

KIINTEISTÖVIRASTO

VUOSI 2014

“

**Kaupunki
satsaa
korjauksiin**

s. 21

“

**Tutkija tuntee
saven salat**

s. 14

**Tontteja tuhansille
asunnoille**

s. 10

**Yritysmyönteinen
Helsinki**

s. 6

Sisältö

Muutoksia ja mahdollisuuksia	4
Yritysten ystävä	6
Keidas keskellä kaupunkia	8
Tonteilla puhtia asuntotuotantoon	10
Tutkija otti savesta selvää	14
Talouden ja toiminnan avainlukuja	16
Tuhat ja yksi kiinteistöä	18
Kaupoilla tasapainoa talouteen	22
Verkko toi palvelut kartalle	24
Vuoden varrelta	26
Yllättävän joustava työpaikka	30

Kuva: Lauri Rotko

Toimitus: Kiinteistöviraston viestintäyksikkö
Ulkoasu: Mainostoimisto RED
Kirjapaino: Erweko
Painos: 900 kpl
Paperi: Edixion offset
Julkaistu huhtikuussa 2015
Etukannen kuva: © Jussi Hellsten / Visit Finland

Kiinteistöviraston vuoden 2014 toimintasuunnitelman seuranta ja tilinpäätös löytyvät osoitteesta www.hel.fi/kv.

Kiinteistövirasto

Kiinteistövirasto on 460 ammatillaisen organisaatio, jossa työskennellään, jotta Helsingissä olisi edellytykset hyvälle ja monipuoliselle asumiselle, elinkeinotoiminnalle sekä palveluille. Tavoitteenamme 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.

Muutoksia ja mahdollisuuksia

Helsingin nelivuotinen strategiakausi on tullut puoliväliin, joten on sopiva aika tarkastella sekä saavutettuja että vielä työn alla olevia tavoitteita.

Vuosi 2014 oli kiinteistövirastossa kokonaisuutena erittäin onnistunut. Jatkoimme maahan, asuntoihin ja toimitiloihin kytkeytyvää työtämme suunnitelmallisesti, ja saavutimme lähes kaikki meille asetetut tavoitteet.

Sadan miljoonan euron maanmyyntitavoite ylitettiin reippaasti, ja rakennusistakin myyntituloja kertyi lähes 20 miljoonaa euroa. Myös viraston kulut pysyivät kurissa, joten tuottavuuden mittareilla tarkasteltuna vuosi oli paras pitkään aikaan.

Talouden tasapainottaminen jatkuu

Helsingin velkaantumisen jarruttamisessa keskeisiä keinoja ovat menojen kasvun rajoittaminen, tonttien ja rakennusten aktiivinen myynti,

virastojen tilankäytön tehostaminen sekä investointikaton noudattaminen. Tuottavuuden parantamiseen etsitään uusia keinoja koko ajan.

Kiinteistövirastoon kohdistuukin tällä strategiakaudella kovia odotuksia, joista on suoriuduttava pääasiassa nykyisin tai niukentuvien resurssien. Haluan kiittää koko henkilöstöämme ponnisteluista tavoitteiden saavuttamiseksi.

Kaupungin linjauksen mukaisesti etenkin viraston hallintokuluja pyritään karsimaan, ja eläköitymisten yhteydessä huolehditaan sisäisten tehtäväjärjestelyin siitä, että tarve rekrytoineille on mahdollisimman pieni. Tämä tekee sujuvasta yhteistyöstä entistäkin tärkeämpää.

Parhaimmillaan tehostaminen voi innostaa luoviin ratkaisuihin ja uuteen yhteistyöhön. Vuoden 2014 lopussa Helsingin seudulle muodostettiin kiinteistöviraston vetämänä laaja asumisoikeuden markkina-alue.

Helsinki, Espoo, Vantaa ja yhdeksän KUUMA-kuntaa käyttävät nyt yhteistä järjestysnumerojärjestelmää, mikä on tehnyt asunnon hakemisesta pääkaupunkiseudulla helpompaa.

Toimintaympäristössä elpymisen merkkejä

Kuluvalla strategiakaudella virastot ovat tiivistäneet yhteistyötään asuntotuotannon sujuvoittamiseksi esimerkiksi kaavoitusprosessia kehittämällä, ja työ jatkuu yhä. Tontteja on varattuna runsaasti, mutta luovutusta on jarruttanut rakentamisen suhdannetilanne ja muun muassa Kruunuvuoren rakentamisen viivästyminen valituksen vuoksi.

Vuonna 2014 Helsinkiin valmistui noin 4 000 uutta asuntoa, ja aloitettujen hankkeiden määrä jäi 3 500 asuntoon. Toimintaympäristössä näkyy kuitenkin elpymisen merkkejä. Vaikka kaupungin taloudellinen tilanne on

© Veikko Somerpuro



jatkunut epävarmana, muun muassa matala korkotaso tukee kasvun mahdollisuuksia.

Yksityisiä toimitilahankkeita käynnistyi vuonna 2014 suhteellisen niukasti, mutta näköpiirissä on kuitenkin suuria avauksia: Kalasataman keskus etenee tänä vuonna rakentamisvaiheeseen, ja Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu on täydessä vauhdissa.

Investoinnit ovat yhä kohtuullisella tasolla. Vuonna 2014 kaupungin asuntotuotannon kannalta tärkeät sopimukset allekirjoitettiin Malmin lentokentän alueesta, ja maan hankintaa jatkettiin etenkin Östersundomista. Tilakeskuksen talonrakennushankkeisiin investoitiin kaikkiaan 160 miljoonaa euroa.

Rakentamista on lisäksi tuettu muun muassa aktiivisella kartoituksella ja maaperäselvityksillä. Merkittävä osa kiinteistöviraston tuottamista kartta-aineistoista on ollut asiakkaille

maksuttomia vuoden 2014 alusta lähtien.

Teknisten virastojen talo innoittaa muutokseen

Helsingin viiden teknisen viraston mahdollista muuttoa yhteiseen toimitilaan on viritelty jo pitkään. Kiinteistöviraston lisäksi hanke koskee rakennus-, kaupunkisuunnittelu- ja rakennusvalvontavirastoa sekä asuntotuotantotoimistoa. Vuonna 2014 tehtiin selvitys yhteiselle toimitilalle sopivista sijainneista, ja parhaimmillaan virastot voivat muuttaa yhteen jo vuoden 2018 lopulla. Kaupunginhalituksen on tarkoitus käsitellä asiaa keväällä 2015.

Yhteinen toimitila antaisi suuria mahdollisuuksia yhteistyön ja asiakaspalvelun kehittämiseksi sekä osaamisen jakamiselle. Samalla hanke haastaa koko henkilöstön pohtimaan jo nyt, mitkä ovat toimivimpia

työskentelymalleja uudenaikaisissa, jaetuissa monitoimitiloissa. Jatkossa työn joustavuutta voidaan tukea esimerkiksi etätyömahdollisuuksia lisäämällä.

Henkilöstön hyvinvoinnista on erityisen tärkeää huolehtia muutoksen aikana. Kyselyiden perusteella kiinteistöviraston henkilökunta voi varsin hyvin, mutta aina on parantamisen varaa. Alkamassa oleva teknisten virastojen työhyvinvointihanke on yksi väline muutoksen tukemisessa.

Suuret kiitokset koko henkilökunnallemme, kumppaneillemme ja asiakkaillemme hedelmällisestä yhteistyöstä, jota on ilo jatkaa tänäkin vuonna.

Jaakko Stauffer
virastopäällikkö

Yritysten ystävä

Helsinki tähtää Suomen yritysmönteisimmäksi kaupungiksi. Monelle pääkaupunkiin suuntaavalle yritykselle ensimmäinen kontakti löytyy kiinteistövirastosta.

Teksti: Virve Kuusi
Kuva: SRV

Kiinteistöviraston tonttiasastolla iloitetaan monipuolisesta asiakaskunnasta, johon kuuluu niin pienyrityksiä kuin kansainvälisiä suuryrityksiä.

”Arviolta puolet yhteydenotoista tulee konsulteilta ja rakennusliikkeiltä, mutta edelleen moni yritys ottaa meihin yhteyttä suoraan. Puhelimessa haarukoidaan tontin tarve, ja sitten yleensä kutsutaan asiakas kylään. Tarvittaessa annamme neuvoja rakennushankkeen alkuun saamiseksi”, kertoo johtava tonttiasiamies **Ilkka Aaltonen**.

Vapaat yritystontit ovat löytyneet vuodesta 2014 lähtien sähköisestä karttapalvelusta, mikä on saanut asiakkailta kiitosta. Aaltosen mukaan tällä hetkellä eniten tonttien tarvetta on pienteollisuus- ja kasvuyrityksillä. Toimistotonttien kysyntä on nihkein-

tä, sillä keskustan ulkopuolella on melko runsaasti tyhjiä tiloja.

”Toisaalta uusilla toimistoilla on yhä hohtoa, jos ne ovat oikeanlaisia. Sijoittajat toivovat kaavalta nykyisin tehokkuutta, riittäviä pysäköintipaikkoja ja erinomaisia kulkuyhteyksiä.”

Helsingiläisten etu edellä

Vuonna 2014 kiinteistövirasto luovutti toimitilarakennusoikeutta 62 500 kerrosneliömetrin verran. Tästä suurin osa kertyi rakennetuista tonteista. Kaupunki myi muun muassa Arabian kauppakeskuksen tontin ja hotellitalon tontin Kaartinkaupungista.

Tyhjillekin tonteille riittää runsaasti kysyntää, mutta maata luovutetaan aina kaupunkilaisten etua valvoen.

