mokaa. Sopimus toimi loppuun saakka ilman pulmia, eikä jälkihäntänä ollut yhtään riitajut-



► Kalasataman metroasema otettiin käyttöön vuonna 2007. Kaupungin edullisesti toteuttamalla asemalla joudutettiin alueen toimitilatonttien rakentamista ja vuokraamista. Kiinteistöjalostuksella saavutettiin lähes win-win-tilanne – ratkaisun ”häviäjiä” olivat lähes tyhjällä asemalla vuosikausia pysähtymään joutuneet metromatkustajat. Kimmo Brandt 2011.

tua.”⁵⁵² Kampin maanalaiset terminaalit valmistuivat vuonna 2006. Tällöin vapautui myös linja-autoliikenteen käyttämä tavara-asema Leppäsuolta. Sijainniltaan arvokas alue kaavoitettiin asuntokortteliksi.

Kiinteistöjalostuksen huomattava saavutus Helsingissä oli myös Kalasataman metroaseman toteutus. Hermannin teollisuusalueella oli Varastokadun varrella tontteja vajaakäytössä. Niiden arvo nousi, mutta vasta metroaseman rakentamisen jälkeen. Julkinen varoin toteutettuna asema valmistuisi vasta asuinalueiden rakentamisen nostettua käyttäjämäärän riittäväksi. Kaupungin teettämä teollisuuden kehittämisohjelma vuodelta 1996 väläytti mahdolli-

suutta, että alueella voitaisiin ottaa käyttöön hankekohtainen asemakaava.⁵⁵³ Kiinteistöviraston kokeneet kehittäjät Mikael Nordqvist ja Juhani Tuuttila lähtivät jouduttamaan Kalasataman metroasemaa, jonka ympäristössä oli sekä kaupungin että yksityisten maata. Alueen yritykset kiinnostuivat ajatuksesta:

Siinähän koko idea oli, että muutetaan kaava teollisuustonteista toimistotyyppiseen tarkoitukseen. Sitten laskettiin, kuinka paljon me aikaistetaan tällä järjestyllä metroaseman tuloa. Se, että metroasema tulee vaikka viisi, kahdeksan vuotta aikaisemmin, tarkoittaa parempaa vuokrattavuutta ja korkeampia vuokria.

Laskelmissa saatiin hyödyksi noin 40 miljoonaa euroa. Kaavan tuomasta edusta kaupunki leikkasi kolmasosan ja metroaseman rakentamisen arvioidusta hyödystä puolet. Sopimus allekirjoitettiin maaliskuussa 2002, kun Vuosaaren sataman rakentaminen oli vihdoinkin varmistunut. Kalasataman metroasema avattiin vuonna 2007 – vuosia etuajassa.⁵⁵⁴

Kaupungin oli 1990-luvun alkupuolella tarkoitus myydä Roihupellon teollisuusalueen viereiseltä HKL:n varikkoalueelta tontti rautakaupalle. Ostajaehdokas ehti kuitenkin tehdä konkurssin. Tämän jälkeen Juhani Tuuttila tiedusteli alan ihmisiltä, olisiko sisustamiseen liittyvällä keskuksella mahdollisuuksia kyseisellä paikalla. Aika oli sikäli otollinen, että kaupungin lähiöprojektit olivat käynnissä ja yleisemmin koko Itä-Helsinkiä pyrittiin saamaan vetovoimaisemmaksi. Kaupunki tarjosi sisustusalan keskittymälle ostettavaksi neljän hehtaarin tonttia. Riskiä pelännyt rakentaja peräytyi kuitenkin suunnitelmasta vuodenvaihteessa 2000. Hanke lähti liikkeelle vasta kun tontti päätettiin vuokrata. Lanternan kauppakeskus avattiin syksyllä 2005.⁵⁵⁵

Ruskeasuon varikkoalueelle puolestaan rakennettiin kokonaan uusi bussiliikenteen varikko, joka mahdollisti useiden toimitilatonttien muodostamisen. Merkittäviä maanparannustoimenpiteitä vaatinut hanke rahoitettiin maanmyynnillä ja uusilla rakennusoikeuksilla. Kaupunkikuvallisestikin merkittävien Mannerheimintien toimistojen rakentaminen alkoi vuoden 2003 alussa.⁵⁵⁶ Yhteistyö Tieto-Enatorin kanssa taas lähti alun perinkin tontin vuokraamisesta. Sopiva kehityskohde löytyi kaavamuutoksilla Lassilasta Kehä I:n varren joutomaalta, jonne valmistui ensimmäinen toimistotalo syksyllä 2004.⁵⁵⁷

Myllypuron ostoskeskus antoi vuosituhan-

vaihteessa epäsiistin vaikutelman. Kaupunki halusi eroon koko vanhasta ostoskeskuksesta, mutta esteeksi uhkasi muodostua Myllypuron Ostoskeskus Oy:n tontinvuokrasopimus, joka kesti vuoteen 2030 asti. Oli löydettävä ratkaisu, joka tyydyttäisi kaikkia yhtiön osakkaita. Kaupunki neuvotteli kiinteistöjalostajan ja vanhan ostoskeskuksen osakkaiden kanssa sopimuksen, jonka lähtökohtana oli tontille kaavoitettu lisärakennusoikeus. Kaupunki myi tontin alennettuun hintaan kiinteistöyhtiö Cityconille, joka osti vähintäänkin alennusta vastaavalla summalla osakkaat pois. Näin hankkeen kaikki kolme osapuolta saivat hyötyä tulevista rakennusoikeuksista. Yhteisymmärryksen löytäminen vei tosin joitakin vuosia. Myllypuro sai vuonna 2011 uuden ostoskeskuksen ja siihen kytketyt asuintalot. Vastaava projekti toteutettiin myös Herttoniemen Hiihtäjätien ostoskeskuksella, jonka kupeesta purettiin lisäksi vanha Elannon työsuuhdekerrostalo uudisrakentamisen alta.⁵⁵⁸

Kalliorakentamistakin saattoi käyttää kiinteistöjen kehittämisessä, kuten Viikinmäen keskuspuhdistamon esimerkki osoitti. Kun toimistotalojen kysyntä Ruoholahdessa jatkui vuosituhanen vaihteessa, mutta tontit olivat loppumassa, kiinteistövirasto neuvotteli Helsingin Energian kanssa Salmisaaren voimalaitoksen hiilikasojen kohtalosta. Tukholmassa vastaava varasto oli sijoitettu kallioperään, ja näin päätettiin tehdä myös Helsingissä. Kiinteistövirasto ja Helsingin Energia sopivat vuonna 2003, että hiilikasan uudelleensijoittamisesta aiheutuvat kustannukset oli määrä kattaa tonttien myynti- ja vuokratuloilla. Länsiväylän sillan viereen nousi vuosikymmenen lopulla toimistotalojen ryhmä eräänlaiseksi uudenajan kaupunginportiksi. Noin sadan tuhannen toimistokerrosneliön ohella alueelle kaavoitettiin 20 000 kerrosneliön liikuntatalo.⁵⁵⁹

VUOSAAREN SATAMA JA FINNLINES

Helsingin kaupunki tavoitteli satamatoimintojen siirtämistä aluksi vain Länsisatamasta. Sompasaari olisi säilynyt ja saanut jopa lisäkäyttöä. Uutta satamapaikkaa haettaessa katseet suuntautuivat tuttuun suuntaan, Vuosaaren itäisimpään kolkkaan. Kaupunki oli täydentänyt siellä omistuksiaan ostamalla alkuvuodesta 1981 Ulf Thuringilta ja Kitty Ackermanilta peräti 38 tilan kokonaisuuden, jonka 149 hehtaarin kokonaisalasta 137 hehtaaria sijaitsi mantereella. Mukana tuli myös 60 hehtaarin vesialue. Yli 29 miljoonan markan kauppa toi realismia sataman siirtoajatukselle.⁵⁶⁰ Tärkeää mahdollisen sataman kannalta oli myös telakkatoiminnan päättyminen Vuosaaressa vuonna 1987, vaikka kaupunki olisi nähnyt mieluummin Hietalahden telakan lopettavan ja Vuosaaren jatkavan. Kaupungin satamatyöryhmä ehdotti tuolloin kahden uuden sataman perustamista, toisen Vuosaareen ja toisen Kirkkonummen Kantvikiin. Tavoitteeksi oli tullut vapauttaa myös Sompasaari satamatoiminnoilta. Samoihin aikoihin kaupunki sai Lohja Oy:ltä suuren omistusjärjestelyn yhteydessä tärkeän 20 hehtaarin alueen Käärmeniementä – tullevalta satama-alueelta.

Jussi Vuorisen johtama virkamiestyöryhmä julkisti vuonna 1990 selvityksen ”Helsingin sataman kehittämisen suuntaviivat”. Siinä Vuorinen ideoi uutta ajatusta – kun telakka-aluekin palautui vuoden lopulla kaupungille – että koko satamatoiminta keskitettäisiin Vuosaareen. Tästä innostui myös uusi apulaiskaupunginjohtaja Pekka Korpinen. Strategia näkyi jo vuoden 1992 yleiskaavan satamaa ja sen maaliikenneyhteyksiä koskeissa varauksissa.⁵⁶¹

Sataman omalle maalleen halunnut Helsinki oli täydentänyt vuoden 1992 alkupuolella omistuksiaan Käärmeniementä Polarin kanssa tekemällään aluevaihhdolla.⁵⁶²

Sompasaaren satamassa operoinut suurvarustamo Finnlines vaati kuitenkin sataman perustamista Kantvikiin, jonka lähellä yhtiöllä oli jo Pikkalan satamansa sekä äskettäin hankittuja lisämaita. Varustamo sai tukea Kantvikin alueen toiselta suurelta maanomistajalta, teollisuusyhtiö Nokialta. Lupien järjestykselle ja sataman liikennejärjestelyjen rahoitukselle oli ratkaisevaa valtion kanta. Helsinki teki selväksi, ettei se missään nimessä siirtäisi satamatoimintojaan Kirkkonummelle. Valtio kääntyi vuosikymmenen puolivälissä tukemaan varovaisesti Helsinkiä.

Kun oli ilmeistä, ettei Helsinki investoisi Kantvikiin, Finnlinesin toimitusjohtaja Antti Lagerroos katsoi parhaimmaksi luopua hankkeesta. Hän tapasi kaupunginjohtaja Kari Rahkamon ja kertoi satamahankkeen hylkäämisestä, mikäli kaupunki ostaa Kantvikin maat ja korvaa yhtiön ”kaikki kulut”. Keväällä 1996 julkaistiin sitten sopimus, jolla Finnlines sitoutui siirtämään toimintansa aikanaan Vuosaareen valmistuvaan satamaan. Helsinki sai Kirkkonummen Strömsbyn lahden itärannalta Finnlinesin Pikkalan sataman ja siihen liittyneen maa-alueen, yhteensä 45 hehtaaria. Maat eivät olleet sisältyneet vaan ainoastaan rajoittuneet suursatamasuunnitelmaan.

Finnlines sai Kampin alueelta 8 500 kerrosneulion toimistotalotontin, jolle sen oli määrä rakentaa pääkonttorinsa. Kaupunginhallitus myönsi sopimusta esitellessään, ettei se maanarvojen perusteella ollut



► Vuosaaren satamakeskuksen maapinta-ala oli noin 232 hehtaaria, josta noin 115 hehtaaria kuului varsinaiseen, suljettuun satama-alueeseen. Merestä täytetyn alueen pinta-ala oli noin 90 hehtaaria. Ilmakuvan vasemmassa yläkulmassa erottuu vanhan kaatopaikan päälle rakennettu täyttömäki ja alempana Vuosaaren satama- ja teollisuusalueen kyljessä golf-kenttä, joka perustettiin vanhan lamikkopuhdistamon sijoille.

kaupungille ”tasapainoinen”. Mutta kilpaileva hanke haluttiin pois päiväjärjestyksestä. Arvostelijoiden mukaan Kirkkonummen satamavaihtoehto ei ollut enää realistinen muun muassa paikallisen asukasliikkeen vastustuksen vuoksi – eikä hankkeen pois lunastaminen olisi siten ollut tarpeellista. Mutta jonkinlaista painoarvoa koettiin sopimuksentekohetkellä myös sillä, että Helsinki pääsi kontrolloimaan Kantvikin myöhempiä satamatoimintoja. Esimerkiksi Laa-

jasalon öljysatamalla ei ollut vielä tiedossa korvaavaa paikkaa.⁵⁶³

Kiinteistövirasto vuokrasi Kantvikin piensataman noin viiden hehtaarin alueen Helsingin satamalle. Satamasta kulki jatkossakin bulkkitavaraa, hiiltä ja kipsiä. Mutta koska kaupunki ei voinut pitää satamaa toisen kunnan alueella, sitä operoi Finnlinesin tytäryhtiö Finnsteve Oy Ab ja sittemmin Kantvik Shipping Ltd, joiden vuokra sidottiin sataman liikennemääriin.⁵⁶⁴

SATAMAN MAALIKENNEYHTEYDET JA KESKI-PASILA

Vaikka Helsinki omisti Vuosaaren satamaa varten tarvitsemansa maan ja kilpaileva hanke oli kuopattu, sataman rakentamisen tielle jäi vielä mutkia. Vantaa ei kuitenkaan sallinut radan rakentamista yleiskaavassa suojelemansa Hakkilan peltoalueen läpi. Satamarata oli rakennettava kulkemaan Keravan Saviolle kalliissa tunnelissa. Vantaa halusi hankkeesta itselleen myös jotain konkreettista eikä suostunut näkemään Kehä III:n jatkamista Vuosaaren hyvällä ennen kuin Helsinki oli tukenut vastapalveluksena Pakkalan kaupakeskuksen (Jumbo) kaavoitusta. Toisaalta Vantaan kanssa kyettiin suorittamaan vuonna 1994 tärkeä aluevaihto, jolla Helsinki sai Niinilahdesta satama-alueelta 3,6 hehtaaria ja luovutti Ylästöstä reilun kymmenen hehtaarin maa-alueen.⁵⁶⁵

Vantaata hankalamman ja uhkaavamman vastuksen satamahanke sai alati tiukentuvasta ympäristölainsäädännöstä, joka antoi aseita luonnonsuojelijoiden lisäksi satamaa myös muista syistä vastustaneille. Ympäristöministeri Pekka Haavisto antoi tulevas-
ta esimakua jättämällä allekirjoittamatta Uudenmaan

seutukaavaliiton vuoden 1992 seutukaavan sataman maaliikenneyhteyksien osalta. Vuonna 1994 asetettu laki ympäristövaikutusten arvioinnista vaati satamahankkeesta pitkäaikaiset selvittelyt ja myötävaikuttivat satamaradan sijoittamiseen tunneliin. Vuonna 1997 säädettiin uusi luonnonsuojelulaki, ja seuraavana vuonna valtioneuvosto hyväksyi ehdotuksen Suomen Natura-verkoksi. Natura 2000 oli Euroopan unionin hanke, joka pyrki tukemaan luonnon monimuotoisuutta. Helsingissä Natura-alueiksi otettiin Vanhan kaupunginlahden lintuvesi, Kallahden harju-, niitty- ja vesialueet sekä Vuosaaren pohjoispuolella sijainnut Mustavuoren lehto.

Ympäristöministeriön mukaan satama Vuosaarella uhkasi Mustavuorta sekä Sipoon Östersundomin lintuvesien Natura-aluetta. Toisin sanoen Natura-alueiden muodostaminen uhkasi Helsingin satamasuunnitelmia ja niihin elimellisesti kytkeytyneitä merkittäviä kaupunkirakenteellisia uudistuksia. Sataman puolustajat ja vastustajat lobbasivat molemmat tiiviisti EU-komissiossa, kunnes ympäristöministeri



► Keski-Pasilan ratapihalta oli keväällä 2012 poistettu raiteet. Keski-Pasilan keskuksen suunnittelusta ja toteutuksesta järjestetyn kilpailun voittajaehdokas julkaistiin syyskuussa 2013. Keskuksen rakentaminen alkaa kaavan valmistuttua, mahdollisesti vuonna 2015.

Satu Hassi taipui lopulta pääministeri Paavo Lipposen ja muun valtioneuvoston tahtoon. Vuosaaren satama-alueen kaava sai lainvoiman vuoden 2002 alussa.⁵⁶⁶

Sataman maaliikenneinvestointien kustannusjako oli tuolloin vielä täysin auki. Valtio oli suopea satamatoimintojen siirrolle, mutta jo 1990-luvun puolivälissä liikenneministeriö oli ilmoittanut, ettei se aio maksaa tunneliratkaisun tuomia lisäkustannuksia.

Valtio kiristi muutoinkin nyörejään. Näytti pitkään siltä, että se maksaisi vain puolet ratainvestoinnista. Lopulta valtiovarainministeri Sauli Niinistö ilmoitti, että kaupungin oli järjestettävä raha, jolla valtio maksaisi maaliikenneyhteydet. Liikenneministeri Kimmo Sasi toimi valtion puolelta primus motorina keväällä ja kesällä 2002, kun osapuolet solmivat nopeasti vain neljässä viidessä viikossa aiesopimuksen. Helsinki sai valtion maksamaan sadan miljoonan euron kulkuyh-

teydet lupauksellaan laatia valtiota miellyttävä kaava Keski-Pasilaan.⁵⁶⁷

Keski-Pasilan rakentamista oli esitetty jo vuoden 1970 yleiskaavassa. Sen jälkeen kysymykseen oli palattu aika ajoin. Valtio omisti alueen lukuun ottamatta Pasilankadun ja Veturitien välistä maata.⁵⁶⁸ Suunnitelmien lähtökohtana oli ollut ratapiha-alueen kattaminen, sillä aseman länsipuolista, noin 12 hehtaarin alaratapihaa tarvittiin Jätkäsaaren ja Sompasaaren satamaan saapuvien ja sieltä lähtevien junien järjestelypihana. Sen kautta oli yhteys myös VR:n konepajalle. 1990-luvun alun kaavasunnitelmissa esitettiin vielä komeita kansirakenteita, mutta kun Vuosaaren satamahanke alkoi näyttää mahdolliselta, alkoivat neuvottelut maanvaraisesta rakentamisesta. Sompasaaren ja Länsisataman vapautumisesta ja Keski-Pasilan järjestelypihan purkamisesta lähteneet neuvottelut päättyivät kuitenkin vuonna 1995, kun Valtionrautatiet ilmoitti, ettei se luovukaan alaratapihasta. Uusi kaavaselvitys käynnistyi vuonna 1999, mutta kaupungin ja valtion näkemyserot kalliin kansirakenteen kustannusten jaosta päättivät neuvottelut riitaisissa merkeissä.⁵⁶⁹

Kevään 2002 neuvotteluissa lähdettiin jälleen maanvaraisen rakentamisen vaihtoehdosta ja siitä, että rautateiden henkilöliikenne ja sen kehittämismahdollisuudet alueella turvattiin. Valtio halusi kaupungin tavoin tehostaa maankäyttöään. Tekeillä oli jo Vallilan konepaja-alueen asemakaavan muutos. Keski-Pasilan 18 hehtaarin alueelta luvattiin valtiolle 250 000 kerrosneliömetrin rakennusoikeus, joka las-

kettiin suoraan Vuosaaren liikenneyhteyksien kustannuksista. Kamppi–Töölönlahtea muistuttavassa sopimuksessa ei suoritettu aluevaihtoja. Sopimusrajan ylittävistä rakennusoikeudesta kaupunki sai kolmanneksen, loput jäivät valtiolle. Sopimus oli myös pohjana myöhemmin järjestetylle toteutuskilpailulle.⁵⁷⁰

Oliko maankäyttösopimus vain sadan miljoonan euron silmäkääntötempu? Pitihän valtion joka tapauksessa rahoittaa valtakunnallisesti tärkeitä liikenneinvestointeja. Eikö Keski-Pasilan tehokas rakentaminen ollut myös Helsingin intressissä?⁵⁷¹ Selitys löytyy kiistanalaisesta maanomistuksesta. Kaupungilla oli elätelty toivetta, että kun alaratapihan käyttö tarkoituksessaan päättyy, se olisi palautettu alkuperäiselle omistajalle eli Helsingin kaupungille. Apulaiskaupunginjohtaja Korpinen oli vakavissaan sitä mieltä, että Pasila piti saada kaupungille korvauksetta, kuten kaupungingeodeetti Tauno Talvio oli aikanaan esittänyt.⁵⁷² Aiesopimus vaiensi nämä ajatukset lopullisesti.

Sopimuksen tavoitteena oli saada ensimmäinen kaava Keski-Pasilaan jo vuonna 2005. Vuosaaren satama vihittiin käyttöön marraskuun lopulla 2008. Keväällä 2013 rakennustyöt olivat hyvässä vauhdissa Kalasataman ja Jätkäsaaren entisillä satama-alueilla sekä konepajan alueella. Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittaja julkistettiin syksyllä 2013. Kaavan myöhästyminen ei Helsingissä ollut mitenkään tavatonta. Pasilan umpeen rakentuminen oli kaupungille tärkeä, mutta ei ehkä aivan polttavin projekti.⁵⁷³

SENAATTI-KIINTEISTÖT, KAPITEELI JA SPONDA

Valtion kiinteistöomaisuudesta huolehtinut Rakenushallitus lakkautettiin vuonna 1995. Tuolloin perustetusta Valtion kiinteistölaitoksesta muodostettiin neljä vuotta myöhemmin liikelaitos. Sen nimi muutettiin Senaatti-kiinteistöiksi vuonna 2001. Valtion kiinteää omaisuutta oli päätynyt vuonna 1999 myös Kapiteeli Oy:n haltuun sen saatua perustamis-pääomana omaisuudenhoitoyhtiö Arsenalin kiinteän omaisuuden. Lisäksi valtio oli merkittävä omistaja pörssiin vuonna 1998 listatussa kiinteistösijoitusyhtiö Sponda Oy:ssä. Kapiteelin tavoin Spondan juuret olivat 1990-luvun alun pankkikriisissä. Suomen Pankki oli perustanut yhtiön vuonna 1991 siirtämällä sinne haltuun ottamansa Säästöpankkien Keskus-Osake-Pankin sijoituskiinteistöt ja osakesalkun.

Valtio, pääkaupunkiseutu ja kehyskunnat allekirjoittivat huhtikuussa 2000 yhteistoiminta-asiakirjan eli niin sanotun Siimeksen sopimuksen. Siinä sovittiin, että valtio laajentaa rakentamisvalmiuteen saatettujen asuntotonttien tarjontaa yhteistyössä kuntien kanssa. Kiireellisimpinä pidettiin hyvien liikenneyhteyksien päässä olevia kohteita. Valtio ja Kapiteeli Oy lupasivat myydä maitaan sosiaaliseen asuntotuotantoon ja asettaa kunnat etusijalle. Hinnoittelu perustuisi Ara-hintaan.⁵⁷⁴

Helsingin kaupunki ja Kapiteeli olivat neuvotteleet maakaupoista jo ennen Siimeksen paperiakin. Siten valtuusto hyväksyi jo toukokuussa 2000 Kapiteelin kanssa sovitut 46 miljoonan markan asuntotonttikaupat Malminkartanossa, Hakuninmaalla, Töyrynummella ja Kurkimäessä. Kolme neljänestä tonttien kokonaisrakennusoikeudesta kaupunki oli jo

vuokrannut ja rakennuttanutkin, joten kaupassa oli kyse lähinnä esisopimuksen toteuttamisesta.⁵⁷⁵

Yhteistoiminta-asiakirja lupasi Kapiteelin myyvän kaupungille myös tiettyjä Y-tontteja asuntorakentamiseen. Kumpulassa sijainneen tontin hinnoittelusta nousi osapuolten välille kiista, sillä tontin rakennusoikeus oli huomattavasti korkeampi kuin mitä asuintaloille oli mahdollista kaavoittaa. Epäsuhtaa syvensi myös vaatimus Ara-hinnoittelusta. Kun neuvottelut eivät edenneet, helsinkiläinen kansanedustaja Tuula Haatainen jätti asiasta kirjallisen kysymyksen valtiovarainministeri Sauli Niinistölle. Tilanne laukaistiin kytkemällä yhteen Kumpulan asuntotontista tehty 16 miljoonan markan kauppa sekä Malminkartanossa solmittu vajaan 19 hehtaarin ja 25 miljoonan markan virkistysaluekauppa. Kiinteistöviraston päällikkö Matti Rytkölä kommentoi ratkaisua tuoreeltaan: ”Ainahan kauppa on kahden sopimus. Puolin ja toisin täytyy tehdä aina vähän kompromisseja.”⁵⁷⁶ Kaupoista jälkimmäinen allekirjoitettiin elokuussa 2001. Tuolloin kaupunki osti Kapiteelilta myös teollisuustontteja ja viheralueita Kivikon laidasta.⁵⁷⁷

Merkittävä sopimus syntyi eläinlääketieteellisen tiedekunnan maista Hermannissa. Sekä Helsinki että Helsingin yliopisto halusivat siirtää tiedekunnan laitokset ahtaista ja vanhoista tiloistaan Viikin tiedepuiston yhteyteen. Asian etenemistä hidasti aluepoliittinen spekulatio tiedekunnan siirtämisestä Kuopioon. Kun valtioneuvosto irtisanoutui talvella 2000 Kuopion vaihtoehdosta, johtivat neuvottelut Viikkiin siirtymisestä jo samana syksynä allekirjoitettuun esisopimukseen. Neuvottelupohjana käytetty kaavamuu-

tosehdotus lupasi alueelle 55 000 kerrosneliometriä ja noin 1 400 asukasta.

Senaatti-kiinteistöt myi 5,4 hehtaarin alueen 110 miljoonan markan hintaan, jota pidettiin varsin korkeana – mutta referenssinä eivät olleetkaan Ara-hinnat vaan läheiseltä ranta-alueelta myydyt tontit. Eläinlääketieteellisen tiedekunnan laitokset jäivät

syyskuussa 2001 solmitun kaupan jälkeen kaupungin vuokralaisiksi. Alue vapautui kokonaan rakentamiseen, kun korvaavat tilat Viikistä valmistuivat yliopistolle muutamaa vuotta myöhemmin.⁵⁷⁸ Jälkeenpäin kaupunki teki alueella vielä tonttikohtaisia aluevaihtoja valtion kanssa, jotta maanomistukset saatiin vastaamaan uusien kiinteistöjen rajoja.

