



KIINTEISTÖVIRASTO

Vuosi 2015

**Tontteja uusille
rakennuttajille**

s. 8

**Hyvän ilman
asialla**

s. 12

**Aaltoilututkimus auttaa
turvallisessa rakentamisessa**

s. 22

**Tähtäimessä
tasapainoiset asuinalueet**

s. 27

Sisältö

Virastopäällikön katsaus	4
Bunkkeri saa uuden elämän	6
Joukossa on voimaa	8
Hyvän ilman asialla.....	12
Kartano kaupungin sylissä	16
Tuloja kasvavalle kaupungille	19
Snadi ja Aapo ottivat aalloista mittaa	22
Kartoittaja ei pakkasta pelkää	24
Tavoitteena tasapainoiset asuinalueet	27
Vuoden varrelta	30
Saman talon väkeä	34

Toimitus: Kiinteistöviraston viestintäyksikkö
Ulkoasu: Suomi Design Oy
Kirjapaino: Lönnberg
Painos: 900 kpl
Paperi: Edixion
Julkaistu huhtikuussa 2016
Kannen kuva: Riitta Weijola / Visit Helsinki

Kiinteistövirasto on 470 ammatillaisen organisaatio, jossa työskennellään, jotta Helsingissä olisi edellytykset hyvälle ja monipuoliselle asumiselle, elinkeinotoiminnalle sekä palveluille. Tavoitteemme on olla osaavin ja arvostetuin kiinteistöjen ja rakennusten omistaja sekä niihin liittyvien palveluiden laadukas tuottaja ja aloitteellinen kehittäjä.

Vuokraamme, myymme ja kehitämme Helsingin kaupungin omistamia maa-alueita ja rakennuksia sekä huolehdimme vuokra-asuntojen välityksestä. Lisäksi vastaamme Helsingin kartastotehtävistä, paikkatietopalveluista ja maaperän rakennettavuuteen liittyvistä asiantuntijapalveluista. Toimintaamme ohjaavat kiinteistö- ja asuntolautakunta.

Kiinteistöviraston vuoden 2015 tilinpäätös ja toimintasuunnitelman seuranta löytyvät osoitteesta www.hel.fi/kv.

Jussi Helsten / Visit Helsinki

Kiinteistöjen kehittämis-yksikkö

Geotekninen osasto

Hallinto-osasto

Asunto-osasto

Tontti-osasto

Kaupunki-mittausosasto

Tilakeskus

207

122

42

33

32

27

4

Kiinteistövirasto (467 henkilöä*)

*Henkilöstömäärä 31.12.2015

Vilkas ja tuloksellinen vuosi

Kiinteistövirastossa vuosi 2015 oli vilkas ja tulokellinen. Saavutimme lähes kaikki virastolle asetetut tavoitteet ja kehitimme palveluitamme entistä paremmiksi.

Kuva **Veikko Somerpuro**

Vuonna 2015 leimallista ja näkyvintä viraston toiminnassa oli Helsingin suurten rakennushankkeiden ja alue-rakentamiskohteiden parissa tehty työ.

Pitkän valmistelun jälkeen kauppa-keskus Redin rakentaminen Kalasatamassa saatiin vihdoon täyteen vauhtiin, ja Keski-Pasilassa käynnistyi Triplan rakentaminen. Molempia hankkeita on valmisteltu kiinteistövirastossa usealla osastolla ja suurella intensiteetillä lähes viiden vuoden ajan. Rakentaminen jatkuu 2020-luvulle saakka.

Redin rinnalla alkoivat myös Kalasatamaan pilottihankkeena toteutettavan kaupungin terveys- ja hyvinvointikeskuksen rakennustyöt. Lisäksi virasto osallistui keskustakirjastoon, AmosRex-museoon ja Bunkkerin peruskorjaukseen liittyvien hankkeiden valmisteluun.

Metropolialue kasvaa

Kulunut vuosi 2015 oli Suomen kiinteistömarkkinoilla ennätysvilkas, ja tehtyjen kiinteistökauppojen volyymi

ylitti odotukset selvästi. Poikkeuksellisen alhainen korkotaso vahvisti markkinoita ja kokonaisvaihto oli peräti 5,2 miljardia euroa. Ulkomaisten investorien osuus tästä oli jälleen merkittävä; 1,8 miljardia euroa.

Markkinoilla vuonna 2015 saavutettu taso on ylitetty aikaisemmin ainoastaan yhden kerran, vuonna 2007, jolloin kiinteistöjen myyntien kokonaisvolyyminä oli 6,3 miljardia euroa.

Helsingin ja siihen liittyvän metropolialueen asukasluku on viime vuosina kasvanut vauhdilla, ja kaupungistuminen jatkuu voimakkaana. Yhä suurempi osuus Suomen bruttokansantuotteesta tuotetaan tulevana vuosikymmeninä metropolialueella. Tämä heijastuu näkyvästi myös kiinteistöviraston toimintaan.

Asuntotuotanto on piristynyt

Pääkaupunkiseudun asuntotuotanto vilkastui vuonna 2015 lähes ennätysta-

solle. Uusia asuntoja valmistui Helsingissä reilut 4 000, ja lähes 6 000 asunnon rakentaminen käynnistyi.

Pääosa tuotannosta sijoittuu kaupungin suurille projektialueille Jätkäsaareen, Kalasatamaan ja Kruunuvuoreen, joiden rakentaminen on saatu täyteen vauhtiin. Rakentaminen on vihdoinkin alkanut myös Honkasuon ja Kuninkaan-tammen alueilla, jotka jatkossa täydentävät kantakaupungin ympäristön suuria projektialueita ja lisäävät asukkaiden valintamahdollisuuksia.

Merkittävä osuus Helsingin uudisrakentamisesta toteutuu jo nykyisin täydennysrakentamisena, johon myös uusi yleiskaava nojaa vahvasti. Täydennysrakentamiseen kaivataan kuitenkin edelleen uusia toimijoita ja toimintatapoja, jotta sen tarjoamat mahdollisuudet voidaan hyödyntää yhä tehokkaammin.

Helsinki kiinnostaa muuttajia muista kunnista, joten asuntotuotannon tukeminen on tärkeää. Vuonna 2015 Suomeen tuli myös lähes 32 500



turvapaikanhakijaa, joista merkittävä osa sijoitettiin pääkaupunkiseudulle ja Helsinkiin. Vastaanottotilojen järjestely työllisti etenkin tilakeskuksen henkilökuntaa, ja jatkossa on odotettavissa, että myös paineet kaupungin asuntotoimessa lisääntyvät voimakkaasti.

Virastoilla yhteinen tulevaisuus

Kiinteistöviraston, rakennusviraston, kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston ja asunto-tuotantotoimiston yhteisessä toimitalohankkeessa otettiin vuonna 2015 edistysaskelia.

Kaupunginhallitus varasi hankkeen suunnittelua varten toukokuussa tontin Sörnäisten Kalasatamasta. Valmistelu on edennyt ripeästi, ja hankesuunnitelma valmistuu keväällä 2016. Luottamusmiesten lopullista päätöstä talon rakentamisesta odotetaan alkusyksyllä.

Yhteinen toimitila tarjoaisi suuria mahdollisuuksia teknisen sektorin

yhteistyön ja asiakaspalvelun kehittämiselle. Haasteena on muutoksen johtaminen, uusien mobiilien työskentelytapojen omaksuminen ja erilaisten toimintakulttuurien yhteensovittaminen. Syksyllä aloitettu virastojen yhteinen muutosvalmennus on tukenut esimiehiä muutosten kohtaamisessa.

Teknisen alan virastojen taloa suunnitellaan tilanteessa, jossa yhteistyö on tiivistymässä myös muilla tavoilla. Kaupunginvaltuusto on päättänyt, että Helsinki siirtyy pormestarimalliin seuraavien kuntavaalien jälkeen 1.6.2017. Samalla lautakuntarakenne uudistetaan ja palvelut kootaan neljään toimialaan. Uudistuksen valmistelu on jo alkanut ja jatkuu kevääseen 2017 asti.

Viraston työ- ja toimintaympäristössä meneillään olevat muutokset ovat harvinaisen syvällisiä. Muutokset innostavat mutta herättävät ymmärrettävästi myös epävarmuutta, vaikka kaupunki henkilöstöpolitiikkansa mukaisesti turvaakin koko henkilöstönsä

”

Yhteinen toimitila tarjoaisi suuria mahdollisuuksia.

työsuhteet. Muutosten keskellä on tärkeää huolehtia aktiivisesta viestinnästä sekä johdon ja henkilöstön osallistamisesta ja valmentautumisesta.

Lämpimät kiitokseni kiinteistöviraston koko henkilökunnalle sekä yhteistyökumppaneillemme ja asiakkaillemme hyvästä yhteistyöstä kuluneen vuoden aikana. Yhteistyöllä menestymme myös tulevana muutosten vuosina.

Jaakko Stauffer
virastopäällikkö

Bunkkeri saa uuden elämän

Tulevaisuudessa Jätkäsaaren maamerkkinä kohoaa entistä näyttävämpi, 12-kerroksinen Bunkkeri, jossa yhdistyvät monipuoliset liikuntatilat, uimahalli ja asuminen.

Teksti **Tuuli Tammivuori** Kuva **Wilma Hurskainen**

Jätkäsaaren paraatipaikalla sijaitsee 1970-luvulla sataman varastoksi rakennettu Bunkkeri. Satama luopui rakennuksesta vuosituhannen vaihteessa, minkä jälkeen kaupunki etsi pitkään rakennukselle uutta käyttöä.

Ensin suunniteltiin tilojen muuttamista koulu- tai kulttuurikäyttöön, mutta lopullinen päätös rakennuksen uudesta elämästä syntyi, kun Jätkäsaaren koulujen liikuntatilat kaavoitettiin vuonna 2009 sijoitettaviksi Bunkkeriin. Samaan aikaan keskusteltiin myös uimahallin rakentamisesta alueelle.

Bunkkerin jyrkä arkkitehtuuri on Minna Aarnion mieleen.



Liikuntatiloja vuokralle

Keväällä 2015 kaupunki järjesti kilpailun Bunkkerin toteuttamisesta yksityisin varoin, sillä Bunkkerin rakentamiseen ei ollut varattu määrärahoja kaupungin omassa investointiohjelmassa.

Tavoitteena oli löytää Bunkkerille ostaja, joka olisi kiinnostunut toteuttamaan rakennukseen liikuntatilat ja uimahallin, jotka kaupunki voisi vuokrata pitkäaikaisesti käyttöönsä. Kaupungin tarvitsemien tilojen lisäksi Bunkkeriin on mahdollista rakentaa myös asuntoja.

”Hankkeen toteuttaminen yksityisin varoin jouduttaa alueelle kaivattujen liikuntatilojen valmistumista”, toteaa kiinteistöjen kehittämispäällikkö **Minna Aarnio** kiinteistövirastosta.

Kilpailun perusteella kaupunki pyysi tarjousta Bunkkerin toteuttamisesta SRV Rakennus Oy:ltä. Tarjouksen saamisen myötä suunnitelmat harppasivat askeleen lähemmäs toteutumista alkuvuodesta 2016.

Suunnitelmat alkavat hahmottua

”Bunkkeri on helmi sekä sijainniltaan että arkkitehtuuriltaan. Siitä kuoriutuu vielä erittäin hieno kokonaisuus. Suunnitelmia on hiottu huolella, jotta tilat varmasti vastaisivat käyttäjien odotuksia. Rakennusta ei ole suojeltu

”

Bunkkeri on helmi sekä sijainniltaan että arkkitehtuuriltaan.

asemakaavassa, joten siihen on mahdollista tehdä mittaviakin muutoksia”, Aarnio kertoo.

Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy:n luomat suunnitelmat saavat pian kansainvälistäkin huomiota, sillä Bunkkeri on esillä toukokuun lopussa avautuvassa Venetsian arkkitehtuuribiennaalissa.

Hieman alle puolet Bunkkerin noin 34 000 kerrosneliömetrin rakennusosikeudesta on tarkoitus varata uimahallia ja muita liikuntatiloja varten. SRV:n laatimien suunnitelmien mukaan Bunkkerin kolme ylintä kerrosta puretaan ja niiden päälle rakennetaan kymmenen uutta kerrosta, joihin tulee noin 300 asuntoa. Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavamuutosta.

”Asemakaavamuutoksen hyväksymisen ja rakennusluvan saamisen jälkeen rakentamaan on mahdollista päästä aikaisintaan keväällä 2017”.

Mikäli hanke etenee suunnitellusti, uimahalli ja liikuntatilat valmistuvat

KKY

Pieni ja pippurinen

Kiinteistöviraston pienin osasto, **kiinteistöjen kehittämisyksikkö**, on neljän hengen tehopakkaus, joka koordinoi laaja-alaisia kiinteistökehityshankkeita.

Vuonna 2015 nelikkoa työllistivät muun muassa Kalasataman keskuksen ja Jätkäsaaren Bunkkerin kehittäminen sekä teknisen alan virastojen tilahanke. Myös kaupungin omistamien 58 000 asunnon hallinnoinnin kehittäminen kuuluu kiinteistöjen kehittämisyksikön alaan. Osaston panos näkyy myös kaupungin omistamien yhtiöiden hallitustyöskentelyssä.