”Ennen tontinluovutusta arvioidaan, tuoko tontille tuleva toiminta

helsingiläisille työtä, palveluita tai verotuloja. Moni haluaisi tontin tarkoitukseen, josta ei ole alueen kehitykselle etua. Tontteja on kyselty esimerkiksi vanhojen autojen säilytykseen.”

Vuonna 2014 yritystonteilla käynnistyi niukasti uusia rakentamishankkeita, mutta suuria projekteja oli vireillä. Keski-Pasilan keskustakorttelin suunnittelu- ja toteutuskilpailulle valittiin voittajaksi YIT, ja Jätkäsaaressa hyväksyttiin tornihotellin tontinluovutusperusteet. SRV:n kanssa päivitettiin Kalasataman keskuksen toteutussopimus, joka tuo kaupungille tontinmyyntituloja kaikkiaan 150 miljoonaa euroa.

Hyviä uutisia Kalasatamasta

Kalasataman keskuksen eli Redin rakennustyöt pääsevät vauhtiin keväällä 2015. SRV:n toteuttama suurhanke koostuu syksyllä 2018 valmistuvasta kauppakeskuksesta, sen päälle myöhemmin kohoavista tornitaloista sekä maanalaisesta pysäköintilaitoksesta. Keskusten läheisyyteen rakennetaan kaupungin uusi terveys- ja hyvinvointikeskus.



Keidas keskellä kaupunkia

Ravintola Silvopleen siirtyminen uusiin toimitiloihin Hakaniemen sydämessä merkitsi muutosta moneen asiaan, mutta ei ravintolan filosofiaan. Silvopleessä syödään terveellisesti, mutta myös nautitaan siitä, mitä syödään.

Teksti: Laura Helle
Kuva: Veikko Somerpuro

Silvoplee kuhisee asiakkaita heti aamusta, ja smoothiet, tuorepuurot ja erikoiskahvit tekevät hyvin kauppansa. Kokonaisvaltaiseen hyvinvointiin keskittyvä ravintola palvelee nykyisin yli viittäsatua asiakasta päivässä, joten muutto suurempiin tiloihin vuoden 2013 lopussa oli kaivattu parannus.

”Vanhat tilat olivat käyneet ahtaiksi. Asiakkaat hermostuivat, jos he eivät mahtuneet sisään, emmekä pystyneet kehittämään ravintolaa”, omistaja **Satu Silvo** kertoo.

Uudet tilat löytyivät lopulta tilakeskuksen avulla Toiselta linjalta, vain kivenheiton päästä entisestä sijainnista. Kaupungilta vuokratut

tilat remontoitiin ravintolan tarpeisiin yhteistuumiin.

”Ensin näytti siltä, että käytössämme olisi ollut vain tilan toinen puoli, joka oli aivan liian pieni. Ratkaisuksi löytyi kahden rakennuksen välissä olleen sisäseinän poistaminen. Tilakeskus hoiti seinän kaatamisen, mikä oli hieno juttu. Niin mittaviin muutostöihin meillä ei olisi ollut omia resursseja, koska rakensimme tilaan esimerkiksi kokonaan uuden keittiön.”

Uusien tilojen myötä ravintolan valikoima laajeni, ja aivan metron sisäänkäynnin viereen nousi smoothiebaari palvelemaan kiireisiä kaupunkilaisia.

”Elävä ravinto ja luomutuotteet asettavat tilalle omat vaatimuksensa. Säilytystilaa pitää olla paljon, sillä luomua ei toimiteta niin usein kuin tavallisia raaka-aineita. Lisäksi raaka ja kypsennettävä ruoka vaativat omat alueensa”, Silvo toteaa.

Koko prosessin aikana ravintola oli suljettuna vain viikon.

”Ei siinä paljon työntunteja laskettu, ja paperisodan pyörittäminen uuvutti. Toisaalta sellaista se teatterinkin tekeminen on, jatkuvaa ongelmanratkaisua. Yhdessä tehty muutto hitsasi henkilöstön tiiviiksi porukaksi, ja Silvopleestä muodostui meidän yhteinen projekti.”

Tiloja tarjolla yrittäjille

Yli tuhat helsinkiläistä yritystä ja toistasataa järjestöä pyörittävät toimintaansa kaupungilta vuokraamis- saan tiloissa. Yrittäjät ja kaupungin omistamat vapaat toimitilat löytävät toisensa tilakeskuksen kautta.

”Tärkein markkinointivälineemme on internet, ja toisena tulee puhelin. Ylläpidämme tietokantaa markkinotavista kohteista, ja niiden tilanne elää koko ajan”, vuokrauspäällikkö **Risto Heikkinen** tilakeskuksesta kertoo.

Moni nuori yritys pitää toimitilojen vuokraamista kaupungilta ykkösvalin- toehtonaan.

”Ymmärrämme yritysten toimintatavat, ja vastuut ja pelisäännöt sovitaan yhdessä. Kaupunki huolehtii myös tilojen lämmityksestä, talotekniikasta ja liukkaudentorjunnasta”, Heikkinen listaa kaupungin vahvuuksia.

Yrittäjän näkökulmasta kaupunki on joustava vuokraisäntä, sillä moni ei halua sitoutua toimitilaansa usean vuoden määräaikaisella sopimuksella. Toistaiseksi voimassaolevat vuokrasopimukset antavat yrityksille mahdollisuuden kasvaa, sillä toimitilan voi vaihtaa joustavasti suurempaan tai pienempään. Uudetkin tilat löytyvät usein kaupungin valikoimasta.

Tuloja ja palveluja

Tilakeskuksen yrityksille ja muille toimijoille vuokraamat kohteet ovat tiloja, joita kaupunki ei tarvitse omaan toimintaansa. Erilaiset yritykset ovat ulkoisten tilavuokraajien suurin asiakasryhmä.

”Ulkoisen tilanvuokraus kasvattaa Helsingin kaupungin tuloja. Samalla tuemme yritystoimintaa, ja olemme mukana mahdollistamassa monipuolisia palveluja kaupunkilaisille.”

Helsingin tilat ovat tehokkaassa käytössä. Vuonna 2014 tyhjillään oli alle neljä prosenttia kaupungin omistamista tiloista.



Ravintoloitsija, näyttelijä Satu Silvo löysi toimitilat tilakeskuksen kautta.

Tonteilla puhtia asunto- tuotantoon

Helsinki kasvaa kohisten, ja uusia asuntoja tarvitaan. Kiinteistöviraston työnä on osoittaa rakentamiseen riittävästi tontteja ja hankkia maata tuleville asuinalueille.

Tekstit: Tuuli Tammivuori ja Virve Kuusi
Kuvat: Pertti Nisonen ja Veikko Somerpuro

Asuntoja on saatu viime vuosina rakennettua Helsinkiin aiempaa enemmän muun muassa maa- ja tonttipolitiikkaa aktiivisesti kehittämällä. Kaupunginvaltuuston asettama 5 500 asunnon vuositavoite on silti kova päähkinä purtavaksi; vuonna 2014 Helsinkiin valmistui noin 4 000 asuntoa. Vaikka rakennuslupia myönnettiin runsaasti, aloitettujen hankkeiden määrä jäi 3 500 asuntoon.

Rakentamisen määrä ei ole yksin kaupungin ohjattavissa. Vuonna 2014 rakentamisen suhdannetilanne oli yhä normaalia heikompi, mikä jarrutti tonttien kysyntää. Pankkien kiristynyt

asuntoluototus hiljensi asuntomarkkinoita, joskin matala korkotaso loivensi asuntokysynnän laskua.

Tontteja varattuna 17 500 asunnolle

Kaupunki varaa ja luovuttaa valtaosan asuntotonteista yleisten tonttihakujen, niitä täydentävien ilmoittautumismenettelyiden sekä kilpailujen perusteella.

Asuntorakentamisen ja kilpailun edistämiseksi tontteja on varattu entistä enemmän uusille rakennusalan toimijoille, ryhmärakennuttami-

seen ja kumppanuuskaavoitukseen. Tontteja, joille ei löydetä luovutusmenettelyissä toteuttajaa, markkinoidaan jatkuvassa tonttihaussa kaikille kiinnostuneille.

Keväällä 2014 järjestettiin yleinen asuntotonttien varauskierros, joka keräsi rakennuttajilta runsaasti kiinnostusta. Kierroksen myötä kaupungilla oli vuoden lopussa varattuna tontteja lähes 17 500 asuntoa varten. Valtaosa tonteista ei kuitenkaan vielä ole rakentamiskelpoisia, mikä johtuu esimerkiksi keskeneräisestä kunnallistekniikasta.

Jatkuu sivulla 12 →

Vauhtia rakentamisen rattaisiin

Helsinki edistää rakentamista virastojen yhteisellä asuntotuotannon sujuvoittamisohjelmalla.

Kustannusten ennakointi korostuu

Kaupunki pyrkii ennakoimaan yhä paremmin ja varhaisessa vaiheessa, miten alueiden kaavaratkaisut, maaperä ja muut olosuhteet vaikuttavat rakentamisen hintaan – ja sitä kautta myös kaupungin omiin investointikuluihin. Asuntojen valmistumista viivästyttäviä tekijöitä torjutaan myös kumppanuuskaavoitusta lisäämällä.

Tehoa kerrostaloihin

Kerrostaloalueilla rakennuskustannuksia on tarkoitus karsia suosimalla jaettuja yhteistiloja talokohtaisten tilojen sijaan. Asuintalojen yhteistilat voi kaavoitusvaiheessa olla mahdollista järjestää esimerkiksi läheiseen julkiseen rakennukseen.