VAHVISTAMATON KAUPPA JA KUNINKAANTAMMEN KÄYPÄ HINTA

Kiinteistövirasto neuvotteli vuodesta 2000 alkaen Kapiteeli Oy:n kanssa Luoteis-Helsingin Hakuninmaalla ja Honkasuolla sijainneista maista. Siimeksen sopimuksessa kyseiset alueet tunnettiin ”Malminkartanon erityiskohteena”. Helsinkiä neuvotteluissa edustaneet Matti Rytkölä, Mikael Nordqvist ja Kalevi Vanhanen saavuttivat keväällä 2003 vastapuolen kanssa yhteisymmärryksen 105 hehtaarin alueen ostamisesta 16,5 miljoonalla eurolla. Kiinteistölautakunta esitti yksimielisenä neuvottelutuloksen hyväksymistä Jussi Pajusen johtamalle kaupunginhallitukselle. Käsiteltyään asiaa kolmessa kokouksessaan kaupunginhallitus pahlautti sen uudelleen valmisteltavaksi.⁵⁷⁹

Kaupunginhallituksen esityslistatekstiä oli muotoiltu kiinteistölautakunnan tekstistä siten, että kaavoitusriski ja muut epävarmuustekijät korostuivat. Neuvottelijoille päätös oli hyvin turhauttava. Työläät ja pitkät neuvottelut olivat heidän mielestään johtaneet hyvään ja maapoliittisesti erittäin merkittävään tulokseen. Päätös ihmetytti epäilemättä myös valtion edustajia. Kysymys ei ollut varsinaisesti rahasta. Erityisesti suurin puolue kokoomus katsoi, että kaupunki ei tarvinnut eikä sen ollut edes hyvä omistaa kaik-

kea maata. Kun yksityiset rakentaisivat, alueelle saataisiin korkeatasoisempaa asumista ja vähemmän valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa.⁵⁸⁰

Maankäyttö- ja rakennuslakiin tehtiin heinäkuussa 2003 lisäys, joka antoi selkeät puitteet Helsingin kaupungin ja monen muun kaupungin ja kunnan maankäytösopimuksille. Samana kesänä pääministeri Matti Vanhasen hallitus kirjasi ohjelmaansa, että maanomistajana valtio tukee asuntopolitiikan yleisiä tavoitteita luovuttamalla maitaan kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Luovutussopimuksissa valtio ottaisi huomioon kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuvat kustannukset sekä oman roolinsa seudun infrastruktuurihankkeiden rahoituksessa. Valtio siis koplasi maapolitiikkansa ja liikenneinvestointinsa yhteen, kuten se oli tehnyt jo Keski-Pasilan ja Vuosaaren sataman maaliikenneinvestointihankkeissaan. Erityisesti Malminkartanon ja Marja-Vantaan alueilla valtio ilmoitti tavoitteekseen nopeuttaa käynnistynyttä kaavoitustyötä maankäytösopimuksilla. Maapoliittisena tavoitteena oli luoda tiiviitä ja laadukkaita pientaloalueita sekä ”rakennuskooltaan pienimuotoisia kaupunkimaisia aluekokonaisuuksia”.⁵⁸¹

Virkamiehiä ja luottamushenkilöitä

Helsingin maanhankinnalle oli viimeistään 1910-luvulta lähtien luonteenomaista jatkuvuus ja pitkäjänteisyys. Tieto ja kokemus maakaupoista välittyivät virkamiespolvelta toiselle, rahatoimikamarilta kiinteistövirastoon ja siellä tonttiosastolle ja maanhankintatoimistolle.

Maanhankinnoissa ansaittu pätevyys oli yleensä tärkeä meriitti virastopäälliköitä valittaessa. Diplomi-insinööri Martti Koivumäki käy tästä hyvänä esimerkkinä. Virastopäällikkö Alpo Lippa valitsi hänet kiinteistöviraston tonttiosastolle toimistoinsinööriksi vuonna 1962. Virastopäällikkö Pentti Lehto puolestaan kysyi maanhankintatoimiston päällikkönä toiminutta Koivumäkeä MaTaPuPun projektipäällikön tehtävään vuonna 1971. Tämän jälkeen Koivumäki seurasi Kalevi Korhosta tonttiosaston päällikkönä vuonna 1976 ja virastopäällikkönä vuonna 1984.

Koivumäki teki opintomatkoihin ulkomaille ja aktivoi pohjoismaista yhteistyötä. Vuonna 1977 hän osallistui Genevessä IFHP:n (International Federation of Housing and Planning) maapoliittisen työryhmän perustavaan kokoukseen. Koivumäen kongressimatkoilla oli usein mukana myös maankäytön apulaiskaupunginjohtaja. IFHP:n hallitukseen kuulunut Koivumäki isännöi eläköitymisensä alla järjestön kongressia Helsingissä ja Saariselällä.

Helsingin maanhankinta oli kehityshakuista ja aktiivista, ja kiinteistövirasto halusi näyttää esimerkkiä maapoliittikan mahdollisuuksista myös valtakunnan muille kaupungeille. Taitavana verkostoitujana Koivumäki arvosti korkealle virastojen ja kaupunkien välistä yhteistyötä. Päällikkönä hän piti langat ohjissaan, mutta käytännön yksityiskohdissa ja maakauppojen valmisteluissa

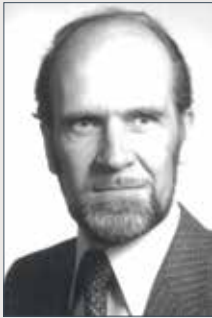


► Kiinteistölautakunnan pitkäaikaiset puheenjohtajat Kai Hagelberg ja Erkki Heikkonen.

hän luotti alaisiinsa – kasvattaen heistä itselleen päteviä seuraajia.

Kunnallisessa päätöksenteossa virkamiehet valmis-televat ja esittelevät ja poliittiset luottamushenkilöt päättävät. Maanhankinta-asiat esiteltiin kiinteistölautakunnalle, jonka päätökset kiinteistötoimen apulaiskaupunginjohtaja esitteli kaupunginhallitukselle, joka teki asiasta lopullisen päätöksen tai ehdotuksen kaupunginvaltuustolle.

Virkamiesten ja luottamusmiesten yhteispeli toimi Helsingin maanhankinnassa pääsääntöisesti hyvin. Ikäviä yllätyksiä sattui harvoin. Virkamiesten ja luottamusmiesten roolit pysyivät selkeinä, eikä ”mahdottomia asioita” valmisteltu turhaan. Mutta valmistelijat ja esittelijät kokivat myös turhauttavia hetkiä. Pettymykset liittyivät tilanteisiin, joissa kaupunginjohtajan tai apulaiskaupunginjohtajan näkemykset tai esitykset yllättäen poikkesivat hyviksi todetuista linjauksista – tai tapauksiin, jois-



► Virastopäällikkö Martti Koivumäki.

sa kaupunkilaisilta tuleva paine jätti virkamiehet yksin puolustamaan yhteisesti sovittua toimintalinjaa.

Vakaan toimintaympäristön takasivat kokoomuksen ja Sdp:n pitkään dominoinut kunnallispoliittinen akseli sekä avainhenkilöiden vähäinen vaihtuvuus. Kiinteistötoimen apulaiskaupunginjohtajan vakanssi kuului sosiaalidemokraateille: teh-

tävää hoiti Juho A. Kivistö vuodesta 1951, Aatto Väyrynen vuodesta 1967, Jussi-Pekka Alanen vuodesta 1974, Erkki Tuomioja vuodesta 1979, Pekka Korpinen vuodesta 1991 ja Hannu Penttilä vuodesta 2008 alkaen. Kokoomuksen johtamalla kiinteistölautakunnalla puolestaan oli reilun 50 vuoden aikana vain kolme puheenjohtajaa: Kaarlo Pettinen vuosina 1957–1968, Erkki Heikkonen vuosina 1969–1976 ja 1981–1991 sekä Kai Hagelberg vuosina 1977–1980 ja 1992–2008. Valtuustokauden 2009–2012 lautakuntaa johti vihreiden Tuula Paalimäki ja vuoden 2013 alusta kokoomuksen Pia Pakarinen.

Kiinteistövirastoa johtivat Alpo Lippa vuosina 1953–1965, Pentti Lehto 1965–1975, Kalevi Korhonen 1975–1984, Martti Koivumäki 1984–1994, Olavi Louko 1994–2000, Matti Rytkölä 2001–2007, Mikael Nordqvist 2007–2011 ja Jaakko Stauffer vuodesta 2011 alkaen. Virastopäälliköistä Lippa, Koivumäki, Louko ja Nordqvist olivat koulutukseltaan diplomi-insinöörejä kun taas Lehto, Rytkölä ja Stauffer olivat juristeja. Korhosella oli sekä diplomi-insinöörin että juristin koulutus.

Hakuninmaan pohjoisosan osayleiskaavaluonnos valmistui vuonna 2004. Kaupunki halusi muuttaa Kuninkaantammeksi nimetyn alueen teollisuusalueesta pääosin asuntoalueeksi. Valtio omisti alueella 45 hehtaaria ja yritykset, kuten Edita ja A-katsastus, 26 hehtaaria.⁵⁸² Alue ei kuitenkaan houkutellut yksityisiä sijoittajia, eikä valtio lähtenyt kehittämään maitaan. Kaupunki ei siten päässyt solmimaan maankäyttösovimuksia arvonneikkauksineen eikä myöskään saavuttamaan muita tavoitteitaan. Samalla Kapiteeli Oy:n yhä varmemmalta vaikuttava yksityistäminen herätti epävarmuutta tulevasta. Pääkaupunkiseudun kunnat ilmoittivat yhdessä, että ne odottivat yhä valtion maita asuntorakentamiseen raakamaan hinnalla ja niiden saamista asuntotuotantoon vielä ennen Kapiiteelin yksityistämistä.⁵⁸³

Puheet raakamaan hinnasta olivat katteettomia toiveita. Helsingin, jolla oli osayleiskaavaluonnoskin jo ulkona, täytyi tietää tämä vallan hyvin. Kaupunki halusi saada jumiutuneen Kuninkaantammen projektin käyntiin. Projektia haittaavasta valtion kiinteistöyhtiöiden maanomistuksesta oli kuitenkin päästävä eroon ja maanhankintaneuvottelut oli aloitettava alusta. Neuvotteluyhteys säilyi, vaikka Kapiteeli ei pannut Ara-hinnoille enää mitään painoa.⁵⁸⁴

Kun valtio lopulta myi Kapiteelin osakekannan Sponda Oy:lle lokakuussa 2006, se pidatti yhdeksän raakamaakohteen osalta takaisinosto-oikeuden, joka sen oli käytettävä tammikuun loppuun 2007 mennessä. Valtiovarainministeriö asetti joulukuussa Kalervo Haverisen selvittämään kiinteistöjen takaisinoston toteutusta. Ajatuksena oli, että valtio ostaisi Spondalta käypään hintaan sellaiset asuntotuotantoon sopivat maat, joille kunnat olivat valmiita kaavoittamaan vähintään 20 prosenttia aravakelpoisia

asuntoja. Kuntien oli ostettava maat valtiolta samantien. Ehdotus koski myös niitä maita, joista kaupunki oli käynyt neuvotteluja Kapiteelin kanssa. Käyväksi hintatasoksi valtio määritteli Kapiteelin ja Spondan välisellä kaupalla määritellyn tason. Kauppoja kiirehditettiin sillä, että maat muuten tosiaankin päätyisivät Spondan kehitettäväksi.

Selvitysmies Haverinen tapasi apulaiskaupunginjohtaja Korpisen ja keskusteli puhelimitse myös osastopäällikkö Mikael Nordqvistin kanssa ja sai käsityksen, ettei Helsinki ollut kiinnostunut tarjotusta takaisinosto-oikeudesta. Helsingin edustajat taas olettivat selvitysmiehen ohjaavan Kapiteelin jatko-neuvotteluihin, sillä Haverinen oli esittänyt mahdollisuutta etuosto-oikeuteen, mikäli neuvottelut Kapiteelin kanssa eivät etenisi.⁵⁸⁵ Neuvottelut eivät edenneet eikä niiden ollut kaiketi tarkoituskaan edetä. Väärinkäsitysten vuoksi Helsinki jäi kokonaan myyntitarjouksen ulkopuolelle. Tieto tästä tuli niin myöhään, ettei kaupunki ehtinyt korjata asiaa.

Vantaa oli ainoa kunta, joka käytti takaisinosto-oikeuttaan. Se osti Marja-Vantaan alueelta 60 hehtaaria 35 miljoonalla eurolla. Hinta oli poikkeuksellisen korkea, mutta apulaiskaupunginjohtaja Jukka Peltomäellä oli voimakas tarve käynnistää kehäradan ja Marja-Vantaan alueen rakentaminen. Neuvottelut Kapiteelin kanssa olivat jumiutuneet myös Vantaan osalta, ja ilmeisenä pelkona oli, että ilman maakauppaa valtio ei kustantaisi ratatöitä tai ainakin radan rakentaminen siirtyisi.

Valtio korjasi Helsingin kohdalla tapahtuneen kommunikointiongelman siten, että se käytti takaisinosto-oikeuttaan – myöhässä tosin – Hakuninmaan ja Honkasuon osalta. Käytännössä kaupan teki uusi valtionyhtiö, Solidium Oy, joka osti maat ”käy-

pään hintaan” helmikuun lopulla 2007. Helsinki sai etuostolain mukaisen määräajan ostopäätöksen tekemiseen. Päättäjät saivat harkita rauhassa tilannetta: Etuostomahdollisuudella tarjottu alue oli supistunut neljän vuoden takaisesta 105 hehtaarista 58 hehtaariin, joista 24 hehtaaria oli Hakuninmaalta ja 34 hehtaaria Honkasuolta. Hinta oli pompannut 16,5 miljoonasta 30 miljoonaan euroon. Kun maan hinta oli neljä vuotta aikaisemmin ollut vajaa 16 euroa neliömetriltä, oli se nyt kohonnut lähes 52 euroon eli kolminkertaiseksi!

Hintataso oli kuitenkin linjassa Vantaan kaupungin Marja-Vantaalta ostaman ”raakamaan” hinnan kanssa. Kuninkaantammen pitkälle edenneiden suunnitelmien vuoksi kaupungin johto päätti suositella etuosto-oikeuden käyttämistä. Määrärahojen ylitys kyettiin kattamaan maanhankintarahastosta, jossa oli tuolloin käytettävissä noin 86 miljoonaa euroa.⁵⁸⁶ Pekka Korpinen esitteli kaupan toukokuussa 2007 sen vahvistaneelle kaupunginvaltuustolle:

Valtiohan myi tämän Spondalle ja sitten parkkeerasi sen pöytälaatikkoyhtiöön, jonka parkkeerauksen me nyt sitten tällä etuostolla ikään kuin korjaamme itsellemme – – vaikka hinta on – – täysin keinotekoinen – – eri transaktioissa tähän vedätetty. Mutta nyt se on bunkkeroitu niin, että ei ole mitään toivoa saada sitä halvemmalla.⁵⁸⁷

Yksipuolisen hinnoittelun perusteita voi arvailla Haverisen selvityksen rivien välistä. Hän kertoi kunnissa yleistyneistä tarjouskilpailuista, joilla nämä tavoittelivat markkinahintaa asuntotuotantoon tarkoitetuista tonteistaan. Myös valtio ja sen määräysvallassa olevat kiinteistöjen omistajat olivat Haverisen mukaan tavoitelleet käypää hintaa. Ja tuo käypä hinta oli neljäs-

sä vuodessa noussut moninkertaiseksi siksi, että valtio halusi omansa maan arvonnoususta. Ja osa tuosta arvonnoususta perustui valtion rahoittamiin alueellisiin infrastruktuurihankkeisiin. Hieman samalla logiikalla kuin kaupungilla oli oikeus periä omansa rakentaessaan kunnallista infrastruktuuriaan. Have-rinen perustelikin esitystään myös sillä, että hyöty maanarvon noususta jäisi yhteiskunnalle.⁵⁸⁸

Kohutun suurkaupan jälkeenkin Helsingin kaupunki osti valtiolta maata rahoituksen ja kaavoituksen niin salliessa. Kevään 2012 hankintoja olivat Senaatti-kiinteistöiltä asuintonteiksi muutettavat teollisuus-

tontit Malminkartanosta sekä asuntotontit Kuninkaantammen alueella. Saman vuoden syksyllä kaupunki osti Sponda Oy:ltä Hakuninmaalta 22 hehtaaria Keskuspuistoon kytkeytyvää maata. Vaikka kaupan pontimena oli poikittaisliikenteen jokerisuunnitelma, alue säilyi virkistysalueena. Joukkoliikenne oli määrä viedä aikanaan Keskuspuiston läpi tunnelissa. Loput Spondan omistamista Hakuninmaan maista odottivat kaavoituksen edistymistä ja maankäyttöso-pimuksia. Valtiolla oli lisäksi Malminkartanon aseman pohjoispuolisella Honkasuon alueella yhä suu-rehkoja myymättömiä ”rippeitä”.⁵⁸⁹

KRUUNUVUORI JA TASAPUOLINEN KAAVOITUS

Palkkiyhtymän perustaja, vuorineuvos Aarne Aarnio omisti Laajasalon Kruunuvuoren pohjoisosassa 16 hehtaarin alueen niin sanottua saksalaista maata, jonka hän oli ostanut Neuvostoliitolta jo 1950-luvulla. Aarnio oli yrittänyt 1960-luvulla turhaan saada mailleen kaavaa, ja alueen huvilat olivat saaneet rapistua rauhassa. Kaupunki kiinnostui maista toden teolla, kun uuden asuinalueen suunnittelu Laajasalon väistytävän öljysataman paikalle alkoi.⁵⁹⁰ Aluetta yritettiin ostaa Helsingille moneen otteeseen.⁵⁹¹

Vuonna 2005 kaupunginhallitus asetti tavoitteeksi rakentaa 400 000–500 000 kerrosneliömetrin asuinalue Laajasalon öljysataman alueelle. Siihen kuului myös Kruunuvuori, jonka osalta tutkitiin väljän, huvilatyypin asumisen mahdollisuuksia. Keväällä 2007 valmistunut osayleiskaavaluonnos esitti, että huvilatyypistä asutusta tulisi suunniteltua pienemmälle alueelle ja rakentaminen kes-

kitettäisiin reuna-alueille. Maanomistajien kesken se merkitsi hyvin epätasaista rakennusoikeuden jakautumista. Vuonna 2008 valmistuneessa osayleiskaavassa rakentamistehokkuus laski, koska luottamusmiehet pelkäsivät rakentamisen häiritsevän läheistä Kaitalahden omakotialuetta. Pohjoisosa Aarnion maista oli kaavoitettu pääosin virkistysalueeksi ja metsälehmusmetsikkö ja suolampi ympäristöineen luonnonsuojelualueeksi.⁵⁹²

Kaupunki aloitti uudet neuvottelut Aarnion kanssa. Pyrkimyksenä ei ollut kompensoida myöntämätöntä rakennusoikeutta vaan hinnoitella maalla ollutta odotusarvoa. Mikael Nordqvistin mukaan:

Siellä oli taustalla kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelemiä luonnoksia, vaihtoehtoja aikoinaan, jotka myös meni Palkille. Sanotaan että jos heillä oli 9 000 kerrosneliömetriä sillä valtavalla alueella siinä lopullisessa kaa-



► Laajasalon öljysatama toimi vuoteen 2010 asti kaupungin vuokramaalla. Sen pohjoispuolella sijaitseva Kruunuvuoren alue oli vuonna 2013 suurin yksityisomistukseen jäänyt raakamaa Helsingissä (Östersundomin ulkopuolella). Yhdessä ne muodostivat merkittävän osan Kruunuvuorenrannan aluerakennuskohteesta.

vassa, niin siellä puhuttiin 28 000 kerrosneliömetristä ja tällaisista, joiden arvo oli ihan eri. Me laskettiin jonkinlainen odotusarvo sille osalle ja mitä se vastaisi keskimääräisellä tehokkuudella ikään kuin raakamaata. Ja siitä raakamaasta olisi maksettu hiukan korkeampi hinta ja sitten lopusta ihan raakamaan hinta, plus siitä rakennusoikeudesta mikä siitä kuuluu maksaa, ja tätä jauhettiin ja jauhettiin...

Kiinteistöviraston neuvottelijat tarjosivat maksua kokonaan käteisenä tai osaksi vaihtona esimerkiksi merenrantatonttiin Lauttasaaresta. Vastoin neuvonantajansa suositusta Aarnio valittiin kaavasta ja voittikin hallinto-oikeudessa, joka kumosi kaavan tulkiten, että se ei kohdellut maanomistajia tasavertaisesti rakennus- ja maankäyttölain hengessä. Helsingin kaupunki valittiin päätöksestä. Korkein hallinto-oikeus otti kesäkuus-

sa 2011 ennakkopäätöksen luonteisessa ratkaisussaan kantaa siihen, kumpi oli tärkeämpi, tasapuolinen kaavoittaminen yksityiselle maanomistajalle vai kaavalle asetettavat vaatimukset. KHO:n selvä linjanveto oli, että virkistysalueen ja luonnonsuojelualueen muodostamiselle Kruunuvuoreen oli hyväksyttävät maankäy-

tölliset perusteet eikä osayleiskaavasta – ottaen huomioon kunnalle säädetty kaavoitettujen yleisten alueiden lunastusvelvollisuus – aiheutunut maanomistajille kohtuutonta haittaa eikä vaatimusta maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta ollut syrjäytetty.⁵⁹³

NUUKSION JA SIPOONKORVEN KANSALLISPUISTOT

Laki Nuuksion kansallispuistosta astui voimaan maaliskuun alussa 1994. Puiston synty vaati kaupungin ja valtion sujuvaa yhteistyötä, sillä kansallispuiston saattoi lähtökohtaisesti perustaa ainoastaan valtion maille. Helsinki oli ollut Espoon suurin ja Nuuksion seudulla myös dominoiva maanomistaja. Kaupunki luovuttikin Nuuksionpäästä kansallispuistolle pääomaksi 60 hehtaaria. Samalla alkoivat neuvottelut Metsähallituksen ja Rakennushallituksen kanssa puiston laajentamisesta maille, joita Helsinki oli hankkinut retkeily- ja ulkoilualueiksi etenkin 1960-luvulla. Syyskuussa 1994 Helsinki luovutti Nuuksionpäästä loput 301 hehtaaria ja sai vaihdossa Malminkartanon ja Kannelmäen väliseltä alueelta puistoa ja yleisiä alueita noin 27 hehtaaria.⁵⁹⁴

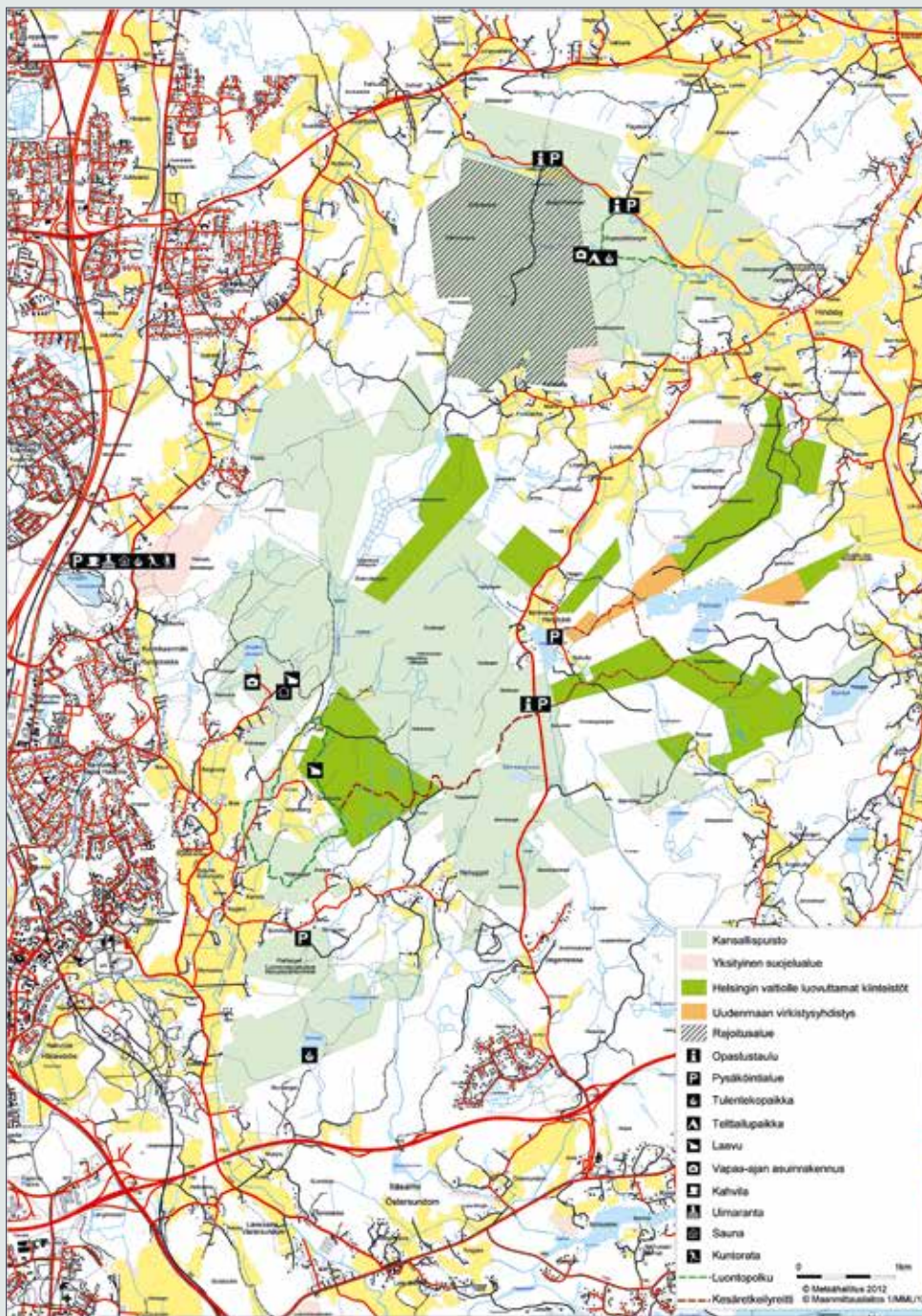
Toisiaan tiheään seuranneissa vaihdoissa kaupunki sai esimerkiksi Malminkartanosta muun muassa niin sanotun Artesaanikorttelin sekä noin 29 hehtaaria täyttömäen alueelta. Kun Helsinki luovutti vuoden 1995 lopulla Salmen ulkoilualueen eteläosasta valtiolle noin 468 hehtaaria, kansallispuistoon oli liitetty jo lähes 1 200 hehtaaria entisiä Helsingin omistamia maita.⁵⁹⁵ Vielä helmikuussa 2005 kaupunki luovutti kansallispuistoon 221 hehtaaria maata ja

sai vaihdossa välirahan lisäksi tontteja Vantaalta ja Helsingistä.⁵⁹⁶ Helsingille jäi esimerkiksi Luukkiin ja Salmeen yhä laajoja virkistysalueita, joiden käyttökelpoisuutta myös paranneltiin Diakonissalaitoksen ja valtion kanssa tehdyillä vaihtokaupoilla.⁵⁹⁷

Virkistysalueiden vaihto Nuuksion kansallispuistoa luotaessa sujui kaupungin näkökulmasta kitkattomasti. Matti Rytkölä kertoo:

Kun Metsähallitus on halunnut näitä maita, mikä on minua ilahduttanut – – niitä vaihdettiin Helsingissä oleviin alueisiin. Tietysti se hinnoittelu per neliö oli siellä hirveän paljon halvempaa, mutta kun ne oli hankittu meille virkistyskäyttöön ja kun ne siirtyivät valtiolle, ne säilyivät edelleen virkistyskäytössä. Kaupunkilaisten kannaltahan se oli hirveän hyvä: alueen käyttö ihan samanlaista kuin ennenkin, mutta kaupunki saa vähän maata täältä.⁵⁹⁸

Sipoonkorven Natura 2000 -alue ulottui nimestään huolimatta osittain Vantaan puolelle. Helsinki oli alueen suuri maanomistaja, ja maat kävivät sille hyödyttömiksi. ”Aika iso osa meidän maista meni Naturaan, jossain kohtaa todettiin, ettei kaupungilla ole mitään järkeä omistaa mitään Natura-kohteita,



► Sipoonkorven kansallispuisto ja Helsingin valtiolle luovuttamat maat Pohjois-Sipoossa. Kaupungin maanomistus Sipoossa oli laajimmillaan 1980-luvun jälkipuoliskolla. Valtaosa Sipoonkorven kansallispuistosta (kartassa vaaleanvihreällä) oli muodostettu vuoden 2011 alussa valtion Helsingiltä aiemmin vaihdossa saamille maille. Myöhemmin vuonna 2011 Helsinki luovutti kansallispuistolle omistamiensa metsätiloja noin 423 hehtaaria (kartassa kirkkaanvihreällä). Vaihdossa Helsinki sai Viikinkaudesta tontin sekä reilun kolmen hehtaarin määräalan.

pitäköön valtio murheensa, tai Metsähallitus”, kertoo Kalevi Vanhanen.⁵⁹⁹ Vuonna 2000 allekirjoitetulla aluevaihotosopimuksella kaupunki luovutti valtiolle Sipoonkorvesta noin 400 hehtaaria suojelutarkoitukseen. Seuraavana vuonna päätettiin, että kaupungin loppuja Sipoonkorven metsiä hoidetaan ulkoilualueiden periaatteiden mukaan. Kun Sipoonkorvesta

muodostettiin vuonna 2011 kansallispuisto, sen laajentamista edesautettiin luovuttamalla loput Helsingin lähistöllä omistamat alueet Sipoosta ja Vantaalta, yhteensä noin 423 hehtaaria. Kaikkiaan kaupunki oli luovuttanut vuodesta 1991 lähtien aluevaihtoina noin 1 600 hehtaaria maata, mikä muodosti kansallispuiston pinta-alasta lähes 70 prosenttia.⁶⁰⁰

ÖSTERSUNDOMIN ALUELIITOS

Helsingin kaupunginjohtaja Raimo Ilaskivi ehdotti selvitysmiehen roolissaan keväällä 1989 Sipoon läntisten alueiden liittämistä Helsinkiin. Sipoossa valtuuston selvä enemmistö tuomitsi ajatuksen. Kunta myös loukkaantui siitä, ettei sille toimitettu ensimmäistäkään kappaletta Ilaskiven selvityksestä. Ehkäpä se oli tarkoituksellinen näpätys. Sisäministeri Jarmo Rantanenkin kehotti sipoolaisia aktiivisuuteen maapolitiikassa ja harjoittamaan epäitsestä yhteistyötä muun pääkaupunkiseudun kanssa. Pakkoliitospelko ja hän kuitenkin tyyntytteli. Toisaalta demarivaltuutettu Kai Kalima arvosteli puoluetoveriaan, apulaiskaupunginjohtaja Tuomiojaa varovaisuudesta Sipoon suhteen.⁶⁰¹ Tuomioja oli edellisvuonna kirjoittanut Sipoon merkityksestä pääkaupunkiseudun rakentamisesta, mutta ”unohtanut” alueen rakentamisen:

Vilkaisu karttaan, jossa seudun kaupunkirakenne loppuu Sipoon rajalla kuin veitsellä leikaten, nostaa väkisin kysymyksen tämän rajan pyhydestä. Helsingin suuri maaomistus ja viime vuosina aktivoitu maanhankinta on ollut sipoolaisille huolen ja pelon aihe. Realismia onkin nähdä, ettei Sipoon täydellinen poissaolo pääkau-

punkiseudun tarpeita ratkovasta maankäytön suunnittelusta voi jatkua loppumattomiin. Luontevaa on, että Sipoon aluetta voitaisiin etenevässä määrin käyttää asutuksen tieltä väistyvien vanhojen ja kasvavien tarpeiden synnyttämien uusien vapaa-ajan ja yhdyskuntateknisen huollon edellyttämien toimintojen sijoituspaikkana – – täyttömäkien, siirtolapuutarhojen, harjoitusratojen ja venepaikkojen kaltaisista toiminnoista, jotka voivat sijaita seutukaavan virkistysalueilla. Jos tällaisten toimintojen ohjaaminen Sipooseen tehdään kohtuuttoman vaikeaksi, kasvavat paineet ratkaista ongelmat Sipoon rajoihin kohdistuvilla tarkistuksilla.⁶⁰²

Paine Sipoota kohtaan kasvoi vuosituhatien vaihteen tienoilla. Kun Helsinki sai vuoden 2001 alussa uuden kiinteistölautakunnan, sen jäseniä haastateltiin kiinteistöviraston henkilöstölehteen. Varapuheenjohtaja Kalima ja pari muutakin jäsentä pitivät tärkeänä, että Länsi-Sipoosta saadaan ”ensi tilassa” edullista rakennusmaata.⁶⁰³ Lehden seuraava numero kertoi vuonna 1999 lakkautetusta Nikkilän sairaalasta ja sen kiinteistöistä. Kuntien väliset neuvottelut olivat päättyneet huhtikuussa 2001 sairaala-alueen kaavoitus-

sopimukseen. Sipoon kunnanjohtajan Viking Sundströmin mukaan ”jatkossakin asioita viedään eteenpäin neuvotteluteitse, neuvottelevat virkamiehet Helsingissä ovat olleet miellyttäviä yhteistyökumppaneita”.⁶⁰⁴ Tämä pitikin varmasti paikkansa.

Poliittisella tasolla oli silti vahva halu eheyttää ja tasapainottaa Helsingin seudun yhdyskuntarakennetta sekä luoda mahdollisuuksia asuntorakentamiselle. Suuri rähinä alkoi tammikuussa 2006, kun kolmen suurimman puolueen edustajat vaativat Helsingin kaupunginvaltuustossa vähintäänkin Länsi-Sipoon liittämistä Helsinkiin. Kaupunginjohtaja Pajunen tulkitsi tahtotilaa sellaiseksi, että jos Sipoo ei ollut halukas kehittämään Helsingin kaupungin Sipossa omistamia maita, vaan halusi säilyttää ne talousmetsinä, ”niin silloin liitetään joku osuus Helsinkiin”.⁶⁰⁵ Eikä kysymys ollut vain helsinkiläisten toiveista. Länsi-Sipoon liitosta tuki myös Pääkaupunkiseudun neuvottelukunta vastatessaan sisäministeriölle kunta- ja palvelurakenneuudistuksesta.⁶⁰⁶

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 21.6. 2006 anoa Länsi-Sipoon liittämistä Helsinkiin. Ehdotettu 5 000 hehtaarin liitosalue olisi leikannut Helsingin kaksinkertaisen laajemman Sipoon pinta-alasta 14 prosenttia. Alueliitoksen toteuttamiseksi Helsinki tarvitsi lisäksi Vantaan kaupungilta 200 hehtaarin laajuisen Västerkullan alueen, joka kiilasi Sipoon liitosalueen ja Helsingin väliin Porvarinlahdella. Hakemuksilla oli jo valtakunnallisesti koeteltu poliittinen tuki. Pääministeri Matti Vanhanen suorastaan rohkaisi jättämään hakemuksen, jota tuki myös toinen päähallituspuolue sosiaalidemokraatit. Vantaa ei tehnyt omasta, alueliitokselle välttämättömästä luovutuksesta arvovaltakysymystä, vaikka kaupunki menettikin merenrantastatuksensa.

Helsinki tavoitteli Sipoosta huomattavaa maareserviä asuntorakentamiseen. Rakentamisen odotettiin tuovan aikanaan myös myönteisiä sivuvaikutuksia. Sipoon kaavoitus ja suunnitelmat eivät olleet tähän asti tukeneet metropolialueen tasapuolista kehittämistä. Seurauksena oli ollut alueellinen epätasapaino, jonka Helsinki katsoi vieneen mahdollisuuksia Itä-Helsingin kehittämiseltä. Kaupunginjohtaja Pajunen uskoi, että Itä-Helsinki kiinnostaisi jatkossa yrityksiä sijaintipaikkana aikaisempaa enemmän. Myös ”laadukas omistusasuntotuotanto saisi alueella uutta puhtia”.⁶⁰⁷

Kun liitoshakemus oli jätetty, alue- ja kuntaministeri Hannes Manninen nimesi selvitysmies Pekka Myllyniemen töihin. Hän sai alueliitosesityksensä valmiiksi jo joulukuussa. ”Kyseessä on pääkaupunkiseudun eheyttäminen”, Myllyniemi sanoi. ”Helsinki on ainut, joka voi sen tehdä.”⁶⁰⁸ Sipoon kunnan jääviksi tulkitsema selvitysmies supisti liitosalueen Helsingin havittelemasta 50 neliökilometristä vajaan 30 neliökilometriin, koska katsoi isomman liitoksen haittaavan liiaksi Sipoon kehittämistä. Pääministeri Matti Vanhasen sinipunahallitus teki alueliitospäätöksen kesäkuussa 2007 selvitysmiehen esityksen mukaisesti. Sipoon kunta ja kansalaisliike ”Tassarna bort från Sibbo” eli ”Tassut irti Sipoosta” olivat vastustaneet päättäväisesti liitosta. Se varmistuikin vasta korkeimman hallinto-oikeuden vahvistettua päätöksen alkuvuodesta 2008. Östersundomin alueliitos astui voimaan vuoden 2009 alusta.

Helsingin hallinnollinen alue laajeni siis 30 neliökilometrillä 216 neliökilometriin. Uusia helsinkiläisiä tuli noin kaksi tuhatta, eli liitoksen välitön vaikutus Helsingin 600 000 henkeä lähestyvään väkilukuun oli hyvin pieni. Vaikka Helsinki omisti liitosalueen maista



► Talosaaren kartanon päärakennus sekä Husön ratsastuskeskus keväällä 2009. Helsinki oli hankkinut vuoden 2009 liitosalueeseen kuuluneen Talosaaren tilan jo vuonna 1966. Kari Hakli.

vajaan kolmanneksen, kaupungin suhteellinen maanomistus omalla alueella heikkeni alueliitoksen mukana kuudella prosentilla 62:een. Mutta tämäkin oli missä tahansa vertailussa suuri luku.

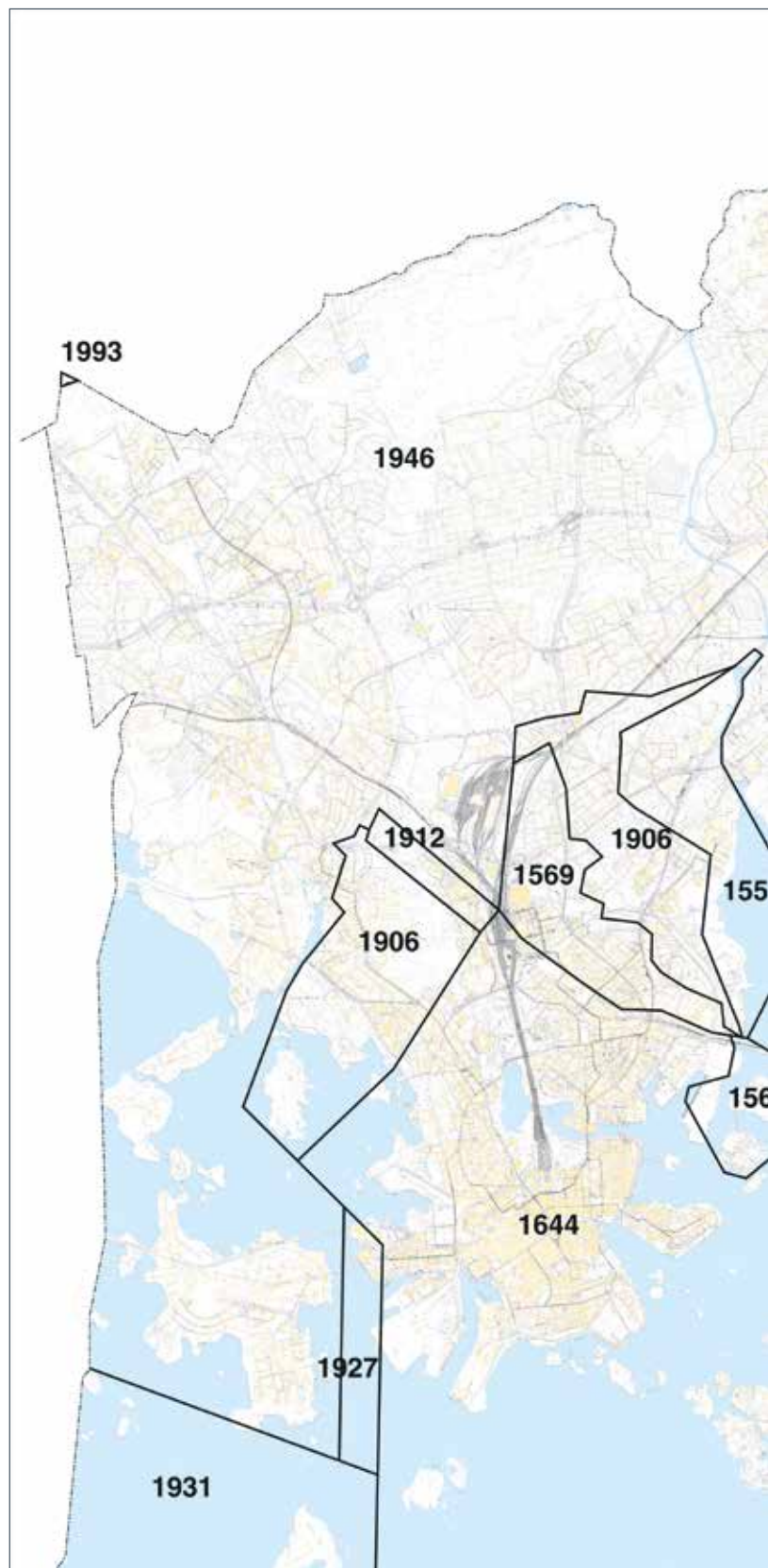
Liitosalueen yleiskaavoitus alkoi välittömästi ja alue määrittiin Landbon ja Karhusaaren eteläosan kaava-alueita lukuun ottamatta viiden vuoden rakennuskieltoon. Kaupungin hallinto oli varautunut liitokseen niin, että Östersundomia kehittävä projekti-työryhmä aloitti työnsä välittömästi KHO:n päätöksen jälkeen. Maanhankinnan käynnistämiseksi antoi alkuvaiheessa lisätukea valtioneuvoston helmikuussa 2008 tekemä määräaikainen päätös, joka antoi yksityishenkilöiden kunnille luovuttamien kiinteistöjen luovutusvoitoille verovapauden.

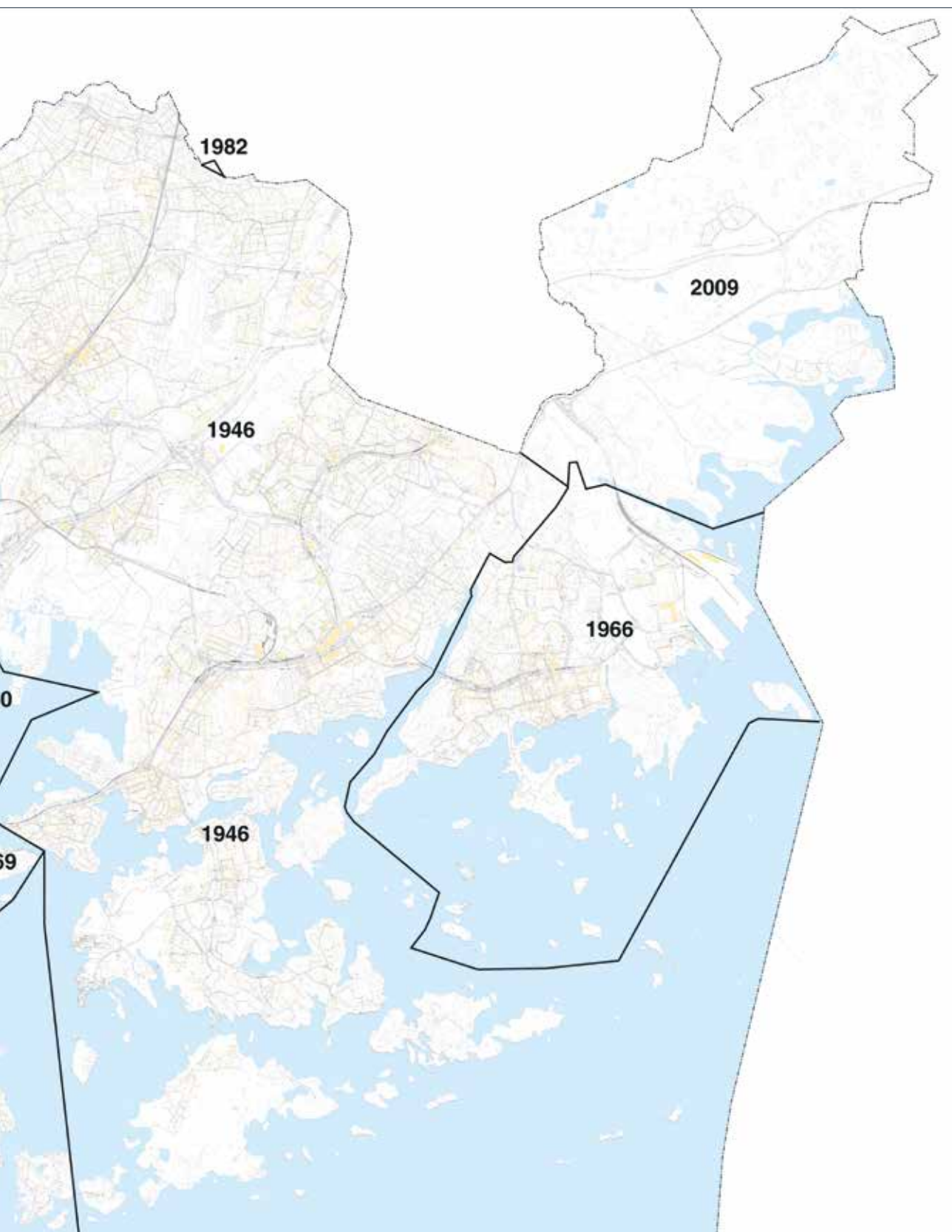
Kaupunki kävi sisäistä keskustelua raakamaan kaupoissa tavoiteltavista ehdoista. Esillä oli erilaisia vaihtoehtoja. Hinnoitteluperiaatteet määriteltiin projektipäällikkö Peter Haaparinteen valmisteleman esityksen mukaisesti syksyllä 2008, ensin kiinteistölautakunnassa ja sitten kaupunginhallituksessa. Raakamaan hinta määriteltiin pääkaupunkiseudun raakamaakauppojen ja tie/lunastustoimitusten päätöksiä vertailemalla. Lisäksi arvioitiin taustatiedoksi liitosalueen eri osien suuntaa-antavia rakennustehokkuuksia ja rakennusoikeuksien nykyarvoja. Näiden pohjalta määritettiin hintavyöhykkeet, joiden sisällä hintaan vaikutti vielä lähisijainti sekä rakennettavuus. Kaupunki selvitti myös rakennettujen kiinteistöjen ja rakennusoikeuksien hintatasoa alueella.

► **Helsingin kaupungin alue vuosina 1550–2009.** Helsingin kaupungin alue syntyi ja laajeni aluksi kuninkaallisilla maalahjoituksilla. Sitten kaupunkiin liitettiin sen hankkimia maita sellaisinaan (1906, 1912) tai maaomistuksia sekä niiden lomaan jääneitä yksityisiä ja valtion maita (1946, 1966). Vuoden 2009 liitoksessa aikaisempi maanhankinta ei ollut samalla tavoin merkityksellistä.

Östersundomin myötä perinteinen raakamaakauppa palasi vuosikymmenien tauon jälkeen Helsingin kaupungin maanhankinta-agendalle. Kaupungin maanomistus oli vähäistä menomaan liitosalueen keskeisillä paikoilla. Kauppoja haettiin ensisijaisesti siellä, missä rakentamisen otaksuttiin alkavan ensimmäisenä eli Porvoonväylän eteläpuolella. Kaupunki kiiruhti kuitenkin rauhassa. Keskustelut alkoivat niistä maanomistajista, jotka itse ottivat yhteyttä kiinteistövirastoon. Virasto pyrki saavuttamaan asukkaiden ja maanomistajien luottamuksen. Sen edustajat osallistuivat yleisötilaisuuksiin ja tapasivat asukkaita henkilökohtaisesti. Kantavana ajatuksena oli, että paras tulos saavutetaan reiluilla, läpinäkyvillä ja maanomistajia tasapuolisesti kohtelevilla kauppaehdoilla. Maanomistajien oli myös uskottava kaupungin linjan pysyvyyteen.⁶⁰⁹

Ensimmäiset ”Helsingin ajan” kaupungit kiinteistöviraston maanhankintatoimisto solmi jo vuoden 2008 puolella. Pakkoliitosta seurannut suunnitelmallinen maanhankinta herätti ymmärrettävästi epäluuloja. Ryöstäisikö Helsinki vielä sipoolaisten maatkin? Kaupunginjohtaja Pajunen rauhoitteli *Helsingin Sanomissa*, ettei kaupunki missään tapauksessa käyttäisi alueella lunastusoikeuttaan. Kiinteistövirastossa näin kategorisia lausuntoja hieman vierastettiin, sillä lunastusmahdollisuus oli periaatteessa olemassa.⁶¹⁰ Mutta totta oli, että kaupunki lähti liikkeelle ensisijaisesti vapaaehtoisilla kaupoilla, vaihdoilla ja etuos-





toilla. Toissijaisena menetelmänä pidettiin maankäytösopimusta ja vasta viimeisenä vaihtoehtona harkittiin lunastusta. Kun virastopäällikkö Mikael Nordqvist totesi *Helsingin Sanomille* alkuvuodesta 2009, että kaupunki pyrki vapaaehtoiisiin kauppoihin mikäli mahdollista. Lehti otsikoi jälleen – ja harhaanjohtavasti: ”Helsinki ei pakkolunasta maita.”⁶¹¹

Vuonna 2008 käyttöön otettu hinnoittelukäytäntö ja -taso olivat voimassa vielä vuonna 2013. Lokakuun loppuun mennessä kaupunki oli ostanut 73 kaupalla noin 455 hehtaaria maata. Kaupunki sai 108 miljoonan euron arvoisten kauppojen mukana myös muun muassa 31 omakotitaloa, viisi kesämökkiä, neljä merenrantatonttia sekä noin 133 000 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta asemakaavoitetulla alueella. Luvuissa ovat mukana Sipoon kunnalta maanvaihdoilla ja

kaupalla hankitut maat sekä palvelukiinteistöt – päiväkodit, koulut ja puistoalueet, jotka siirtyivät Helsingille KHO:n päätöksellä keväällä 2011.⁶¹²

Maanhankinta eteni Östersundomissa suotuisasti. Yleiskaavoitusta sen sijaan hankaloittivat tiukentuvat suojeluvaatimukset ja viherkäytävät, jotka pyrkivät estämään merenrantavyöhykkeen rakentamista. Suojelun ja rakentamisen välisten ristiriitojen vuoksi yleiskaavoituksessa otettiin aikalisä. Oli aika miettiä uusia yhteen sovitettavia suunnitteluratkaisuja. Koko uuden Itä-Helsingin eli Östersundomin suunnittelun lähtökohtana oli ollut raideliikenne eli Mellunmäestä jatkettava metrorata ja radan varren ekologiseksi katsottu tiivis rakentaminen. Pitkälle mietityn metrolinjauksen kohtalo oli yhtäkkiä epävarma uusien suunnitteluratkaisujen odoteltaessa.

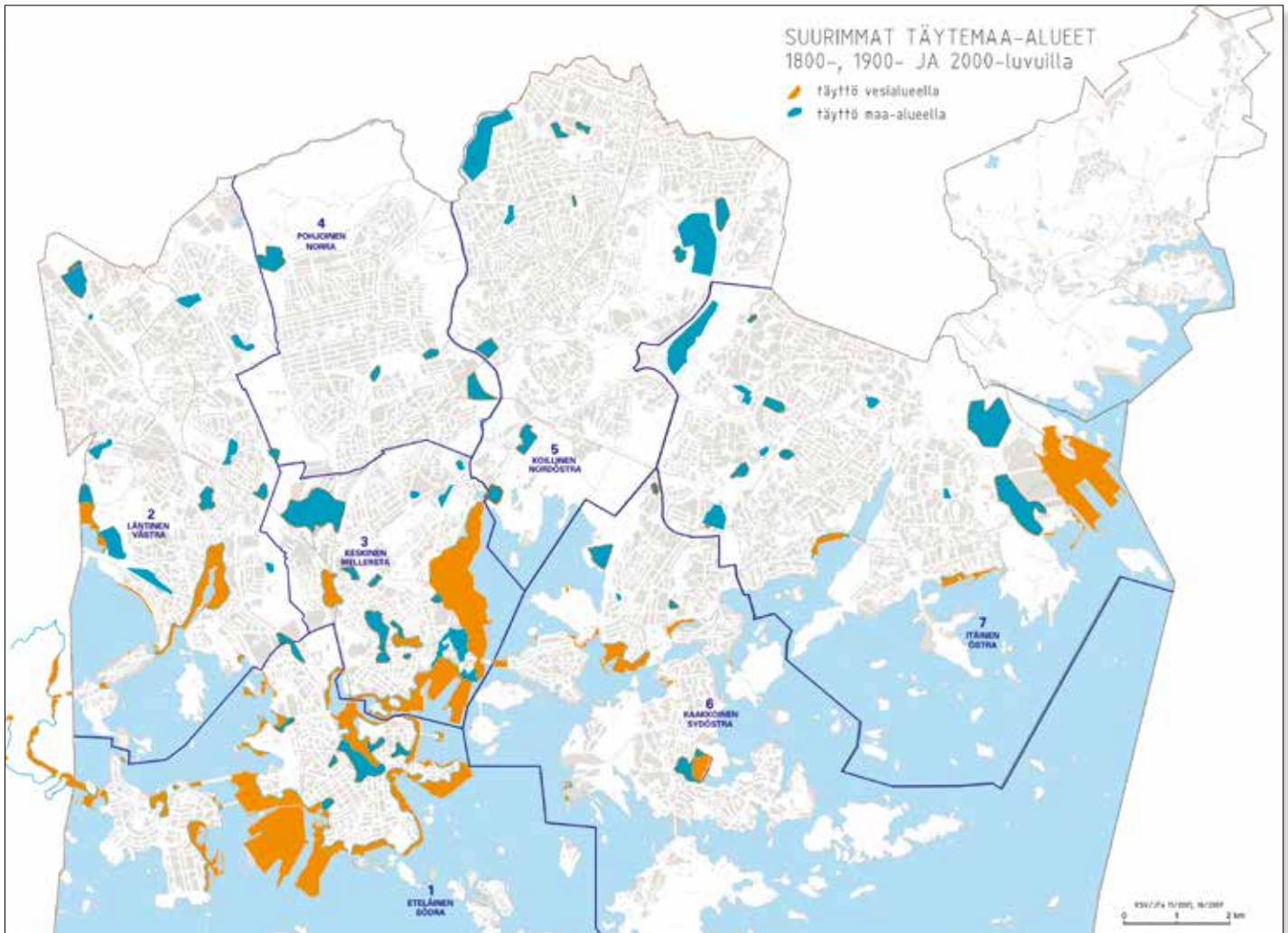
MAANHANKINNAN HAASTEITA JA MAHDOLLISUUKSIA

Perinteisen ja laajalti hyväksytyn ajatuksen mukaan kunta tarvitsi maata ”voidakseen määrätietoisesti suunnitella ja ohjata paikkakunnan asuntopolitiikkaa, ollakseen hallitsevana tekijänä maanluovutusmarkkinoilla”. Maaomaisuus oli yhtenäisen rakennusohjelman ja maankäytön perusta.⁶¹³ Tämä oli myös Helsingin kaupungin maapolitiikan lähtökohta. Järjestelmällinen ja suunnitelmallinen maanhankinta nosti kaupungin oman maan suhteellisen osuuden kaupungin maa-alasta 1970-luvun alkupuolen 55 prosentista Östersundomin alueliitosta edeltäneeseen 68 prosenttiin.