Tänä vuonna yksikkö selvittää vaihtoehtoja Lapinlahden entisen sairaala-alueen tulevaisuuden ratkaisemiseksi kestäväällä tavalla. Kehitettäviä hankkeita on myös Hakaniemen toriympäristössä.

kesään 2019 mennessä. Ensimmäiset asunnot valmistuvat samoihin aikoihin. ■

Marian sairaalassa on yritystä

Bunkkerin tavoin Marian sairaala on esimerkki laajasta kiinteistökokonaisuudesta, jonka käyttötarkoitusta ollaan muuttamassa palvelemaan tulevaisuuden tarpeita. Sairaalan tyhjiillään olevia tiloja halutaan vuokrata startup-yrityksille, jotka muodostaisivat alueelle suuren startup- ja innovaatiokeskittymän.

Kaupungin tavoitteena on saada ainakin osa sairaalan tiloista väliaikaiseen käyttöön jo kesällä 2016. Startup-keskittymästä kiinnostuneita toimijoita etsittiin vuoden 2015 aikana, ja hanke on herät-

tänyt runsaasti kiinnostusta.

Marian alue käsittää viisi rakennusta, joista kaksi on kansallisromantiikan ajan arkkitehdin Lars Sonckin piirtämiä. Vapaata rakennuskantaa on 16 000 neliömetriä, josta startup-yritysten käyttöön on tavoitteena saada aluksi noin 6 500 neliötä. Lisäksi pienehköillä muutostöillä saataisiin tiloja laajennettua noin 1 500 – 2 000 neliömetrillä. Kiinteistöviraston tilakeskus on mukana hankkeen valmistelussa.

Marian sairaalan toiminnot keskitettiin

muihin sairaaloihin vuonna 2014. Pitkällä tähtäimellä alueelle on suunniteltu asuinta sekä sosiaali- ja terveysalan palvelukeskusta, jonne voisi sijoittaa esimerkiksi ryhmäkoteja muistisairaille sekä palveluita kotona asuville ikääntyneille. Keskuksen toteuttaminen saattaisi olla ajankohtaista vuonna 2023, mutta päätöstä siitä ei ole vielä tehty.

Alustavan arvion mukaan uusi asemakaava voi tulla käsittelyyn vuonna 2017, ja alueen rakentaminen voi alkaa aikaisintaan vuonna 2019.

Myllypuroon valmistuneet
hitas-talot ovat lapsiperheiden suosiossa.

F11

Joukossa on voimaa

Mitä enemmän rakentajia, sitä enemmän asuntoja. Kaupunki
kirittää rakentamista tarjoamalla tontteja uusille toimijoille.

Teksti Virve Kuusi Kuvat Wilma Hurskainen

Helsingin asuntomarkkinat näyttävät piristymisen merkkejä. Asuntotuotannon vauhdittamiseksi on tehty pitkäjänteistä työtä, jossa yhtenä keinona on ollut pienten ja keskisuurten rakennusliikkeiden houkutteleminen Helsinkiin.

Uusille toimijoille on tarjolla työnsarkaa etenkin esikaupunkialueiden pienillä täydennysrakentamistonteilla, joille on toisinaan hankalaa löytää rakennuttajia. Myös hitas-rakennuttajien joukko on harventunut huippuvuosista.

”Kiinteistövirasto avaa uusille rakennusalan toimijoille ovia muun muassa jokavuotisen, yleisen tontinvarauskieroksen avulla”, tonttiosaston osastopäällikkö **Sami Haapanen** kertoo.

Noin 30–40 prosenttia kaupungin uusista asuntotonteista varataan suoraan kaupungin omalle asuntotuotantotoimistolle. Loput tontit löytävät

”

Tontteja on varattuna yli 20 000 asunnon rakentamiseen.

rakennuttajansa pääasiassa tontinvarauskierrosten kautta.

Tonttien saajia valittaessa uudet tulijat pääsevät jonon kärkeen. Jos samasta asuntotontista on kiinnostunut monta pätevää hakijaa, etusijalle on nostettu rakennuttajat, jotka eivät ole aiemmin toimineet Helsingissä.

Näin uudet yrittäjät voivat saada jalansijaa Helsingin rakennusmarkkinoilta ja luoda yhteistyöverkostoa.

Yhtenä ajatuksena on, että kun rakennuttajat tutustuvat Helsingin rakentamisen käytäntöihin, he pystyvät helpommin antamaan tarjouksia myös asuntotuotantotoimiston rakennusurakkakilpailuissa, Haapanen kertoo.

”Asuntotuotantotavoitteet ovat niin kovat, että Helsinkiin tarvitaan laaja kirjo erilaisia ja eri kokoluokan rakentajia ja rakennuttajia.”



Muutama vuosi sitten lanseerattu käytäntö on tuottanut hedelmää. Vuosina 2013–2015 kaupungin asuntotontteja on varattu noin kolmellekymmenelle uudelle toimijalle, Haapanen kertoo.

”Taloudellisesti vaikeina aikoina Helsinki on tullut houkuttelevammaksi myös pienemmille yrittäjille, jotka ovat perinteisesti operoineet muualla Suomessa.”

Uutta vanhan väliin

Kaupunki varasi syksyn tontinvarauskierroksen aikana tontteja noin 3 800 asunnon rakentamista varten. Hakijoiden joukossa oli sekä vanhoja tuttuja että uusia varaajia. Uusille toimijoille varattiin tontteja Kruunuvuorenrannasta, Jätkäsaaresta, Mellunkylästä ja Siltämäestä.

Tulevaisuus suosii ketterää, sillä lähivuosina yli kolmannes Helsingin

uusista asunnoista syntyy vanhoille asuinalueille. Naapurustoja voidaan tiivistää esimerkiksi muuttamalla ullakkoja asumiseen ja purkamalla vanhaa rakennuskantaa uuden tieltä.

Yhä useampi taloyhtiö kiinnostuu täydennysrakentamisesta peruskorjausikään tullessaan, sillä tontin lisärakentamisella voidaan rahoittaa korjauksia. Toisaalta osakkaiden vaa’assa painavat myös taloudelliset riskit ja alueen viihtyisyyden säilyttäminen.

Haapanen näkee asukkaiden houkuttelemisen isona haasteena ja mahdollisuutena. Kaavamääräysten kustannusvaikutusten arviointi on erityisen tärkeää, sillä vanhojen tonttien täydennysrakentamisen täytyy olla myös taloyhtiöille kannattavaa. Esimerkiksi autopaikkoja koskevat vaatimukset vaikuttavat kustannuksiin merkittävästi. ▶

Tontteja viiden vuoden tarpeisiin

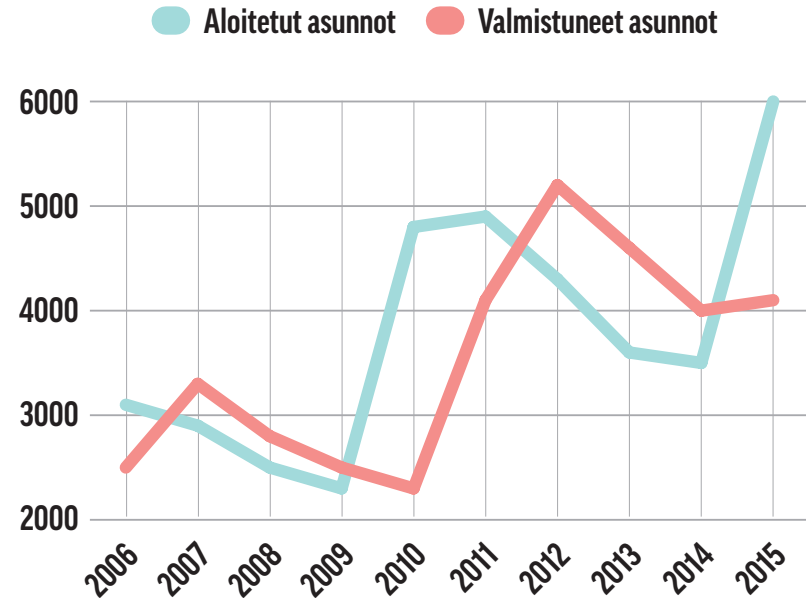
TONTTIOASTO

Helsingin tonteilla käy jälleen kuhina. Talouden turbulenssista huolimatta vuonna 2015 Helsingissä alkoi lähes 6 000 asunnon rakentaminen – suurempi määrä kuin koskaan aiemmin 2000-luvulla.

Tonttiosaston suurimpia projekti-kohteita olivat Jätkäsaari ja Kalasatama, joissa saatiin valmiiksi merkittävät asuntorakentamisen tonttikilpailut. Alueilla jatkui myös pilaantuneiden maiden puhdistaminen.

Helsinki tavoittelee 5 500 uuden asunnon vuosituotantoa, ja siitä 3 600:aa kaupungin maalle. Vuoden lopussa kaupungilla oli varattuna tontteja eri rakennuttajille, rakentajille ja kilpailuihin yhteensä yli 20 000 asunnon rakentamista varten. Haasteena on vielä tonttien saaminen rakennuskelpoisiksi oikeaan aikaan.

Tonttijakauma on hyvällä mallilla: varatuista tonteista noin 22 % on varattu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon, 36 % välimuodon tuotantoon ja 42 %



sääntelemättömään asuntotuotantoon.

Koska Helsingissä on runsaasti tyhjiä toimitiloja, uusia hankkeita on viime vuosina käynnistynyt niukasti. Toimitilarakentamisessa vuosi 2015 oli kuitenkin

yksi 2010-luvun vilkkaimmista. Tämä oli etenkin Kalasataman keskuksen ansiota. Kaupungin ja SRV:n poikkeuksellisen laaja ensimmäisen vaiheen tonttikauppa tehtiin vuoden lopulla.

Helsingin kaupungin rakennuttamat puiset hitas-asunnot valmistuivat Myllypuroon vuonna 2014.



Maanalainen rakentaminen on huomattavasti kalliimpaa kuin autopaikkojen sijoittaminen maan tasalle.

”Myös lainsäädäntöä olisi hyvä kehittää kannustavamaksi verotuksen ja yksimielisyysvaatimuksen osalta. Nykyisin taloyhtiön yksittäinen osakas voi estää täydennysrakentamishankkeen toteutumisen.”

Laista apua ryhmärakentamiseen

Ammattilaisten ja taloyhtiöiden lisäksi myös yksittäisten kuntalaisten rooli on muuttunut asuntotuotannossa aktiivisemmaksi. Ryhmärakennuttamisesta kiinnostuneiden määrä on kasvanut. Viime vuonna ryhmärakennuttamiseen luovutettiin muiden tonttien ohella

myös useita asuinkerrostalotontteja.

”Taustalla vaikuttava megatrendi on yksilöllinen asuminen sekä kaupunki- ja kerrostaloasumisen nousu. Syrjäisille rivitalotonteille ei aina enää löydy helposti ottajia, vaan hyvät joukkoliikenneyhteiset ja palvelut ovat suurempi houkute.”

Ryhmärakennuttamisella tarkoitetaan omatoimisen ja rakennusliikevetoisen rakentamisen välimuotoa, jossa ryhmä tulevia asukkaita ryhtyy rakennuttamaan asuntoja yhdessä.

Helsinki on luovuttanut 2000-luvulla tontteja yli 500 asunnon ryhmärakennuttamiseen. Syksyllä voimaan tulleen ryhmärakennuttamislain myötä määrän toivotaan kasvavan.

Laissa säädetään muun muassa asuntoyhteisöä koskevista asiakirjoista ja

vakuuksista. Tarkoituksena on turvata hankkeisiin osallistuvien tiedonsaanti-mahdollisuudet ja oikeudellinen asema sekä helpottaa rahoituksen saamista.

Haapanen arvioi, että jatkossa ryhmärakennuttaminen tuo kiinnostavan lisän rakentamisen valikoimaan. Suuria tuotantomääriä ryhmärakennuttamisella ei vielä ole saavutettu, mutta aktiiviset kaupunkilaiset voivat toimia kirittäjänä alan ammattilaisille.

”Aika näyttää, miten käy. Kentältä on kuulunut positiivisia uutisia, että pankit olisivat ryhmärakennuttamishankkeiden lainoitukselle entistä myötämielisempiä”, Haapanen kertoo.

Ensimmäisiä asemakaavoja on jo ryhdytty räätälöimään isompia ryhmärakennuttamiskohteita varten. ■

Mahdollisuuksien Malmi

Helsingin kasvu on tulevaisuudessa entistä enemmän täydennysrakentamisen varassa, mutta myös uusia alueita tarvitaan. Kun entisten satama-alueiden rakentaminen pääsee loppusuoralle, suuria odotuksia kohdistuu Östersundomin ohella Malmin lentokenttään.

Asuntorakentamista vauhdittaakseen kaupunki ja valtio ovat solmineet sopimuksen, jonka mukaan Finavia lopettaa lentokenttätöiminnan Malmilla vuoden 2016 aikana. Lentokentän maa ja rakennukset siirtyvät sen jälkeen kaupungin hallintaan.

Toista Malmin kaltaista rakentamiskelpoista aluetta on vaikeaa löytää. Rakentajan ekologinen saappaanjälki jää pienemmäksi, kun uusi alue voidaan tehdä keskelle Helsingin, valmiin kaupunkirakenteen sekaan.

Kun melurajoitteet poistuvat lentokoneiden myötä, Malmilta vapautuu rakentamiseen jopa 330 hehtaaria maata. Vuonna 2015 valmistui kaavarunkoehdotus, jossa kentälle ja sen ympäristöön on suunniteltu koteja 25 000 asukkaalle ja työpaikkoja tuhansille.