Tehokkuuteen tähtää myös Helsinki-pientalon sisarkonsepti Helsinki-kerrostalo. Hankkeen tavoitteena on luoda kohtuuhintainen ja helposti muunneltava talotyyppi, joka soveltuu hyvin täydennysrakentamiseen.

Sähköllä synkkään

Valtio on aloittanut hiljattain rakennuslupien sähköisen käsittelyn. Tietojärjestelmien kehittämistä jatketaan myös kaupungin sisällä. Tavoitteena on muun muassa yhtenäistää paikkatietoaineistoja.

Yhteistyöllä tuloksiin

Helsingin virastot purkavat päällekkäisyyksiä ja tiivistävät yhteistyötään esimerkiksi uusien asuinalueiden esirakentamisen, liikenne- ja katusuunnittelun sekä työmaiden maanvuokrasopimusten kohdalla.

Asuntotonttien luovuttamista nopeutetaan muun muassa kilpailumalleja kehittämällä.

Varauksesta luovutukseen

Asuntotontteja varattiin viime vuonna eri puolilta Helsinkiä, muun muassa Kalasatamasta, Kuninkaantam-
esta ja Malmin Tullivuoren alueelta. Keväällä 2015 on alkanut jo uusi varauskierros, jossa on tarjolla tontteja 1 400 asunnolle.

Vuoden 2014 aikana kiinteistövirasto luovutti 233 000 k-m² asuntonttien rakennusoikeutta, josta yli puolet luovutettiin vuokraamalla.

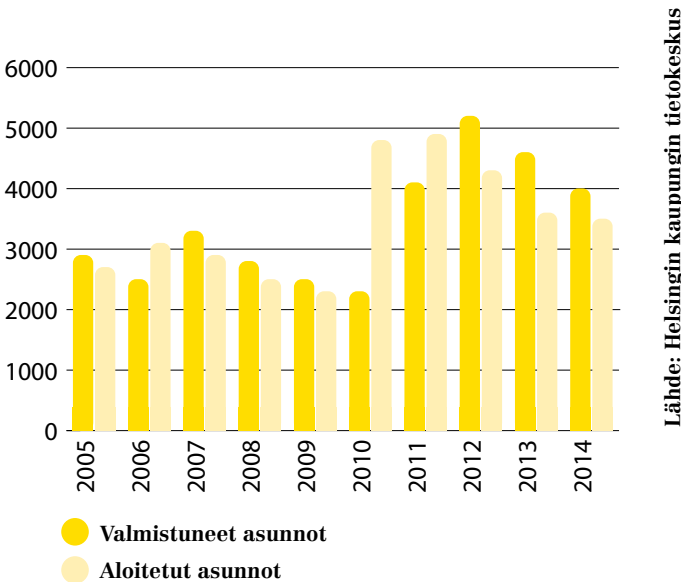
Luovutusta jarruttivat taloustilanteen lisäksi Kalasataman ja Jätkäsaaren asuntorakentamisen tasaantuminen sekä Kruunuvuoren rakentamisen viivästyminen.

Samalla kun tontteja varataan ja luovutetaan, kiinteistövirasto edistää tulevaa asuntorakentamista hankkimalla uutta maata. Muutaman vuoden aikana kaupunki on ostanut satoja hehtaareita erityisesti Öster-

sundomista.

Vuonna 2014 allekirjoitettiin tärkeät sopimukset Malmin lentokentän alueesta. Tulevaisuudessa asuntorakentaminen keskittyy yhä enemmän myös vanhojen kaupunginosien täydennysrakentamiseen.

Asuntorakentaminen Helsingissä



Tavoitteena monipuolinen asuntokanta

Helsingin asuntopolitiikan tavoitteena on laadukas rakennettu ympäristö ja tasapainoinen väestörakenne. Kaupunki edellyttää, että uusille alueille rakennetaan lomittain eri asuntotyyppejä. Nykyinen tonttien varauskanta vastaa tavoiteltua jakaumaa hyvin.

20 % Ara-vuokra-asunnot

Valtion tuella rakennettuja Ara-vuokra-asuntoja on käytettävä sosiaalisin perustein valittavien asukkaiden vuokra-asuntolina vähintään 40 vuotta. Asuntojen vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteella.

40 % Välimuodon tuotanto

Välimuodon tuotantoon luetaan Hitas-omistusasunnot, asumisoikeusasunnot sekä opiskelija- ja nuorisotasunnot. Asumisoikeusasumisessa asukas maksaa 10–15 % asunnon hinnasta ja lisäksi kuukausittaista vastiketta. Hitas-asunnot ovat kaupungin vuokratonteille rakennettuja omistusasuntoja, joiden osto- ja jälleenmyyntihinta on rajoitettu.

40 % Sääntelemätön tuotanto

Sääntelemättömässä tuotannossa asunnon myynti- ja vuokrahintaa ei ole rajoitettu, eikä asunnon ostajalle ole määrätty varallisuusrajoja.

Asumisoikeuden markkina-alue laajeni

Helsingin seudulle muodostettiin vuoden 2014 lopussa laaja asumisoikeuden markkina-alue. Merkittävä hanke toteutettiin nopeassa aikataulussa kesän ja syksyn aikana.

Asumisoikeusasuminen kiinnostaa Helsingissä erityisesti nuoria ja ikäihmisiä. Asukas maksaa 10–15 % asunnon hinnasta ja sen lisäksi kuukausittaista vastiketta, ja saa asua kodissaan niin pitkään kuin haluaa. Helsingissä on reilut 9 000 asumisoikeusasuntoa.

Asumisoikeusasunnon hakeminen perustuu asumisoikeusjärjestysnumeroon. Helsinki, Espoo, Vantaa ja KUUMA-kunnat käyttävät nyt yhteistä järjestysnumerojärjestelmää, mikä on tehnyt asunnon hakemisen eri kunnista entistä helpommaksi. KUUMA-kuntiin kuuluvat Hyvinkää, Järvenpää, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula, Pornainen ja Vihti sekä Kerava, joka liittyy markkina-alueeseen vuoden 2015 lopussa.

Asumisoikeuden viranomaistehtävät on keskitetty pääosin kiinteistövirastoon, ja muut kunnat maksavat työstä Helsingille korvausta. Poikkeuksena on Espoo, joka hoitaa viranomaistehtävät jatkossakin omana työnään.

Asunnonvälitys toimii täydellä teholla

Ara-vuokra-asunnot käyvät Helsingissä hyvin kaupaksi. Vuonna 2014 kiinteistöviraston välittämiin asuntoihin löytyi vuokralainen keskimäärin kolmessa päivässä.

Kaupungin vuokra-asunnoissa viihdytään hyvin. Heka Oy:n syksyllä 2014 tekemästä kyselystä selvisi, että keskimäärin tyytyväisimpiä asuinalueeseensa olivat käpyläläiset. Asuntoonsa ja asumispalveluihinsa tyytyväisimpiä vuokralaisia asui Malmin kartanossa.

Edullisten Ara-vuokra-asuntojen asukasvaihtuvuus onkin melko vähäistä, ja hakijoiden määrää on vuosien saatossa kasvanut. Vuoden 2014 lopussa hakemusrekisterissä oli 24 600 hakijataloutta, mutta asuntoja tuli vuoden aikana tarjolle vain 2 500.

Vuokra-asuntoja tarjotaan hakijoille asunnontarpeen kiireellisyyden perusteella. Vuonna 2014 asunnon saaneista yli 80 % oli erittäin kiireellisessä asunnon tarpeessa. Tähän luokkaan luetaan muun muassa

asunnottomat, alivuokalaiset sekä henkilöt, joilla on määräaikainen vuokrasopimus.

Hakutilanteessa tarkistetaan, ettei hakijan omaisuus ylitä asetettua varallisuusrajaa, mutta tulorajoja vuokra-asukkailla ei ole.

”Asuinalueiden hyvinvoinnin kannalta on hyödyllistä, ettei vuokraasuminen marginalisoidu, ja että

vuokrataloissa on monipuolinen asukasrakenne”, asunto-osaston päällikkö Markku Leijo sanoo.

Kaikkiaan kaupunki omistaa noin 46 000 Ara-vuokra-asuntoa ja 12 000 muuta asuntoa. Laadukas uudistustanto ja monipuoliset asukasvalinnat ovatkin yksi keino asuinalueiden segregaatiorjunnassa.



Kiinteistövirasto palvelee vuokra-asunnonhakijoita Ruoholahdessa.

Tutkija otti savesta selvää

Helsingin pehmeä maa vaatii vahvistamista kantaakseen kaupungin. Projektinjohtaja Mirva Koskinen tuntee saven salat.

Teksti: Virve Kuusi
Kuvat: Olli Håkämies

Helsingin suurimmat rakennuskohteet sijaitsevat pääosin savisilla pehmeillä, joiden maaperää on vahvistettava ennen varsinaista rakentamista. Savisen maan haaste ei koske vain Helsingiä, vaan on tuttu kaikille rannikon rakentajille.

”Mitä pehmeämpi savikko, sitä kalliimmaksi tulee rakentaa. Maa- ilman mittakaavassa Suomessa on hyvin pehmeät savikot, koska ne ovat syntyneet vasta jääkauden jälkeen”, projektinjohtaja **Mirva Koskinen** geotekniseltä osastolta kuvailee.

Talot pysyvät paikoillaan paaluilla, mutta muu rakentaminen on usein mutkikasta. Liikkuvat putket ja kuopaiset tiet voivat olla merkki vääristä esirakentamisratkaisuksista.