Vahvassa maanomistuksessa oli myös tärkeä taloudellinen elementti. Kaupunki luovutti 2010-luvul-

la valtaosan eli yli 80 prosenttia asuinrakentamisen tonteista vuokraamalla. Kiinteistövirasto keräsi ulkosiella tontinvuokrilla ja tonttikaupoilla yhteensä noin 200 miljoonaa euroa vuodessa. Kaupungin vuosittainen verokertymä oli samaan aikaan noin 2 750 miljoonaa euroa.

Asuntopulasta ja asumisen kalleudesta oli valittu Helsingissä aina Topeliuksen ajoista asti. Yhtä kauan Helsingissä oli asuttu suhteellisen ahtaasti. Usein esitetty lääke ongelmiin oli maanhankinta ja riittävä kaavoitus. Riittävä tonttitarjonta oli toimivan maapolitiikan lähtökohta, mutta ei mikään ihmelääke. Uudistuotanto vastasi kaupungin kokonaisasuntomarkkinoista vain prosenttia tai puolta-



► Helsingin suurimmat meri- ja maa-alueiden täytöt vuoteen 2013 mennessä. Helsingillä on pitkät perinteet rantojen täyttäjänä. Erityisesti satamia ja niiden varastoalueita varten kaupunki on vallannut maata mereltä. Merihaka, Katajanokan uusi asuinalue, Pikku-Huopalahti, Ruoholahden asuinalue, Herttoniemenranta, Jätkäsaari, Kalasatama ja Sörnäistenranta ovat nousseet tai tulevat nousemaan joko kokonaan tai merkittävilta osin täyttömaiden päälle.

toista ja se haki vertailuhinnan vanhasta asuntokannasta, ei maan hinnasta.⁶¹⁴ Ilman sääntelyä kaupunki ei hyödytä subventoida tonttejaan. Ongelmaksi koettiin myös rakentajien vähälukuisuus eli keskittyminen. Helsinki tavoitteli ja saikin vuoden 2012 ton-

tinvarauskierroksella uusia toimijoita asuntorakentamismarkkinoilleen.

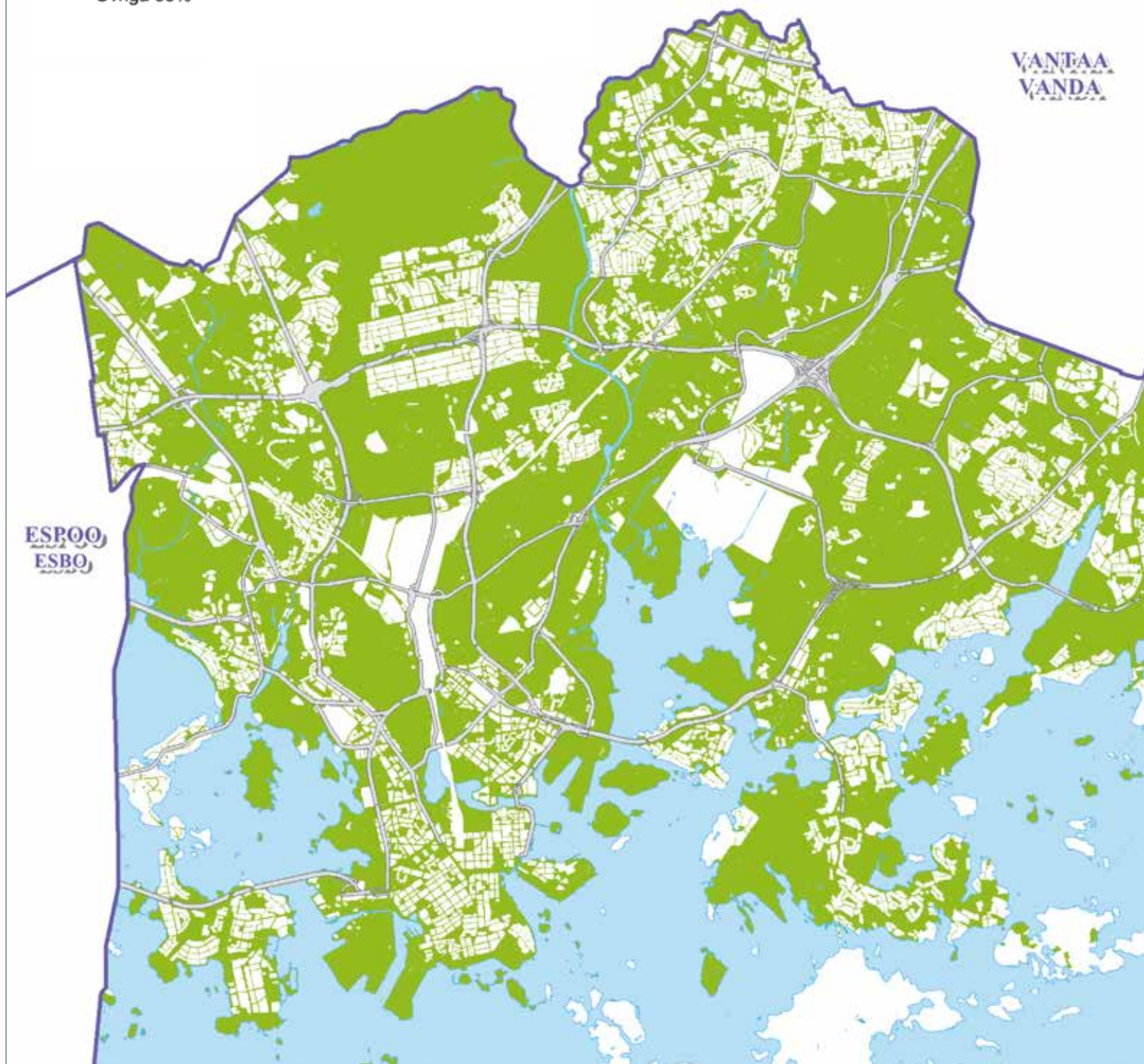
Uudisrakentamisen pullonkaulana ei Helsingissä ollut kaupungin omistaman maan eikä kaavoitetun tonttimaan välitön puute. Keväällä 2013 kau-

Kaupungin omistamat kiinteistöt 65 %
Av staden ägda fastigheter 65%

Muut 35%
Övriga 35%

VANTAA
VANDA

ESPOO
ESBO





► **Helsingin kaupungin maat vuonna 2013.** Lokakuussa 2013 kaupunki omisti Helsingin 21 400 hehtaarin maapinta-alasta noin 14 000 hehtaaria eli suunnilleen 65 prosenttia. Tämän lisäksi Helsinki omisti muissa kunnissa lähes 5 800 hehtaaria maata.

puolella oli luovutettuna tonttivarauksia noin 14 400 asuntoon mikä vastasi noin neljän vuoden asuntotuotantoa.⁶¹⁵ Kaupungilla oli kaavoitusreservissään hieman yli neljä miljoonaa kerrosneliömetriä, mikä riitti valtuuston 5 500 asunnon vuosituotantotavoitteella noin kymmeneksi vuodeksi. Maanhankinnan näkökulmasta tämä oli kuitenkin lyhyt aika. Sen ja kaavoituksen oli varauduttava jo kaukaisempiin tarpeisiin.

Kaupungin asukasmäärä oli ylittänyt 500 000 rajan vuonna 1992, ja 600 000 ylittyi vuonna 2012. Kasvu ei ollut kuitenkaan tasaista, sillä vuosina 2001–2007 kaupungin väkiluku ei kasvanut käytännössä lainkaan. Kun kasvu alkoi uudelleen, ei helsinkiläisten asumisväljyys entiseen tapaan lisääntynyt vaan jopa pienentyi. Väestönkasvu kertoi joka tapauksessa elinvoimaisesta ja vetovoimaisesta kaupungista. Mikäli suuntaus jatkuu, merkitsisi se vuoteen 2050 ulottuvissa väestöskenaarioissa 750 000 tai jopa 900 000 asukkaan Helsinkiä.⁶¹⁶

Kasvutavoitteet ja odotukset edellyttävät uutta yleiskaavaa. Mahdollinen tulevaisuuden suurkohde oli yhä Malmin lentokenttä. Santahaminan haluttuun otolla ei vastaavia rakentamismahdollisuuksia tavoitettaisi. Muutoinkin rakennuskelpoisen tonttimaan hankkiminen ja kaavoittaminen oli Helsingin kaltaisessa umpeen rakentuvassa kaupungissa yhä haasteellisempaa. Jopa Östersundomissa rakentamisen käynnistäminen osoittautui huomattavasti toivottua hitaammaksi ja odotettua hankalammaksi prosessiksi. Kaupungin suunnitelmat Koivusaaren rantojen

täytöistä herättivät vastustusta. Hankkeen kohtalo oli avoin, vaikka Länsimetron rakentaminen oli täydessä käynnissä ja tunnelityömaalta oli saatavissa runsaasti ylijäämämassoja.

Helsingillä on kuitenkin pitkät perinteet rantojen täytöistä. Käytännössä kaikki vetovoimaiset uudet merenrantakohteet 1970-luvun Katajanokasta alkaen nousivat ja tulevat nousemaan vanhoille täyttömaille. Kiinteistöviraston laskelmien mukaan täydentävät meritäytöt ovat olleet esimerkiksi Ruoholahdessa edullinen tapa hankkia maata. Vuonna 2013 täytöt jatkuivat Jätkäsaaren kärjessä. Pienempiä täyttötöitä oli edessä myös Kalasatamassa ja Kruunuvuoren rannassa. Jatkossa mahdollisia täyttökohteita saattoi löytyä Koivusaaren lisäksi Hernesaaresta.⁶¹⁷

Helsinki on tavoitellut ja toteuttanut kaupunkirakenteen tiivistämistä 1970-luvulta lähtien. Työ on ollut samanaikaisesti hidasta, työläistä ja kuitenkin välttämättöntä. Usein on törmätty naapuruston vastustukseen. Metsiköihin ja rakentamattomiin Y-tontteihin oli syntynyt nautinto-oikeuksia, joista moni ei halunnut luopua taistelutta. Myllypuron ja Meri-Rastilan täydennysrakentamista vastustamaan syntyi kaupunkimetsäliike, ja kun apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä pohti Paloheinän ja Tuomarinkylän peltojen osittaista pientalorakentamista tulevan Jokeri 2 -linjauksen tehokkaammaksi hyödyntämiseksi, nosti se odotetun vastalause-ryöpy. Penttilän esittämä alue ei kuulunut Keskuspuistoon, mutta se saattaisi olla osa mahdollisesti perustettavaa Kansallista kaupunkipuistoa. Onpa jopa väläytelty, että Suomenlinna Unescon maailmanperintökohteena estäisi kaiken sellaisen uudisrakentamisen vaikkapa Hernesaaresta ja Santahaminassa, joka muuttaisi linnoitus- ja avautuvia näkymiä.

Täydennysrakentaminen on koostunut pienistä puroista. Niitä voisi tulevaisuudessa muodostua vaikkapa liikenneväylien viereisistä joutomaista, joita muutettaisiin rakentamiskelpoisiksi esimerkiksi kattamalla moottoriteitä tai korvaamalla ne kaupunkibu-
levardeilla. Rakentamisen tehostamisen perinteinen keino on ollut kaavoittaa väljästi rakennetuille tonteille lisää rakennusoikeutta. Historiallisesti se on toiminut hyvin omistus-, mutta ei vuokratonteilla. Esimerkiksi ainoat kantakaupungin alueella säilyneet puutaloalueet Ruoholahdessa ja Vallilassa sijaitsevat kaupungin vuokramaille.

Vuodesta 2007 alkaen kaupunki on saattanut tehdä erityisiä sopimuksia kaavoittaessaan vuokratontille lisärakennusoikeutta: vanha vuokrasopimus on jatkunut, mutta uudelle rakennusoikeudelle on tehty uusi vuokrasopimus – ja jos mahdollista – tontti on jaettu kahdeksi tontiksi. Vanha vuokralainen on saanut arvonnoususta hyvitystä kolmanneksesta kahteen kolmasosaan. Vuokralaiselle on siis maksettu tämän väljyyden vähenemisestä. Kaupunki on saanut vanhasta tontista joka tapauksessa aikaisempaa paremman vuokratuoton ja saattanut yhdistää uudisrakennuksen edullisesti jo olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Lisäksi uudet asukkaat ovat ryhtyneet käyttämään vanhan asuinalueen usein vajaakäyttöön jääneitä palveluja.⁶¹⁸

Helsingin kehittämistä ratkaisusta huolimatta ympäröivä Helsingin seutu ottaisi jatkossakin suuren osan ”metropolialueen” kokonaiskasvusta. Nimenomaan seudullisella maankäytön suunnittelulla – tapahtuipa se minkä tahansa kuntarakenteen puitteissa – turvataan Suur-Helsingin kaupunkirakenteen hallittu kasvu ja kehitys.

Helsingin maanhankinnan viisi vuosisataa

1550-2013

HELSINGIN MAANHANKINNAN VIISI VUOSISATAA

Kaupunki omisti noin 65 prosenttia Helsingin maapinta-alasta vuonna 2013. Se oli hankkinut maata pitkäjänteisesti ja tavoitteellisesti, ja maitaan luovuttaessaan se oli suosinut vuokrausta. Naapurikunnissa tehdyillä maakaupoilla Helsinki oli rajoittanut 1890-luvulta alkaen esikaupunkien kasvua ja pohjustanut myöhempiä alueliitoksia. Maanhankinnalla oli vuodesta 1917 lähtien laaja poliittinen tuki. Vuoden 1946 suuren alueliitoksen jälkeen maanhankinnalla helpotettiin ennen kaikkea kaavoitusta. Maanhankinta palkitsi myös taloudellisesti, sillä kaupunki keräsi 2010-luvun alkuvuosina ulkoisilla vuokrilla ja tonttien myynneillä noin 200 miljoonan euron vuositulot.

Kun Helsingin perustaja, Ruotsin kuningas Kustaa Vaasa, lahjoitti kaupungille maa-alueen vuonna 1550, Helsingin pitäjän Koskelan kylän talonpoikien oli alituttava kuninkaan määräämään aluevaihtoon. Maalaismaa muuttui kaupunkimaaksi. Juhana III lahjoitti kaupungille lisämaata vuonna 1569, ja Helsingin alkuperäiseltä paikaltaan Vantaanjoen suulta Vironniemeen siirtäneeltä kuningatar Kristiinalta Helsinki sai vuonna 1644 koko Töölön kylän. Kaupungin pinta-ala oli tuolloin vajaa 1 900 hehtaaria. Helsingin maaomaisuus väheni hitaasti kaupungin myydessä tontteja. 1740-luvulla Helsinki luovutti maata kruunulle Viaporin merilinnoitusta sekä muuta sotilaskäyttöä varten. Venäjän keisarikuntaan kuuluvan Suomen suuriruhtinaskunnan pääkaupunkina (vuodesta 1812) Helsinki luovutti maita ja tontteja myös valtion siviilihallinnolle.

Helsingin maanhankinta käynnistyi varsinaisesti Reijolan ja Meilahden tiloista vuosina 1863 ja 1871. Kumpulasta vuonna 1893 solmittua kauppaa oli edeltänyt maanomistajan tilalla käynnistämä laaja tontinvuokraus. Se synnytti kaupungin kylkeen ei-toivotun esikaupungin, Hermannin, jonka laajentumisen Helsinki halusi kaupallaan estää. Helsingin hankkimat kolme tilaa liitettiin hallinnollisesti kaupunkiin vuonna 1906. Seuraavaksi Helsingin yllättivät buumin lailla perustetut maayhtiöt, jotka pystyivät vastaamaan tonttien kysyntään väestön kasvaessa ja siten spekuloimaan maan arvonnousulla. Yhtiöiden suunnittelemat yhdyskunnat saartoivat jo Helsinkiä. Johtavat luottamus- ja virkamiehet vaativat kaupungille pikaisesti lisämaata, ja vuosina 1908–1910 sitä hankittiinkin Oulunkylästä ja Pasilasta. Lisäkaupat kaatuivat asemakaavoitusta ja alueliitoksia koskevaan puutteelliseen lainsäädäntöön sekä kytköksiin maayhtiöiden ja johtavien luottamus- ja virkamiesten välillä.

Kun Helsinki sopi jättävänsä kiistanalaiset maayhtiöt ostojensa ulkopuolelle, alkoi tapahtua. Tiloilla ja yhtiöillä oli talousvaikeuksia sekä sodanaikaisten linnoitustöiden tuomia harmejä, joten maata oli tarjolla verraten edullisesti. Keväällä 1917 kaupunginvaltuusto siunasi yhteensä 1 450 hehtaarin maakaupat Tuomarinkylän kartanosta, Ab Bocksbacka -yhtiöstä sekä useista Malminkylän tiloista. Kokonaiskauppahinta vastasi noin neljäsosaa kaupungin talousarvion loppusummasta. Hankittuaan vielä Kaarelan tilan ja Herttoniemen kartanon kaupunki sai tehok-

kaasti ehkäistyä esikaupunkiasutuksen leviämisen. Helsingin vuonna 1920 käynnistämä alueliitos selvitys sen sijaan hiipui samalla kun Helsingin maalaiskunnasta itsenäistyi uusia kuntia.

Vuosikausien neuvottelut aluevaihtoista valtion kanssa eivät tuoneet kaupungille sille lupailtua Viikin tilaa. Petymys käynnisti vuonna 1927 tehokkaan maanhankinnan, jolla kaupunki varmisti ensimmäiseksi Herttoniemen tulevan teollisuus- ja satama-alueen toimintaedellytykset sekä Kulosaaren, Herttoniemen ja Puotinkylän kautta Porvooseen suunnitellun tieyhteyden. Valtioneuvoston syksyllä 1928 nimittämä suuren alueliitoksen selvitysmies Yrjö Harvia toimi vuodesta 1931 alkaen myös Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan puheenjohtajana. Hänen kaudellaan kaupunki teki suuria, alueliitosta ennakoivia ja vahvistavia maakauppoja. Hankinnat huipentuivat vuoden 1938 lopulla viimeisen suuren maayhtiön, Ab M. G. Steniuksen, kaupan ja näin saatuihin Munkkiniemen ja Haagan maihin.

Vuoden 1946 suuri alueliitos laajensi Helsingin pinta-alan reilusta 29 neliökilometristä noin 165 neliökilometriin. Helsinki omisti maa-alastaan noin puolet. Näin laajojen alueiden kytkeminen osaksi toimivaa kaupunkia olisi ollut haastava tehtävä ilman sodanjälkeisiä poikkeusolojakin. Liitosähkyä potanut Helsinki vastustikin uuden selvitysmiehen 1950-luvun alussa esittämää itäisen Espoon alueliitosta.

Kaupungin maanhankinta kohdistui sotien jälkeen käytännössä ensi kertaa sen omien rajojen sisälle. Maakauppojen volyymi ja yksikkökoiko pienenivät. Suurin tilakauppa tehtiin Degerön kartanon maista Laajasalossa vuonna 1954. Helsingin maavarannot hupenivat yllättävänkin nopeasti, kun kaupungin väkiluku kasvoi ja se kaavoitti asuinalueitaan väljästi. Rahoittajien ja rakentajien/rakennuttajien liittoumat hankkivat 1950-luvulla jo kaa-

voittamatonta maata naapurikunnista. Kaupungin rajojen taakse alkoikin nousta uuden ajan esikaupungeja. Sekä maalaiskunnissa että Helsingissä yleistyivät 1960-luvun alussa aluerakentamissopimukset. Helsinki asetti tällöin ehtoja infrastruktuurin rakentamisesta sekä yleisten alueiden luovuttamisesta kaupungille, mikäli se oli kaavoittanut yksityistä maata.

Kaupunki oli itsekin hankkinut 1950-luvun alussa Helsingin maalaiskunnan Vuosaaresta tiloja. Kaupoilla Helsinki ennakoi jo tulevia satama- ja voimalaitostarpeita – sekä alueliitosta. Vuosaari liitettiin Helsinkiin vuonna 1966. Helsingin pian havittelemat laajemmat alueliitokset – joita valmisteltiin myös maanhankinnoilla – kaatuivat naapurikuntien vastustukseen. Helsingin väkiluku kääntyi vuoden 1969 jälkeen laskuun. Maanhankinnassa tavoitteeksi nousi kaupunkirakenteen eheyttäminen eli tiivistäminen. Suuria projekteja olivat 1970-luvun alkupuolelta lähtien muun muassa pääradan varren asuinalueiden saneeraus, Martinlaakson kaupunkirata sekä Itä-Helsingin metro. Saneerauksella tavoiteltiin yhtenäistä maanomistusta ja aluerakentamista. Esimerkiksi Lassilassa kaupunki johdatteli pientalotonttien omistajia myymään tonttinsa yhteistoimintasopimuksilla rakennusliikkeelle. Malmilla kiinteistövirasto vauhditti kiinteistökauppojaan kehittämällä arviointimenetelmiä, jotka huomioivat paremmin maanomistajien etuja ja kohtelivat heitä kaavoitustilanteissa tasapuolisesti.

Kannelmäen ja Malminkartanon uusien asuinalueiden sekä kaupunkiradan rakentaminen edellytti valtion sitoutumista aluevaihtoihin, joissa kaupunki luopui muun muassa Kumpulan tulevasta yliopistoalueesta ja yksittäisistä tonteista sekä rakennutti valtiolle julkisia rakennuksia. Valtionyhtiö Valmetin telakan siirto Katajanokalta Vuosaareen sekä sitä valmistelleet aluevaihdot pohjustivat myös Katajanokan uuden asuinalueen rakentamista

1970-luvulla. Sitten 1980-luvulta alkaen kaupunki tavoitteli ohjelmallisesti ranta-alueidensa muuttamista asuin- ja toimitilakäyttöön. Tämä oli erilaista mutta merkittävää maanhankintaa. Uudisrakentaminen alkoi ensimmäisenä Ruoholahdessa 1990-luvun alussa. Ylipäänsä kaupunki saattoi joutoalueitaan rakennuskelpoisiksi. Esirakentamista ja pilaantuneiden maiden puhdistamista rahoitettiin 1990-luvulta lähtien arvotonttien myynnillä.

Lohja Oy:n ja Meriteollisuus Oy:n konkurssipesän kanssa tehdyt kaupat ja järjestelyt 1980-luvun lopulla ja 1990-luvun alussa mahdollistivat Vuosaaren kehittämisen. Helsinki suosi tuolloin rahoitussyistä vaihtosopimuksia: rakennusyritykset saivat tontteja ja rakennusoikeuksia, ja esimerkiksi rakennuskunta Haka laajensi ja jalosti Itäkeskusta esittämänsä suunnitelman pohjalta. Yksityistä maata kaavoittaessaan Helsinki otti omansa maankäyttö- ja arvonleikkaussopimuksilla. Vuosaarella kaupunki sovelsi 1990-luvulla suunnittelun kumppanuusmallia aktiivisen maanomistajan Paulig Oy:n kanssa.

Valtio vaihtoi ja myi 1990-luvulla asuntopulasta kärsivälle kaupungille alueita Kivikosta ja Viikistä sekä 2000-luvulla lähinnä Suursuolta ja Hakuninmaalta. Vaikka molemmilla osapuolilla oli periaatteessa sama tavoite, neuvottelut taloudellisista ehdoista olivat tiukkoja ja dra-

maattisiakin. Helsingin maanhankinta perustui 2000-luvulla myös luoviin sopimuksiin, joilla kaupunki edisti paitsi omien kiinteistöjensä myös yksityisen ja valtion maan sekä vuokralle antamiensa maiden jalostamista. Kampin keskuksen ja liikenneterminaalin suunnittelu ja toteutus on tästä hyvä esimerkki. Vuosaaren sataman rakentaminen oli merkittävä hanke myös maankäytöllisesti. Osin meritöiden päälle rakennettu satama vapautti vuonna 2008 Jätkäsaaren ja Sompasaaren satamat sekä Keski-Pasilan ratapiha-alueen. Vuoden 2009 alussa Helsinki sai Sipoon Östersundomista pakkoliitoksella 30 neliökilometrin laajuinen alueen, missä kaupunki aloitti hetimiten maakaupat tarkkaan pohdittujen periaatteiden mukaisesti.

Ennen tuoreinta liitosta Helsingin omistusosuus kaupungin maa-alueesta oli kasvanut vuoden 1973 noin 55 prosentista noin 67 prosenttiin. Helsingin väkilukukin oli kääntynyt merkittävään kasvuun 1990-luvun alussa. Tuloksekkaan maanhankinnan ansiosta noin 216 neliökilometrin laajuinen ja lähes 610 000 asukkaan Helsinki on saattanut pitää tontti- ja maavarantonsa vuonna 2013 kohtuullisen hyvänä, mutta hengähdystaukoihin ei ole ollut varaa. Kaikki maanhankinnan keinot ovat tarpeen jo nyt, mikäli kaupungin vetovoima ja kasvu halutaan ylläpitää tulevana vuosikymmeninä.

FEM ÅRHUNDRADEN AV MARKANSKAFFNING I HELSINGFORS

Staden ägde år 2013 cirka 65 procent av markytan i Helsingfors. Den hade anskaffat mark långsiktigt och målmedvetet och vid överlåtande av mark hade staden hellre arrenderat än sålt. Genom markaffärer i grannkommunerna hade Helsingfors sedan 1890-talet begränsat tillväxten av förstäderna utanför stadsgränsen och banat väg för senare inkorporeringar. Markanskaffningen åtnjöt efter år 1917 ett brett politiskt stöd. Efter den stora inkorporeringen år 1946 var målet med markanskaffningen framför allt att underlätta stadsplaneringen. Markanskaffningen var även ekonomiskt lönsam, eftersom staden i början av 2010-talet samlade in cirka 200 miljoner euro om året via externa hyror och försäljning av tomter.