Suo, kuokka ja Malmi

Suunnitelman mukaan entinen lentokentän alue erottuu vuosien päästä persoonallisena, lähiseudun asuntotarjontaa monipuolistavana pikkukaupunkina.

Kiitoradat korvataan kerrostalojen, townhouse- ja kaupunkipientalojen verkostolla, jonka välissä risteävät viheralueet. Myös kentän kulttuurihistoriallisesti suojellut rakennukset ovat tärkeä osa aluetta.

Kaikkia suunnitelma ei tosin vielä ole vakuuttanut. Vaikka maakaupat on solmittu kaksi vuotta sitten, kuntalaisaloite Malmin lentoaseman säilyttämisestä ilmailukäytössä on kerännyt tuhansia allekirjoituksia. Sinnikäs on myös huhu, jonka mukaan rakennuttajaa odottaa Malmilla kallis ja vetinen suo.

Geoteknisen osaston projektinjohtaja **Markku Savolainen** ei ota kantaa ilma-asioihin, mutta maasta hänellä on tietoa.

”Lentokenttää ja sen ympäristöä on tutkittu vuosien varrella paljon. Alue on Koillis-Helsingin oloissa ihan tavanomais-

Finavia



Malmin lentokentän paikalle suunnitellaan uutta asuinalueita.

ta savikkoa. Esimerkiksi Arabianranta oli maaperältään huomattavasti vaikeampi rakentamisalue”, Savolainen summaa.

Suomaahuu lienee saanut alkunsa läheisen Tattarisuon ansiosta. ”Toisin kuin lentokentällä, siellä tosiaan onkin turvemaata”, Savolainen kertoo.

Virve Kuusi

Hyvän ilman asialla

Sisäilma-asiat ovat tapetilla, ja erityisesti koulujen ja päiväkotien sisäilman laatu aiheuttaa huolta. Asian parissa työskennellään monella taholla Helsingin kaupungilla.

Teksti Kaisa Vermasheinä Kuvat Wilma Hurskainen

Kari Vähämäki ja Riitta Harju tarkkailevat, miten puhtaudesta huolehditaan Vuosaaren ala-asteen perusparannushankkeen työmaalla.



Mitä oikeastaan tarkoitetaan, kun puhutaan sisäilmaongelmista? "Monille tulee mieleen home, vaikka se voi olla vain pieni osa sisäilmaongelmaa. Sisäilman laatuun vaikuttaa todellisuudessa moni asia, esimerkiksi ilmanvaihto ja siivous", kertoo sisäilma-asiantuntija **Kari Vähämäki**.

Helsingissä on paljon vanhoja, ennen 80-lukua rakennettuja kouluja, joissa on edelleen vain alkuperäinen painovoimainen ilmanvaihto.

"Se ei enää riitä, kun luokkien ryhmäkoot ovat kasvaneet", huomauttaa Vähämän kollega **Riitta Harju**. Kun ilma ei vaihdu riittävästi, seurauksena on väsyttävä tunkkaisuus, joka heikentää oppimistuloksia.

Vähämäki ja Harju ovat sisäilman ammattilaisia. Heidän puoleensa kääntytään, kun helsinkiläisessä koulussa, päiväkodissa tai muussa kaupungin tilassa on syytä epäillä sisäilmaongelmaa. Kun ilmoitus epäilyistä ongelmasta saapuu kiinteistövirastoon, tavoitteena on, että isännöitsijä käy ensin paikan päällä selvittämässä asiaa.

"Outo haju tai tunkkaisuus voi johtua ilmiselvästä syystä, kuten kuivuneesta viemäristä tai pois päältä olevista ilmanvaihtokoneista", Vähämäki huomauttaa.

Sisäilma-asiantuntijat kutsutaan hätiin epäselvissä tapauksissa. Heidän selvitystyönsä alkaa tutustumisella kohteen taustatietoihin ja käynnillä paikan päällä.

"Reilusti yli puolessa meille tulevista tapauksista ryhdymme selvittämään asiaa tarkemmin sisäilmatutkimuksilla", Harju sanoo.

Sisäilmatutkimuksiin ryhdytään aina perustelluista syistä. Joissain tapauksissa yksittäinen henkilö saattaa oireilla terveissäkkin tiloissa esimerkiksi aiemman homealtistuksen vuoksi. Tällöin sisäilmatutkimuksista ei välttämättä ole hyötyä selvitetessä oireilun syytä.

Tutkimusmenetelmien kirjo on laaja

Sisäilmaa tutkitaan monin tavoin kohteen tarpeista riippuen: aistinvaraisesti ja erilaisilla mittauksilla ja näytteillä.

"Rakennuksen sisäilmasta kerätyt mikrobinäytteet ovat vain yksi tapa selvittää sisäilman laatua. Nykyinen suositus sisäilmaongelmien tutkimiseen on rakennustekninen kuntotutkimus", sanoo Vähämäki.

Sisäilmatutkimukset voivat sisältää esimerkiksi seinärakenteiden avauksia, pöly- ja kuitunäytteiden ottamista, kosteusmittauksia ja ilmanvaihdon tutki-

”

Isoimmat korjaustyöt tehdään peruskorjausten yhteydessä.

muksia. Myös huoneilman olosuhteita kuten hiilidioksidipitoisuutta mitataan. Lisäksi selvitetään tiloissa työskentelevien ja oleskelevien mahdollisia oireita haastattelemalla ja kyselyin.

Tavanomaisen tutkimuksen hintalappu on parikymmentä tuhatta euroa tai enemmän, riippuen tutkimuksen laajuudesta ja tutkimusmenetelmistä.

"Hinta on korkea, koska on järkevää tehdä laajoja tutkimuksia. On parempi tutkia esimerkiksi koko koulu samalla kertaa eikä vain yhtä luokkahuonetta", kertoo Vähämäki.

Isoimpia tai pienempiä sisäilmaongelmia selvittellään jatkuvasti noin sadassa kaupungin kohteessa. Yhteensä kiinteistövirasto käyttää sisäilmatutkimuksiin noin kaksi miljoonaa euroa vuosittain.

Selvityksiin ja tutkimuksiin vierähtää helposti aikaa jopa vuosi. Matkaa on lähtötietojen hankinnasta tutkimuskonsultin suorittamien kenttätutkimusten ▶

Isojen työmaiden vartija

Tilakeskus huolehtii kaupungin omistamista tiloista ja rakennuksista. Sen keskeisiä tavoitteita on tilojen tehokas käyttö, niiden terveellisyyden ja energiatehokkuuden edistäminen sekä investointimäärärahojen oikea kohdistaminen. Kiinteistöjen ylläpidon ja korjausten myötä tilakeskuksen vastuulla on myös kaupungin tilojen sisäilma. Kaupungille tarpeettomia tiloja tilakeskus vuokraa ja myy ulkopuolisille tahoille.

Vuonna 2015 tilakeskuksen investointimäärärahoista korjaushankkeisiin käytettiin 118 miljoonaa euroa, josta yli 70 % koulujen korjauksiin. Uusia tiloja ja taloja rakennettiin 34 miljoonalla eurolla.

Vuoden mittaan käynnistettiin kymmenien pienempien lisäksi useita mittavia rakennushankkeita. Työt alkoivat Keskustakirjaston rakennustyömaalla Töölönlahdella sekä korjaus- ja muutoshankkeissa Stadin ammattiopiston Roi-

huvuoren ja Vallilan toimipisteissä. Kesällä käynnistettiin Kaupunginteatterin perusparannus, joka toteutetaan Helsingin teatterisäätiön lainarahoituksella.

Keskustan Torikorttelien kehittäminen on edennyt loppusuoralle. Vuonna 2016 kaupunginmuseo muuttaa uusiin tiloihin Katariinankadulle, ja sen entisissä tiloissa Sofiankadulla aloitetaan Torikorttelien viimeinen perusparannus- ja muutostyö.

TILAKESKUS



Vuoden 2016 alussa ryhmä kaupungin tilojen sisäilmasta huolehtivia asiantuntijoita, mukana Kari Vähämäki ja Riitta Harju, siirtyi rakennusvirastosta työskentelemään kiinteistöviraston tilakeskukseen.

ja laboratorioanalyysien kautta johtopäätöksiin, toimenpide-ehdotuksiin ja tulosten raportointiin.

Siivous avainasemassa

Rakennuksen sisäilma on monen seikan summa. Varsinaiset rakenteelliset kosteusvauriot ovat vain yksi sisäilman laatua heikentävä tekijä. Siihen vaikuttavat myös sisustustekstiilien ja muiden materiaalien päästöt, huonekasvit ja ihan yksinkertaisesti tavara. Ei pidä unohtaa tiloissa työskentelevien ja oleskelevien ihmisten omaa vaikutusta.

”Siivous on hirveän tärkeä asia. Koulut ja päiväkodit ovat ehkäpä hankalimpia kohteita, koska niissä on niin paljon pölyä keräävää tavaraa”, Vähämäki kertoo. Monesti sisäilman laatu koheneekin huomattavasti jo hyvällä siivouksella.

Kun sisäilmaongelmaa lähdetään ratkomaan, ovat tutkimukset vasta alkua.

Sisäilmatutkimus sisältää korjaussuosituksia luokiteltuina kiireellisiin ja vähemmän kiireellisiin toimenpiteisiin. Isoimmat korjaustyöt pyritään tekemään peruskorjausten yhteydessä.

Vuosaaren ala-asteella oli vuosien ajan kärsitty sisäilmaongelmista. Vuonna 2014 käynnistyneessä perusparannushankkeessa on voitu tehdä monia koulun sisäilmaan vaikuttavia parannuksia.

”Rakennukseen tehtyjen tutkimusten perusteella merkittävimmät sisäilmaongelmien aiheuttajat olivat alapohjan kosteusongelmat, ulkoseinäeristeiden vauriot ja puutteellinen ilmanvaihto, jotka nyt korjataan”, Vähämäki listaa.

Paljon työtä hyvän sisäilman eteen

Vuosaaren ala-asteen rakennushanke tehdään kahdessa vaiheessa: toinen puoli koulusta on jo käytössä, kun toi-

”

Sisäilmatutkimuksia on jatkuvasti noin sadassa kohteessa.

sella puolella on täysi työmaa. Tällaisessa hankkeessa on tärkeää, ettei rakennustyömaalla syntyvä rakennuspöly pääse käytössä oleviin tiloihin. Tämä varmistetaan rajaamalla alueet tiiviillä seinillä, alipaineistuksella ja pitämällä työmaa puhtaana.

”Työmaalla syntyvät, terveydelle haitalliset pölyt hoidetaan ulos rakennuksesta saman tien imureilla. Ilmastointikanavat suojataan hyvin, jotta niihin ei pääse pölyä”, Harju selostaa.

Työtä tehdään myös sen eteen, että kokonaan uusia taloja rakennettaessa pystyttäisiin entistä paremmin ennaltaehkäisemään ongelmien kehittymistä. Rakennusvaiheen aikainen puhtauden ja kosteudenhallinta huomioidaan jo projektien suunnitteluvaiheessa.

”Urakoitsijat veloitetaan huolehtimaan asioista ja niiden toteutusta seurataan rakennustöiden aikana”, kertoo rakennuspäällikkö Jouko Snellman.

Käytössä olevissa tiloissa ongelmia ehkäistään muun muassa kiinteistöjen huollon ja hyvän siivouksen avulla. Kaupungilla toimii monialainen sisäilmaryhmä, joka kehittää sisäilmaongelmien käsittelyn ja ratkaisun toimintatapoja, mutta myös järjestää aiheesta koulutusta kaupungin henkilöstölle.

”Vuonna 2015 pidettiin koulutussarja esimiehille. Tänä vuonna opetusvirasto kouluttaa rehtoreita”, Riitta Harju kertoo.

Ohjeistusta ja koulutusta tarvitaan, jotta kaupungin tiloissa työskentelevät näkisivät oman mahdollisuutensa vaikuttaa hyvään sisäilmaan ja sitä kautta tiloissa työskentelevien ja asioiden hyvinvointiin ja viihtyvyyteen. Vaikka asiantuntijoilla on tärkeä rooli kaupungin tilojen sisäilman laadun kehittämisessä, on hyvä ilma kuitenkin kaikkien tiloja käyttävien yhteinen asia. ■

Näitä rakensimme

Patrik Lindström

Vuoden 2015 merkittävimmät perusparannus- ja uudisrakennushankkeet.

Valmistuneet

Kalasataman korttelitalo

Uudisrakennus koululle ja päiväkodille,
ensimmäinen osa: 13,4 M€
Rakentaminen: 6/2014-12/2015

Munkkiniemen ala-aste

Perusparannus: 7,3 M€
Rakentaminen: 2/2014-7/2015

Päiväkoti Ruskeasuo

Uudisrakennus: 4,5 M€
Rakentaminen: 6/2014-10/2015

Brändö lågstadie och gymnasium

Perusparannus: 4,6 M€
Rakentaminen: 4/2014-11/2015

Kronohagens lågstadie

Perusparannus: 3,9 M€
Rakentaminen: 6/2014-7/2015

Päiväkoti Kurkimoisio

Uudisrakennus: 2,8 M€
Rakentaminen: 11/2014-9/2015

Aloitettut

Keskustakirjasto

Uudisrakennus, Helsingin kau-pungin
osuus: 66,0 M€
Rakentaminen: 10/2015-10/2018

Stadin ammattiopisto, Prinsessantie

Perusparannus: 46,3 M€
Rakentaminen: 5/2015-4/2018

Stadin ammattiopisto, Teollisuuskatu

Muutostyöt: 35,5 M€
Rakentaminen: 6/2015-8/2017

Grundskola Norsen

Perusparannus: 14,9 M€
Rakentaminen: 4/2015-8/2016



Maunula-talon rakentaminen oli vauhdissa syksyllä 2015. Maunulanpuiston laidalle nousevaan taloon rakennetaan tilat työväenopistolle, kirjastolle ja nuorisotalolle.