”Jos maan painuminen aliarvioidaan suunnitteluvaiheessa, edessä on

kalliita korjauksia”, Koskinen kertoo. ”Toisaalta jos painuminen yliarvoidaan, suunnitellaan alun alkaen tarpeettoman kalliita rakenteita.”

Menetelmiä on monia

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston tehtävänä on auttaa parhaiden esirakentamisratkaisujen valitsemisessa. Yleensä pehmeään maakerrokseen sekoitetaan lujittuvaa sideainetta, joka vähentää tulevia painumia, mutta menetelmiä on monia.

”Esirakentamisen suunnittelemiseksi jokainen rakennuspaikka on tutkittava erikseen”, Koskinen kertoo. Hän itse on mukana suunnittelemassa Kruunuvuorenrantaa, jonka rakentaminen saavutti merkkipaalun syksyllä 2014, kun ATT aloitti ensimmäisten

asuntojen rakennuttamisen Gunillan-kallioon.

Kruunuvuorenrannan rakentamista ovat edeltäneet sadat pohjatutkimukset. Alueen kalliainen maa sopii rakentamiseen hyvin, mutta pienetkin savialueet vaativat huomiota.

”Kruunuvuorenrantaa halkova Koirasaarentie ylittää kolme pientä savikkoa, jolle on kaikille valittu eri pohjarakentamismenetelmä. Yhdessä kohdassa on käytetty massastabilointia, toisaalla pilaristabilointia ja paalulaattaa”, Koskinen kertoo.

Tohtoriksi työn ohella

Koskinen tuntee saven salat sekä työnsä että tutkimuksen kautta. Päivätyön ohella syntynyt, saven ominaisuuksia käsittelevä väitöskirja-

työ *Pehmeiden suomalaisten savien plastinen anisotropia ja rakenteen vaikutus* hyväksyttiin Aalto-yliopistossa joulukuussa 2014.

Tutkimuksessaan Koskinen testasi kahta matemaattista mallia, joiden avulla ennustetaan saven reagoimista kuormitukseen. Testeissä käytettiin neljää erityyppistä savea pääkaupunkiseudulta ja Seinäjoelta.

”Maaperästä otettiin sylinterinmuotoisia näytteitä, joita kuormitettiin eri tavoin laboratoriossa. Näin pystyttiin tutkimaan, miten saven ominaisuudet vaikuttavat lopputulokseen.”

Tutkimus osoitti, että molemmat testatuista malleista ovat jatkokehittelyn arvoisia. Malleista toinen, S-CLAY1S, antoi tarkimmat tulokset.

”Mallin etuna on, että se ottaa huomioon materiaalin anisotropian”, Koskinen kertoo. Anisotropia tarkoittaa, että materiaalilla on eri suunnissa erilaiset ominaisuudet. Esimerkki toisesta anisotropisesta materiaalista on puu, joka lohkeaa helpoiten kuitujensa suuntaisesti. Samaan tapaan savisedimenttien rakenne vaikuttaa maan reaktioon paineen alla.

Kummastakaan testatusta mallista ei toistaiseksi ole kehitetty kaupallista sovellusta, mutta Koskinen on toiveikas, että malleista on apua Helsingin uusien asuinalueiden suunnittelussa. Östersundomiin on rakennettu koepenger, jossa alueen maaperän käyttäytymistä tutkitaan muun muassa Koskisen koemallien avulla.

Vuonna 2015 valmistuvien tutkimustulosten avulla Östersundomin alueelle voidaan valita mahdollisimman turvalliset, taloudelliset ja ekologisesti kestävät esirakentamismenetelmät.

Rakennusmaa tarvitsee tutkimuksia

Oikeiden esirakentamismenetelmien valinta edellyttää maa- ja kallioperän tuntemusta. Vuonna 2014 kiinteistövirasto teetti kaupungille pohjatutkimuksia yhteensä 4,5 miljoonalla eurolla. Tilausten määrä oli suurin kautta aikain, mikä johtui merellä tehtyjen tutkimusten suuresta osuudesta.

Kaavoitusta palvelevia rakennettavuusselvityksiä sekä katujen ja raken-

nusten pohjarakennussuunnitelmia tehtiin etenkin tulevilla asuinalueilla, kuten Jätkäsaarella, Keski-Pasilassa, Östersundomissa ja Kuninkaantamessa.

Geoteknisen osaston tuottama uusi maaperäkartasto kattaa nyt jo noin puolet Helsingistä. Sähköisessä muodossa kartta on tarjolla Helsingin karttapalvelussa.

VIRASTON HALLINNASSA OLEVA OMAISUUS	2014
Rakennusomaisuuden tekninen arvo	5,4 mrd. €
Rakennuksia huoneistoalana	2 800 000 htm²
Maaomaisuuden kirjanpitoarvo	3,1 mrd. €
Maaomaisuus Helsingissä	15 000 ha
Maaomaisuus muissa kunnissa	5 700 ha
Maaomaisuus Helsingin maapinta-alasta	65 %

TULOT (MILJ. €)	2013	TAVOITE 2014	2014	TAVOITE 2015
Tilojen vuokrat	434	439	446	457
Maanvuokrat	209	211	212	228
Maan ja tonttien myynti	79	100	105	100
Rakennusten ja osakkeiden myynti	6,0	25	19,5	35
Maankäyttösopimuskorvaukset	6,6	9,0	30	16
Yhteensä	734,6	784	812,5	836

MENOT (MILJ. €)	2013	BUDJETTI 2014¹	2014	BUDJETTI 2015¹
Maan ja rakennusten ostot	45	60	45	11
Talonrakennus yhteensä	174	191	160	202
Uudisrakennukset	54	52	46	42
Korjaushankkeet	117	129	106	144
Torikorttelien kehittäminen	3,3	9,1	7,5	16,3
Esirakentaminen ja alueiden käyttöönotto	12	17	12	15,5
Avustukset asuintalojen hissien rakentamiseen	0,9	1,4	0,8	1,8
Arvopaperit²	4,1	4,7	3,3	2,5
Palkat ja palkkiot	19	20	19	20

¹ Sisältää 1.4.2015 mennessä myönnettyt ylitysoikeudet

² Lähinnä Hiras- ja lastenpäiväkotiosakkeita

Henkilöstö osastoittain (yhteensä 464*)



- Tilakeskus 208
- Kaupunkimittausosasto 117
- Tonttiosasto 40
- Asunto-osasto 35
- Geotekninen osasto 32
- Hallinto-osasto 28
- Kiinteistöjen kehittämisyksikkö 4