När kung Gustav Vasa, som grundade Helsingfors, donerade ett markområde till staden år 1550, var bönderna i Forsby i Helsinges socken tvungna att underkasta sig det områdesbyte som utfärdats av kungen. Landsbygden blev stadsbygd. Johan III donerade tillägsmark till staden år 1569, och drottning Kristina, som flyttade Helsingfors från dess ursprungliga läge vid mynningen av Vanda å till Estnäs, donerade hela Tölö by till staden år 1644. I och med detta uppgick stadens markareal till knappa 1 900 hektar. Därefter minskade Helsingfors jordegendom långsamt i takt med att staden sålde tomter. På 1740-talet överlät Helsingfors mark till Kronan för såväl Sveaborgs sjöfästning som för annan militär verksamhet. Som huvudstad i Ryska kejsardömet storfurstendöme Finland (från år 1812) överlät Helsingfors mark och tomter även till statens civilförvaltning.

Helsingfors egentliga markanskaffning började med Grejus och Mejlans gårdar åren 1863 och 1871. Köpet av Gumtåkt år 1893 hade föregåtts av markägarens omfattande tomtuthyrning som gav upphov till en oönskad villastad, Hermanstad, strax intill stadens norra gräns. Med köpet ville Helsingfors förhindra förstadens expansion. De tre gårdar, som Helsingfors dittills anskaffat i området, inkorporerades med staden år 1906. Därefter överraskades Helsingfors av markbolagsboomen. Bolagen kunde svara mot efterfrågan på tomter åt den växande befolkningen och sålunda spekulera med markens värdestegring. De genom bolagens verksamhet uppsprungna samhällena omringade redan Helsingfors. Ledande förtroende- och tjänstemän krävde att staden snabbt skulle skaffa sig mer mark, och åren 1908–1910 skaffades mark i Äggelby och Böle. De övriga affärerna som staden förhandlade om stupade på den bristfälliga lagstiftningen gällande stadsplanering och inkorporering samt på kopplingar mellan markbolagen och ledande förtroende- och tjänstemän.

När Helsingfors beslöt att lämna de omstridda markbolagen utanför sina anskaffningar, började det hända saker. Gårdarna och bolagen fick dels ekonomiska problem och dels bekymmer med de krigstida fästningsarbetena, så markutbudet ökade och priserna sjönk till överkomliga nivåer. Våren 1917 välsignade stadsfullmäktige markaffärer på sammanlagt 1 450 hektar. De bestod av Domarby gård, Ab Bocksbacka-bolagen samt flera av gårdarna i Malmsby. Den sammanlagda köpesumman motsvara-

de cirka en fjärdedel av stadens budget. Efter att staden ännu anskaffat Kårböle och Hertonäs gårdar lyckades den effektivt förhindra förstädernas tillväxt. Behandlingen av inkorporeringsplanerna, som Helsingfors inlett år 1920 avstannade däremot samtidigt som nya kommuner frigjorde sig från Helsinge.

De långa förhandlingarna om områdesbyten med staten gav inte staden den utlovade gården i Vik. Besvikelsen ledde år 1927 till en effektiv markanskaffning, där staden i första hand säkerställde förutsättningarna för industri- och hamnområdet i Hertonäs samt den planerade vägförbindelsen till Borgå via Brändö, Hertonäs och Botby. Yrjö Harvia, som statsrådet hösten 1928 utnämnde till utredningsman för den planerade stora inkorporeringen, verkade från 1931 även som ordförande för Helsingfors stads fastighetsnämnd. Under hans period gjorde staden stora markaffärer, som förberedde och förstärkte inkorporeringsplanerna. Anskaffningarna nådde sin kulmen i slutet av 1938 med köpet av det sista stora markbolaget, Ab M. G. Stenius och därmed dess marker i Munksnäs och Haga.

Vid den stora inkorporeringen år 1946 ökade Helsingfors yta från dryga 29 kvadratkilometer till cirka 165 kvadratkilometer. Helsingfors ägde då cirka hälften av markarealen. Att slå ihop så här stora områden till en fungerande stad skulle ha varit en utmanande uppgift även utan undantagsförhållandena efter kriget. Helsingfors, som led av den stora inkorporeringens ekonomiska börda, motsatte sig sålunda den nya utredningsmannens förslag om en ytterligare inkorporering av östra Esbo i början av 1950-talet.

Stadens markanskaffning inriktades efter kriget i praktiken för första gången på områden innanför stadens egna gränser. Markaffärernas volym och enhetsstorlek minskade härvid. Det största förvärvet utgjordes

av Degerö gård år 1954. I och med det ökande invånarantalet och stadens glesa planering av bostadsområden avtog Helsingfors markegendom förvånansvärt snabbt. Allianserna mellan finansierarna och byggarna/byggherrarna började redan på 1950-talet skaffa oplanerad mark i grannkommunerna. Till följd av detta började moderna förstäder stiga upp utanför stadens gränser. I början av 1960-talet blev avtalen om områdesbyggande allt vanligare både i landskommunerna och Helsingfors. Då Helsingfors planlade privata marker, ställde staden som villkor att markägaren bekostade byggandet av infrastruktur samt överlät de allmänna områden till staden.

Staden hade själv skaffat gårdar i Nordsjö i Helsinges socken i början av 1950-talet. Genom affärerna förutsåg Helsingfors redan sina framtida hamn- och kraftverksbehov – samt inkorporeringen. Nordsjö införlivades med Helsingfors år 1966. De mer omfattande inkorporeringarna, som Helsingfors snart eftersträvade – och som även förbereddes genom markanskaffningar – stupade på grannkommunernas motstånd. Invånarantalet i Helsingfors började avta efter år 1969. Målet för markanskaffningen blev att ena, det vill säga förtäta stadsstrukturen. Stora projekt i början av 1970-talet var bland annat saneringen av bostadsområdena längs huvudbanan, stadsbanan till Mårtensdal samt tunnelbanan till östra Helsingfors. Saneringen syftade till ett enhetligt markäggande och områdesbyggande. I till exempel Lassas styrde staden småhustomternas ägare att sälja sina tomter till byggfirmor genom samarbetsavtal. I Malm ökade fastighetskonstorn sin köptakt genom att utveckla bedömningsmetoder, som bättre beaktade markägarnas rättigheter och behandlade dem mer likvärdigt vid planläggningen.

Byggandet av de nya bostadsområdena i Gamlas och Malmgård samt stadsbanan förutsatte att staten förband sig till områdesbyten, där staden bland annat överlät

det blivande universitetsområdet i Gumtåkt och enskilda tomter till samt lät bygga offentliga byggnader åt staten. Flytten av statsbolaget Valmets varv från Skatudden till Nordsjö samt de fastighetsbyten som förberedde detta banade även väg för byggandet av de nya bostadsområdena på Skatudden på 1970-talet. Från och med 1980-talet strävade staden efter att systematiskt omvandla sina stränder till bostads- och kontorsområden. Detta innebar en annorlunda, men likväl betydande markanskaffning. Nybyggnationen startade i Gräsviken i början av 1990-talet. Staden satsade även på att göra sina impediment byggbara. Förbyggande och sanering av nedsmutsad jord finansierades från och med 1990-talet genom försäljning av värdefulla tomter.

Köpen och arrangemangen med Oy Lohja Ab:s och Meriteollisuus Ab:s konkursbon i slutet av 1980-talet och början av 1990-talet möjliggjorde en utveckling av Nordsjö. Av finansieringsskäl föredrog Helsingfors då bytesavtal: byggföretagen fick tomter och byggnadsrätter, och till exempel byggnadslaget Haka expanderade och förädlade Östra centrum utifrån sitt eget planeförslag. När Helsingfors planlade privat mark tog staden sin andel genom markanvändningsavtal och avtal om nedskärning av den värdeökning som planeringen medförde. I Nordsjö tillämpade staden en partnerskapsmodell som utvecklats på 1990-talet tillsammans med den aktiva markägaren Paulig Ab.

På 1990-talet bytte och sålde staten områden i Stensböle och Vik och på 2000-talet främst i Storkärr och Hå-

kansåker till staden, som led av bostadsbrist. Även om båda parterna i princip hade samma målsättning, var förhandlingarna om de ekonomiska villkoren hårda och rentav dramatiska. På 2000-talet baserades Helsingfors markanskaffning även på kreativa avtal, genom vilka staden främjade förädlingen av såväl sina egna som privata och statliga marker samt tomtmarker som staden hade arrenderat. Planeringen och genomförandet av Kampens centrum och trafikterminal är ett bra exempel på detta. Byggandet av hamnen i Nordsjö var ett betydande projekt även ur markanvändningsperspektiv. Hamnen, som delvis byggts på utfylld mark, friställde år 2008 hamnarna i Busholmen och Sumparn samt bangården i Mellersta Böle. I början av 2009 fick Helsingfors ett område på 30 kvadratkilometer i Östersundom i Sibbo genom inkorporering. Staden inledde genast markaffärer på området i enlighet med noga övervägda principer.

Före den senaste inkorporeringen hade Helsingfors ägarandel av stadens markområden ökat från cirka 55 procent år 1973 till cirka 67 procent. Invånarantalet i Helsingfors hade i början av 1990-talet även börjat öka betydligt. Tack vare en lyckad markanskaffning har Helsingfors med sina cirka 216 kvadratkilometer och nästan 610 000 invånare lyckats hålla sina tomt- och markreserver relativt goda år 2013, men det har inte funnits utrymme för några som helst andningspauser. Alla markanskaffningsmöjligheter behövs redan nu, om man vill upprätthålla stadens attraktionskraft och tillväxt under de kommande decennierna.

HELSINKI'S FIVE CENTURIES OF LAND ACQUISITION

In 2013, some 65 per cent of the land area of Helsinki was city-owned. The city has acquired land with a long-term and goal-oriented focus, and has favoured rental when conveying its land. Starting in the 1890s, Helsinki has been limiting the growth of suburbs lying outside its borders and laying the foundations for later incorporations by acquiring land in the neighbouring municipalities. Politically, the use of land acquisition received wide-spread support by 1917. After the major incorporations of 1946, land acquisition has mainly been used to facilitate city planning. Land acquisition has been rewarding also from a financial perspective, as the city earned 200 million euros of annual income through third-party rentals and plot sales in the beginning of the 2010s.

When the founder of Helsinki, Swedish King Gustav Vasa, donated an area of land to the city in 1550, the peasants living in the village of Koskela in the rural parish of Helsingē had to submit to the exchange of territory ordered by the King. Rural land became city land. King John III of Sweden donated additional land to the city in 1569, and in 1644, Helsinki received the entire village of Töölö from Queen Christina, who moved the city to the Vironniemi peninsula from its original location at the mouth of the river Vantaa. At that time, the area of the city was just under 1,900 hectares. After that, Helsinki's land ownership slowly decreased as the city sold plots. In the 1740s, Helsinki conveyed land to the Crown, for the sea fortress of Sveaborg as well as for other military uses. As

the capital of the Grand Duchy of Finland in the Russian Empire (from 1812), Helsinki also conveyed land areas and plots for the state's civil administration.

As such, Helsinki's land acquisition began with the Reijola and Meilahti estates in 1863 and 1871, respectively. The purchase of Kumpula, signed in 1893, had been preceded by extensive plot rental by the landowner. This resulted in the birth of an undesirable suburb, Hermani, the expansion of which Helsinki wished to curb by land acquisition. The three estates acquired by Helsinki were incorporated into the city in 1906. Next, Helsinki was overtaken by a boom of "land companies", which were able to provide plots for the growing population and thus were able to speculate on the increasing land value. The communities planned by the companies already surrounded Helsinki. Leading officials and public servants quickly demanded additional land for the city, and it was indeed acquired from Oulunkylä and Pasila during 1908 and 1910. The other negotiated purchases fell flat due to deficient legislation regarding city planning and incorporations as well as associations between the land ownership companies and leading city officials and public servants.

When Helsinki decided not to include the controversial land ownership companies in its purchases, things began to happen. Estates and land ownership companies were struggling with financial difficulties and troubles with wartime fortress constructions, which resulted in land supply at affordable prices. In the spring of

1917, the City Council decided on the purchase a total of 1,450 hectares of land, including the Tuomarinkylä estate, the land ownership company Ab Bocksbacka and several farms located in Malminkylä. The total purchase price corresponded to around one quarter of the city's overall budget. With further purchases of the Kaarela and Herttoniemi estates, the city was able to effectively prevent the spread of suburban settlement outside the city limits. On the other hand, an incorporation plan initiated by Helsinki in 1920 fell flat, at the same time as new municipalities in the rural municipality of Helsinge became independent.

Years-long negotiations with the state on exchange of territory did not bring the city the Viikki estate it had been promised. The disappointment led to a brisk land acquisition in 1927, through which the city first secured the conditions for the planned Herttoniemi industrial and harbour area as well as the planned road connection between Kulosaari, Herttoniemi and Puotinkylä. Yrjö Harvia, who was appointed by the Council of State in 1928 as the administrator of a large-scale incorporation project, also served as Chairman of the Helsinki City Council's Real Estate Department since 1931. During his term in office, the city made great land purchases anticipating and consolidating the coming incorporation. The procurements culminated at the end of 1938 with the purchase of the last large land ownership company, Ab M. G. Stenius and the resulting acquisition of land from Munkkiniemi and Haaga.

The great incorporation of 1946 increased the area of Helsinki from just over 29 square kilometres to over 165 square kilometres. At that time, Helsinki owned around half of its land area. Turning such large areas of land into a functioning city would have been a difficult task even without the exceptional conditions following the war. Suffering from an incorporation bloat, Helsinki opposed a

plan proposed by the new land acquisition administrator in 1950 to incorporate eastern Espoo into the city.

After the wars, the city's land acquisition focused for the first time on areas within its own borders. The volume of land sales and the size of units acquired decreased. The largest land acquisition was that of the Degerö estate in 1954. Helsinki's land reserves dwindled surprisingly quickly, as the city's population grew and it developed its residential areas sparsely. Alliances between financiers and builders/developers procured land from the neighbouring municipalities as early as in the 1950s. As a result, modern suburbs started to emerge outside the city borders. Area development contracts became common both in rural municipalities and in Helsinki at the beginning of the 1960s. At that time, as Helsinki zoned private land, the city demanded that the land owners construct infrastructure and convey public areas to the city.

The city itself had already acquired land from Vuosaari in the rural municipality of Helsinge in the 1950s. With the purchases, Helsinki anticipated the already imminent need for a harbour and power plant – as well as the coming incorporation. Vuosaari was incorporated into Helsinki in 1966. The broader incorporations Helsinki soon strove after – also prepared for through land acquisitions – fell flat due to opposition from the neighbouring municipalities. After 1969, the population of Helsinki took a downturn. Solidification, or densification, of the city structure became the goal of land acquisition. Large projects starting from the beginning of the 1970s included the redevelopment of residential areas along the main railway line, the Martinlaakso city railway and the Eastern Helsinki metro. The redevelopments aimed at unified land ownership and area development. For example, in Lassila, the city prompted the owners of plots with small

detached houses to sell their plots to a construction company through cooperation agreements. In Malmi, the real estate office expedited its real estate acquisition by developing evaluation methods that gave more consideration to the rights of the landowners and treated them equally in the zonings.

The construction of the new residential areas in Kannelmäki and Malmi as well as the city railway required the state's commitment to land transfers, in which the city conveyed land from what would become the Kumpula campus area and from individual plots, and also developed public buildings for the state. The transfer of the shipyard of the state-owned company Valmet from Katajanokka to Vuosaari as well as the preceding land transfers also laid the foundations for the construction of the new residential area in Katajanokka in the 1970s. Later on, starting in the 1980s, the city systematically aimed at transforming its waterfront areas for residential and commercial use. This, too, was significant land acquisition, but in a different form. The construction began in Ruoholahti in the beginning of the 1990s. The city also started turning its wastelands into land suitable for construction. From the beginning of the 1990s pre-construction and the clean-ups of contaminated land were funded by selling prime plots.

The development of Vuosaari was made possible by purchases and arrangements with the bankruptcy estates of Lohja Oy and Meriteollisuus Oy at the end of the 1980s and the beginning of the 1990s. At that time, due to financial reasons, Helsinki favoured contracts of exchange: building companies received plots and building rights. The building company Haka, for example, expanded and developed the Itäkeskus area according to its proposed plan. When zoning or rezoning private land, Helsinki demanded land use agreements, in which the land

owner agreed to pay part of the value increase of the zoning to the city. In Vuosaari, the city applied a partnership model designed in the 1990s, when making arrangements with the active landowner Paulig Oy.

The state exchanged and sold land in Kivikko and Viikki to the city in the 1990s, as the city was suffering from a housing shortage. For the same reason it sold Suursuo and Hakuninmaa, in the 2000s. Although both parties had the same goal in principle, the price negotiations were tight and even dramatic. In the 2000s, the city's land acquisition was also based on creative agreements, through which the city promoted the development of its own, private and state land as well as city-owned leasehold plots. A good example of this is the planning and construction of the Kamppi shopping centre and transport terminal. The construction of Vuosaari Harbour was also a significant project from the perspective of land use. The harbour, partly built on land reclaimed by filling the sea, released the old harbour areas in Jätkäsaari and Sompasaari as well as the railway yard in Central Pasila in 2008 for new developments. In 2009, Helsinki incorporated 30 square kilometres of land from Östersundom in Sipoo and the city immediately began buying land in accordance with carefully considered principles.

Before the most recent incorporation, the proportion of city-owned land area in Helsinki had grown from around 55 per cent in 1973 to approximately 67 per cent. The population of Helsinki had also taken a significant upward turn in the beginning of the 1990s. Due to successive land acquisitions, Helsinki, with its 216 square kilometres of area and nearly 610,000 inhabitants has managed to maintain its plot and land reserves at a reasonable level up to 2013, but there is no time for respite. All means of land acquisition are necessary today if the City wishes to maintain its appeal and growth over the coming decades.

VIITTEET

- 1 Suolahti 1950a, 140, 144–145; Ranta 1981, 58; Kuisma 1990, 20–21, 24; Aalto 2012, 52, 60.
- 2 Kuisma 1990, 24.
- 3 Nikula 1981, 232–233.
- 4 Aalto 2012, 84; Gardberg 1981, 29.
- 5 Suolahti 1950a, 172; Aalto 2012, 157.
- 6 Harvia 1936, 7.
- 7 Suolahti 1950a, 173; Harvia 1936, 7–8; Kuisma 1990, 33; Aalto 2012, 239–240.
- 8 Lausunto esitysehdotuksen johdosta, joka koskee tonttiveron määrittämisessä Helsingin kaupungissa noudatettavan taksan uudistamista. Painetut asiakirjat 20/1913.
- 9 Suolahti 1950a, 262–263.
- 10 Painetut asiakirjat 20/1913; Kuisma 1990, 34.
- 11 Suolahti 1950b, 280–282; Harvia 1936, 10.
- 12 Suolahti 1950a, 176.
- 13 Handlingar rörande den till Helsingfors stad donerade jord. Painetut asiakirjat 19/1877.
- 14 Heikkinen 1989, 19, 21.
- 15 Suolahti 1950b, 341.
- 16 Nytt utskottsbetänkande i frågan om återvinnande af särskilda till Helsingfors stad donerade jordlägenheter. Painetut asiakirjat 4/1888: Suolahti 1950b, 338.
- 17 Suolahti 1950b, 331.
- 18 Suolahti 1950b, 367–368.
- 19 Painetut asiakirjat 20/1913.
- 20 Suolahti 1950b, 338.
- 21 Suolahti 1950b, 341; Painetut asiakirjat 20/1913.
- 22 Suolahti 1950b, 331–332.
- 23 Suolahti 1950b, 343–345.
- 24 Hornborg 1950a, 11–14, 38.
- 25 Hornborg 1950a, 38–47.
- 26 Hornborg 1950b, 258.
- 27 Hornborg 1950c, 366.
- 28 Painetut asiakirjat 20/1913.
- 29 Hornborg 1950a, 280; Nikula 1981, 233–237.
- 30 Forsius 1978.
- 31 Hornborg 1950b, 255, 261, 281–282.
- 32 Hornborg 1950c, 397–398.
- 33 Möller 1982, 26–29.
- 34 Hornborg 1950c, 371–372.
- 35 Hornborg 1950b, 258.
- 36 Hornborg 1950c, 374.
- 37 Lindberg 1950, 12.
- 38 Lindberg 1950, 28.
- 39 Palmén 1907, 130–131.
- 40 Hornborg 1950d, 246–247; KHK 1911.
- 41 Lindberg ja Rein 1950, 131; Rein 1950, 291–292.
- 42 Hornborg 1950d, 214.
- 43 Lindberg 1950, 16–17, 22–23.
- 44 Painetut asiakirjat 20/1913.
- 45 KHK 1876.
- 46 KHK 1876; Åström 1981, 28.
- 47 Waris 1950, 176.
- 48 Wiherheimo 1950, 266–269.
- 49 Hakkarainen 1983, 13; Korvenmaa 1983, 68.
- 50 KHK 1876; Lindberg ja Rein 1950, 88–89, 251–252.
- 51 Hornborg 1950d, 217–219; Lindberg ja Rein 1950, 88–89.
- 52 KHK 1876.
- 53 KHK 1875; 1876.
- 54 KHK 1877.
- 55 KHK 1877; Lindberg ja Rein 1950, 101–104.
- 56 Lindberg ja Rein 1950, 17, 25, 60, 99–100.
- 57 Lindberg ja Rein 1950, 104–109.
- 58 Lindberg ja Rein 1950, 109–111.
- 59 KHK 1882.
- 60 Lindberg ja Rein 1950, 115–117.
- 61 Lindberg ja Rein 1950, 130, 133–134.
- 62 Waris, 11–13.
- 63 Hakkarainen 1983, 11.
- 64 Brunila 1950, 22; KHK 1883; KHK 1887.
- 65 KHK 1897.
- 66 Brunila 1950, 12.
- 67 Brunila 1950, 16–17; Kovero 1950, 219–220.
- 68 Erävuori 1981, 301–302.
- 69 Nytt utskottsbetänkande i frågan om återvinnande af särskilda till Helsingfors stad donerade jordlägenheter. Painetut asiakirjat 4/1888; Harvia 1936, 17.
- 70 Hornborg 1950d, 400–401.
- 71 Harvia 1936, 16; Painetut asiakirjat 1877.

- 72 Harvia 1936, 17, 63; Erikoisselvitys Pitäjänmäen liitos-
alueesta. Harvia 1936.
- 73 Painetut asiakirjat 4/1888.
- 74 Hakkarainen 1983, 24; Harvia 1936, 17.
- 75 KHK 1875.
- 76 Helsingfors Dagblad 29.8.1875; KHK 1889; Folkwännen
15.3.1871.
- 77 KHK 1889.
- 78 KHK 1882; KHK 1883.
- 79 Hakkarainen 1983, 23–24; Litzen ja Vuori 1998, 30.
- 80 Drätselkammarens utlåtande angående ifrågasatt inköp af
Guntäckt egendom för Helsingfors stads räkning. Painetut
asiakirjat 15/1892; KHK 1892; KHK 1893.
- 81 Harvia 1936, 19.
- 82 KHK 1897.
- 83 Harvia 1936, 9; Handlingar angående frågan om villorna
Annebergs och Arabias samt ängen Kanaanlands hörande
under Helsingfors stads jurisdiktion. Painetut asiakirjat
9/1897.
- 84 Harvia 1936; Handlingar rörande frågan om Gumtäck,
Mejlans och Grejus lägenheters afhysande under
Helsingfors stad. Painetut asiakirjat 14/1900; STO
15.5.1899.
- 85 KHK 1900; Painetut asiakirjat 14/1900; Litzen 1987, 16.
- 86 KHK 1902
- 87 KHK 1905.
- 88 Åström 1956, 111.
- 89 Hakkarainen 1983, 27–29.
- 90 Harvia 1936, 53.
- 91 Litzen 1987, 16.
- 92 Juntto 1990, 96.
- 93 KHK 1900; KHK 1901.
- 94 Itkonen 2009, 25, 35–37; Harvia 1936, 110; Yrjänä 2010,
178–180.
- 95 Harvia 1936, 113; Litzen ja Vuori 1998; Mikkola 1990,
192.
- 96 Rekola ja Tuomisto 1995, 58–63.
- 97 Harvia 1936. Erytyisselvitykset Malmi-Tapanilan liitos-
alueesta ja Pakinkylän liitosalueesta; Harvia 1936, 113.
- 98 Havumäki 1985, 242–243.
- 99 Mikkola 1990, 192; Harvia 1936, 62.
- 100 Vrt. Mikkola 1990, 190–192.
- 101 Rahatoimikamarin mietintö kysymyksessä, joka koskee
erinäisten maa-alueiden hankintaa kaupungille. Painetut
asiakirjat 52/1912.
- 102 Mustonen 2010, 12, 14.
- 103 Äggelbyn kartanon osto. KHK 1908.
- 104 Rahatoimikamarin mietintö kysymyksessä, joka koskee eri-
näisten maa-alueiden hankintaa kaupungille. Painetut asia-
kirjat 52/1912; Erikoisselvitys Oulunkylän liitosalueesta.
Harvia 1936; Timonen 1998, 7–8.
- 105 Painetut asiakirjat 19/1908; KHK 1908; Hakkarainen
1983, 64–66.
- 106 KHK 1908; Hakkarainen 1983, 64–66; Harvia 1936, 122.
- 107 Harvia 1936, 22.
- 108 Painetut asiakirjat 52/1912.
- 109 Mikkola 1990, 349.
- 110 Brunila 1950, 42.
- 111 KHK 1911.
- 112 Valiokuntamietintö kysymyksestä, joka koskee Helsingin
pitäjässä sijaitsevan Drumsön maatilan ostamista
kaupungille. Painetut asiakirjat 55/1912; Erävuori 1981,
77–79.
- 113 Rahatoimikamarin esitys valmistaviin toimenpiteisiin
ryhty misestä omistusoikeuden hankkimiseksi Helsingin
pitäjässä sijaitsevaan Viikin kapteeninvirkataloon
(31.5.1912). Painetut asiakirjat 19/1912; KHK 1912
- 114 KHK 1912.
- 115 Painetut asiakirjat 52/1912.
- 116 Painetut asiakirjat 54/1912.
- 117 KHK 1912.
- 118 G. Idström ja Bertel Jung (12.8.1912), ”Lausunto
Drumsön saaren lunastamisasiasta. Painetut asiakirjat
55/1912.
- 119 KHK 1912.
- 120 Brunila 1955a, 46; Uino 2005, 19–20.
- 121 Åström 1956, 114.
- 122 Mikkola 1990, 190.
- 123 Mikkola 1990, 192, 205, 203.
- 124 Komitean mietintö (18.4.1917) maan hankinnasta kau-
pungille. Painetut asiakirjat 18/1917.
- 125 Brunila 1950, 233–35.
- 126 Rahatoimikamarin lausunto kysymyksestä, joka koskee
kaupunginmaan vastaista käyttämistä sitä rakennettavaksi
luovutettaessa (18.3.1912). Painetut asiakirjat 36/1912.
- 127 Brunila 1950, 34–35.
- 128 Rahatoimikamari 15.3.1917. Painetut asiakirjat 18/1917.
- 129 Rahatoimikamari 15.3.1917. Painetut asiakirjat 18/1917.
- 130 Juntto 1990, 90.
- 131 Merilaita, 1985, 150–151.
- 132 Rekola ja Tuomisto 1995, 85–86.
- 133 Rahatoimikamari 15.3.1917. Painetut asiakirjat 18/1917;
KHK 1917; Harvia 1936, 132;
- 134 KHK 1917; Pirkkamaa 2005, 24.
- 135 Rahatoimikamari 16.4.1917. Esitys Viikin kapteeninvirka-
talon vuokraoikeuden lunastamisesta sekä virkatalon
nykyisen haltijan irtaimiston lunastamisesta. Painetut
asiakirjat 22/1917.
- 136 Rekola ja Tuomisto 1995, 88.
- 137 Parikka 1992.