Roihuvuoren ala-aste

Perusparannus: 12,4 M€
Rakentaminen: 3/2015-7/2016

Keinutien ala-aste

Perusparannus: 10,8 M€
Rakentaminen: 6/2015-6/2017

Pihlajamäen ala-aste

Perusparannus: 10,6 M€
Rakentaminen: 6/2015-8/2017

Oulunkylän ala-aste

Perusparannus: 10,5 M€
Rakentaminen: 5/2015-12/2016

Maunula-talo

Uudisrakennus kirjastolle, työväenopistolle ja nuorisotalolle: 9,4 M€
Rakentaminen: 4/2015-8/2016

Helsingin kuvataidelukio

Perusparannus: 5,8 M€
Rakentaminen: 7/2015-11/2016

Rakennustyöt käynnissä

Elefantin kortteli, torikorttelit

Pohjoisosan perusparannus: 16,5 M€
Rakentaminen: 4/2014-2/2016

Vuosaaren ala-aste

Perusparannus: 12,0 M€
Rakentaminen: 8/2014-9/2016

Staran työtukikohta, Jätkä-saari

Maanalainen uudisrakennus: 12,0 M€
Rakentaminen: 11/2012-12/2016

Töölön kirjasto

Perusparannus: 7,6 M€
Rakentaminen: 11/2014-4/2016

Hietakummun ala-aste

Ilmanvaihdon ja julkisivujen perusparannus: 5,0 M€
Rakentaminen: 2/2015-12/2015

Kartano kaupungin sylissä

Kaupunki luopuu monista huomassaan olevista taloista ja tiloista myymällä. Kun kaupunki pani Lauttasaaren kartanon myyntiin keväällä 2015, näki Koneen Säätiö rakennuksessa mahdollisuuden kehittää toimintaansa tukevat tilat.

Teksti Kaisa Vermasheinä Kuva Wilma Hurskainen

”Olimme viime vuosina keskustelleet säätiössä uusien toimintojen hankinnasta. Kun huomasimme uutisen kartanon myynnistä, saimme tehtyä tarjouksen nopealla aikataululla”, muistelee Koneen Säätiön yliasiamies **Anna Talasniemi**.

Säätiön kahden miljoonan euron tarjous oli tarjouskilpailun korkein, ja kaupat tehtiin syyskuussa 2015. Talvella konservaattorit ryhtyivät selvittämään vuonna 1837 valmistuneen päärakennuksen alkuperäisiä pintamateriaaleja. Rakennusperinnön säilyttäminen on tieteitä ja taiteita tukevalle Koneen Säätiölle tärkeä arvo.

Yläkerran salin puretun välikaton ja maalikerrosten alta on paljastunut osia kattomaalauksesta. Mikäli asiat etenevät aikataulussa, muutaman vuoden päästä säätiön hallitus kokoontuu entisöidyssä salissa.

”Kevään aikana laaditaan suunnitelmia ja tavoitteena on aloittaa kunnostustyöt syksyllä 2016”, Talasniemi kertoo aikataulusta.

Lauttasaaren kartanon kauppa noudatti kaupungin tavoitetta luopua niistä tiloista, joille kaupungilla ei ole omaa käyttöä.

”Ennen myyntiprosessin käynnistämistä tutkimme aina kaupungin omat tilatarpeet”, kertoo toimitilapäällikkö **Markku Metsäranta** tilakeskuksesta.

Vuonna 2015 rahallinen tavoite oli myydä kohteita 35 miljoonan euron arvosta. Ilman kahta isoa omistusjärjestelyä se ei olisi onnistunut. Niiden myötä rypäs vuokra-asuntoja siirtyi kaupungin vuokra-asuntoja hallinnoivalle Hekalle ja suurin osa Lasipalatsista Föreningen Konstsamfundetille uuden Amos Rex -taidemuseon toteutusta varten.

Korjausurakka sisältyy kauppaan

Lauttasaaren kartanon päärakennus on ollut viime vuodet tyhjiillään. Vuoteen 2011 saakka siinä toimi vanhusten hoitokoti. Kartano ja sen puisto ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita suojelukoh-

”

Kaupungin tavoitteena on luopua sille tarpeettomista tiloista ja rakennuksista.

teita. Osa sisätilojen ilmeestä on peräisin 1900-luvun alun vuosikymmeniltä.

”Tavoitteenamme on, että aikakausien kerroksellisuus näkyy lopputuloksessa”, Talasniemi kuvailee.

Remonttikustannukset ovat huomattavat, ja ne tulevat ylittämään säätiön kartanosta maksaman kauppahinnan. Etenkin kaupungin myymien arvostettujen tapauksessa kauppahinta ei kerrokaan koko totuutta. Kaupan mukana uuden omistajan vastuulle siirtyy usein mittava korjausurakka.

Tilat vaativat myös jatkuvaa ylläpitoa ja kunnostusta. Yhtenä tilojen myymisen tavoitteena onkin vähentää ▶



Yliasiamies Anna Talasniemi odottaa, että Lauttasaaren kartano saadaan kunnostettua pian entiseen loistoonsa.

kaupungin vastuulla olevien kiinteistöjen määrää, jotta investointeja voidaan ohjata välttämättömiin koulujen ja päiväkotien korjauksiin. Rakennusten ja asuinhuoneistojen kauppohen myötä kaupungin harteilta poistui viime vuonna korjaustarvetta arviolta 29 miljoonan euron edestä.

Tilat kuin omenat koreissa

Korjausvelan vähentämiseksi kaupungin omistamia kiinteistöjä arvotetaan niin kutsutulla korimallilla. Rakennukset luokitellaan neljään koriin, joista kaksi tähtää tilojen säilyttämiseen kaupungin omassa käytössä ja omistuksessa: Kehitä ja pidä -kori sekä Pidä-kori.

Toisen puolen muodostavat Kehitä ja luovu -kori sekä Luovu-kori. Niihin luokitellaan sellaisia kiinteistöjä, joille kaupungilla ei ole omaa käyttöä ja joiden ylläpitäminen vuokrattuinaakin tulee kaupungille liian kalliiksi.

”Edellisen kerran luokittelimme koko kaupungin tilakannan vuonna 2011. Talven ja kevään 2016 aikana olemme tehneet tarkastelun uudelleen”, Metsäranta sanoo.

Tällä hetkellä Luovu-korissa on yli 200 kohdetta. Niiden joukossa on kaikenlaisia tiloja asunnoista huviloihin ja mitä erikoisimpiin rakennuksiin. Suurinta osaa ei voida sellaisenaan panna myyntiin.

”Kohteeseen voi liittyä avoimia kysymyksiä koskien tontin myymistä tai vuokraamista, kaavoitusta tai käyttötarkoituksen muutosta. Silloin myyntiä valmistellaan yhteistyössä kaupungin muiden toimijoiden kanssa”, kertoo asiakaspäällikkö Sisko von Behr.

Valmisteluun osallistuvat kiinteistöviraston tilakeskuksen ja tonttiosaston lisäksi kaupunkisuunnitteluvirasto, rakennusvalvontavirasto ja kaupungin museo. Vuonna 2016 ostajia haetaan muun muassa Viikin Gardenialle ja Jollaksen kartanolle.

Tilat avautuvat kaupunkilaisille

Kun kaupunki myy tilojaan, seurauksena ei ole vain rahan kertyminen kaupungin kirstuun. Usein se mahdollistaa tyhjillään

oleville rakennuksille uuden elämän. Parhaimmillaan uusi toiminta tukee asuinalueen tai koko kaupungin kehitystä.

Lauttasaaren kartanolle kaupunki halusi löytää ostajan, joka avaisi rakennukset julkiseen käyttöön. Koneen Säätio kaavailee kartanoon muun muassa kaikille avoimia tapahtumia ja näyttelyitä.

”Tavoitteenamme on tulla lähemmäs tutkijoita ja taiteilijoita, mutta myös tuoda heidän tekemäänsä työtä lähemmäs suurta yleisöä”, Talasniemi kertoo.

Myös suhde ympäröivään yhteisöön on säätiolle tärkeä. Se vuokraa kartanon

vanhasta päärakennuksesta eli Punaisesta huvilasta tiloja Lauttasaari-seuralle.

Tällä hetkellä säätion omat toimitilat ovat asuintalon kuudennessa kerroksessa Tehtaankadulla. Tunnelman ja saavutettavuuden kannalta muutos tulee olemaan suuri. Kartano sijaitsee puutarhan keskellä, mutta kuitenkin aivan asutuksen ja syksyllä 2016 avautuvan Lauttasaaren metroaseman vieressä.

”Yksi alkuperäisistä toiveistamme oli löytää tila mahdollisimman läheltä yliopistoa. Metron myötä se tavallaan toteutuu.” ■

Laura Helle



Tilakeskuksen järjestämänä avoimien ovien päivänä yleisö pääsi tutustumaan Lapinlahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen sairaalarakennukseen.

Uutta eloa Lapinlahteen

Pitkään tyhjiillään olleeseen Lapinlahden sairaalaan puhalletaan henkeä. Vuonna 1841 valmistuneen päärakennuksen ja koko sairaala-alueen tulevaisuudelle hahmotellaan tänä vuonna suuntaviivoja.

Lapinlahti halutaan arvoiseensa käyttöön, mutta tiloihin sopivaa kaupungin omaa käyttöä ei ole löytynyt. Sairaalatoiminnan päätyttyä talo on jäänyt odottamaan mittavaa peruskorjausta ja pitkäaikaista ratkaisua.

Vahvana vaihtoehtona on, että Lapinlahden sairaalalle etsitään ideakilpailun avulla uusi omistaja, joka ostaa ja korjaa sen sopivaan toimintaan. Lapinlahti puistointeen on kunnostettava suojelumääräyksiä ja alueen historiaa kunnioittaen.

Päärakennus sai loppuvuodesta 2015 eloa tilapäisistä käyttäjistä, kun sieltä vuokrattiin tiloja Osuuskunta Lapinlahden tilajakamolle ja Suomen Mielenterveysseuralle. Yleisölle avoin kahvila on nyt avoinna päärakennuksessa joka päivä. Helsinki-päivänä avoimet ovet houkutelivat tuhatpäin kiinnostuneita astelemaan Suomen vanhimman mielisairaalan käytäviä.

Sairaala-alueella alettiin tehdä syksyllä 2015 huonokuntoisten rakennusten kuntoa ylläpitäviä korjauksia, jotka jatkuvat vuoteen 2017 saakka. Lähinnä rakennusten ulkoseiniin, ikkunoihin ja vesikattoon kohdistuvien töiden tavoitteena on pysäyttää rakennuksen kunnan rapistuminen.

Tuloja kasvavalle kaupungille

Teksti **Virve Kuusi**

Helsingin vetovoima ei ole heikentynyt taantumassa, vaan väkiluku kasvaa. Pääkaupunki satsaa uusiin alueisiin, mutta myös hillitsee menojaan.

Helsingin taloutta on jo muutaman vuoden ajan pyritty tasapainottamaan menojen hillinnällä sekä tonttien ja rakennusten entistä aktiivisemmalla myymisellä.

Vuonna 2015 maanmyyntituloja kertyi kiinteistöviraston kautta 104 miljoonaa euroa. Suurin yksittäinen kauppa tehtiin SRV:n kanssa 42 miljoonan arvosta. Kohteena olivat Kalasataman keskuksen ensimmäiset alueet.

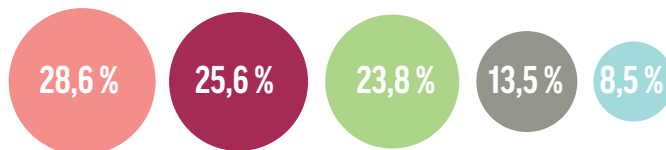
Eri puolilla kaupunkia solmittiin yhteensä 13 maankäyttösopimusta, joista kaupunki saa asemakaavojen vahvistuessa tuloja ja maata yhteensä vajaan 11 miljoonan euron verran.

Rakennuksia kiinteistövirasto myi viidellä miljoonalla eurolla. Uudet omistajat löytyivät muun muassa Lauttasaaressa kartanolle ja Hyvölän kesäkodille Vihdissä. Lisäksi tehtiin yhteensä 34 miljoonan euron arvoinen rakennusten siirto apportilla Heka Oy:lle ja Lasipalatsi Koy:lle.

Kaiken kaikkiaan kiinteistövirasto tuotti vuonna 2015 kaupungille ulkoisia tuloja 321 miljoonaa euroa. Tästä suurimman viipaleen muodostivat 191 miljoonan euron ulkoiset maanvuokratulot.