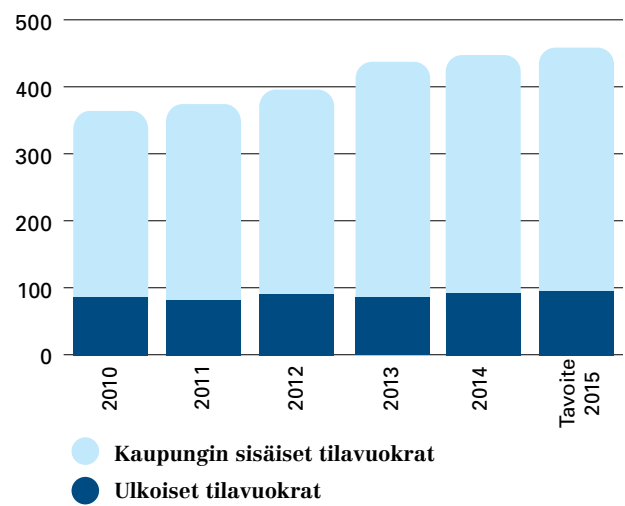
* Henkilöstön määrä 31.12.2014

Vuokra-asuntojen tarjonta ja kysyntä

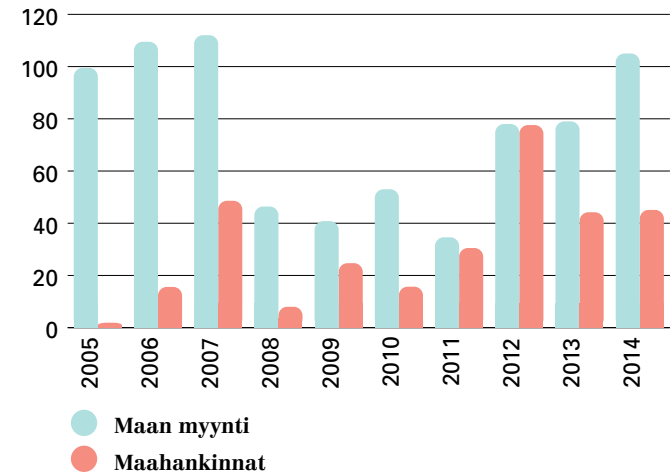


- Aktiivit hakemukset (31.12.) 24 600 kpl
- Välitetyt asunnot (2014) 2 500 kpl

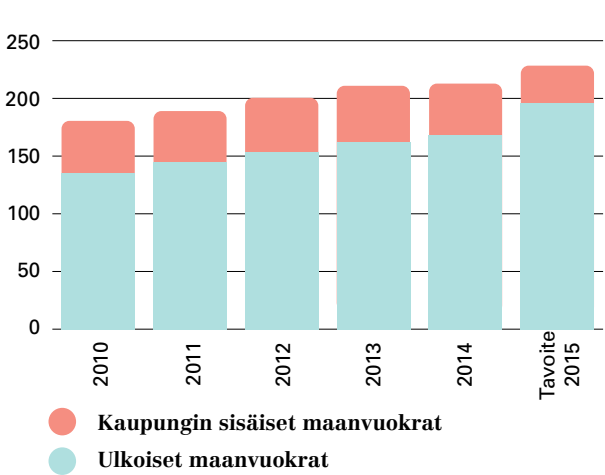
Tilanvuokratulot, Milj. €



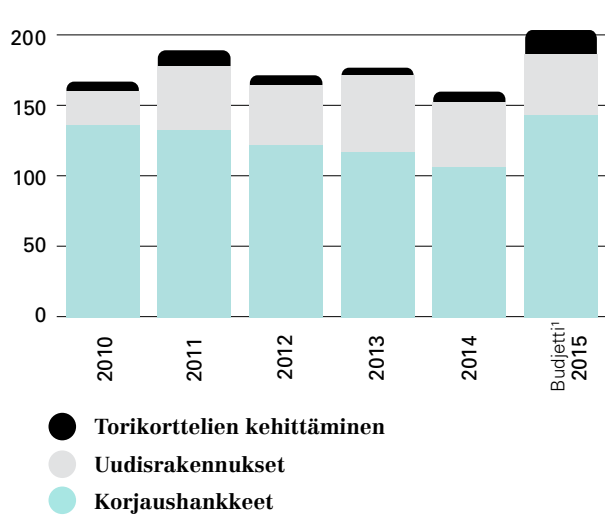
Maan myynti ja hankinta, Milj. €



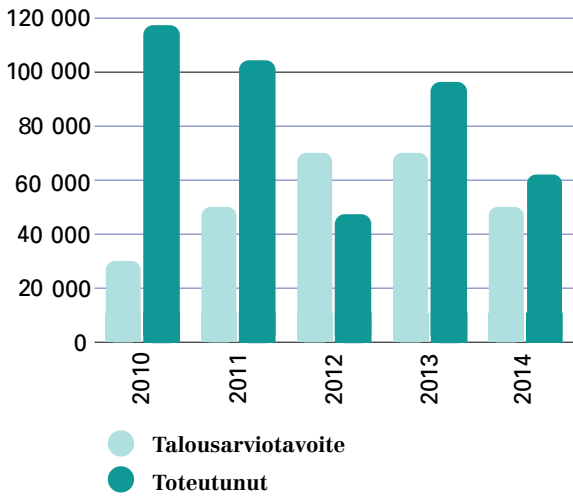
Maanvuokratulot, Milj. €



Talonrakennusinvestoinnit, Milj. €

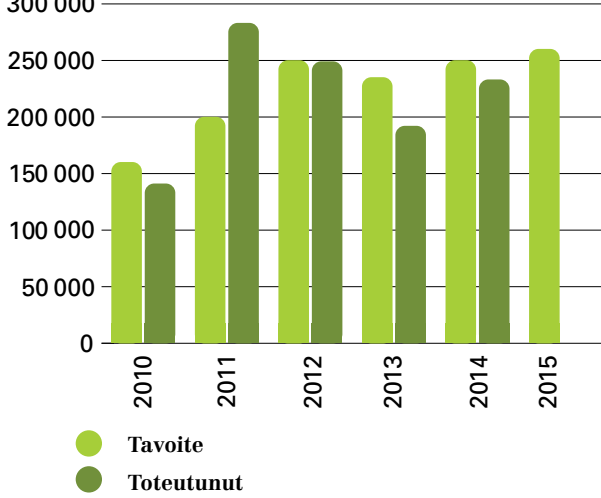


Toimitilatonttien luovutus*



*Toimitilarakennusoikeutta (k-m²)

Asuntotonttien luovutus*



*Asuinrakennusoikeutta (k-m²)

Tuhat ja yksi kiinteistöä

Tilakeskuksen tekniset isännöitsijät ja ylläpitoinsinöörit huolehtivat Helsingissä yli tuhannesta kiinteistöstä. Pistäydyimme yhdessä niistä Janne Hyvösen kanssa.

Teksti: Virve Kuusi

Kuvat: Timo Wright ja Olli Turunen

Alkukevään aamuna Helsingin kaupunginmuseossa vaeltaa kriittinen seurue. *Hulluna Helsinkiin* -näyttelyn valokuvat jäävät vähälle huomiolle, sillä tätä porukkaa kiinnostavat toisenlaiset plakaatit.

”Toinen opaste näyttää ohjaavan väärään suuntaan”, arvioi palotarkastaja **Hans-Olof Baarman**, joka on seisahtunut tarkastelemaan museon poistumistiekytöitä. Baarman raapustaa merkinnän muistiinpanoihin, ja matka jatkuu.

Palotarkastajan kannoilla seuraa ylläpitoinsinööri **Janne Hyvönen**, jolla on meneillään tyypillisen epätavallisen työpäivä. Hän on yksi tilakeskuksen 28 teknisestä isännöitsijästä ja ylläpitoinsinööristä, jotka huolehtivat lähes kaikkien kaupungin omistamien kiinteistöjen ylläpidosta.

Työ on onnistunut, kun asiakkailta riittää sähköä, lämpöä ja vettä, tilat

ovat toimivia ja energiatehokkaita, viat tulevat korjatuksi – ja paloturvallisuuskin on kohdallaan.

”Tilakeskuksessa isännöitsijän vastuulla on laajempi kokonaisuus kuin yksityisellä puolella. Meille kuuluu kaikki pesukoneiden hankkimisesta sisäilmaongelmien ratkaisuun”, Hyvönen kuvailee työnsarkaansa.

Kiinteistöjen kirjo haastaa taidot

Tilakeskuksen vastuulla olevien kiinteistöjen määrä on viime vuosina kasvanut uudisrakentamisen johdosta, maahankintojen sivutuotteena ja muilta hallintokunnilta siirrettyjen rakennusten myötä.

Teknisten isännöitsijöiden hoivissa on nykyisin 1,8 miljoonaa neliötä yli 1 800 kaupungin rakennuksessa.

Näiden päälle tulevat ulkoa vuokratut tilat, joihin tehdään usein korjauksia esimerkiksi päiväkotien tarpeisiin.

”Kymmenen vuotta sitten vastuullani oli 20–30 kiinteistöä. Nykyisin määrä vaihtelee 40 ja 100 kiinteistön välillä per isännöitsijä. Työssä sinänsä viihdyn hyvin, mutta kiire on kova”, Hyvönen kertoo.

Kiinteistöjen kirjo vaihtelee 1700-luvun kauppiastaloista 2000-luvun kouluihin ja terveyskeskuksiin. Tämä takaa teknisille isännöitsijöille kiinnostavia töitä ja vaatii paljon osaamiselta. Rakenteiden, talotekniikan ja sisäilmaongelmien tuntemus, korjausten rakennuttaminen sekä kiinteistönhoitosopimusten hallinta ovat olennaisia taitoja. Päälle tulevat asiakaspalvelu ja viestintä, joiden merkitys on kasvanut.

Ylläpitoinsinööri Janne Hyvönen

- Töihin kaupungille vuonna 1998 kouluisännäksi ja kiinteistönhoitajaksi. Kiinteistöviraston tilakeskuksessa 2004–2008 ja 2012 lähtien.

- Koulutukseltaan rakennusmestari, kiinteistönhoitaja ja kiinteistöjohtamisen AMK-insinööri. Opiskelee työn ohella korjausrakentamisen ylempää AMK-insinööritutkintoa.

- Kotoisin Herttoniemestä, nykyisin asuu perheineen Nikkilässä. Vapaa-ajalla viihtyy lentopallon ja bändien parissa sekä vinyylilevyjä keräillen. ”Omaa rintamamiestaloa ja isän kesämökkiä pitäisi myös remontoida aina kun viitsii.”

Janne Hyvönen huolehtii Helsingin kaupunginmuseosta ja muista keskustan kohteista.



Huoltomekaanikko Teklai Abera Tesfay ja palotarkastaja Hans-Olof Baarman tutkivat paikantamiskaavioita.



Palotarkastukset ovat teknisille isännöitsijöille tuttua työtä.

”Helsingissä kohtaa asioita, joita ei monessa muussa paikassa näe. Etenkin vanhimpien rakennusten ylläpito ja korjaaminen voi olla haastavaa. Suojelutavoitteet rajoittavat tekemistä, ja rakenteiden eristeissä saattaa tulla vastaan ties mitä.”

Selvät vauriot harvinaistuneet

Kaupungin omistamien tilojen ylläpidossa tähdätään ongelmien ennaltaehkäisyyn. Ylläpitävät toimet ja korjaukset on priorisoitava tarkasti, sillä varoja on vähemmän kuin korjaustarpeita.

”Kärkisijalle nostetaan korjaukset, jotka ovat tärkeitä tilojen turvallisuuden ja terveellisuuden kannalta, tai joilla voidaan välttää suuremmat korjaukset tulevaisuudessa”, Hyvönen kertoo.

Palotarkastukset ovat turvallisuusvaatimusten vuoksi tuttua puuhaa, joskin nykyään suurimman siivun isännöitsijän työajasta haukkaavat paperityöt ja sisäilmaongelmat. Kun koulussa tai päiväkodissa on kylmää, kuumaa tai tunkkaista, Hyvönen kutsutaan ensimmäisenä paikalle selvittämään asiaa.

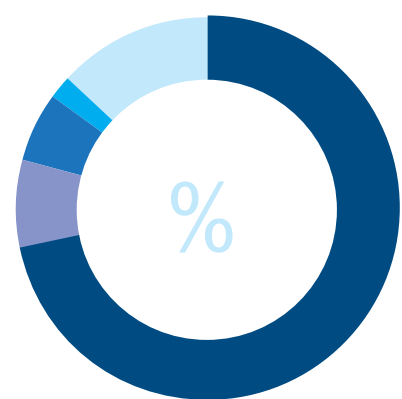
”Jos ongelma on esimerkiksi paikallinen vesivuoto, asiaa on suhteellisen helppo lähteä korjaamaan. Hankalampaa on, kun rakenteissa ei näy vaurioita eikä pintakosteusmittarilla ole havaittavissa mitään”, hän kertoo.