- 138 KHK 1918; KHK 1919; Harvia 1936, 33, 63.
- 139 Harvia 1936, 117.
- 140 KHK 1918; Brunila 1962, 18.
- 141 Eräiden Herttonäsin alueiden osto. KHK 1924.
- 142 Saukkonen 1962, 443; Kallenautio 1984, 377.
- 143 Mikkola 1990, 214.
- 144 KHK 1918; Stenius 1947, 50; Brunila 1962, 32; Erävuori 1981, 76–79; Uino 2005, 25.
- 145 KHK 1918.
- 146 Brunila 1962, 26–29.
- 147 Kaupungin satamaolojen järjestäminen. KHK 1921.
- 148 KHK 1919.
- 149 KHK 1920.
- 150 Kaupungin maatilain hallinto. KHK 1921.
- 151 Eräiden Boxbackan maa-alueiden osto. KHK 1921; Eräitten Pakinkylän alueitten osto. KHK 1922.
- 152 Kaupungin maatilain vuokraaminen. KHK 1922.
- 153 Starensin tilan osto. KHK 1923; Harvia 1936, 135.
- 154 Harvia 1936, 58–59.
- 155 Harvia 1936, 229–230.
- 156 Harvia 1936, 232–233. Sitaatit, valmisteluvaliokunta 12.5.1920.
- 157 Uino 2005, 23.
- 158 Perälä 1984, 40.
- 159 Harvia 1936, 40.
- 160 Uino 2005, 23.
- 161 Harvia 1936, 41; Perälä 1984, 46–47.
- 162 Salokorpi 1984, 294.
- 163 Perälä 1984, 47–48.
- 164 Painetut asiakirjat 76/1912.
- 165 Harvia 1936, 234.
- 166 Perälä 1984, 44–45.
- 167 Ruskeasuon ja Uudenpellon yhdistäminen kaupunkiin. KHK 1923.
- 168 Harvia 1936, 22–24; Erinäisten Huopalahden kunnan osien liittäminen kaupunkiin. KHK 1923.
- 169 Stenius 1947, 50–51.
- 170 Harvia 1936, 66; XV kaupunginosan tonttien luovutusehdot. KHK 1925.
- 171 Harvia 1936, 67–68.
- 172 Harvia 1936, 239–240.
- 173 KHK 1918.
- 174 KHK 1918–1920.
- 175 KHK 1919; Brunila 1962, 38.
- 176 KHK 1919.
- 177 Kansanpuiston järjestäminen Santahaminaan; Kaupungin satamaolojen järjestäminen. KHK 1921; Kansanpuiston perustaminen Santahaminaan. KHK 1923.
- 178 Valtion ja Helsingin kaupungin välinen, Vikin sotilasvirkataloa y.m. koskeva tilusvaihto. KHK 1923.
- 179 Brunila 1962, 50.
- 180 Kaupungin ja valtion välinen mm. erästä Lapinniemen osaa koskeva tilusvaihto. KHK 1925.
- 181 Valtion ja kaupungin välinen tilusvaihto. KHK 1927; Brunila 1962, 38.
- 182 Valtion ja kaupungin välinen tilusvaihto. KHK 1927.
- 183 Brunila 1962, 54–55.
- 184 Harvia 1936, 118–119.
- 185 Erinäisten Botbyn tilan alueiden osto. KHK 1927.
- 186 Erinäisten Botbyn tilan alueiden osto. KHK 1927.
- 187 Harvia 1936, 119; Puodinkylän maa-alueiden osto. KHK 1931.
- 188 Eräiden tilusten ostotarjousten epääminen. KHK 1925; Brändön tilan osto. KHK 1927.
- 189 Erinäisten Kulosaaren maa- ja vesialueiden sekä kahden sillan osto. KHK 1928; Harvia 1936, 116.
- 190 Tuurholman tilan osto. KHK 1929.
- 191 Tuurholmassa olevan huvilatilan osto. KHK 1930.
- 192 Herttoniemen tilan ja Tuurholman selän rakentaminen. KHK 1930.
- 193 Korpaksen tilan osto. KHK 1928.
- 194 Talin kartanon ostaminen. KHK 1930; Erikoisselvitys Pitäjänmäen liitosalueesta. Harvia 1936 II.
- 195 Mustonen 2010.
- 196 Nurmi 2005, 10–11.
- 197 Kaupungin rakennustonttien luovutusmuoto. KHK 1931; Saukkonen 1962, 438–439.
- 198 Saukkonen 1962, 439. Siinä KHK 1931, 272–273.
- 199 Siipi 1962, 230–231.
- 200 Saukkonen 1962, 442–443.
- 201 Schulman 2000, 33.
- 202 Perälä 1984, 49.
- 203 Brunila 1962, 65; Oulunkylän asemakaava. KHK 1939.
- 204 Oulunkylän liitosalue, 29. Harvia 1936 II.
- 205 Uino 2005, 26; Lauttasaaren ja Salmisaaren välisen sillan sekä Lauttasaaren halki kulkevan maantien rakentaminen. KHK 1933.
- 206 Harvia 1936, 135.
- 207 Eräiden kaupungin pohjoispuolella olevien maa-alueiden ostaminen. KHK 1934.
- 208 Brunila 1962, 47; Havumäki 1985b, 276.
- 209 Ampumarata-aluetta koskeva aluevaihto. KHK 1946.
- 210 Harvia 1936, 260–261.
- 211 Harvia 1936, 244–246.
- 212 Perälä 1965, 352–353.
- 213 Kulosaaren liitosaluetta koskevat lausunnot. Harvia 1940, 99–108.
- 214 Harvia 1936, 247, 259.
- 215 Huopalahden liitosalueen selvitys. Harvia 1936 II
- 216 Harvia 1936, 260.
- 217 Perälä 1984, 62.

- 218 Stansvikin tilan ja Kruunuvuoren selän erään vesialueen osto. KHK 1938.
- 219 Harvia 1940, 21–23.
- 220 Leppäsuon alue N:o 68a. KHK 1927
- 221 Leppäsuon alue. KHK 1929.
- 222 Johtokunnan ptk, Cb, Ab; Kauppakirja Hd. Ab M.G. Stenius. HKA.
- 223 Kiinteistölautakunta 13.9.1938; Johtokunnan ptk, Ab. M. G. Stenius. HKA.
- 224 Ab M.G. Stenius nimisen yhtiön osakekannan osto. KHK 1938.
- 225 Brunila 1962, 31–32.
- 226 Lampi 2005, 129.
- 227 Leppävaaran liitosaluetta koskevat lausunnot. Harvia 1940.
- 228 Perälä 1965, 352–353; Helsingin esikaupunkiliitos. KHK 1939; Harvia 1940, 124–125.
- 229 Harvia 1940, 18–20.
- 230 Brunila 1962, 67–58; Uuden omakotialueen perustaminen Pitäjänmäelle. KHK 1940; Pirkkolan omakotialueen tonttien luovutusehdot ym. KHK 1940; Ruotsista saatujen lahjoitustalojen sijoittaminen ja luovutusehdot. KHK 1940.
- 231 Stenius 1947, 86–88; Havumäki 1985b, 277; Rekola ja Tuomisto 1995, 140; Uino 2005, 32.
- 232 Ahtiainen ja Tervonen 2002, 18–19.
- 233 Alueliitoskysymys. KHK 1943.
- 234 Valtioneuvosto 13.1.1944 (I, 179)
- 235 Valtioneuvosto 5.10.1944. – Sisäasiain ministeri Hillilä hyväksyi ensimmäisenä esityksen. Ministerit Wuori, Aura, Hiltunen, Martola, Luukka, Takki, Fagerholm, Kauppi ja Salovaara kannattivat. Kalliokoski, Enckell, Walden ja pääministeri Castren vastustivat, samoin Ellilä, von Born ei halunnut Kulosaaren ja Huopalahden liittämistä vielä.
- 236 Brunila 1962, 65–66; Lauttasaari. KHK 1945.
- 237 Brunila 1962, 87–88; Saukkonen 1962, 426–427; Uino 2005, 31–32.
- 238 Brunila 1962, 88.
- 239 Pika-asutus. KHK 1940.
- 240 Kaupungin omistaman maan luovuttaminen maanhankintalain edellyttämiin tarkoituksiin. KHK 1945; Tuomarinkylän alueen varaaminen maanhankintalain edellyttämiin tarkoituksiin. KHK 1946.
- 241 Kaupungin maan vapaaehtoista luovuttamista maanhankintalain mukaisiin tarkoituksiin. KHK 1947; Kaupungin maan luovuttaminen maanhankintalain edellyttämiin tarkoituksiin. KHK 1948; Pettinen 1996, 52.
- 242 Brunila 1962, 68–69; Schulman 2000, 29–30.
- 243 Asemakaavojen ja asemakaavantakaisten määräysten laatiminen liitosalueiden eri osille ja niiden rakennuskielto. KHK 1946.
- 244 Esikaupunkialueen asemakaavatoiden kiirehtiminen. KHK 1956.
- 245 Kolbe 2002, 67–68.
- 246 Esimerkiksi Lampi 2005, 133.
- 247 Seutuasemakaavan saaminen Helsingille ympäristöineen. KHK 1945.
- 248 Schulman 2000, 16, 33.
- 249 Espoon kunnan eräiden osien liittäminen kaupunkiin. KHK 1951; Itkonen 2009, 67.
- 250 Espoon kunnan eräiden osien liittäminen kaupunkiin. KHK 1951; Herranen 1997, 153.
- 251 Harvia 1936, 64.
- 252 Schulman 2000, 40; Teknillisen korkeakoulun paikka. KHK 1948; Michelsen 1993, 130.
- 253 Meurman 1982, 421.
- 254 Juntto 1990, 223.
- 255 Kolbe 2002, 87–89, 225.
- 256 Maapolitiikan selvitystyö 1973, 73–74.
- 257 Pettinen 1996, 54; KHK 1955, II osa; KHK 1959–1960, II osa.
- 258 Koivumäki 21.4.2013.
- 259 Eräiden Malmilla olevien kiinteistöjen ostaminen; Eräiden Tapanilassa olevien kiinteistöjen ostaminen. KHK 1948; Eräiden Tapanilan kylässä olevien tilojen osto. KHK 1950.
- 260 Mellunkylän eräiden alueiden osto. KHK 1950; Kiinteistöviraston tonttiosasto. KHK 1950; Kvsto N:o 5/16 1950; N:o 12/18 1950; Lampi 2002, 151.
- 261 Kvsto N:o 6/24 1958; N:o 15/30 1958.
- 262 Kvsto N:o 11/75 1954.
- 263 Kaupungin ja seurakuntien välinen aluevaihto. Kvsto N:o 12/14 1958.
- 264 Seurakuntien omistaman Mylly puron hautausmaa-alueen osan vaihtaminen toisiin alueisiin. Kvsto N:o 23/ 8.4.1964.
- 265 Oy Saseka Ab:n omistamien alueiden osto. KHK 1946.
- 266 Kvsto N:o 20/64 1950; Rastbölen tilan ostaminen. KHK 1950.
- 267 Kvsto N:o 3/23 1952; N:o 5/29 1953.
- 268 Lampi 2005, 137.
- 269 Lampi 2005, 142–143.
- 270 Kvsto N:o 6/14 1959.
- 271 Kvsto N:o 17/15 1960.
- 272 Kuisma 2004, 149–150.
- 273 Herranen 1997, 140.
- 274 Pihlajamäen tonttien luovutusmuoto ym. KHK 1961.
- 275 Valkonen 2005, 45.
- 276 Kontulan alueen rakentaminen. KHK 1962.
- 277 Hankonen 1994, 375.
- 278 Hankonen 1994, 381.
- 279 Roihuvuori 2004, 50; Lyytinen 1991, 340; Merihaan kunnallistekniikan rakentamisesta ym. KHK 1971.

- 280 Maapolitiikan selvitystyö 1973, 26–27.
- 281 Hankonen 1994, 386–387.
- 282 Hankonen 1994, 383.
- 283 KHK 1967.
- 284 KHK 1963.
- 285 KHK 1962;1963.
- 286 Lyytinen 1991, 298.
- 287 Kvsto N:o 24 /29.5.1963;
Kv, toimintakertomus 1963;1965;1966.
- 288 Koivumäki 22.11.2012.
- 289 KHK 1966; KHK 1967.
- 290 Koivumäki 22.11.2012.
- 291 KHK 1963.
- 292 Kvsto N:o 16 / 11.12.1963; N:o 18/ 27.11.1963.
- 293 Kvsto N:o 11/ 9.3.1966.
- 294 Kvsto N:o 64 26.6.1968; Kuisma 2004, 342.
- 295 Kvsto N:o 44 / 7.9.1966.
- 296 Lampi 2005, 142–143; Kysymys Vuosaaren liittämisestä
Helsingin kaupunkiin. Painetut asiakirjat N:o 4 /1965.
- 297 Hirvonen 2005, 21, 41; Hankonen 1994, 384.
- 298 Lampi 2005, 151.
- 299 Lampi 2005, 145; Pettinen 1996, 60.
- 300 Martti Koivumäki 22.11.2012; Lampi 2005, 150
- 301 Kysymys Vuosaaren liittämisestä Helsingin kaupunkiin.
Painetut asiakirjat N:o 4 /1965.
- 302 Kvsto N:o 24/ 23.6.1965; Herranen 1997, 154.
- 303 Vuosaaren suunnittelukomitean mietintö. Khs painetut
asiakirjat N:o 3/1968; Lampi 2005, 156; Herranen 1997,
154.
- 304 KHK 1967; KHK 1971; Lampi 2005, 152–153, 161.
- 305 Asuntotoimikunnan mietintö. Painetut asiakirjat
N:o 3/1966.
- 306 Asuntotoimikunnan mietintö. Painetut asiakirjat
N:o 3/1966; Kv, toimintakertomus 1968; Juntto 1990, 261.
- 307 Ahtiainen ja Tervonen 2002, 44–45.
- 308 Hankonen 1994, 375, 430.
- 309 Hankonen 1994, 387–389.
- 310 Selvityksistä saavutuksiin, 6.
- 311 Lausunnon antaminen ns. Hannuksen komitean
mietinnöstä ja ehdotuksen tekeminen kuntauudistusta
koskeviksi suunnitelmiksi. Painetut asiakirjat N:o 10/1967.
- 312 Kvsto N:o 44 / 7.9.1966.
- 313 Kvsto N:o 21/ 13.12.1967.
- 314 Kvsto N:o 65 /21.6.1967.
- 315 Kvsto N:o 28/ 18.6.1969.
- 316 Kvsto N:o 29/ 18.6.1969.
- 317 Kiinteistöltk. khs:lle 16.9.1969. Khs painetut asiakirjat
N:o 2 /1970.
- 318 Kvsto N:o 11/ 15.4.1970.
- 319 Kvsto N:o 29/ 16.9.1970; N:o 13 /16.12.1970.
- 320 Ahtiainen ja Tervonen 2002, 56.
- 321 Ahtiainen ja Tervonen 2002, 56–61.
- 322 Hirvonen 2005, 67; Herranen 1997, 179.
- 323 Mustonen 2010, 397; Murole 2012, 180–181.
- 324 Kvsto N:o 23/ 23.6.1971.
- 325 Helsingin maalaiskunnan Länsisalmen kylässä sijaitsevan
tilan vaihtaminen Pihlajamäessä sijaitsevaan asuntotonttiin.
Kvsto N:o 12/ 10.11.1971..
- 326 Lausunnon antaminen selvitysmies L. O. Johansonin
ehdotuksesta. Kvsto N:o 5/ 13.12.1972.
- 327 Tuomioja 1988, 127,152.
- 328 Kvsto N:o 11/14 1953.
- 329 Kvsto N:o 11/37 1961.
- 330 Kvsto N:o 19/ 21.5.1969.
- 331 Kvsto N:o 34/ 18.2.1970.
- 332 Helsingin kaupungin asuntotuotanto-ohjelma vuosiksi
1971–1975. Painetut asiakirjat N:o 1/1971.
- 333 Maapolitiikan selvitystyö 1973, 3–5, 35–36.
- 334 Koivumäki 22.11.2012.
- 335 Helsingin kaupungin asuntotuotanto-ohjelma vuosiksi
1971–1975. Painetut asiakirjat N:o 1/1971.
- 336 Maapolitiikan selvitystyö 1973, 38–39.
- 337 Helsingin kaupungin asuntotuotanto-ohjelma vuosiksi
1972–1976. Painetut asiakirjat N:o 1/1972.
- 338 Helsingin kaupungin asuntotuotanto-ohjelma vuosiksi
1973–1976. Painetut asiakirjat N:o 18/1972.
- 339 Yhteistoimintasopimuksen tekeminen Etu-Lassilan
kiinteistönomistajien kanssa. Kvsto N:o 19/ 14.6.1972.
- 340 Pukinmäen ns Savelan asuntoalueella sijaitsevan tilan
ostaminen. Kvsto N:o 31/ 4.9.1968.; Rekola ja Tuomisto
1995, 156.
- 341 Rekola ja Tuomisto 1995, 179–180.
- 342 Malmin, Tapanilan, Pukinmäen, Puistolän eräitä alueita
koskevan osayleiskaavan hyväksyminen.
Kvsto N:o 12/ 26.1.1972.
- 343 Kvsto N:o 19/ 14.6.1972; N:o 20/ 10.5.1978.
- 344 Kvsto N:o 20/ 10.5.1978; Tuuttila 20.9.2012; Rytölä
2.11.2012 (sitaatti); Herranen 1997, 180–181.
- 345 Koivumäki 29.11.2012.
- 346 Maapolitiikan selvitystyö 1973, 20, 23.
- 347 Kivelä 2.11.2012.
- 348 Herranen 1997, 178–179; Nurmi 2005, 57; Savelan
rakentamissopimuksen muuttaminen. Kvsto N:o 25/
25.2.1976.
- 349 Koivumäki 5.12.2012.
- 350 Tuuttila 20.9.2012.
- 351 Kivelä 2.11.2012.
- 352 Rekola ja Tuomisto 1995, 158–161.
- 353 Kvsto N:o 37/ 21.6.1978.
- 354 Malmin sairaalan ja Syystien välisen alueen rakentamis-

- sopimus. Kvsto N:o 13/ 9.6.1976; Nordqvist 31.10.2012.
- 355 Tuuttila 20.9.2012; Nordqvist 31.10.2012.
- 356 Nordqvist 3.3.2013.
- 357 Tuuttila 20.9.2012; Koivumäki 5.12.2012.
- 358 Nordqvist 31.10.2012.
- 359 Tuuttila 20.9.2012.
- 360 Nordqvist 31.10.2012.
- 361 Tuuttila 20.9.2012.
- 362 Kivelä 2.11.2012.
- 363 Tuuttila 20.9.2012; Teollisuuden kehittämisohjelma 1996.
- 364 Puistolan asemaseudun kerrostaloaluetta koskevan aluerakentamissopimuksen tekeminen. Kvsto N:o 18 / 7.2.1973; Herranen 1997, 179; Maapolitiikan selvitystyö 1973, 25–26; Tuuttila 20.9.2012.
- 365 Kannelmäen osayleiskaava-alueen erästä osaa koskevan yhteistoimintasopimuksen tekeminen. Kvsto N:o 16/ 29.9.1971.
- 366 Helsingin kaupungin asuntotuotanto-ohjelma vuosiksi 1972–1976. Painetut asiakirjat N:o 1/1972.
- 367 Esisopimus aluevaihoista valtion kanssa. Kvsto N:o 13/ 26.1.1972.
- 368 Valtion ja HY:n Kannelmäessä omistamien määräalojen vuokraaminen kaupungille. Kvsto N:o 25/ 21.6.1972.
- 369 Tuuttila 20.9.2012; Kannelmäki, Itäkeskus, vaihto valtion kanssa. Kvsto N:o 13 /11.10.1978.
- 370 Herranen 1997, 182.
- 371 Esisopimuksen tekeminen Kumpulan ja malminkartanoiden alueiden vaihtamisesta valtion kanssa. Kvsto N:o 8/ 12.5.1976; Nurmi 2005, 57; Kautto 2003, 34; Murole 2012, 208–209.
- 372 Itäisen aluekeskuksen sijoituspaikan määrittäminen. Kvsto N:o 13/ 23.2.1972.
- 373 Vartiokylässä sijaitsevien eräiden maa-alueiden osto. Kvsto N:o 22/ 23.6.1971.
- 374 Alueen vuokraaminen Leppävaarasta alennustavarataloa varten. Kvsto N:o 17/ 29.4.1970; Hankonen 1994, 266–267.
- 375 Kvsto N:o 22/ 23.6.1971.
- 376 Kvsto N:o 13/ 23.2.1972; Painetut asiakirjat N:o 18/1972.
- 377 Vartiokylässä sijaitsevan erään maa-alueen ostaminen. Kvsto N:o 51/ 18.6.1975.
- 378 Itäkeskuksen alueella sijaitsevan tilan ostaminen. Kvsto N:o 16/ 9.6.1976; Tuuttila 20.9.2012; Herranen 1997, 183.
- 379 Leminen ja Pyrylä 2001, 85–87.
- 380 Kvsto N:o 16/ 17.6.1970.
- 381 Kvsto N:o 14/ 27.1.1971.
- 382 Esisopimuksen tekeminen ns. vanhan kättilöopiston tontti-alueen sekä Katajanokan maa- ja vesialueen vaihtamisesta valtion kanssa. Kvsto N:o 27/ 14.1.1976.
- 383 Herranen 1997, 169–171.
- 384 Herranen 1997, 193.
- 385 Kv, toimintakertomus 1972.
- 386 Stauffer 19.9.2012.
- 387 Aluevaihto seurakuntien kanssa. Kvsto N:o 9/ 21.4.1971.
- 388 Mellunkylä. Kvsto N:o 38 /21.6.1978.
- 389 Esisopimus virastotalon rakennuttamisesta Pasilan kortteliin. Kvsto N:o 12/ 27.2.1985.
- 390 Tuuttila 20.9.2012.
- 391 Kivelä 2.11.2012; Tonttien ostaminen Mellunmäestä. Kvsto N:o 20/12.11.1986.
- 392 Tuuttila 20.9.2012; Koivumäki 4.12.2012; Stauffer 19.9.2012; Tuomioja 1988, 60; Murole 2012, 292–296.
- 393 Tuuttila 20.9.2012; Koivumäki 5.12.2012.
- 394 Kvsto N:o 10/ 14.11.1979.
- 395 Toimitilojen rakentaminen raastuvanoikeutta ja rikospoliisia varten. Kvsto N:o 1/ 1979; Aluevaihdon suorittaminen Suomen valtion kanssa. Kvsto N:o 19/ 11.3.1981.
- 396 Koivumäki 29.11.2012.
- 397 Esisopimus virastotalon rakennuttamisesta Pasilan kortteliin. Kvsto N:o 12/ 27.2.1985; Stauffer 19.9.2012.
- 398 Kivelä 2.11.2012.
- 399 Vuosaaressa sijaitsevan erään maa-alueen ostaminen. Kvsto N:o 21/ 12.11.1975.
- 400 Aluevaihdon suorittaminen Oy Lohja Ab:n kanssa. Kvsto N:o 15/ 28.5.1980.
- 401 Vanhanen 2.11.2012; Kivelä 2.11.2012.
- 402 Eräiden maa-alueiden vaihto Suomen valtion kanssa. Kvsto N:o 15/ 2.5.1973.
- 403 Ikonen 2009, 135; Koivumäki 29.11.2012.
- 404 Aluevaihto valtion kanssa. Kvsto N:o 22/ 25.2.1981.
- 405 Ikonen 2009, 136–137.
- 406 Kolbe 2002, 410–411.
- 407 Itkonen 2009, 139–148; Tuomioja 1988, 127–128.
- 408 Härmälä 20.9.2012.
- 409 Ryttilä 2009, 65–66.
- 410 Itkonen 2009, 150; Stauffer 19.9.2012.
- 411 Kervanto Nevanlinna 2012, 268–269.
- 412 Härmälä 20.9.2012; Mustonen 2009, 59.
- 413 Mustonen 2010, 444.
- 414 Tuomioja 1988, 62.
- 415 Koivumäki 7.12.2012.
- 416 Koivumäki 7.12.2012.
- 417 Stauffer 19.9.2012; Tuuttila 20.9.2012.
- 418 Mustonen 2010, 444.
- 419 Stauffer 19.9.2012.
- 420 Koivumäki 7.12.2012; Vanhanen 2.11.2012.
- 421 Stauffer 19.9.2012; Mustonen 2010, 141; Kivitie 1/1992.
- 422 Tuuttila 20.9.2012.