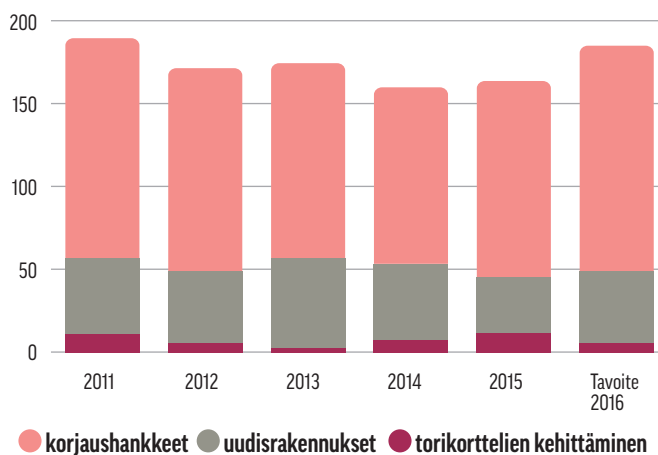
Tilojen käyttäjät

Tilakeskuksen hallinnassa olevien tilojen käyttö ilman asuntoja (h-m²/asiakasryhmä 31.12.2015).



● Opetustoimi ● Muut hallintokunnat ● Yksityissektori
● Sosiaali- ja terveystoimi ● Varhaiskasvatustoimi

Talonrakennusinvestoinnit



● korjaushankkeet ● uudisrakennukset ● torikorttelien kehittäminen

Investointeja maahan ja korjauksiin

Kiinteistövirasto käytti tonttien esirakentamiseen, pohjatutkimuksiin ja pilaantuneiden maiden kunnostamiseen vuonna 2015 yli 12 miljoonaa euroa. Maa-alueiden ja rakennusten ostoihin kului noin kuusi miljoonaa euroa, ja lisäksi ostettiin 2,8 miljoonan euron arvoinen yhtiömuotoinen kiinteistö. Maata hankittiin 41 hehtaaria pääasiassa Östersundomista.

Kiinteistöviraston menoista leijonanosan haukkaavat tilakeskuksen talonrakennushankkeet, joihin kaupunki investoi vuonna 2015 noin 163 miljoonaa euroa. Tästä yli 70 % käytettiin korjausrakentamiseen, johon on

panostettu viime vuosina paljon.

Kasvava kaupunki tarvitsee myös uusia kouluja, päiväkoteja ja muita palvelutiloja. Kaupunki on asettanut investoinneille vuosittaisen 435 miljoonan euron katon, josta talonrakennushankkeet nappaavat suurimman potin. Vuonna 2015 suurin rakennusvaiheeseen edennyt uudisrakennushanke oli keskustakirjasto.

Investointiohjelman lisäksi kaupunki tekee muun muassa kiinteistöyhtiömuotoisia hankkeita, joista merkittävimpiä on Metropolia Ammatikorkeakoulun käyttöön rakennettava Myllypuron kampus. Kaupungintatteri peruskorjataan Helsingin teatterisäätien lainarahoituksella.

Henkilöstö 2015

Henkilöstömäärä 31.12.	467
Keski-ikä	50
Naisten osuus henkilöstöstä (%)	43
Naisten osuus esimiehistä (%)	31
Yli 10 vuotta palveluksessa (%)	52
Koulutuspäivät (pv/hlö)	3,2

Viraston hallinnassa oleva omaisuus 2015

Rakennusomaisuuden tekninen arvo	4,9 mrd €
Rakennuksia huoneistoalana	3 milj. htm ²
Maaomaisuuden kirjanpitoarvo	3,2 mrd. €
Maaomaisuus Helsingissä	15 000 ha
Maaomaisuus muissa kunnissa	5 600 ha
Maaomaisuus Helsingin maapinta-alasta	65 %

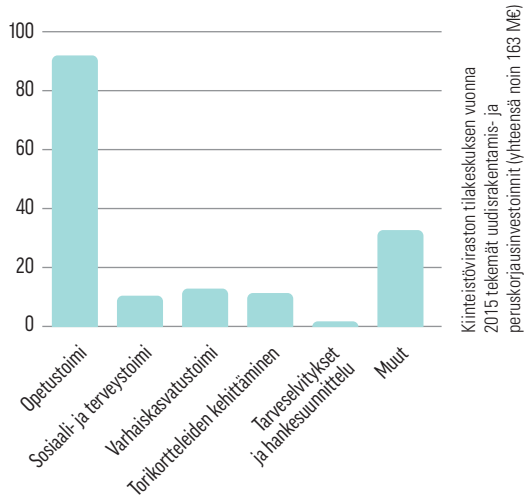
Tulot (Milj. €)	Toteuma 2014	Tavoite/ Tubu 2015	Toteuma 2015	Tavoite/ Tubu 2016
Tilojen vuokrat	446	457	457	465
Maanvuokrat	212	228	223	233
Maan ja tonttien myynti	105	100	104	100
Kiinteistöjen ja osakkeiden myynti	19,5	35	5 + 34*	35
Maankäyttösopimuskorvaukset	30	16	13	10
Yhteensä	812,5	836	797	848

*) Myyntitulot (5 M€) ja rakennusten siirto apportilla Heka Oy:lle ja Laspalatsi Koy:lle (34 M€)

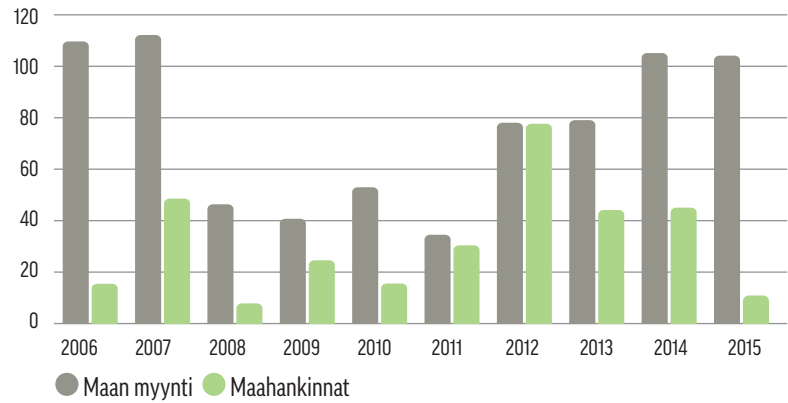
Menot (Milj. €)	Toteuma 2014	Budjetti 2015	Toteuma 2015	Budjetti 2016
Maan ja rakennusten ostot	45	10	5,9	10,5
Talonrakennus yhteensä	160	175	163	184
Uudisrakennukset	46	36	34	43,5
Korjaushankkeet	106	124	118	135
Torikorttelien kehittäminen	7,5	15	11,8	5,7
Esirakentaminen ja alueiden käyttöönotto	12	15,5*	12,6	19
Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen	0,8	1,1	1,4	1,6
Arvopaperit**	3,3	2,5	37,3***	1
Palkat ja palkkiot	19	20	19,5	20,6

*Sisältää 1.4.2015 mennessä myönnettyä ylitysoikeudet • **Lähimä Hittas- ja lastenpäiväkotiosakkeita • ***Sisältää rakennusten siirron apportilla (34 M€) ja yhteismuotoisen kiinteistön oston (2,8 M€)

Talonrakennushankkeet, Milj. €

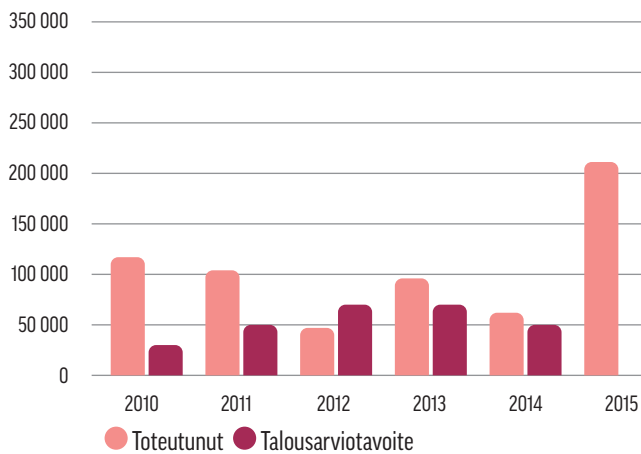


Maan myynti ja hankinta (Milj. €)

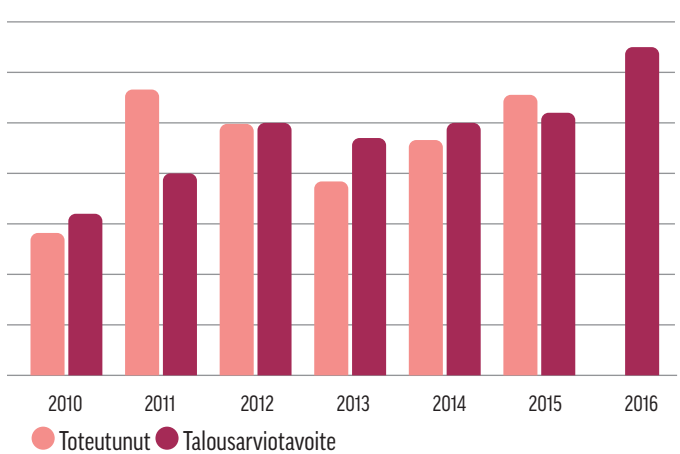


Tonttien luovutus Toimitila- tai asuinrakennusoikeutta (k-m²)

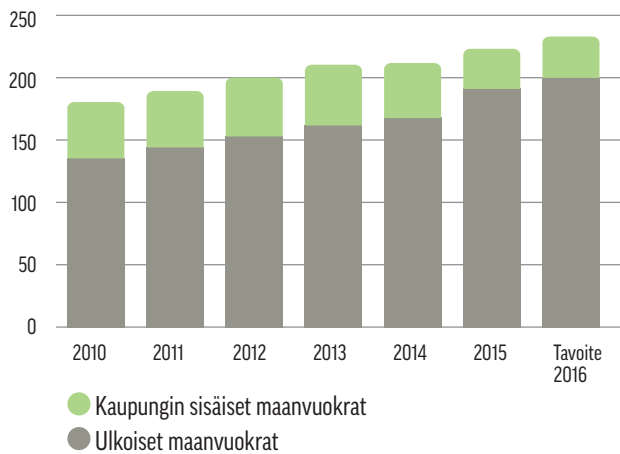
Toimitilatontit



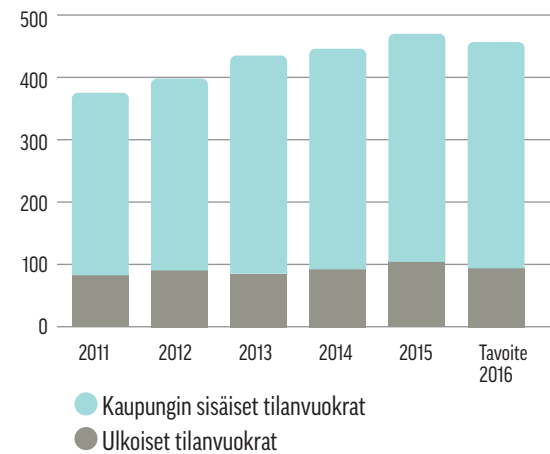
Asuntotontit



Maanvuokratulot (Milj. €)



Tilanvuokratulot (Milj. €)



Snadi ja Aapo ottivat aalloista mittaa

Kantakaupungin rantojen ankarin aallokko pärskii Hernesaaren edustalla, selviää vuonna 2015 valmistuneen aaltoilututkimuksen tuloksista. Nelivuotinen tutkimushanke on auttanut arvioimaan ranta-alueiden tulvariskejä entistä tarkemmin.

Teksti **Virve Kuusi** Kuva **Marli Masalin**

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston tilaamassa ja Ilmatieteen laitoksen toteuttamassa tutkimushankkeessa tehtiin aalto-, tuuli- ja vedenkorkeusmittauksia, joita yhdistettiin matemaattisiin aaltomalleihin. Tulosten avulla on luotu kartasto ”Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100”. Kartastossa on otettu huomioon Ilmatieteen laitoksen arviot siitä, miten ilmastomuutos vaikuttaa tulevaisuudessa meriveden korkeuteen.

Ranta-aallokossa suuria vaihteluita

Vedenkorkeus- ja aaltoilutietoja tarvitaan, jotta rantarakentamiselle voidaan määritellä turvalliset korkeudet, joiden yläpuolelle merivesi ei nouse. Aaltopojut Stadin Snadi ja Stadin Aapo mittasivat aallonkorkeuksia vuosina 2012–2014 muun muassa Hernesaaren, Östersundomin, Kruunuvuorenrannan ja Espoon Pirisaaren edustalla. Mittaukset vahvistivat, että aallokko Helsingin rannikolla vaihtelee alueittain suurestikin. Avomereltä rantautuvaan aaltoiluun vaikuttavat merenpohjan ja saariston muoto sekä paikalliset tuuliolosuhteet.

”Ulko Saaristossa aallot ovat suurimmillaan. Mantereen edustan ankarin aallokko löytyy puolestaan Hernesaaresta”, kertoo osastopäällikkö **Ilkka Vähäaho**.

Jokaiselle mittauspaikalle määriteltiin mahdollisten aallon- ja vedenkorkeuksien skaala ja eri korkeuksien esiintymistodennäköisyydet. Tiedot yleistettiin Helsingin muihin ranta-alueisiin käyttämällä aaltomalleja. Näin saatiin luotua entistä tarkempi turvallisten rakentamiskorkeuksien kartta, joka on Suomessa ensimmäinen laatuaan. Kartta on luotu muun muassa kaavoittamisen avuksi.

Tähtäimessä turvallisuus ja taloudellisuus

Kaavoituksessa käytetyt aallokkotiedot on tähän asti laskettu pääsääntöisesti yksinkertaistetuilla laskumenetelmillä. Rannoille on jouduttu jättämään varovaisuusvaraa tulvariskien vuoksi.