Selviä kosteus- ja homevaurioita löytyy nykyisin harvoin. Yhä useammin oireiden taustalla ovat ilmanvaihdon ja seinäeristeiden ongelmat, jotka ovat hankalia paikantaa ja korjata. Pahimmillaan korjaustyöt päästään aloittamaan vasta pitkien selvitysten jälkeen. Se on monesti haastavaa niin tilojen käyttäjille kuin ylläpitäjille.

Tänä aamuna Hyvönen sentään pääsee vähällä. Kaupunginmuseon vanha talo saa palotarkastaja Baarmanilta vihreää valoa, ja laaja peruskorjauskin hämmöittää jo lähitulevaisuudessa. Talon asiakirjat ovat kunnossa, eikä suuria pulmia löytynyt.

”Kino Engelin elokuvasalin ovi on jatkossa pidettävä suljettuna tai siihen on asennettava pumppu. Museon kirjastoon tarvitaan palosammutin”, Baarman luettelee tuomiotaan. Hyvönen hoitaa.

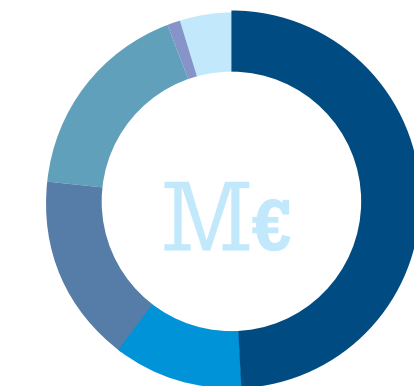
Tilakeskuksen hoidossa olevat toimitilat (m²)*



- Koulut, sairaalat ja muut palvelutilat 72,5 %
- Toimistot 7,5 %
- Liiketilat 6 %
- Tuotantotilat 2 %
- Muut 13 %

*Sisältää myös kaupungin käyttöön ulkoa vuokratut tilat.

Talonrakennushankkeet *



- Opetustoimi 78,6 M €
- Sosiaali- ja terveystoimi 17,6 M €
- Varhaiskasvatustoimi 26,5 M €
- Muut 27,5 M €
- Tarveselvitykset 1,8 M €
- Torikortteleiden kehittäminen 7,5 M €

* Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuonna 2014 tekemät uudisrakentamis- ja peruskorjausinvestoinnit (yhteensä noin 160 milj. €).

Helsinki panostaa korjauksiin

- Vuonna 2014 tilakeskuksen talonrakennushankkeisiin investoitiin noin 160 miljoonaa euroa. Siitä lähes 114 miljoonaa suunnattiin korjaushankkeisiin ja keskustan torikortteleiden kehittämiseen.

- Suurimmat alkaneet korjaukset olivat Vuosaaren ala-asteen, Töölön kirjaston ja Elefanttikorttelin perusparannukset.

- Tänä vuonna korjausrakentamiseen on varattu 124 miljoonaa euroa. Mittavat peruskorjaukset aloitetaan muun muassa Stadin ammattiopiston Prinsessatien toimipisteessä, Svenska normallyceumissa, Helsingin kuvataidelukiassa sekä Roihuvuoren, Keinutien, Pihlajamäen ja Oulunkylän ala-asteilla.

Koulut ja päiväkodit etusijalla

Kiinteistöjen pitkäjänteinen ylläpito- ja korjauskulttuuri oli Suomessa heikkoa aina 1990-luvulle asti. Myös Helsingissä julkisella sektorilla on suuri määrä korjausvelkaa, jota nyt puretaan investoinneilla ja ylimääräisiä tiloja myymällä, kertoo kiinteistöpäällikkö Sari Hildén tilakeskuksesta.

Varoja ohjataan erityisesti päiväkotien ja oppilaitosten sisäilma- ja kosteusvauriokorjauksiin, joita on vuoteen 2024 jatkuvassa peruskorjausohjelmassa kymmeniä. Monet kohteet joutuvat odottamaan korjausta pitkään.

”Keskeinen syy sisäilmaongelmien taustalla on, että suuri osa kaupungin julkisista rakennuksista on tullut samaan aikaan peruskorjausikään. Ihmiset myös odottavat tiloilta enemmän kuin ennen. Ongelmiin tartutaan entistä herkemmin”, Hildén sanoo.

Julkisissa rakennuksissa on piirteitä, jotka tekevät niistä haavoittuvaisia ongelmille. Talojen elinkaari on pitkä, arkkitehtuuri on kunnianhimoista, ja energiatehokkuustavoitteet ovat kovia.

”Korjauksissa pyritään siihen, etteivät ongelmat toistuisi. Joskus se on vaikeaa, sillä monissa kohteissa on pohdittava turvallisten ratkaisujen lisäksi suojelumääräyksiä ja rakennustaiteellisia näkökohtia.”

Eroon riskirakenteista

Suuri osa Helsingin koulu- ja päiväkotirakennuksista on 1960–1980-luvuilla rakennettuja taloja, joissa on runsaasti riskirakenteita kuten matalia perustuksia, valesokkeleita ja kotelorakenteita julkisivujen ikkunauhoissa.

1980-luvulta lähtien julkisissa rakennuksissa yleistyivät myös monimuotoiset ulkoseinät sekä runsaat liittymät ja saumat, jotka voivat tarjota vedelle ja pölylle mahdollisuuden tehdä tuhojaan.

”Jotta kaikki riskirakenteet saadaan korjattua samalla kertaa, teemme mieluummin täydellisiä korjauksia kuin pieniä osakorjauksia”, Hildén kuvailee tilakeskuksen strategiaa.

Menneisyyden virheistä pyritään ottamaan opiksi uusien rakennusten suunnittelussa. Kaupunki painottaa rakennuksen pitkäaikaista kestävyyttä esimerkiksi Jätkäsaaren peruskoulun arkkitehtuurikilpailussa. Hildén kuitenkin pelkää, että korjausrakentamisen kanssa saadaan pätkäillä Suomessa myös tulevaisuudessa.

”Uusia materiaaleja ja rakentamistekniikoita otetaan yhä käyttöön liian vähäisellä kokemuksella. Aika näyttää, miten käy. Tämän päivän rakentamiskäytäntöjä puntaroidaan 10–15 vuoden päästä.”

Kaupoilla tasapainoa talouteen

Teksti: Laura Helle
Kuvat: Virve Kuusi ja rakennusvirasto

Lauttasaaren kartanosta on moneksi

Lauttasaaren kartanon talot ovat myynnissä keväällä 2015. Kohde soveltuu esimerkiksi toimisto- tai kokoontumiskäyttöön, ja osa tiloista voisi mahdollisesti toimia ravintolana.

Kartanon Punainen huvila, eli 1700-luvun lopulla valmistunut entinen päärakennus, on todennäköisesti Lauttasaaren vanhin talo. Empire-tyylinen uusi päärakennus on puolestaan peräisin 1800-luvun alkupuolelta.



Kiinteistöviraston huomassa on yli 1800 rakennusta, joista suurin osa on koulujen, sairaaloiden ja muiden kaupunkilaisia palvelevien tahojen käytössä. Mukaan mahtuu myös iso joukko tiloja, joissa ei ole kaupungin omaa toimintaa.

Ylläpitokuluja ja suurta korjausvelkaa karsiakseen kaupunki on ryhtynyt myymään rakennuksiaan entistä aktiivisemmin. Kiinteistölautakunnan linjauksen mukaan myyntiin valitaan muun muassa pientaloja, jotka ovat tyhjillään tai vuokrattuna yksityiskäyttöön.

Talokaupoilla tavoitellaan käytössä olevien varojen järkevää käyttöä. Helsinki keskittyy korjaamaan erityisesti kouluja ja päiväkoteja, ja luopuu tiloista, joita ei tarvita kaupungin ydintoimintaan.

Uusia kohteita valitaan myyntiin

Myyntikohteiksi on valikoitunut huonokuntoisia mutta hienojakin taloja, joiden halutaan pääsevän jälleen

arvoiseensa käyttöön. Vuonna 2014 myytyjä kohteita olivat muun muassa Meilahden Villa Furunäs ja Mariankatu 3:n vanha meritullikamari, joille löydettiin kunnostuskykyiset ostajat.

Myyntiin kaavaillut talot ja tilat esitellään etukäteen kiinteistölautakunnalle. Tänä vuonna mahdollisten myyntikohteiden listalla on kolmisenkymmentä kohdetta, jotka vaihtelevat vanhoista pientaloista keskustan arvorakennuksiin.

Maanmyynnissä nappi-suoritus

Helsingin kaupunki on jo muutaman vuoden ajan nostanut rakennuksia ja maata koskevia myyntitavoitteitaan. Talokaupoilla ei tavoitella vain välitöntä voittoa, vaan tilojen korjaus- ja ylläpitokulujen karsimista. Maankau- poilla pyritään hillitsemään velkaantumista suuremmin.

Kiinteistövirasto onnistui vuonna 2014 tavoitteissa hyvin, sillä haastava 100 miljoonan euron maanmyyntitavoite ylitettiin lopulta viidellä miljoonalla. Tilamyyntituloja saatiin lähes 20 miljoonaa.

Myyntihinnaltaan merkittävimpiä kohteita olivat asuntotontit Jätkäsaaressa ja Kalasatamassa, toimitilatontit Arabianrannassa ja Ruoholahdessa sekä hotellitontti Kaartinkaupungissa.