- 423 Tuuttila 20.9.2012 (sitaatti); samasta myös Nordqvist 31.10.2012.
- 424 Koivumäki 22.11.2012.
- 425 Tuuttila 20.9.2012 (sitaatti); samasta myös Nordqvist 31.10.2012.
- 426 Esisopimus aluevaihdesta ja aluevaihto Oy Lohja Ab:n kanssa. Kvsto N:o 15/ 9.11.1988; Tuuttila 20.9.2012.
- 427 Kvsto N:o 5/ 9.11.1988; Koivumäki 29.11.2012.
- 428 Kvsto N:o 5/ 9.11.1988.
- 429 Härmälä 20.9.2012; Tuuttila 27.2.2013; Vihola 2000, 232–233.
- 430 Härmälä 20.9.2012.
- 431 Kivitie 1/1991.
- 432 Härmälä 20.9.2012; Kivitie 1/1991.
- 433 Tuuttila 20.9.2012.
- 434 Härmälä 20.9.2012.
- 435 Maisala 2008, 168; Koivumäki 5.12.2012; Kuisma 2004, 151.
- 436 Herranen 1997, 184.
- 437 Stauffer 19.9.2012.
- 438 Maapolitiikan selvitystyö 1973, 68; Helsingin kaupungin asuntotuotanto-ohjelma vuosiksi 1971–1975. Painetut asiakirjat N:o 1/1971.
- 439 Tuomioja 1988, 47; Vanhanen 2.11.2012.
- 440 Kivelä 2.11.2012.
- 441 Rytkölä 31.10.2012.
- 442 Rytkölä 31.10.2012.
- 443 Tuomioja 1988, 53.
- 444 Rytkölä 31.10.2012; Nordqvist 31.10.2012; Mustonen 2010, 108.
- 445 Yrjänä ja Korhonen 1991; Koivumäki 22.11.2012; Kervanto Nevanlinna 2012, 272.
- 446 Yrjänä ja Korhonen 1991.
- 447 Leminen ja Pyrylä 2001, 82–83.
- 448 Koivumäki 22.11.2012; Kervanto Nevanlinna 2012, 256.
- 449 Stauffer 19.9.2012.
- 450 Koivumäki 22.11.2012; Stauffer 19.9.2012.
- 451 Korpinen 2012, 10.
- 452 Koivumäki 22.11.2012.
- 453 Stauffer 19.9.2012
- 454 Koivumäki 22.11.2012; 5.12.2012.
- 455 Stauffer 19.9.2012; Korpinen 2012, 35; Kv, toimintakertomukset 2006, 2010.
- 456 Aluevaihto Rakennuskunta Hakan kanssa. Kvsto 28.1.1987.
- 457 Kivelä 2.11.2012; Aluevaihto Palkkiyhtymän kanssa. Kvsto N:o 14/ 9.11.1988.
- 458 Arvo Westerlund Oy ja Teräsbetoni Oy. Kvsto N:o 13/ 9.11.1988
- 459 Aluevaihto ja sitä koskeva esisopimus aluevaihdesta ns. Taimiston alueen hankkimiseksi kaupungille. Kvsto N:o 14/ 12.12.1990; Kvsto N:o 17/ 16.1.1991.
- 460 Kvsto N:o 14/ 12.4.1989.
- 461 Nordqvist 31.10.2012.
- 462 Rytkölä 31.10.2012; Viiden tontin ostaminen Novera-Yhtymä Oy:n konkurssipesältä Malmilta. Kvsto 29.11.1995.
- 463 Tuuttila 20.9.2012.
- 464 Rytkölä 31.10.2012; Nordqvist 31.10.2012.
- 465 Nordqvist 31.10.2012.
- 466 Nordqvist 3.3.2013.
- 467 Mäenpää et al, 2000, 45.
- 468 Rytkölä 31.10.2012.
- 469 Härmälä 20.9.2012; Haaparinne; Kivelä
- 470 Härmälä 20.9.2012; Vanhanen 2.11.2012.
- 471 Stauffer 19.9.2012.
- 472 Tuomioja 1988, 47–48.
- 473 Tuomioja 1988, 48, 54–57.
- 474 Kolmen tilan ostaminen Sipoosta. Kvsto N:o 19/ 25.11.1987; Kvsto N:o 5/ 9.12.1987; Aluevaihto Suomen valtion kanssa (Sipoo, Hindsby, Kivikko). Kvsto N:o 12/ 27.9.1989.
- 475 Kvsto N:o 12/ 27.9.1989.
- 476 Mustonen 2010, 128.
- 477 Härmälä 20.9.2012.
- 478 Painetut asiakirjat N:o 24/1991; Korpinen 2012, 26. Sitaatti.
- 479 Painetut asiakirjat N:o 24/ 1991; Esisopimuksen ja sopimuksen tekeminen Suomen valtion kanssa nykytaiteen museon rakennuttamisesta valtiolle ja alueiden luovuttamisesta kaupungille Kivikosta. Kvsto N:o 16/ 27.11.1991
- 480 Valtuuston kanssa tehdyn nykytaiteen museon rakennuttamista ja Kivikon aluevaihtoa koskevan sopimuksen tarkistaminen. Kvsto, Khn esitykset 12–23 1995.
- 481 Rytkölä 31.10.2012.
- 482 Stauffer 19.9.2012; Mustonen 2010, 125, 473.
- 483 Härmälä 20.9.2012.
- 484 Tuuttila 20.9.2012; Stauffer 19.9.2012.
- 485 Esisopimus Sipoon Granön kylässä kolmen tilan ostamisesta. Kvsto N:o 19 / 21.6.1972; N:o 19/ 7.2.1973 ; N:o 20/ 9.1.1974.
- 486 <http://www.sibbonaturskyddare.fi/FI/historia/>
- 487 Sipoon Granö, tilan ostaminen. Kvsto N:o 54/ 6.9.1978.
- 488 Tontin vaihtaminen eräisiin alueisiin Vantaalla ja Sipoossa. Kvsto N:o 32/ 12.9.1984; Tilan ostaminen Sipoosta. Kvsto N:o 307 29.4.1987; Kahden tilan ostaminen Sipoosta (Hindsby). Kvsto N:o 24/ 13.1.1988; Määräalan ostaminen Sipoon Immersbystä. Kvsto N:o 27/ 30.11.1988.
- 489 Härmälä 20.9.2012 (sitaatit); Stauffer 19.9.2012.
- 490 Koivumäki 22.11.2012.
- 491 Stauffer 19.9.2012.

- 492 Rytkölä 31.10.2012.
 493 Kivitie 2/2001.
 494 Koivumäki 5.12.2012.
 495 Härmälä 20.9.2012.
 496 Stauffer 19.9.2012.
 497 Härmälä 20.9.2012.
 498 Itkonen 2009, 159–162; Härmälä 20.9.2012.
 499 Härmälä 20.9.2012.
 500 Ryttilä 2009, 50–51.
 501 Kivitie 2/2001.
 502 Stauffer 19.9.2012.
 503 Mustonen 2010, 459.
 504 Tuomioja 1988, 56–57.
 505 Stauffer 19.9.2012; Koivumäki 5.12.2012; Sopimus ja esisopimus Suomen valtion kanssa alueluovutuksista Viikissä. Kvsto 17.3.1993; Mustonen 2010, 460.
 506 Sopimus ja esisopimus Seurakuntayhtymän kanssa aluevaihdesta Viikissä. Kvsto 26.8.1992; HS 7.5.1992.
 507 Kivitie 3/1993; Sopimus ja esisopimus Suomen valtion kanssa alueluovutuksista Viikissä. Kvsto 17.3.1993; HS 7.5.1992; 23.2.1993.
 508 Kv, toimintakertomus 1996.
 509 Kv, toimintakertomus 1998; Kvsto, Khn esitykset 3–13 1998.
 510 Stauffer 19.9.2012.
 511 Kivitie 3/1993; Sopimus ja esisopimus Suomen valtion kanssa alueluovutuksista Viikissä. Kvsto 17.3.1993.
 512 Vanhanen 2.11.2012; Kivelä 2.11.2012; Viikin osayleiskaavan hyväksyminen. Kvsto 17.5.1995.
 513 Vanhanen 2.11.2012.
 514 Rytkölä 31.10.2012.
 515 Stauffer 19.9.2012.
 516 Kiviset 2/2001. Siinä Juhani Tuuttila.
 517 Aluevaihdon tekeminen Perusyhtymä Oy:n kanssa. N:o 10/ 19.12.1984. Kvsto N:o 10.
 518 Koivumäki 22.11.2012.
 519 Haila 2005, 30.
 520 Mustonen 2010, 433–434.
 521 Haila 2005, 34.
 522 Lampi 2005, 171.
 523 Nordqvist 31.10.2012.
 524 Kivelä 2.11.2012.
 525 Nordqvist 31.10.2012.
 526 Kvsto 16.11.1994.
 527 Nordqvist 31.10.2012.
 528 Kvsto 13.11.1996; Kiviset 2/2006.
 529 Kiviset 4/2004; 2/2006.
 530 Nordqvist 31.10.2012.
 531 Kiviset 1/2004.
 532 Sopimus asemakaavan muutoksen nro 9660 toteuttamisesta. Kvsto 13.12.1995.
 533 Sopimus Alko-yhtiöiden kanssa asemakaavan muutosehdotuksesta. Kvsto, Khn esitykset 1.4.1998.
 534 Nordqvist ja Rytkölä 31.10.2012.
 535 Kv, toimintakertomus 1993.
 536 Rytkölä 31.10.2012; Kv, toimintakertomus 1995.
 537 Kv, toimintakertomus 1992; Nordqvist 3.3.2013.
 538 Rytkölä 31.10.2012; Nordqvist 31.10.2012; Kiviset 4/1993.
 539 Kv, toimintakertomus 1993.
 540 Kvsto, Khn esitykset 27.8.1997; 18.3.1998.
 541 Kiviset 2/1999.
 542 Kv, toimintakertomus 1994.
 543 Kvsto, Khn esitykset 27.8.1997; 18.3.1998.
 544 Kvsto, Khn esitykset 12.12.2001; 14.1.2004.
 545 Leminen ja Pyrylä 2001, 76.
 546 Helsingin kaupungin talousarviot.
 547 Leminen ja Pyrylä 2001, 85–87; Rytkölä 31.10.2012.
 548 Leminen ja Pyrylä 2001, 76.
 549 Rytkölä 31.10.2012.
 550 Kv, toimintakertomus 1994.
 551 Kiviset 3/2002; 1/2003; 1/2006.
 552 Mustonen 2010, 366.
 553 Teollisuuden kehittämisohjelma 1996.
 554 Nordqvist 31.10.2012.
 555 Kiviset 3/2004.
 556 Kiviset 2/2006.
 557 Kivitie 3/2004.
 558 Tuuttila 20.9.2012; Kivelä 2.11.2012; Laitinen 2012, 25.
 559 Kiviset 3/2003; Kiviset 2/2008.
 560 Länsisalmen eräiden tilojen ostaminen. Kvsto N:o 27/ 28.1.1981.
 561 Siipo 2004, 12–14; Mustonen 2009, 80–82.
 562 Aluevaihto ja sitä koskeva esisopimus Polar-rakennus-yhtiön kanssa. Kvsto 15.1.1992.
 563 Esisopimus maa- ja vesialueiden vaihdosta Pikkalassa ja Kampissa Finnlines Oy:n kanssa. Kvsto 11.12.1996.
 564 Mustonen 2009, 132–133.
 565 Kvsto 26.1.1994.
 566 Siipo 2004, 12–14.
 567 Stauffer 19.9.2012.
 568 Keski-Pasila, osayleiskaava – historia ja nykyaika. KSV 2003:9.
 569 Stauffer 19.9.2012; Mustonen 2010, 380–381.
 570 Stauffer 19.9.2012.
 571 Härmälä 20.9.2012.
 572 Stauffer 19.9.2012.
 573 Nordqvist 29.10.2012.
 574 Kumpulan tontin ostaminen Kapiteeli Oy:ltä. Kvsto, Khn esitykset 9.5.2001

- 575 Kivitie 2/2000
- 576 Rakennuslehti 12.4.2001.
- 577 Kvsto, Khn esitykset 9.5.2001; Kivitie 3/2001.
- 578 Eläinlääketieteellisen alueen ostaminen tiedekunnan Viikkiin siirtymisen mahdollistamiseksi. Kvsto, Khn esitykset 21.6.2000.; Kiviset 4/2001; Kv, toimintakertomus 2000; Vanhanen 2.11.2012.
- 579 Kv, toimintakertomus 2003; Peltola 2008; Nordqvist 3.3.2013.
- 580 Rytkölä 31.10.2012; Nordqvist 31.10.2012.
- 581 Kapiteeli Oy:n osakekannan myynnin seuraaminen ja arviointi. Selvitysmies Kalervo Haverinen 17.1.2007.
- 582 Kuninkaantammen osayleiskaavan suunnitteluohjelma. KSV 2004:7.
- 583 Maankäytön ja asuntopolitiikan strategisia linjauksia. Pääkaupunkiseudun neuvottelukunta 13.9.2005.
- 584 Nordqvist 31.10.2012.
- 585 HS 2.2.2007; Nordqvist 31.10.2012; Kolumni (Keijo Himanen) "Tonttikauppa valtion malliin". HS 31.1.2007; Kalervo Haverinen (mielipide): Valtio ei ollut toimissaan hidas". HS 27.1.2007.
- 586 Nordqvist 31.10.2012; Maanhankintamäärärahan ylittäminen kiinteistökaupan etuosto-oikeuden käyttämistä varten. Kvsto 9.5.2007.
- 587 Peltola 2008; HS 2.2.2007.
- 588 Kapiteeli Oy:n osakekannan myynnin seuraaminen ja arviointi. Selvitysmies Kalervo Haverinen 17.1.2007.
- 589 Stauffer 19.9.2012.
- 590 Kivelä 2.11.2012.
- 591 Rytkölä 31.10.2012.
- 592 Kruunuvuorenranta. Osayleiskaava. 2008; Nordqvist 31.10.2012.
- 593 Nordqvist 31.10.2012; KHO:2011:54 (7.6.2011).
- 594 Aluevaihto Suomen valtion kanssa (Nuuksionpään tila). Kvsto 28.9.1994.
- 595 Aluevaihto Valtion kanssa. Kvsto 13.12.1995.
- 596 Kiviset 1/2005.
- 597 Aluevaihto valtion kanssa Vihdissä ja Espoossa. Kvsto, Khn esitykset 23.9.1998.
- 598 Rytkölä 31.10.2012.
- 599 Vanhanen 31.10.2012.
- 600 Haaparinne, tiedonanto; Aluevaihto valtion/Metsähallituksen kanssa. Kvsto 30.8.2000; Kv, toimintakertomus 2011.
- 601 Mustonen 2010, 126–127.
- 602 Tuomioja 1988, 70–71.
- 603 Kiviset 1/2001.
- 604 Kiviset 2/2001.
- 605 "Sipoo ei halua Helsinkiä metsiinsä". HS 14.1.2006.
- 606 "Pääkaupunkiseudun yhteistyön pohjaksi halutaan tehdä sopimus". HS 10.2.2006.
- 607 Kaupunginjohtaja, ylipormestari Jussi Pajunen kaupunginvaltuustossa 21.6.2006. http://www.hel.fi/wps/portal/Helsinki/Artikkeli?urile=hki:path:/Helsinki/fi/P__t_ksenteko+ja+hallinto/Kaupunginjohtajat/Kaupunginjohtaja+Jussi+Pajunen/Puheet/Sipoo¤t=true
- 608 HS.fi 1.12.2006.
- 609 Haaparinne 1.2.2013.
- 610 Kivelä 2.11.2012.
- 611 Nordqvist 31.10.2012.
- 612 Haaparinne 1.2.2013; Helsingin kaupungin tilinpäätös 2011.
- 613 Meurman 1982, 400.
- 614 Nordqvist 31.10.2012; Korpinen 2007, 38.
- 615 Kv, toimintakertomus 2012.
- 616 Helsingin seudun ja Helsingin väestökehitys. Toteutunut väestönkasvu ja projektiot vuoteen 2050.
- 617 Tuuttila 20.9.2012; Stauffer 19.9.2012.
- 618 Vanhanen ja Kivelä 2.11.2012.

LÄHTEET

Arkistolähteet

Kansallisarkisto

Senaatin talousosaston pöytäkirjat (STO)

1899, 1944

Helsingin kaupungin arkisto

Ab M.G. Stenius

Painetut lähteet

Kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen painetut asiakirjat 1875–2010. (Painetut asiakirjat)

Rahatoimikamarin ja kaupunginhallituksen (khn) esitykset ja kaupunginvaltuuston päätökset (kvsto)

Kertomukset Helsingin kaupungin kunnallishallinnosta 1875–1975 (KHK)

Kiinteistöviraston (kv) toimintakertomukset 1963–2012

Kirjallisuus

Aalto Seppo, Sotakaupunki. Helsingin vanhankaupungin historia. Helsinki 2012.

Ahtiainen Pekka ja Tervonen Jukka, Vantaan historia 1946–1977. Kasvua, yhteistyötä, hyvinvointia. Jyväskylä 2002.

Brunila Birger, Asemakaavoitus 1918–1945. Teoksessa Helsingin kaupungin historia V:1. Helsinki 1962.

Erävuori Jukka, Helsingin sataman ja satamahallinnon historia. Helsinki 1981.

Forsius Henric, Historiallinen ja ekonominen selonteko Hel-

Lehdet

Folkwännen 1871

Helsingfors Dagblad 1875

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston henkilöstö- ja si-dosryhmälehdet (Kivitie, MeKiviset, Kiviset) 1987–2009

Helsingin Sanomat 1991–

Haastattelut ja tiedonannot

Haaparinne Peter 1.2.2013

Härmälä Timo 20.9.2012

Kivelä Tuomas 2.11.2012; 12.3.2013.

Koivumäki Martti 22.11; 29.11 ja 5.12.2012

Nordqvist Mikael 31.10.2012; 3.3.2013

Rytkölä Matti 31.10.2012

Stauffer Jaakko 19.9.2012

Tuuttila Juhani 20.9.2012

Vanhanen Kalevi 2.11.2012

singin tapuli-kaupungista Uudellamaalla. Alkuperäisen professori Pietari Kalmin johdolla tehdyn v. 1757 julkaistun ruotsinkielisen akateemisen tutkielman kopio ja suomenos. Markkinointi-instituutti. Helsinki 1978.

Gardberg C. J., Kaupunkilaitos keskiajalla ja uuden ajan alussa. Teoksessa Suomen kaupunkilaitoksen historia I. Keskiajalta 1870-luvulle. Helsinki 1981.

Haila Anne, Kahvinpaahtaja kaupunkisuunnittelijana. Teoksessa Suunnittelun kumppanuudet. Tapaus Vuosaari. Helsinki 2005.

- Hakkarainen Helena, Pitkäsillan pohjoispuolen teollisuusalueiden syntyvaiheista ja rakentumisesta. Narinkka. Helsingin kaupunginmuseo 1982. Helsinki 1983.
- Harvia Yrjö, Helsingin esikaupunkiliitos I. Päämietintö. Helsinki 1936.
- Harvia Yrjö, Helsingin esikaupunkiliitos II. Erikoisselvitykset. Helsinki 1936.
- Harvia Yrjö, Helsingin esikaupunkiliitos III. Lausunnot. Helsinki 1940.
- Havumäki Esko, Pakinkylä vuosisadan vaihteesta maan itsenäistymiseen. Teoksessa Pakilan seudun historia. Helsinki 1985.
- Havumäki Esko, Itsenäisyydestä alueliitokseen. Teoksessa Pakilan seudun historia. Helsinki 1985b.
- Heikkinen Markku, Vaasa-ajan kaupungit 1. Helsingin kaupunginmuseo. Helsinki 1989.
- Helsingin seudun ja Helsingin väestökehitys. Toteutunut väestönkasvu ja projektiot vuoteen 2050. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2012:3.
- Herranen Timo, Kaupunkisuunnittelu ja asuminen. Teoksessa Helsingin historia vuodesta 1945. Osa 1. Helsinki 1997.
- Hirvonen Sari, Ruraali urbaani – Vantaan kaupunkisuunnittelun historia. Vantaa 2005.
- Hornborg Eirik, Jälleenrakentamisesta Viaporin perustamiseen (1721–1747). Teoksessa Helsingin kaupungin historia II osa. Helsinki 1950a.
- Hornborg Eirik, Viaporin perustamisesta maaherranistuimen siirtoon (1747–1776). Teoksessa Helsingin kaupungin historia II osa. Helsinki 1950b.
- Hornborg Eirik, Maaherranistuimen siirrosta Haminan rauhahan (1776–1809). Teoksessa Helsingin kaupungin historia II osa. Helsinki 1950c. SS. 357–
- Hornborg Eirik, Sotaväki ja sotatapahtumat. Teoksessa Helsingin kaupungin historia III, 1. Helsinki 1950d. SS 203–
- Itkonen Uolevi, Leppävaara vuosisatojen saatossa. Teoksessa Leppävaarakirja. 2009.
- Juntto Anneli, Asuntokysymys Suomessa Topeliuksesta tulopolitiikkaan. Helsinki 1990.
- Kallenautio Jorma, Kunnallistalous, yhdyskuntatekniikka, kunnalliset liikelaitokset ja joukkoliikenne. Teoksessa Suomen kaupunkilaitoksen historia 3. Vantaa 1984.
- Kervanto Nevanlinna Anja, Voimat, jotka rakensivat Helsinkiä 1945–2010. Helsingin kaupungin historia vuodesta 1945, osa 4. Helsinki 2012.
- Kolbe Laura, Helsinki kasvaa suurkaupunkina. Teoksessa Helsingin historia vuodesta 1945. Osa 3. Helsinki 2002.
- Korpinen Pekka, Helsinki – Tulevaisuuden kaupunki. Helsinki 2007.
- Korpinen Pekka, Mein Kamppi. Uusi urbaani Helsinki. Helsinki 2012.
- Korvenmaa Pekka, Säätyläispuutarhasta kivikaupunkiin. Töölön raitiovaunuhallien alueen vaiheita 1820–1980. Teoksessa Narinkka: Helsingin kaupunginmuseo 1982. Helsinki 1983.
- Kuisma Markku, Helsingin pitäjän historia II. Vanhan Helsingin synnystä isoonvihaan 1550–1713. Jyväskylä 1990.
- Kuisma Markku, Kahlittu raha, kansallinen kapitalismi. Kansallis-Osake-Pankki 1940–1995. Hämeenlinna 2004.
- Laitinen Karitta, Helsingin ostoskeskukset. Uutta, modernia ja kadonnutta. Aalto-yliopiston sarja Tiede+Teknologia 12/2012.
- Lampi Pertti, Helsingin Vuosaari Nordsjö. Kaupunginosan historia, nykypäivä ja tulevaisuus. Helsinki 2005.
- Laurila Ulla-Maija, Vapaahetkien kuluksi. Siirtolapuutarhat maailmansotien välisen ajan Helsingissä. Helsingin kaupunginmuseo 2008.
- Leminen Katariina ja Pyrylä Reetta, Teollisuuden muisto. Teoksessa Näkökulmia Helsingin ympäristöhistoriaan. Helsinki 2001.
- Lindberg Carolus ja Rein Gabriel, Asemakaavoittelu ja rakennustoiminta. Teoksessa Helsingin kaupungin historia III, 1. Helsinki 1950.
- Litzen Aulikki, Vapaa kasvu Helsingin esikaupunkialueilla. Helsinki 1987.

Litzen och Vuori, Helsingin kommuns historia 1865–1945. Vanda 1998.

Lyttinen Eino, Pohjola-yhtiöt sata vuotta. Porvoo 1991.

Maapolitiikan selvitystyö. Helsingin kaupunki 1973.

Maisala Pertti, Espoo – oma lukunsa. Kaupunkisuunnittelun, kaupunkirakentamisen ja kaavoitushallinnon kehitys vuoteen 2000. Helsinki 2008.

Merilaita Toivo, Tuomarinkylän kartano vuosisadan alkupuolella. Teoksessa Pakilan seudun historia. Helsinki 1985.

Meurman, Otto-I., Asemakaavaoppi. Näköispainos vuoden 1947 alkuperäisteoksesta. Jyväskylä 1982.

Michelsen Karl-Erik, Valtio, teknologia, tutkimus. VTT ja kansallisen tutkimusjärjestelmän kehitys. Espoo 1993.

Mikkola Kirmo, Eliel Saarinen ja kaupunkisuunnittelu. Teoksessa Eliel Saarinen. Suomen aika. Keuruu 1990.

Mustonen Pertti, Kaupungin sielua etsimässä. Kertomus Helsingin kaupunkisuunnittelusta Bertel Jungista nykyi-
kaan. Tampere 2010.

Mäenpää Pasi, Aniluoto Arto, Manninen Rikhard ja Villanen Sampo, Sanat kivettyvät kaupungiksi. Tutkimus Helsingin kaupunkisuunnittelun prosesseista ja ihanteista. Espoo 2000.

Möller Sylvi, Anders Byström, täysverinen kustavilainen ja aikansa edustaja. Teoksessa Narinkka. Helsingin kaupungin museo 1981. Helsinki 1982.

Nikula Oscar, Kaupunkilaitos 1721–1875. Teoksessa Suomen kaupunkilaitoksen historia 1. Keskiajalta 1870-luvulle. Vantaa 1981.

Nurmi Esko, Maasta se suurikin ponnistaa. Helsingin kaupungin kiinteistövirasto 75 vuotta. Porvoo 2005.

Palmén E. G., Helsinki 1800–1900. Rakennustoiminta ja tonttiarvo. I. Helsinki 1907.

Parikka Raimo, Vallankumous Helsingin pitäjässä – tapahtumia ja tulkintoja vuodesta 1917. Helsingin pitäjän vuosikirja 1992.

Peltola Risto, Tarina kahdesta kiinteistökaupasta. Maan-
käyttö 2/2008.

Perälä Tauno, Helsingin maalaiskunnan historia I 1865–1945. Helsinki 1965.

Perälä Tauno, Itsenäisyyden ajan alkuvuosien maa- ja aluepolitiikka. Teoksessa Suomen kaupunkilaitoksen historia 3. Vantaa 1984.

Pettinen Kaarlo, Kaarlo Pettinen kertoo ja muistelee. Helsinki 1996.

Pirkkamaa Stiina-Liisa, Malmi maineikas kautta aikojen. Toinen täydennetty painos. Helsinki 2005.

Ranta Raimo, Suurvalta-ajan kaupunkilaitos. Teoksessa Suomen kaupunkilaitoksen historia 1. Keskiajalta 1870-luvulle. Vantaa 1981.

Rekola Lasse ja Tuomisto Tero, Pukinmäki. Aikoja ja ihmisiä. Jyväskylä 1995.

Roihuvuori. Alueen arvot ja ominaispiirteet. Rakentamistapaohjeet. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2004:6.

Rytilä Pekka, Uusi Leppävaara. Kaupunkirakentaminen 1989–2009. Teoksessa Leppävaarakirja. 2009.

Salokorpi Asko, Kaupunkirakentaminen. Teoksessa Suomen kaupunkilaitoksen historia 3. Vantaa 1984.

Saukkonen Jussi, Helsingin kunnalliselämä vv. 1918–1945. Teoksessa Helsingin kaupungin historia V:1. Helsinki 1962.

Schulman Harry, Helsingin suunnittelu ja rakentuminen. Teoksessa Helsingin historia vuodesta 1945. Osa 2. Helsinki 2000.

Selvityksistä saavutuksiin. YTV – 40 vuotta yhteistyötä pääkaupunkiseudulla. HSY:n julkaisuja 1/2010. Helsinki 2010.

Siipi Jouko, Pääkaupunkiyhteiskunta ja sen sosiaalipolitiikka. Teoksessa Helsingin kaupungin historia V:1. Helsinki 1962.

Siipo Juho, Infrahankkeen hallinta – politiikkaa ja tekniikka. Tiehallinnon selvityksiä 16/2004. Helsinki 2004.

Stenius Sigurd, Boken om Drumsö. Helsingfors 1947.

Suolahti Eino E., Vantaan Helsinki. Teoksessa Helsingin kaupungin historia I osa. Helsinki 1950.