Kalliolle, kukkulalle

GEOTEKNINEN OSASTO

Siellä missä rakennetaan, **geotekninen osasto** on jo ollut paikalla. Osasto tilaa kaupungin tarvitsemat pohjatutkimukset, valvoo pohjaveden liikkeitä sekä suunnittelee turvalliset ja taloudelliset kallio- ja pohjarakennusratkaisut.

Vuonna 2015 uusia geoteknisiä projekteja alkoi 189 eli hieman edellisvuotta runsaammin.

Töitä tehtiin laidasta laitaan: Kyläsaarella tutkittiin teräspaalujen korroosiokestävyyttä, Töölönlahdella suoritettiin lautalta käsin maaperätutkimuksia ja eri puolella Helsinkiä edistettiin tunnelihankkeiden suunnittelua. Kuninkaantammen esirakentaminen,

jossa käytettiin apuna Paloheinän tunnelin kiviainesta, saatiin päätökseen.

Yksi suuritoisimmista projekteista oli Olympiastadionin peruskorjauksen suunnittelu, joka on työllistänyt sekä pohja- että kalliorakennusasiantuntijoita. Pidemmälle edenneitä suunnittelukohteita olivat Keski-Pasilan, Kalasataman keskuksen ja keskustakirjaston hankkeet.

Monipuoliset työt jatkuvat tänäkin vuonna. Tähtäimessä on selvittää Helsingin ja Tallinnan välisen tunneliyhteyden toteutusmahdollisuuksia ja muodostaa virtuaalinen 3D-malli keskustan maanalaisesta huoltoväylästä.



Tutkimushanke on auttanut arvioimaan ranta-alueiden tulvariskejä.

”Varovaisuusvara vaikuttaa sekä rakentamisen turvallisuuteen että taloudellisuuteen. Vedennousun ja aaltoilun aliarvioiminen lisää tulvariskiä. Yliarviointi taas aiheuttaa turhia rajoituksia kaavoitukselle ja ylimääräisiä kustannuksia rakentamiselle”, Vähäaho sanoo.

Tutkimustulokset ovat mahdollistaneet aaltolaskelmien huomattavan tarkentamisen esimerkiksi Kruunuvuorenselällä. Kruunuvuorenrannan rakentamisessa aaltoiluvarojen ei tarvitse olla yhtä korkeat kuin vaikeampien meriolosuhteiden äärellä.

Tavoitteena perustaa pysyvä mittausasema

Aaltolaskelmat tehtiin kahdella erityyppisellä aaltomallilla – refraktiomallilla ja pienihilaisella WAM-aaltomallilla – joita on mahdollista kehittää mittaus-tietojen avulla yhä paremmin Suomen oloihin soveltuviksi. Tutkijoiden mukaan luotettavin tapa turvallisten rakentamiskorkeuksien määrittelyyn vaihtelee alueittain, ja monissa paikoissa tuuli- ja aaltoilumittauksia on kannattavaa tehdä jatkossakin.

Helsingin kaupunki jatkaa aaltoilututkimusta yhteistyössä Ilmatieteen laitoksen kanssa. Tavoitteena on perustaa Helsingin saaristoon pysyvä aallonkorkeuden mittausasema, johon olisi mahdollista kytkeä korkeasta aallokosta varoittava hälytysjärjestelmä vesibussi- ja pienveneliikennettä varten.

Aaltoilututkimuksen seuraavan vaiheen työkalu, iso poiju nimeltään Buli, on jo saapunut Suomeen. Se pääsee tositoimiin tänä keväänä. ■

Meri tulvi Kauppatorille tammikuussa 2005. Pelastuslaitos suojasi torin ympäristön rakennuksia jätepaperipaaleilla ja hiekkasäkeillä.



Kartoittajan työ vaatii tarkkuutta. Matti Siitosen ja Aimo Pyykkösen tärkeimmät työvälineet ovat takymetri ja mittausprismat.



Kartoittaja ei pakkasta pelkää

Kartoittajan työ vaatii tarkkuutta, asiakaspalveluasennetta sekä säänkestävyyttä.

Teksti **Tuuli Tammivuori** Kuvat **Wilma Hurskainen**

Vastaava kartoittaja **Aimo Pyykkönen** ja kartoittaja **Matti Siitonen** valmistautuvat lähtemään päivän ensimmäiselle työkeikalle. Aamu on alkanut tyypilliseen tapaan Ilmalan toimistolla, jossa tilaukset on jaettu maastomittaustiimin kesken.

Kartoittajan arkea ovat maastomittaustehtävät, joiden kirjo vaihtelee rakennusvalvontamittauksista tonttien lohkomisiin ja kantakartan ylläpitoon. Jos rajamerkki on hävinnyt tai tontin rajojen sijainnista on epäselvyyttä, tarvitaan mittajaat paikalle.

Tänään Pyykkösen ja Siitosen tie vie Tapanilaan, jossa odottaa rakennuksen sijainnin tarkistusmittaus.

Ilmalassa työskentelee 12 kartoittajaa, joiden toimialue kattaa Helsingin länsipuolen Lauttasaaresta Jakomäkeen. Itäpiirin mittaustiimin 13 jäsentä puolestaan työskentelevät Roihupellosta käsin.

Kentällä yhteistyö punnitaan

Tunnelmat Tapanilassa ovat varsin talviset; edellisten päivien nollakelit ja sen jälkeinen pakkas ovat muuttaneet maan muhkuraiseksi. Ei kun hommiin!

Pientalotontille ollaan hakemassa rakennuslupaa, jota varten rakentajan

täytyy selvittää tulevan uudisrakennuksen ja viereisen tontin rivitalon etäisyys toisistaan. Pyykkösen ja Siitosen tehtävänä on tarkistaa, vastaavatko kartan tiedot rivitalon todellista sijaintia. Tarkistusmittauksen valmistelu alkaa tontin rajapyykkien etsimisellä.

”Joskus talo voi olla rakennettu metrinkin päähän kartalle merkitystä paikasta”, Siitonen toteaa. Useimmiten rakennukset sijaitsevat kuitenkin kymmenen senttimetrin tarkkuudella siitä, missä niiden kuuluukin sijaita.

”Maastomittauksissa tärkeimmät työvälineet ovat takymetri ja mittausprisma. Talvella lapio ja iso porakone ovat lisäksi välttämättömiä apuvälineitä”, Pyykkönen sanoo.

Pyykkönen ohjeistaa takymetrin neuvon mukaan työkaveriaan näyttämään prismaauvalla rajapyykin paikan. Mittapisteet ja tonttien rajapyykit ovat maahan tai kiveen porattuja rautaputkia tai -pultteja, joiden sijainti on jo ennalta tiedossa. Niiden avulla kartoittajat pystyvät tarkistamaan tarkan sijoittumisen suhteessa koordinaatistoon.

”Olemme toimineet työparina vuoden verran. Yhteistyömme on varsin sujuvaa, ja pidämme samanlaisista työskentelytavoista. Saman parin kanssa toimiminen helpottaa työskentelyä. Toki

”

Useimmiten rakennukset sijaitsevat kymmenen senttimetrin tarkkuudella siitä, missä kuuluukin.

loma-aikoina saa työskennellä myös muiden kanssa”, Pyykkönen kertoo.

Säiden armoilla

”Nyt joudutaan vähän kaivamaan”, Siitonen sanoo ja hakee lapion autosta. Mitä enemmän lunta on, sitä hitaamaksi työ käy. Jos lapion reuna ei uppoudu maahan tarpeeksi hyvin, voidaan jääkerros taltuttaa myös poralla.

Hämmästyttävällä tarkkuudella Siitonen kaivaa merkin esiin lumen alta juuri oikeasta kohdasta.

Mikäli rajamerkkiä ei olisi löytynyt, olisi takymetriin syötetty seuraavaksi lähimmän rajapyykin numero.

Kovin kauaa ulkona ei olla vielä oltu, kun kylmä hiipii jo varpaisiin. Miehet ▶

myöntävät, että huono sää vaikuttaa toisinaan työn mielekkyyteen. Kesällä on toista.

”Kovalla pakkasella koneet hajoavat todennäköisesti ennen kuin miehet hyytyvät”, Siitonen veistelee.

”Tiedätkö onko meillä jokin pakkas-raja?” Pyykkönen kysyy kollegaltaan.

Siitonen vastaa, että ei ole ainakaan kuullut moisesta.

Kun rajapyykki on löytynyt, pääsevät miehet kartoittamaan rivitalon kulkimia. Niiden avulla pystytään laskemaan rakennuksen etäisyys tontin rajasta.

Kesällä tontin mittaaminen sujuu nopeimmillaan tunnissa tai parissa. Talvella samaan työhön voi pahimmillaan mennä viikko, jos aiemmin tehdyt merkit ovat hautautuneet pahasti lumen ja jään alle.

Kartoittaja on asiakaspalvelija

Kartoittajan työ vaatii asiakaspalveluasennetta, sillä mittaustehtävät edellyttävät usein talojen pihoilla liikkumista. Asukkaiden ja ohikulkijoiden kysymyksiin täytyy olla valmis vastaamaan kentällä liikkuesssa.

Tapanilan rakennuksen sijainnin tarkistusrajoitus on suoritettu nopeasti, noin puolessa tunnissa.

”Heitto rakennuksen sijainnissa ei juuri ollut”, Pyykkönen kertoo. Kaikki on siis kunnossa.

Miehet pakkaavat tavarat takaisin autoon ja suuntaavat ennen seura-



Vastaava kartoittaja Aimo Pyykkönen mittaa kohteen sijaintia takymetrin avulla.

Tonttien ja yleisten alueiden lohkomistoimitukset

2010	2011	2012	2013	2014	2015
417	394	360	414	271	407

Rakennusten ja maalämpöpumppujen sijaintikatselmukset

2010	2011	2012	2013	2014	2015
837	959	909	866	801	857

vaa kohdetta toimistolle lähettämään mittauksia eteenpäin. Seuraavan kerran kartoittajat tilataan samaan kohteeseen, kun uusien talojen rakennus-

paikat pitää merkitä tontille. Sokkelin pystyttämisen jälkeen tehdään vielä tarkistusrajoitus rakennuksen oikeasta sijainnista. ■

Kaupunki talteen kolmiulotteisena

KAUPUNKIMITTAUSOSASTO

Kaupunkimittausosasto on Helsingin karttojen ja paikkatietohankkeiden asiantuntija. Kartastojen ja aineistojen ylläpitämiseksi tehdään jatkuvasti uusia mittauksia, ilmakuvauksia ja päivityksiä. Kuntalaisille tutuin osaston ylläpitämistä palveluista lienee Helsingin karttapalvelu (karta.hel.fi), josta löytyy jo yli 200 kartta- ja paikkatietoaineistoa.

Vuonna 2015 Helsingin kartta- ja maaston jakelupalveluissa julkaistiin runsas-

ti uusia aineistoja, osin myös avoimena datana. Tulevaisuudessa aineistoja tulee tarjolle myös 3D-malleina. Kaupunkimittausosasto osallistuu sekä kaupungin omaan 3D-tietomallihankkeeseen että Maanmittauslaitoksen vetämään valtakunnalliseen hankkeeseen, jossa tähdätään kolmiulotteisen kiinteistönmuodostuksen mahdollistavaan järjestelmään.

Kaupunkimittausosasto on tuttu kumppani rakentajille. Rakentamisen piristymi-

nen näkyi vuonna 2015 muun muassa kiinteistönmuodostuspalveluiden ja rakennusvalvontamittausten kysynnän lievänä kasvuna. Kaupunki pyrkii helpottamaan rakentamisen suunnittelusta kehittämällä sähköisiä aineistopalveluita. Vuonna 2016 käyttöön otetaan muun muassa johtotietopalvelun sähköisen asiointin sovellus sekä rakentamisen suunnittelua palvelevien aineistojen tilaus- ja jakelujärjestelmä.

Tavoitteena tasapainoiset asuinalueet

Kaupunki haluaa luoda asukasrakenteeltaan monipuolisia asuinalueita. Vuonna 2015 asuntopoliittinen keskustelu kävi vilkkaana: onko Helsinki onnistunut ehkäisemään asuinalueiden eriytymistä – ja kenelle kaupungin vuokra-asunnot tulisi suunnata?

Teksti Tuuli Tammivuori Kuvitus Anna Mattsson / Suomi Design

Helsingissä asuinalueiden eriarvoistuminen on vähäistä moneen muuhun suurkaupunkiin verrattuna. Merkkejä alueellisesta eriytymisestä ovat muun muassa vahvat erot asukkaiden tulo- ja koulutustasossa, hyvinvoinnissa tai vieraskielisen väestön osuudessa.

Helsingissä pyritään luomaan asuinalueita tasapainoisia mahdollistamalla sosioekonomiselta ja kulttuuriselta taustaltaan erilaisten ihmisten asuminen samalla alueella. Käytännössä tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että uusille asuinalueille kaavoitetaan omistusasuntoja, vuokra-asuntoja sekä välimuodon asumista, kuten hitas- tai asumisoikeusasuntoja.

Suunnitelmat puolestaan vaativat toteutuakseen asuntojen rakentamisesta kiinnostuneita rakennuttajia sekä sopivia tontteja.

”Viime vuosina rakennusalan markkinatilanne on vaikuttanut etenkin valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon sekä välimuodon asuntotuotannon

”
Vuokrataloissa pyritään monipuoliseen asukasrakenteeseen.

houkuttelevuuteen. Vapaan rahan asuntorakentamiseen on helpompi löytää tekijöitä”, toteaa asunto-osaston päällikkö **Markku Leijo**.