Työn sarkaa on tänäkin vuonna, sillä maanmyyntitavoite on jälleen 100 miljoonaa euroa, ja rakennuksia pyritään myymään 35 miljoonan euron arvosta.



Kioskeja kaupaksi?

Kaupunki omistaa parikymmentä perinteikstä lippakioskia ja lukuisia uudempia kioskeja. Tilakeskus on arvioinut, että se voisi ajan myötä luopua noin kymmenestä kiosista, jos tilanne on sopiva myymiselle.

Liisanpuistikon suojeltu, funkkis-tyylinen kiosk on yksi tilakeskuksen ylläpitämistä kohteista. Kiosk on kaupunginarkkitehti Hilding Ekelundin (1893–1984) allekirjoittamien piirustusten mukainen.

Verkko toi palvelut kartalle

Kaupunki ylläpitää useita verkossa toimivia kartta- ja paikkatietosovelluksia, joiden avulla voi etsiä tietoa esimerkiksi oman asuinalueensa palveluista. Maksuttomaan käyttöön on avattu myös laajat arkistot ilmakuvia.

Teksti: Tuuli Tammivuori
Kuva: Janne Kaarla

Kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto vastaa Helsingin kartoista ja paikkatietopalveluista. Merkittävä osa tuotetuista kartta-aineistoista on ollut maksuttomia vuoden 2014 alusta lähtien. Aineistojen käyttöön liittyvää lupamenettelyä on kevennetty, mikä on mahdollistanut aineistojen verkko-tarjonnan lisäämisen.

Karttapalvelu on kattava tietopankki
Kaupunkimittausosaston ylläpitämistä sovelluksista suosituin on kaikille avoin Helsingin karttapalvelu, josta löytyy jatkuvasti laajeneva valikoima

aineistoja sekä ilmakuvia. Palvelussa voi tarkastella esimerkiksi kaavoitukseen, rakentamiseen ja ympäristöön liittyviä karttoja. Palvelun avulla on helppo hahmottaa kaupunginosien rajat ja ottaa selvää vaikkapa meneillään olevista kaavamuutoksista. Kartasta on hyötyä myös vapaita toimitilatontteja etsiville yrityksille ja rakennuttajille. Vuonna 2014 palveluun lisättiin muun muassa uusi vektoroitu kallioperäkartta sekä perustamistapakartta. Karttapalvelusta on olemassa kaupungin sisäiseen käyttöön tarkoitettu versio, joka pitää sisällään asiantuntijoiden työssään tarvitsemia suljettuja aineistoja, kuten johtokartan.

Helsinki tuottaa karttapalveluja yhteistyössä naapurikuntien kanssa. Pääkaupunkiseudun palvelukartalta voi etsiä kaikki asuinalueensa kunnalliset palvelut. Kaupunkien yhdessä ylläpitämiin karttoihin kuuluu myös Helsingin seudun opaskartta, pyöräily- ja ulkoilukartta sekä muita vapaa-ajan karttoja. Painokonekaan ei ole pysähtynyt, joskin painopiste on siirtynyt valmis-tuotteista tilaustöihin. Painettuina saa edelleen kiinteistö-, opas- ja kuva-karttoja sekä historiallisia kartta-aineistoja aina 1600-luvulta alkaen. Uusin painos kaupungin opaskartasta julkaistiin keväällä 2014.



Helsingin karttapalvelu: kartta.hel.fi
Pääkaupunkiseudun palvelukartta: www.hel.fi/palvelukartta
Historialliset ilmakuvat ja avoimen datan palvelu: www.hri.fi
Kaupungin sisäinen palvelu: helmi/yhteisetpalvelut/kartatjapaikkatieto

Helsingin kattavat ilmakuvaukset tehdään joka toinen vuosi. Kuvassa Jätkäsaari.

Kiinteistövirastosta tilatut palvelut (kpl)	2010	2011	2012	2013	2014
Kaavan pohjakartta	60	100	70	80	70
Johtotietoselvitykset	5400	5800	5360	4970	4780

Ilmakuvia kuudelta vuosikymmeneltä
Pääkaupunkiseudun avoimen datan palvelussa on julkaistu historiallisia ilmakuvia Helsingistä 1930-luvulta lähtien. Vuonna 2014 palveluun syötettiin kuvasarjoja vuosilta 1943–1988, joista osa vielä odottaa julkaisua. Kaupunki tilaa tarkat ja koko Helsingin kattavat ilmakuvaukset nykyisin joka toinen vuosi. Tuoreimmat kuvat ovat nähtävissä Helsingin karttapalvelussa. Vanhat kuvat ovat erityisen hyödyllisiä, kun halutaan tietoa maankäytöstä eri aikoina. Ilmakuviin

on taltioitunut myös historiallisesti merkittävien tapahtumien vaikutuksia kaupunkikuvaan. Toisen maailmansodan aikaisia pommituksia Helsinkiin kyettiin tutkimaan entistä tarkemmin, kun pommiin osumista tuotettiin viime vuonna digitaalinen kartta vuodelta 1944. **Katseet mobiiliin**
Vuonna 2015 lanseerattava uusi versio pääkaupunkiseudun palvelukartasta on rakennettu mobiilikäyttäjien ehdoilla, jotta sovellus kulkisi kätevästi mukana siellä, missä sitä kulloinkin tarvitaan. Myös muiden

karttasovellusten käyttöliittymiä päivitetään vuoden aikana toimimaan paremmin mobiililaitteilla. Kaupungin ylläpitämiä kartta- ja paikkatietoaineistoja pyritään tulevaisuudessa avaamaan lisää maksuttomaan käyttöön. Sen lisäksi, että uusia palveluja tuodaan sähköiseen muotoon, on tärkeää pitää olemassa olevat aineistot ajan tasalla, jotta ne olisivat luotettavia ja hyödyllisiä. Palvelujen ylläpitämiseen tuo omat haasteensa teknologian nopea kehittyminen – voimavaroja on keskitettävä niin tiedon hallintaan kuin henkilöstön osaamisen kehittämiseen.

Vuoden varrelta

© Kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto



Kasvavaa kaupunkia kartoitetaan

Helsingin vauhdikas kasvu takaa töitä kartoittajille. Vuonna 2014 tehtiin kartaston tarkennusmittauksia ja geodeettisen runkon verkon laadunparannusta mm. itäisessä saaristossa, Östersundomissa ja Jollaksessa. Keväällä toteutettiin myös kaupungin kattava ilmakuvauus.

Myös kolmiulotteisen kanta-kartta- ja kaupunkimalliaineiston kehittäminen jatkui. Kiinteistövirasto on mukana kaupungin 3D-tietomallihankkeessa, jota varten vuonna 2015 toteutetaan koko kaupungin kattava laserkeilaus ja viistokuvaus.

Vuoden 2014 lopulla aloitettiin koetyö pistepilven aikaansaamiseksi vanhasta ilmakuvasta. Jos koetyö onnistuu, antaa se uusia mahdollisuuksia analysoida kolmiulotteisesti rakentamisesta aiheutuvia muutoksia.

Lautakuntaan uusia kasvoja

Kiinteistöviraston toimintaa ohjaavat asuntolautakunta ja kiinteistölautakunta, jotka kokoontuivat vuonna 2014 yhteensä 33 kertaa ja tekivät 780 päätöstä.

Kiinteistölautakunnassa aloittivat **Timo Tossavainen** (Kok.) ja **Jaana Aaltonen** (SDP) **Tapio Klemetin** ja **Mari Rantasen** seuraajina. Vuoden 2015 puolella kiitettiin puheenjohtajana toiminutta **Pia Pakarista** (Kok.), joka siirtyi Helsingin Sataman hallitukseen. Seuraajana aloitti **Juha Hakola**.

Saman katon alle?

Helsingin teknisten virastojen tilahankkeen aloittamisesta tehdään päätöksiä tänä keväänä, kun kaupunginhallitus saa asiaa koskevan ehdotuksen käsiteltäväkseen.

Tilakeskus teki vuonna 2014 selvitykset paikoista, jotka sopisivat kaupunkisuunnittelu-, rakennus-, rakennusvalvonta- ja kiinteistöviraston sekä asuntotuotantotoimiston tuleville tiloille. Vahvimmaksi ehdokkaaksi nousi uudisrakennus, joka toteutettaisiin Kalasatamaan.

Jos hanke etenee myötätuulella, yhteisiin tiloihin muutettaneen aikaisintaan vuoden 2018 lopulla. Hankkeella tavoitellaan tehokasta tilankäyttöä sekä jouhevampaa yhteistyötä ja asiakaspalvelua.

Maanalainen Helsinki koottiin kansiin

Helsingissä on jo 1960-luvulta alkaen osattu hyödyntää maanalaisten rakentamisen mahdollisuuksia. Syksyllä 2014 ilmestynyt *Urban Underground Spaces* -julkaisu vastaa Helsingin kalliotiloihin kohdistuvaan laajaan kansainväliseen mielenkiintoon.

”Esimerkiksi Viikinmäen puhdistamossa kävijät ovat hämmästelleet, miten puhdistamo ei romahda, vaikka sen päälle on rakennettu asuinalue. Puhdistamo on hieno esimerkki maanalaisten tilojen eduista myös siksi, että maan päälle rakennettuna se saattaisi olla melko ruma ilmeisyys”, kertoo julkaisun kirjoittaja, osastopäällikkö **Ilkka Vähäaho**.