Suolahti Eino E., Ensimmäinen Vironniemen Helsinki (1640–1721). Teoksessa Helsingin kaupungin historia I osa. Helsinki 1950.

Teollisuusalueiden kehittämisohjelma. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 1996:14.

Timonen Viljo, Tarinaa Metsälästä. Helsinki 1998.

Tuomioja Erkki, Helsinki. Suomen pääkaupunki. Helsinki 1988.

Uino Ari, Lauttasaaren historiallisia vaiheita Julius Tallbergin ajasta 2000-luvulle. Seinäjoki 2005.

Vihola Teppo, Rahan ohjaaja. Yhdyspankki ja Merita 1950–2000. Jyväskylä 2000.

Waris Heikki, Helsinkiläisyhteiskunta. Teoksessa Helsingin kaupungin historia III, 2. Helsinki 1950.

Wiherheimo Onni, Kunnalliselämä. Teoksessa Helsingin kaupungin historia III, 2. Helsinki 1950.

Yrjänä Jouni ja Korhonen Osmo, Pystyöjitus Pikku-Huopalahdessa. Kiinteistövirasto Geotekninen osasto, tiedote 55/1991.

Yrjänä Jouni, Liikeryitys. Yliopisto kiinteistöyrittäjänä. Teoksessa Uusi ylioppilastalo. 100 vuotta Helsingin sydämessä. Toimittanut Jari Eerola. Helsinki 2010.

Åström Sven-Erik, Gårdarna vid Gamla Badhusvägen. Teoksessa Narinkka. Helsingin kaupunginmuseum 1980. Helsinki 1981.

Kuvalähteet

Helsingin kaupungin aineistopankki s. 174, 190, 201, 206

Helsingin kaupunginarkisto s. 14, 17, 19, 22, 29, 31, 37, 40, 42, 47, 48, 56, 58, 64, 72–73, 75, 80, 86, 89, 94, 116–117, 183

Helsingin kaupunginmuseum s. 23, 28, 33, 35, 38, 43, 44, 49, 52, 54–55, 67, 69, 70, 79, 83, 85, 91, 93, 98–99, 102–103, 108, 110, 114, 118, 119, 120, 124–125, 133, 143, 147, 151, 152, 154, 157, 158, 160, 164, 179, 197, 219

Helsingin kaupungin kiinteistövirasto s. 97, 109, 126–127, 128, 134, 144, 145, 148, 149, 166–167, 171, 185, 191, 194–195, 200, 204, 210, 211, 214, 220–221, 223, 224–225

Metsähallitus s. 216

Museovirasto s. 16

HENKILÖHAKEMISTO

A

Aalto, Alvar 122, 139
 Aarnio, Aarne 155, 213–214
 Ackerman, Kitty 203
 Ahlmark, Åke 178
 Ahlqvist, Ingrid 115
 Ahlqvist, Walter 115
 Alanen, Jussi-Pekka 153, 211
 Aleksanteri I 27
 Aleksanteri II 28
 Allisto, Antero 171
 Aminoff, Gregori 50
 Andersin, Jarl. W. 88
 Antipoff, Mikael 36
 Anttila, Kalle 150–151
 Aura, Teuvo 120, 124, 130, 132, 134, 139, 150

B

Backberg, Harry 115
 Bergbom, J. G. 66–68
 Björklund, Matti 58
 Björnberg, Carl Axel 39
 Boije, Hans Henrik 23
 Bomansson, Oscar 50
 Bonsdorff, Hjalmar von 50
 Bonsdorff, Hj, E. G. von 41, 50
 Bonsdorff, William von 50
 Borgström, Erik 27
 Borgström, Henrik 34–35
 Borgström, Nils Gustaf 132
 Brahe, Pietari 15
 Brummer, K. 36
 Brunila, Birger 50, 58, 63, 68, 84, 88
 Byström, Anders 23–24

C

Castrén, Arthur 80, 88
 Castrén, Gunnar 113
 Cronstedt, C. 50
 Cronstedt, Carl Olof 67
 Cronstedt, Jean 50

D

Donner, Jörn 165

E

Edbom, Erik 23, 34
 Ehrendt, Anders Larsson 15
 Ehrenström, Johan Albert 27, 30, 32, 34
 Ehrensvärd, Augustin 21, 23–24
 Ehrnrooth, Leo 101, 103
 Eklund, Johan K. 51
 Engel, C. L. 27, 28, 34

F

Filmer, puutarhurimestari 23
 Forsell, Lars 19, 182
 Forsius, Henrik 22–23
 Forsström, Petter 115
 Frenckell, Erik von 88, 96

G

Gripenberg, Alexis 51, 54, 57, 59
 Gyldeén, C.W. 29–30

H

Haakonsson, Lars 18
 Haaparinne, Peter 219
 Haatainen, Tuula 208
 Haavisto, Pekka 205
 Hagelberg, Kai 210–211
 Hagström, C. P. 22

Hakalehto, Ilkka 160
 Halonen, Tarja 155
 Hannus, Arto 130, 132
 Harvia, Yrjö 78, 88, 90, 92–93, 95, 97, 100–101, 108, 111, 134
 Hassi, Satu 205
 Haverinen, Kalervo 211–213
 Hedman, Lars 173–174
 Heikonen, Erkki 210–211
 Herten, Heikki von 112
 Hertzén, Heikki. S. von 160
 Hetemäki, Päiviö 122–123
 Heurlin, Lauri Oskar af 48
 Hillilä, Kaarlo 103
 Hiltunen, Teemu 132
 Hohansson, John 46
 Holkeri, Harri 179
 Holl, Steven 180
 Härmälä, Timo 169, 178, 180

I

Idström, Gabriel 51, 57
 Ihamuotila, Risto 189
 Ilaskivi, Raimo 156, 159, 171, 179–180, 184, 217
 Ilveskorpi, Martti 127

J

Johanson, L. O. 132–134
 Juhana III 13, 15, 157
 Jung, Bertel 49–51, 53, 57–58, 63, 68
 Jägerskiöld, Leonard 41
 Järnefelt, Niklas 63

K

Kaarle-herttua 15

Kaarle XI 18
 Kalima, Kai 217
 Karjalainen, Leena 185
 Karkela, Kauko 180
 Karme, Otto 123
 Kauppinen, Harri 200
 Kavaleff, Jacob 63–65
 Kivelä, Tuomas 141–142, 146, 155
 Kivi, Antero 180–181
 Kivistö, Juho A. 211
 Klinkowström, O. W. 28, 35
 Kocke, Anders 27
 Kohvakka, Aulis 177
 Koikkalainen, Johannes 160
 Koivisto, Mauno 120, 150
 Koivumäki, Martti 123, 141, 146, 163, 165, 173–174, 178–179, 181, 184–185, 189, 192, 197, 210–211
 Kokkila, Ilpo 200
 Korhonen, Kalevi 139, 158, 210–211
 Korpinen Pekka 170, 173, 185, 192–193, 198, 200, 203, 207, 211–212
 Korsbäck, Hans 159, 184
 Koskinen, K. A. 48
 Kristiina, kuningatar 15–16, 18
 Kronkwist, J. W. 45
 Kronkwist, Herta 53
 Kulhia, Liisa 159
 Kustaa Vaasa 13
 Kustaa II Aadolf 16
 Kustaa III 24

L

Lagerroos, Antti 203

Lairala, Lauri 134
 Lappi-Seppälä, Jussi 129
 Larma, Otto 111
 Larsson, Anders 15
 Larsson, Yngve 63
 Laurenz. pormestari 20
 Lehto, Pentti 133–134, 141, 210–211
 Lehto, Seppo 163
 Lerche, Leopold 46, 82
 Lindahl, Karl 50
 Lindeman, Eero 171
 Lindfors, Ivar 80
 Lindgren, Armas 50, 58
 Linkomies, Edvin 101
 Lippa, Alpo 210–211
 Lipponen, Paavo 206
 Louko, Olavi 211
 Löytyniemi, Pekka 160

M

Manninen, Hannes 218
 Meurman, Otto-livari 111
 Moring, K. A. 57
 Murtomäki, Aimo 180
 Myllyniemi, Pekka 218

N

Neovius, Harald 46
 Niinistö, Sauli 206, 208
 Nikolai II 65
 Nordqvist, Mikael 142–143, 145–146, 171, 176–177, 193, 196–197, 201, 209, 211–214, 222
 Norrmén, Alfred 53, 63
 Nyström, Gustaf 51, 59

P

Paalimäki, Tuuli 211
 Pajunen, Aimo 181
 Pajunen, Jussi 184, 209, 218, 220
 Pakarinen, Pia 211
 Palmqvist, Väinö 50
 Paulig, Gustav 38
 Peltomäki, Jukka 212
 Penttilä, Hannu 211, 226
 Pettinen, Kaarlo 112–114, 124, 211
 Pietari Suuri 20
 Pikarla, Uno 122
 Puolimatka, Armas 120–121
 Pätäilä, Erkki 185

R

Rahkamo, Kari 203
 Rajajärvi, Tuomas 196
 Ramsay, A. 87
 Ramsay, Wilhelm 46
 Rantanen, Jarmo 217
 Rekola, Esko 134
 Renlund, K. H. 38, 46
 Renvall, Heikki 50
 Reuter, C. E. 27
 Rosenkampff, Carl 34
 Rudbäck, Olof 15
 Runko, Ylermi 134, 150
 Rytkölä, Matti 141, 155, 170–171, 177, 180, 184, 192, 197, 199–200, 208–209, 211, 215

S

Saarinen, Eliel 58–59, 63, 68, 71, 75, 79, 96
 Sasi, Kimmo 206
 Schwartz, Petter 23
 Schütt, C. P. 50
 Siimes, Outi 208–209
 Sinebrychoff, Nikolai 33
 Skytte, Gerd 16
 Sonck, Lars 46, 48, 50, 58
 Spåre, Erik 13
 Standertskjöld-Nordenstam, Herman 41–42
 Stauffer, Jaakko 180–181, 184, 191, 200–211
 Stenius, M. G. 46, 98
 Stenius, Olof 124
 Stenius, Sigurd 46
 Stjernwall, F. 39
 Ståhlberg, K. J. 95
 Sundström, Viking 218
 Suonio, Kaarina 155
 Suonio, Valter 113
 Särkijärvi, Jouni. J. 160

T

Tallberg, Julius 38, 46, 50–51, 53, 57–58, 68–69, 76
 Tallqvist, Theodor 38
 Talvio, Tauno 207
 Tanner, Väinö 50
 Thesleff, Petter 16
 Thorulf, H. G. 69
 Thuring, Ulf 203
 Tieaho, Martti 185

Toivonen, Nestori 71
 Tokoi, Oskari 65
 Topelius, Zachris 36, 222
 Torstensson, Anders 15
 Troil, V. von 50
 Tulenheimo, Antti 74, 88, 98
 Tuominen, Pertti 180
 Tuomioja, Erkki 155–156, 159–160, 163, 165, 168, 170–171, 173–174, 177–178, 184, 189, 211, 217
 Turpela, Jorma 171
 Tuuttila, Juhani 143–146, 171, 201–202

U

Uski, Jorma 185
 Uusitalo, Eino 160

V

Vanhanen, Kalevi 159, 170–171, 192, 209, 215, 217
 Vanhanen, Matti 209, 218
 Vitikainen, Pirkko 181
 Vuorinen, Jussi 203
 Väisänen, Matti 179
 Väyrynen, Aatto 133, 139, 211

W

Wahlund, Caisa 34
 Walleen, Carl Johan 34
 Wasastjerna, Knut F. 51
 Wasenius, Thekla 57, 66
 Wavulin, Wilhelm 53
 Wolf, Requel 50
 Zachrisson, Mikel 18
 Zilliacus, Konni 46, 50

PAIKKAHAKEMISTO

A

Ala-Tikkurila 113, 146, 176
 Alppikylä 122
 Arabia, Arabianranta 41, 45,
 163, 172, 199
 Askola 150

B

Bengtsår, Bromarv 83
 Bodom, Espoo 128

E

Elisaari, Inkoo 128
 Eläintarha 35, 81
 Espoo 46, 76–77, 97, 103, 108,
 111, 120–121, 129–131,
 133–134, 159–160, 184–186
 Espoontulli 18, 21, 23–24
 Etelä-Kaarela 135, 159
 Eteläsatama 38, 69, 163

G

Granö, Sipoo 181

H

Haaga, Pohjois-Haaga 46, 48,
 58–59, 63, 72, 74–78, 87,
 93, 95–96, 107, 121–123,
 131–132, 135, 139, 148, 176
 Hakaniemi 36, 146
 Hakasalmi 23, 34
 Hakkila 165, 205
 Hakunila 92, 124, 132
 Hakuninmaa 159, 208, 209,
 211–213
 Haltiala 92

Hamina 184
 Hanasaari 163
 Harakka 27, 28, 82, 182–183
 Harju 36
 Helsingin maalaiskunta 14, 31,
 45–46, 53, 72, 74, 76–77,
 93, 100, 111, 120–121, 123–
 124, 127, 129, 131, 133
 Helsingin niemi 15
 Helsingin pitäjä 13–16, 31, 45
 Hermannin 41–45, 110, 201,
 208–209
 Hernesaari 163, 182, 226
 Herttoniemenranta 172, 199,
 223
 Herttoniemi 57–58, 63–72, 74,
 81–82, 84–91, 93, 100–101,
 107, 112–113, 163, 165–
 166, 168, 175, 202
 Hiekkaharju 131
 Hietalahti 22, 27, 33, 35–36, 38,
 69–70, 81, 121–122, 163,
 168–169, 196, 203
 Hietaniemi 82
 Hietasaari 54, 69–70
 Hindsby, Sipoo 132, 178–179,
 181
 Hirvihaara, Mäntsälä 83
 Honkasuo 209, 212–213
 Huopalahti, kunta 75–78, 92,
 95–96, 101, 128
 Huopalahti, kylä 19, 46
 Hylkysaari 81
 Hämeen tulli 21
 Hämevaara 134

I

Ilmala 135
 Immersby, Sipoo 131–132, 181
 Isosaari 182
 Itäkeskus 84, 86, 130, 149–152,
 154–155, 160, 175–176
 Itäsalmi, ks. Östersundom
 Itä-Villinki 182

J

Jakomäki 92
 Jollas 116
 Jupperi 111
 Järvenpää 111
 Jätkäsaari 54, 69–70, 163, 165,
 182, 207, 223, 226

K

Kaarela 64, 66, 72, 92, 107
 Kaartinkaupunki 20, 27, 81,
 122, 135
 Kaisaniemi 23, 27, 34, 81, 135
 Kaivoksela 120, 124, 134
 Kaivopuisto 34, 35, 197
 Kalasatama 201–202, 207, 223,
 226
 Kallio 32–33, 36–38, 45, 81,
 122
 Kamppi 20–24, 27–28, 30, 36,
 78–82, 160, 168, 170, 173–
 174, 178, 198, 200, 201, 203
 Kannelmäki 112, 135, 147–150,
 176, 178, 215
 Kantvik, Kirkkonummi 122, 203,
 205
 Karjakaivo, Espoo 128

Katajanokka 20–22, 27, 30, 34,
 38, 78, 81–82, 153–154,
 163, 223, 226
 Kauhala, Kirkkonummi 128
 Kauniainen (Grankulla) 48, 95,
 111
 Kaunissaari, Sipoo 128
 Kauppatori 24
 Kerava 111, 196
 Keskuspuisto 39, 213, 226
 Kiikala 171
 Kirkkonummi 111, 132
 Kivikko 50, 65, 79, 92, 166,
 178–181, 190, 199, 208
 Kivinokka 50, 76, 85, 87
 Kluuvinlahti 18, 20, 21, 24, 27,
 29, 34
 Koivusaari 225–226
 Konala 121, 123, 148, 166
 Kontula 114, 116, 118–120,
 121, 154, 155, 179
 Korkeasaari 13, 28, 41
 Korppaa (Korpas) 45, 87
 Koskela, ks. myös Vanhakau-
 punki 13–15, 18, 44–45
 Kruununhaka 21–22, 27–28, 35,
 81, 156
 Kruunuvuori 213–214, 226
 Kuivasaari 182
 Kulmavuori 20, 36
 Kulomaa, Kulosaaren kartano
 84–85
 Kulosaari 49–50, 57–58, 67–
 68, 72, 74, 76, 78, 82, 84–
 85, 87, 89, 93, 95, 100, 112,
 175, 197

Kumpula 13, 15–16, 19, 41,
43–47, 51, 53, 81, 107, 150,
153, 157, 208
Kuninkaansaari 182
Kuninkaantammi 211–213
Kuopio 208
Kurkimäki 155, 157, 208
Kyläsaari 163
Käpylä 43, 45, 81, 91, 107, 112,
153, 159

L

Laajalahti 97–98, 107, 111, 114,
131, 134, 159
Laajasalo 50, 70, 84, 87, 93–
95, 113–114, 116, 121, 163,
170, 172, 205, 213–214
Laakso 39
Laaksolahti 111
Lahti 77
Lapinlahti 27
Lapinniemi 69, 78, 81–82
Lassila 139, 141, 143, 148–149,
176, 202
Lauttasaari 18–19, 51, 53, 57–
58, 68–69, 74–76, 78, 81,
82, 91, 101, 103–104, 107,
172, 176, 182–183, 214
Leppäsuu 28, 96, 98, 201
Leppävaara (Alberga) 48, 63, 77,
87, 96, 98, 111, 130, 131,
134, 150, 159, 160, 184,
185, 186, 198
Lintulahti 196
Lintuvaara 48, 134
Lonna 27, 182
Lontoo 163
Luukkaa, Luukki 128, 215
Länsimäki 124, 134, 155
Länsisalmi (Västersundom) 92–
93, 95, 100–101, 103, 118,
131–132, 134
Länsisatama 70, 203, 207

M

Majakkasaari 27

Malmi, Malminkylä 50, 63–65,
69, 72, 74, 77, 79, 91–93,
100–101, 107–108, 113–
114, 122, 130, 139–140,
142–145, 160, 171, 175–
176, 178, 190, 225
Malminkartano 66, 79, 135,
147–150, 156–157, 178,
208–209, 213, 215
Mankkaa 111
Marjaniemi 84, 86, 150–151,
155–156, 166, 175–176
Martinlaakso 131, 133
Marttila 101
Maunula 92, 101, 107, 114,
Maununneva 159
Meilahti 18, 40–41, 45–47, 50,
53, 59, 78, 81, 107, 176
Melkki 77, 182
Mellunkylä 65, 92, 95, 100,
107, 113, 116, 118–119,
121–123, 192
Mellunmäki 155, 176, 222
Merihaka 121, 163, 223
Meri-Rastila 226
Merisatama 38
Metsälä 52–53
Munkkiniemi 18, 39, 53, 57–59,
63, 72, 74–76, 78, 87–88,
95–96, 98, 100, 107, 112,
176
Munkkisaari 38, 172
Munkkivuori 116, 123
Mustasaaret 16, 21, 182
Mustavuori 205
Mustikkamaa 13, 28, 58, 87
Myllypuro 84, 114, 119, 150–
152, 154–155, 190, 199,
202, 226
Myrymäki 124, 130, 133
Mäkkylä 100–101, 134, 159

N

Niemenmäki 87
Niinisaari 124, 127, 129, 153,
163

Nikkilä, Sipoo 83, 217–218
Niskala 92, 94
Nurmijärvi 111
Nuukio, kansallispuisto 215
Nuukionpää, Espoo 128, 215

O

Otaniemi 111
Oulunkylä 15, 39, 51–53, 56,
65, 70, 72, 74, 76, 78, 82,
84, 91, 93, 95–96, 100–101,
107, 142
Outamo, Lohja 83

P

Pakaa (Mäkelä) 63, 153
Pakila (Pakinkylä) 50, 63–66,
71, 74, 77, 89–90, 101
Pakkala 205
Paloheinä 65, 101, 226
Pasila 36, 39, 44–46, 53, 56,
65, 72, 79, 81–82, 92, 139,
147–148, 153–154, 156–
157, 163, 175, 178, 180,
197, 206–207, 209
Perkkaa 48
Pihlajamäki 118, 123
Pihlajasaari 16
Pihlajisto 132–133, 135
Pikkala, Kirkkonummi 203
Pikku-Huopalahti 41, 47, 87, 89,
135, 166, 172, 199, 223
Pikku-Huopalahti, kylä 18–19
Pirkkola 101
Pirttimäki, Espoo 115, 128
Pitkäkoski 92
Pitäjänmäki 74, 88, 90, 93, 107,
123, 139, 177
Pohjoissatama 18, 69
Porsassaari 19
Porvoon maalaiskunta 79, 81
Puistola 50, 63, 92–93, 139–
140, 146
Pukinmäki 50, 63–66, 71, 74,
90, 107, 139–140, 142, 176
Punanotko 28, 32

Punavuori 30
Puotila 82, 84, 86, 94, 112
Puotinharju 84, 130, 150–152
Puotinkylä 74, 82, 84, 89–90,
107, 111, 113, 151

R

Rajakylä 118, 134
Rastila 115, 158, 170, 193
Reijola 39, 41, 45, 47, 53, 134
Reimarla 39, 56, 66, 88, 139
Roihuvuori 112, 121, 155, 175
Ruoholahti 69–70, 163–166,
168, 175, 177, 192, 196–
199, 202, 223, 226
Ruskeasu 39, 45, 47, 77, 202
Rysäkari 182–183
Ryttylä, Hausjärvi 83

S

Salmi, Vihti 128, 215
Salmisaari (Merholma) 19, 68–
69, 77, 91, 163–165, 202
Santahamina 15, 70, 79, 84, 93,
178, 181, 184, 225
Satamasaari 95, 128
Savela 50, 139–143
Savijärvi, Sipoo 184
Savio, Kerava 115, 205
Senaatintori 18, 28
Seurasaari 40–41
Siltamäki 121, 123
Siltasaari 32–33, 36
Siltavuori 21
Sipoo 83, 93, 111, 123, 132–
134, 180–181, 216–218, 222
Sipoonkorpi, kansallispuisto
215–217
Siuntio 150
Sompasaari 13, 163, 203, 207
Ströms 84, 121, 166, 175
Suomenlinna (ks. myös Musta-
saaret, Viapori) 226
Susisaari 16, 21
Suursuo 52

Suutarila, Suutarinkylä 100, 104,
107, 113, 131, 146

Suvilahti 38

Särkkä 21, 182

Sörnäinen 15, 19–20, 36, 38,
41, 45, 58–59, 69, 87, 199,
223

Sörnäisten järvi 19

T

Taivallahti 69, 82

Tali 18, 87–88, 92, 94, 101,
107, 172

Talosaari, Sipoo 131, 155, 181,
219

Tammisalo 86, 107

Tampere 44

Tapanila 50, 113, 139–140, 146,
170–171, 199

Tapaninkylä 50, 63, 72, 74, 77,
93–95, 100, 107

Tapiola (Hagalund) 92, 95, 111,
130

Tapulikaupunki 146, 176

Tattarisuo 91–92, 122, 135

Tehtaanpuisto 28

Tervalammi, Vihti 83, 128

Tikkurila 74, 93, 95, 100, 104,
124, 130

Tilkka 40, 41, 81, 135

Torkkelinmäki 38

Toukola 41–42, 44–45, 107

Tukholma 53, 202

Tuomarinkylä 63–66, 71, 91,
107, 131, 226

Turku 44

Tuusula 111

Töyrynummi 208

Töölö 15–16, 28, 32, 37, 51,
107, 135, 153, 156

Töölöjärvi 19

Töölönlahti 20, 24, 27, 33, 35–
37, 82, 122, 160, 173–175,
178, 198

U

Ullanlinna 21–22, 24, 27, 34,
132, 153, 197

Upsala 13

Uusipello 45, 47, 77

Uutela 115, 124, 127, 129

V

Vaakkoi, Vihti 128

Vaarala 134

Vanhakaupunki 18–19, 36, 69

Vanhankaupunginlahti 51, 54,
58, 68–69, 72, 205

Vallila 42, 59–60, 153, 156, 207,
226

Vallisaari 182

Vantaa 134, 205, 212, 215,
217–218

Vantaanpuisto 124

Varsasaari 95, 128

Vartiokylä 86, 113, 122

Vartiosaari 121, 170

Vasikkasaari 27, 135, 182–183

Vesala 116, 118, 155

Viapori 21, 23, 27, 30, 35, 182

Viherlaakso 111

Vihti 111, 158

Viikmäki 80–81, 82, 89, 133,
172, 192, 202, 216

Viikki (Latokartano) 13, 16, 51,
54, 57, 59, 64–67, 69–70,
72, 79–82, 84–85, 91, 133,
135, 166, 178, 189–192,
208–209

Viipuri 44, 77

Vironniemi 15–16

Vuosaari 95, 100, 103, 113,
115–116, 123–124, 127,
129–130, 153–154, 157–
159, 163–166, 168–170,
172, 181, 193–194, 196,
199, 202–204, 206–207, 209

Y

Yliskylä 121

Ylästö 128, 131, 205

Ö

Östersundom (Itäsalmi) 131–
132, 134, 205, 214, 218–
220, 222, 225

Helsinki sai maaomaisuudelleen varsin vaatimattoman pesämunan Vanhankaupungin alueista, jotka Kustaa Vaasa lahjoitti vasta perustamalleen kaupungille vuonna 1550. Kaupunki on sittemmin hankkinut maata monin verroin lisää ja laajentanut aluettaan – täyttämällä myös ympäröiviä merialueita. Pitkäjänteinen ja tavoitteellinen maanhankinta on osaltaan luonut edellytykset Helsingin kasvuille ja helpottanut kaupungin kaavoitusta. Maanomistuksen merkitys kaupungin taloudelle on viime vuosina entisestään vahvistunut.

Maata näkyvissä avaa kiintoisan näkökulman Helsingin historiaan, rakentumiseen ja kasvuun viiden vuosisadan aikana. Teoksessa tarkastellaan Helsingin maanhankinnan vaiheita kantakaupungin kehittämisestä yhteiskunnallisten murrosten siivittämiin pääkaupungin laajentumisstrategioihin ja maakauppoihin naapurikunnissa. Vuoden 1946 suuren alueliitoksen jälkeen kaupunki hankki maata erityisesti rajojensa sisäpuolelta, millä tavoiteltiin yhtenäistä maanomistusta sekä kaupunkirakenteen tiivistämistä ja eheyttämistä. Viime vuosina maanhankinta on jatkunut vireänä etenkin Östersundomin liitosalueella.

Filosofian tohtori Jouni Yrjänä valaisee seikkaperäisesti Helsingin maanhankinnan taustoja, tavoitteita ja keinoja. Keskeisiksi toimijoiksi nousevat eri sidosryhmät, kuten kauppoja ja sopimuksia solmivat virkamiehet ja päättäjät, maan arvonnousulla spekuloidut maayhtiöt, yksityiset maanomistajat, itsenäisyyttään varjelevat naapurikunnat ja kiinteää omaisuuttaan jalostava valtiovalta.

ISBN 978-951-37-6450-0

34.5