Kaavoituksen tehokkuutta alueellisen eriytymisen eli segregaatiorjunta-keinona on myös kritisoitu. Syksyllä 2015 huomiota herätti **Matti Kortteisen** ja **Mari Vaattovaaran** tutkimus, jonka mukaan sosiaalisen sekoittamisen politiikasta huolimatta segregatiokehitys on vahvistunut pienillä osa-alueilla. Tutkijoiden mukaan pääkaupunkiseudulla huono-osaisuuden ydinalueet näyttävät keskittyvän etenkin itäiseen Helsinkiin.

”Täydellistä sekoittumista on mahdollonta saavuttaa, sillä ihmiset asuvat

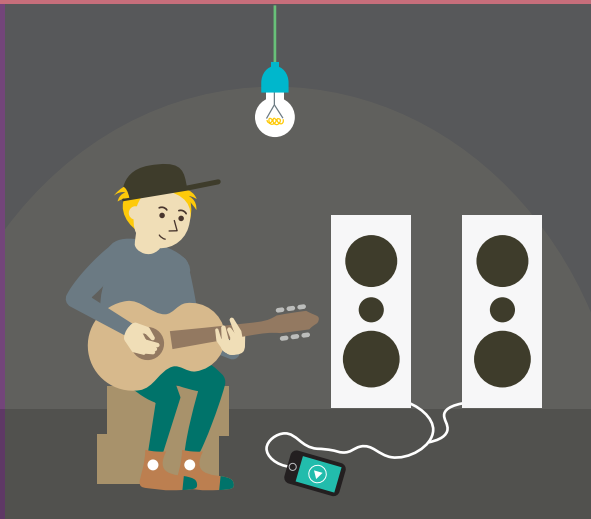
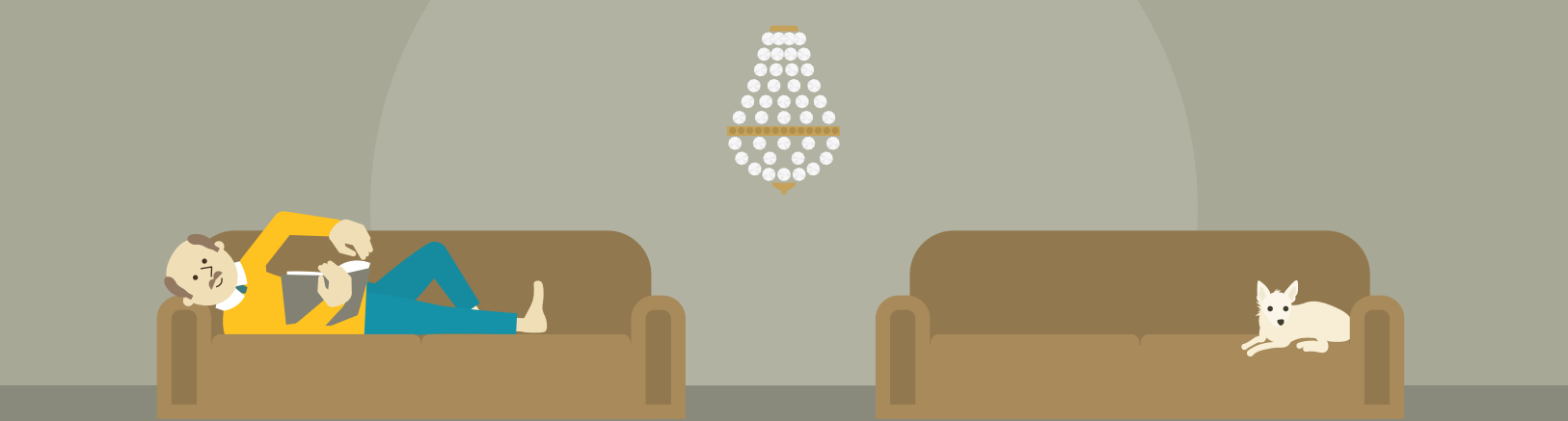
siellä missä heillä on varaa asua. Uusilla asuinalueilla on tehty segregaatiorjunta-keinoiksi kaikki mitä tehtävissä on. Suurimmat haasteet liittyvät vanhoihin lähiöihin, joiden asukasrakenne on yksipuolinen”, Leijo sanoo.

Toimiva asukasrakenne ei synny sattumalta

Alueiden asukasrakennetta pystytään tasapainottamaan sekoittamalla eri asumismuotoja. Asuinalueen sisälle saattaa kuitenkin syntyä talo- tai korttelikohtaista eriytymistä. Kaupungin vuokrataloissa pyritäänkin monipuoliseen asukasrakenteeseen, jossa mikään ryhmä ei ole ylliedustettuna.

Asukkaat kaupungin vuokra-asuntoihin valitaan sosiaalisiin ja taloudellisiin perusteisiin. Hakijoita verrataan keskenään asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella, ja asunnot vuokrataan niitä eniten tarvitseville.

Etusijalla asukasvalinnoissa ovat asunnottomat ja muut erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa olevat sekä vähävaraisimmat ja pienituloisimmat ▶



hakijat. Samalla on kiinnitettävä huomiota toimivaan asukasrakenteeseen – se ei synny sattumalta.

”Jokaisen vuokratalon asukasrakenne täytyy aina miettiä huolella. Asukkaiden valitseminen uudiskohteeseen suositulla alueella on helppoa, koska hakemuksia tulee runsain mitoin. Asukasvalinnat perheasuntoihin vähemmän vetovoimaisilla alueilla ovat huomattavasti haastavampia”, Leijo kertoo.

Vuokra-asukkaiden hyvinvointia kartoitetaan

Vuonna 2015 kiinteistövirasto aloitti yhdessä tietokeskuksen kanssa asukasrakenteen ja segregoation kartoituksen kaupungin vuokra-asuntokannassa. Alkukartoitus toteutettiin keräämällä avoimen datan tietokannasta muun muassa koulutukseen ja taloudelliseen asemaan liittyviä tunnuslukuja alueittain.

Tunnuslukujen perusteella luotiin indikaattoreita, jotka ilmentävät alueen sosiaalista statusta. Aineisto toimii tulevaisuudessa tärkeänä apuvälineenä asuntosuhteiden tekemässä asukasvalintatyössä, sillä se kertoo millaiselle alueelle asukasta valitaan. Aineisto aiotaan päivittää vuosittain.

Käynnissä on myös kaupungin vuokratalojen asukasrakenteen kehitystä ja asukkaiden hyvinvointia kartoittava projekti, jonka ensimmäisessä vaiheessa selvitetään vieraskielisten asukkaiden osuus. Selvitys on tarkoitettu toistia puolivuositteittain, ja sen tavoitteena on saada uusia työkaluja asukasvalintatyöhön.

Vuonna 2015 tehdyn asukaskyselyn perusteella kaupungin omistamissa vuokra-asunnoissa viihtyy hyvin. Kyselyyn vastanneista Heka Oy:n asukkaista lähes 80 prosenttia antoi asuinalueestaan erinomaisen tai hyvän arvion. Kokonaisuudessaan tyytyväisimmät vuokralaiset löytyvät Kannelmäestä, Malminkartanosta ja Malmilta.

Tulorajat sekoittaisivat pakan

Hallitus on esittänyt tulorajojen palauttamista valtion tuella rakennettuihin

ARA-vuokra-asuntoihin Helsingin ja Tampereen seudulla, jotta asunnot voitaisiin ohjata pienituloisille entistä paremmin. Samalla on esitetty asukkaiden tulotason tarkistamista viiden vuo-



Tyytyväisimmät vuokralaiset löytyvät Kannelmäestä, Malminkartanosta ja Malmilta.

den välein. Tulorajojen voimaantumisen ajankohdasta tai suuruudesta ei ole tätä kirjoittaessa tehty päätöstä. Aiemmat ARA-asuntojen tulorajat poistettiin vuonna 2008.

Asuntolautakunta antoi asiasta lausuntonsa syksyllä 2015 ja päätyi kielteiselle kannalle.

Tulorajojen myötä parempituloisten asukkaiden täytyisi muuttaa kaupungin vuokra-asunnoista, mikä voisi yksipuolistaa asukasrakennetta ja sitä kautta vahvistaa alueiden ja yksittäisten talojen eriarvoistumista.

”Vuokratalojen tasapainoisen asukasrakenteen saavuttaminen on entistä haastavampaa, jos kaikki kaupungin vuokra-asuntojen asukkaat kuuluvat pienimpään tuloluokkaan. Tulorajojen suuruudella on iso merkitys sen kannalta, kuinka voimakkaasti segregoivat vaikutukset päätöksellä on”, Leijo toteaa.

”Metropolialueen elinvoiman edellytys on riittävä ja kohtuuhintainen vuokra-asuntotarjonta. Pienipalkkaisille työntekijöille pitää pystyä tarjoamaan asuntoja. Helsinki haluaa pitää kiinni veronmaksajistaan”. ■

Palvelua yli kuntarajojen

ASUNTO-OSASTO

Helsingin kaupunki omistaa noin 59 000 asuntoa, joista 47 500 on valtion tuella rakennettuja Ara-vuokra-asuntoja.

Vuonna 2015 **asunto-osasto** välitti yli 3 100 vuokra-asuntoa, joista valtaosa, noin 2 200, oli Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistuksessa olevia Ara-asuntoja. Loput olivat vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja palvelussuhdeasuntoja.

Vapautuneisiin vuokra-asuntoihin löytyivät asukkaat keskimäärin alle kolmessa päivässä. Ara-asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan moninkertaisesti, ja tarjonta on laskenut jo kahtena vuonna. Taustasyitä ovat vähäinen uustuotanto ja vanhojen vuokratalojen peruskorjaukset, joiden ajaksi asukkaille on tarvittu väliaikaisia koteja.

Kysynnästä huolimatta asuntohakemusten määrä laski vuonna 2015 huomattavasti. Vuoden lopussa voimassa oli enää 14 000 asuntohakemusta edel-

lisvuotisen 24 600 hakemuksen sijaan. Pudotusta selittää kesällä tehty muutos, jonka myötä asuntohakemuksen voimassaoloaika lyhennettiin kuudesta kuukaudesta kolmeen. Muutoksen ansiosta hakemusrekisteri pysyy nyt paremmin ajan tasalla, eikä asuntoja tarjota turhaan asunnon jo löytäneille.

Vuokra-asuntojen välittämisen lisäksi asunto-osasto myöntää rakentamiseen liittyviä avustuksia ja lainoja sekä valvoo hitas-asuntojen hintoja.

Tehokasta palvelua tarjotaan nykyisin myös yli kuntarajojen. Helsinki ja 11 naapurikuntaa muodostivat vuoden 2015 alussa yhteisen asumisoikeuden markkina-alueen, johon Keravakin liittyi vuotta myöhemmin. Asunto-osasto hoitaa koko seudun asumisoikeuden viranomaispalvelut Espoota lukuun ottamatta. Vuonna 2015 uusia asumisoikeuden vuoronumeroita haettiin seudulla 14 200.

Marli Masalin



Tilakeskus täytti 10 vuotta

Kiinteistöviraston tilakeskus juhli kymmenvuotista taivaltaan vuonna 2015. Kaupunkilaisten iloksi tilakeskus järjesti kolme avoimien ovien tapahtumaa, joiden aikana kaikilla kiinnostuneilla oli mahdollisuus päästä kurkistamaan normaalisti yleisöltä suljettuihin tiloihin.

Helsinki-päivänä Lapinlahden entiseen sairaalaan tutustui noin 5 000 kaupunkilaista. Heinäkuussa pääsi kipuamaan Sinebrychoffin puiston torniin, jonne avattiin muutamaksi päiväksi pop-up-kirjasto. Sörnäisten kruununmakasiinin ovet puolestaan aukesivat Open House Helsinki -tapahtuman yhteydessä, ja vanha viljamakasiini kiinnostikin satoja kävijöitä.

Avoimien ovien päivänä Koffin torniin avattiin pop-up-kirjasto.

Hallittua toimintaa

HALLINTO-OSASTO

Kiinteistöviraston vuoden työtiimiksi valittiin vuonna 2015 henkilöstöyksikkö, johon kuuluivat **Anne Lappalainen, Eeva Heikkilä, Marja-Leena Gullsten ja Lea Petäjäaho-Pekkanen.**

Tiimi sai tunnustusta sekä vaikuttavasta työstään että hyvästä yhteishengestä. Kiitosta ovat tuoneet muun muassa esimiesten valmennukset, uudet perehdytysmateriaalit ja liikkumaan

kannustaneen UP-hankkeen toteutus.

Henkilöstöhallinnon palveluiden lisäksi kiinteistöviraston **hallinto-osasto** tuottaa viestinnän, taloussuunnittelun ja kiinteistöjuridiikan tukipalveluita liki 470 virastolaiselle. Vuonna 2015 osastoa työllistivät muun muassa päättyneet asunto- ja teollisuustonttien maanvuokrasopimukset, joita uusittiin yhteensä 240.

”

Ilman häntä olisimme täydellisen suossa.”

*Vuoden työtoverina palkittiin toimistos sihteeri **Anne-Mari Lehmus** tonttiosastolta. Palkintoraadin perustelut vakuuttivat.*

Kalasataman REDIn tonteista ensimmäiset kaupat

Kalasataman keskuksen rakentaminen sai vauhtia joulukuussa 2015 tehdystä kiinteistökaupasta, joka tuo kaupungille yli 40 miljoonaa euroa myyntituloja. Kokonaisuudessaan kaupunki saa REDIn tonteista ja rakennusoikeudesta tuloja noin 150 miljoonaa euroa.