Helsingin alta löytyy nykyisin lähes 400 maanalaista tilaa ja 200 kilometriä teknisen huollon tunneleita. Verkoston laajentamista jatkettiin vuonna 2014. Geotekninen osasto toimii työnaikaisena kallio- ja pohjarakennussuunnittelijana muun muassa HSY:n Mäntymäki-Vallilla viemäritunnelin louhintatöissä.

Osasto toimii kallio- ja pohjarakentamisen sekä pohjavesiasioiden asiantuntijana myös kymmenissä muissa hankkeissa, joista merkittävimpiä olivat Pisararata ja Kalasataman keskus.

© Jussi Hellsten / Visit Helsinki



© Mikael Lindén



Malmin uusi päivystyssairaala avattiin kaupunkilaisille marraskuussa 2014.

Uusia tiloja helsinkiläisille

Vuonna 2014 kiinteistöviraston suurimmat valmistuneet uudisrakennushankkeet olivat Kulosaaren ja Viikinmäen korttelitalot, Sakarimäen koulun laajennus, päiväkodit Louhi ja Meritähti sekä Malmin sairaalan yhteyteen rakennettu Itäinen yhteispäivystyssairaala.

Alkaneista hankkeista mittavimpia olivat Kalasataman korttelitalo sekä Mellunmäkeen ja Ruskeasuolle nousevat päiväkodit. Kaikkiaan uudisrakennushankkeisiin investoitiin yli 45 miljoonaa euroa.

Merkittävä virstanpylväs vuonna 2014 oli päätös Keskustakirjaston rakentamisesta. Lapio osuu maahan jo tänä syksynä.

© Taina Karrikka



Asuntolautakunta matkusti kolmen päivän opintomatkalle Amsterdamiin syksyllä. Matkan teemoja olivat sosiaalinen vuokra-asuminen ja lähiöiden kehittäminen.

© Kimmo Brandt



Sopimukset ajan tasalle

Kiinteistövirasto valmistautuu uusimaan noin 170 asuntotontin maanvuokrasopimukset, jotka päättyvät vuonna 2015.

Vuosikymmenien takaisia sopimuksia uusittaessa maanvuokra yleensä nousee huomattavasti, koska hinnat ovat jääneet merkittävästi jälkeen nykytasosta. Syksyllä 2014 tontinvuokralaisille järjestetyt asukastilaisuudet kuitenkin sujuivat hyvässä hengessä.

Päättävien sopimusten uusimisessa tähdätään kohtuulliseen hintatasoon ja vuokralaisten tasavertaiseen kohteluun. Uuteen vuokraan sopeutumista helpotetaan pitkällä siirtymäajalla, ja vuokrat määritellään noin viidenneksen alhaisemmiksi, kuin vastaavien uudisrakennettavien tonttien vuokrat. Useimmille vuokralaisille tarjotaan sopimuksen uusimisen ohella myös mahdollisuutta tonttinsa ostamiseen.

Kiitos hyvästä työstä

Hyvä tiimihenki ja asiakaspalvelu ratkaisivat kisan kiinteistöviraston parhaasta työtiimistä, joka jaettiin henkilöstön tekemien ehdotusten pohjalta. Vuoden 2014 työtiiminä palkittiin kaupunkimittausosaston 11-henkinen johtotietojaos, joka vastaa johto- ja maanalaisten tilojen kartastoista. Tiimin työllä estetään muun muassa maarakennustöiden aiheuttamia vahinkoja.

Kiinteistötoimen Maineteko 2014 -palkinnon koppasivat **Sami Haapanen, Kristian Berlin ja Martti Tallila** tonttiosastolta. Palkinto myönnettiin ansiokkaasta ja innovatiivisesta työstä Saukonpaaden tontinluovutuskilpailun toteuttamisessa.

© Olli Häkämies



Johtotietojaos tuntee Helsingin maanalaiset johdot ja tunnelit.

Sähköä asiointiin

Kiinteistöviraston internetsivut ja Helsingin karttapalvelu (karta.hel.fi) ovat uudistuneet. Nettikartalta löytyvät nyt muun muassa vapaat toimitilatontit.

Kiinteistövirastossa kehitetään myös sähköistä asiointia. Kaupungin asiointiportaalin (asiointi.hel.fi) kautta onnistuu vuokra-asunnon hakeminen ja hakemuksen päivittäminen, ja vuonna 2014 otettiin käyttöön korjaus- ja energia-avustusten sähköinen haku. Lisäksi sähköistettiin asumisoikeuden järjestysnumeron haku.

Jatkossa selvitetään mahdollisuudet ainakin myytävien tonttien sähköiseen kilpailutukseen ja asuntotonttien sähköiseen hakumenettelyyn.

© Patrik Lindström



Kaupunki jatkoi maanhankintaa Östersundomissa.

Maanhankinta jatkui aktiivisena

Kiinteistövirasto jatkaa aktiivista maanhankintaa. Vuonna 2014 hankittiin 106 hehtaaria maata, josta 71 hehtaaria ostettiin Östersundomista. Kaupungin maanomistusosuus alueella on noussut jo 49 prosenttiin.

Syksyllä hyväksyttiin uudet maankäytösopimusperiaatteet. Uusia maankäytösopimuksia

solmittiin yhteensä yhdeksän, joista kaupunki saa asemakaavojen vahvistuessa tuloja ja maata yhteensä lähes 18 miljoonan euron arvosta. Merkittävimmät sopimukset solmittiin Pitäjänmäessä, Herttoniemessä ja Vallilassa.

Finavian ja Senaattikiinteistöjen kanssa joulukuussa allekirjoitetut sopimukset Malmin lentokentästä vapauttavat lähes 260 hehtaaria maata uudelle

yhdyskuntarakentamiselle. Alustavan arvion mukaan lentokentän alueelle on mahdollista kaavoittaa asuntoja noin 25 000 asukkaalle ja työpaikkoja yli 2000:lle.



Eeva Mynttinen työskentelee ja joogaa asunto-osastolla.

Yllättävän joustava työpaikka

Teksti: Laura Helle
Kuva: Veikko Somerpuro

Kellon käydessä keskiviikkoisin kohti neljää kuljetaan asunto-osastolla kohti huonekaluista tyhjennettyä neuvotteluhuonetta. Työpäivä päättyy, ja joogatunti alkaa.

Tämän päiväinen harjoitus on yin-joogaa, jossa samoissa asennoissa ollaan pitkään ja keskitytään rentoutumiseen. Harjoituksessa kehoa tuetaan apuvälineillä, kuten tyynyillä, huovilla, vöillä ja palikoilla.

”En ole meditoivaa tyyppiä, mutta yin-jooga tuntuu ihanalta, kun on ollut tietokoneen ääressä koko päivän”, suunnittelijana työskentelevä Eeva Mynttinen toteaa.

”Vaikka siirryn vain lyhyen matkan päähän työhuoneestani, olen jooguessani henkisesti aivan eri tilassa. Joogatunti on harjoitus myös mielelle, sillä esimerkiksi työhön liittyvät ajatukset tulee sulkea pois.”

Työyhteisöjen joogatunteihin keskittynyt Jasmin Koistinen on opettanut joogaa asunto-osastolla jo useampia vuosia. Varsinkin vakikävijät ovat

huomanneet edistymisensä lajissa.

”Harrastan joogaa myös muualla, mutta etenkin täällä opettajalla on aikaa neuvoa jokaista oikean asennon löytymisessä. Kaikki eivät pysty heti tekemään samoja liikkeitä, vaan etemme omaan tahtiimme”, Mynttinen kertoo.

”Joogatessa pitää hyväksyä ajatus siitä, että jos jokin liike ei onnistu, sitä ei saa onnistumaan väkisin. Ehkä ensi kerralla se onnistuu, mutta ei nyt. Jooga on opettanut minulle rentoutta ja itsensä hyväksymistä.”

Hyvinvointia työssä ja vapaalla

Kiinteistövirasto osallistuu Työterveyslaitoksen koordinoimaan Työ ja perhe-elämä -ohjelmaan. Tavoitteena on selvittää henkilöstön kokemuksia työn ja muun elämän yhteensovittamisesta, ja tehdä toivottuja parannuksia.

Hiljattain valmistuneeseen kyselyyn vastasi yhteensä 245 kiinteistövirastolaista, joista noin puolet kertoi huolehtivansa työn ohessa lapsista, ikääntyvistä vanhemmistaan tai muista läheisistä. Lähes 70 prosenttia vastaajista oli sitä mieltä, että työn ja perhe-elämän yhteensovittamisen erilaiset tilanteet huomioidaan kiinteistövirastossa hyvin tai erittäin hyvin.

Kiinteistövirasto erottuu edukseen, kun tuloksia verrataan työsuojeluhenkilöstön arvioihin muista suomalaisista työpaikoista. Esimerkiksi yksityiselämää häiritseviä aikapaineita koetaan kiinteistövirastossa keskimääräistä vähemmän.

Kiinteistövirastolaisten eniten hyödyntämiä joustoja ovat liukuva työaika ja saldovapaat. Virastossa vähemmän käytettyjä mutta suurta kiinnostusta herättäviä joustoja ovat etättyö ja vuorotelluvapaa.

Helsingin kaupungin kiinteistövirasto
PL 2200, 00099 Helsingin kaupunki
Puh. (09) 310 1671
www.hel.fi/kv
real.estate@hel.fi

Käyntiosoitteet
Asunto-osasto: Hämeentie 3 ja Itämerenkatu 3
Tilakeskus: Sörnäistenkatu 1
Geotekninen osasto: Malmin asematie 3
Kaupunkimittausosasto: Viipurinkatu 2
Hallinto-osasto, tonttiosasto ja kiinteistöjen kehittämissyksikkö: Fabianinkatu 31 D