REDIn työmaa käynnistyi huhtikuussa 2015. Rakentamisen edetessä Kalasatamaan nousee kuusi asuintornia, toimistotorni ja hotellitorni, jotka yltyvät korkeimmillaan 132 metriin. Tornien juureen rakennettava kauppakeskus avataan vuonna 2018. Sitä ennen valmistuu kaupungin terveys- ja hyvinvointikeskus vuonna 2017. Kokonaisuudessaan REDIn arvioidaan valmistuvan vuoden 2023 aikana.

240 maanvuokrasopimusta uusittiin

Kaupungin omistamien asuintonttien maanvuokrasopimuksista noin 170 päättyi vuoden 2015 lopussa. Niistä suurin osa oli solmittu noin 50 vuotta aiemmin. Eniten sopimuksia uusittiin Herttoniemen, Roihuvuoren, Hermannin, Haagan ja Oulunkylän alueilla.

Tontin ostomahdollisuutta on tarjottu niille kerrostalotonttien vuokralaisille, joiden maanvuokrasopimus päättyi vuonna 2015. Tarjous koskee myös suurinta osaa asuinkerrostalotonteista, joiden pitkäaikainen maanvuokrasopimus on uusittu jo ennen vuotta 2015. Viime vuonna uusittiin myös noin 70 teollisuustontin vuokrasopimusta, joten sopimuksia uusittiin vuoden aikana yhteensä noin 240.

Seuraavan kerran asuintonttien maanvuokrasopimuksia päättyy laajamittaisesti vuonna 2020.

Hitasin historia koottiin kansiin



Hitas-asuntoja on valmistunut kaupungin vuokratonteille vuoteen 2015 mennessä yli 22 000 kappaletta, ja rakentaminen jatkuu. Vuonna 2015 asunto-osasto hyväksyi 720 hitas-asunnon suunnitelmat ja hankinta-arvot.

Paljon huomiota saaneen hitas-järjestelmän historia koottiin kansiin vuoden lopulla. *Herkkä hitas* -kirjassa käydään läpi järjestelmän synty ja kehitysvaiheet, poliittiset kiistat ja käänteet, tulokset ja toimivuus eri kaupunginosissa ja erilaisissa suhdannevaiheissa. Teoksen on kirjoittanut VTM Esko Nurmi.

Vesitornin tarina päättyi

Lauttasaaren vesitorni purettiin syksyllä 2015. Tilakeskus yritti etsiä ikääntyvälle rakennukselle sopivaa uusiokäyttöä, mutta toteutuskelpoista ratkaisua tornin säilyttämiseksi ei lopulta löydetty. Vesitornin purkuaikeita oli pitkään avoin tornin suojelua ja purkamista koskevien valitusten vuoksi.

Lauttasaaren vesitorni valmistui Kotkavuoren huipulle vuonna 1958, ja se oli käytössä vuoteen 1996 asti. Purkupaikka maisemoidaan keväällä 2016 osaksi ympäröivää puistoaluetta.

Lauttasaaren vesitornia purettiin syksyllä 2015.

Virve Kuusi



Kirjasto kohoo keskustaan

Pertti Nisonen



Töölönlahdelle Helsingin ydinkeskustaan nousevan keskustakirjaston rakentamisesta tehtiin päätös tammikuussa 2015. Rakennustyöt keskustakirjaston työmaalla ovat jo hyvässä vauhdissa, ja talon peruskiiven muuraus koittaa toukokuussa 2016. Uuden sanataiteen talon ja kaupunkilaisten kohtaamispaikan on määrä avata ovensa asiakkaille itsenäisyyspäivänä 2018. Hankkeen kustannukset, joihin valtio osallistuu 30 miljoonalla eurolla, ovat kokonaisuudessaan noin 98 miljoonaa euroa.

Kaupunkilaiset pääsivät syyskuussa 2015 todistamaan juhlallista hetkeä, kun kaivinkone kaivoi ensimmäisen kuopan keskustakirjaston työmaalle.

Palkinto kekseliäisyydestä Kehäradalla

Ilkka Vähäaho

Aviapoliksen ja lentokentän maanalaisten asemien oivaltava suunnittelu toi palkinnon arkitekhti **Arttu Suomalaiselle** PES-Arkitekhdit Oy:stä. Kiinteistöviraston Geofantti-palkinto luovutettiin Suomalaiselle huomionosoituksena pohja- ja kalliorakennustaidon hyödyntämisestä Helsingin seudun viihtyisyyden ja elinvoimaisuuden parantamisessa.

Palkinto luovutettiin syyskuussa järjestetyssä Tieteiden iltapäivätilaisuudessa. Joka toinen vuosi jaettava Geofantti-tunnustus myönnettiin ensi kertaa vuonna 2005.



Geofantti-palkinto myönnetään joka toinen vuosi.



Lentokentälle johtava kehärata otettiin käyttöön heinäkuussa 2015.

Uusia tiloja turvapaikanhakijoille

Suomeen saapui vuonna 2015 ennätysmäärä turvapaikanhakijoita, lähes 32 500 tulijaa. Tilakeskus osallistui nopealla aikataululla vastaanottokeskustilojen etsintään ja käyttöönottoon. Uusia tiloja otettiin käyttöön Røykän sairaalasta, Koskelan sairaalasta ja Metsälästä. Tilakeskus isännöi kaikkia Helsingin vastaanottokeskuksen kuutta toimipistettä.

Turvapaikanhakijoiden määrä tulee oletettavasti näkymään kaupungin vuokra-asuntojen hakijamäärän nousuna, jos moni oleskeluluvan saava päättää jäädä Helsinkiin ja hakea asuntoa kaupungilta.

Asumisoikeusalue laajeni entisestään

Vuoden 2015 alusta lähtien Helsingin seutu on ollut yhtenäistä asumisoikeusasuntojen hakualuetta. Tammikuussa 2016 myös Kerava liittyi järjestelmään, joten nyt asumisoikeusasuntoa voi hakea samalla numerolla 12 kunnasta. Kiinteistöviraston asunto-osasto hoitaa keskitetysti seudun asumisoikeuden asiakaspalvelun Espoota lukuun ottamatta.

”

Asumisoikeusasuntoa voi hakea nyt samalla numerolla 12 kunnasta.



Kaupunginmuseo

Kruununhaassa sijaitsevaa Helsingin vanhimpiin rakennuksiin lukeutuvaa Ruuskemestarin taloa kunnostetaan parhaillaan. Museokäytössä toimiva talo avataan yleisölle jälleen keväällä 2017.

Tonttiosastolle uusi osastopäällikkö

Tonttiosaston pitkäaikainen osastopäällikkö **Juhani Tuuttila** jäi eläkkeelle syksyllä 2015. Hänen seuraajakseen valittiin asuntotonttitoimistoa luotsannut **Sami Haapanen**, joka on työskennellyt kiinteistövirastossa vuodesta 2006

lähtien. Tonttiosaston osastopäällikkö huolehtii kaupungin maa- ja asuntopoliittisten linjausten toteuttamisesta omalla vastualueellaan.

Sami Haapanen aloitti tonttiosaston päällikkönä lokakuussa 2015.

Wilma Hurskainen



Saman talon väkeä

Helsingin teknisen alan virastot suunnittelevat uutta yhteistä taloa Kalasatamaan. Kiinteistövirasto tähtää välietappina yhteisen katon alle jo aiemmin.

Teksti **Virve Kuusi** Kuvat **Roy Koto ja Ville Riikonen** (Voima Graphics / kaupunkisuunnitteluvirasto)

Helsinki tarjoaa 2020-luvulla valtaosan rakentamiseen, kaupunkisuunnitteluun ja asumiseen liittyvistä palveluistaan yhdestä osoitteesta. Näin ainakin, jos kaupunginvaltuusto näyttää vihreää valoa Tekvi-talon hankesuunnitelmalle, joka valmistuu toukokuussa 2016.

Kiinteistö-, rakennus-, rakennusvalvonta- ja kaupunkisuunnitteluvirasto sekä asuntotuotantotoimisto suunnittelevat itselleen uudenlaista työympäristöä Kalasatamaan Työpajankadulle.

Monitilatoimistosta on moneksi

Kimppakämpän ovien takaa avautuu mahdollisuuksien maailma. Asiakas- ja tukipalvelujen keskittäminen, tiimityö ja osaamisen jakaminen helpottuvat yhteisessä talossa huomattavasti. Myös tilakustannuksista toivotaan pitkällä tähtäimellä säästöjä.

”Nykyisin virastot toimivat yli kymmenessä osoitteessa eri puolilla kaupunkia, eivätkä tilat ole kovin tehokkaassa käytössä”, kertoo hanketta koordinoiva projektipäällikkö **Otto Virenius**.

Uudessa talossa tehokkuutta tukee monitilaympäristö. Suurin osa työpisteistä on tarkoitettu yhteiskäyttöisiksi, koska osa henkilökunnasta on aina tien päällä. Virastojen 1 400 työntekijän on arvioitu tarvitsevan 1 100 työpistettä.

”Näin jää enemmän neliöitä muille tiloille. Monitilatoimistossa ideana on, että yksityisistä työhuoneista luovutaan, mutta samalla oman työnteon reiviiri laajenee”, kertoo tilasuunnittelua vetävä projektipäällikkö **Erja Erra**.



Talon suunnitelmiin on tutustuttu henkilökunnan pop-up-tilaisuuksissa.

Varsinaisten työpisteiden lisäksi suunnitelmaan sisältyy 1 400 neliötä asiakaspalvelutiloja sekä yhteensä 300 kokoontumis- ja vetäytymistilaa, jotka vaihtelevat parin hengen huoneista 200-paikkaiseen auditorioon. Pohjaker-

ros on täysin avoinna kaupunkilaisille. Työntekijöiden virkistytymistä palvelevat monitoimitila, kuntosali ja ravintola.

”Työnteon paikka valitaan oman tarpeen mukaan: työtä voi tehdä hiljaisella tai äänekkäällä työalueella, vetäyty-

mistilassa, työkahvilassa tai etänä”, Erra kertoo. Monitilatoimistossa tiimit voivat järjestäytyä esimerkiksi kotipesäperiaatteella, jolloin omat tiimiläiset löytyvät aina sovitulta alueelta.

Alati elävä ympäristö

Hyvän monitilatoimiston luomisessa tarvitaan huolellista valmistelua, uudenlaista johtamista ja totuttelua mobiiliin työtapoihin. Talon suunnittelijat ovat kuunnelleet tarkasti henkilökunnan palautetta. Parhaimmillaan toimisto ei tosin ole avajaispäivänäkään valmis.

”Työympäristön kehityksen pitäisi olla jatkuva prosessi, joka jatkuu vielä muuton jälkeenkin, sillä tilan käyttö saattaa tuoda esiin uusia tarpeita ja näkökulmia”, huomauttaa hankkeen työympäristösuunnittelija **Ritva Kokkola** KVA Arkkitehteista.

Tekvi-taloon päästään suunnittelemaan henkilökunnan kanssa tarkemmin kesän jälkeen, kun rakentamispäätös on tehty. On mahdollista, että työn alla oleva johtamisjärjestelmän uudistuskin vaikuttaa vielä jollain tavoin talon mitoittamiseen. Näillä näkymin Tekvi-hankkeen virastot yhdistetään kesällä 2017 samaan

toimialaan Staran, tukkutorin, ympäristökeskuksen, HKL:n ja pelastuslaitoksen kanssa.

”Tähtäimessä on joka tapauksessa, että Tekvi-taloon päästään muuttamaan vuodenvaihteessa 2019–2020”, Erja Erra summaa.

Kiinteistövirasto aikoo ottaa varaslähdön jo kuluvana vuonna. Lähes koko virasto suunnittelee parhaillaan muut-

”

Työnteon reviiri laajenee.

toa Sörnäistenkadulle samaan rakennukseen tilakeskuksen kanssa. Sieltä on aikanaan lyhyt matka Tekvi-taloon. ■

Kaikki tiet vievät Kalasatamaan

Kalasatamaan kehittyä 2020-luvulla eloisaa kaupunkiympäristöä. Teknisten virastojen naapuriksi valmistuu vuonna 2018 REDIn kauppakeskus, jonka yhteyteen nousee tornitaloja sekä kaupungin uusi terveys- ja hyvinvointikeskus.

Kalasatamasta muodostuu joukkoliikenteen solmukohta. Ensimmäisen raitiolinjan arvioidaan liikennöivän alueella vuonna 2018. Uusien asukkaiden ja työmatkalaisten myötä Kalasatamaan tulee myös lisää bussilinjoja, ja yhteydet

paranevat erityisesti Pasilaan.

Vehreyttä alueelle tuo Itäväylän ja metron kattava viherkansi puistoineen. Viiden kilometrin mittainen rantapromenadi yhdistää Hakaniemen, Kalasataman ja Arabianrannan.

Kalasatamaan rakennetaan myös laaja kävely- ja pyöräteiden verkosto. Kevyen liikenteen väylillä voi ajella vaikkapa kaupunkipyörillä, joita löytyy Kalasataman omalta kaupunkipyöräasemalta.

Laura Helle





Helsingin kaupungin kiinteistövirasto

PL2200, 00099 Helsingin Kaupunki

Puh. (09) 310 1671

www.hel.fi/kv

real.estate@hel.fi

 [@kvhelsinki](https://twitter.com/kvhelsinki)



Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto