

Toimintakertomus 2014

Verksamhetsberättelse

Helsingin kaupunki
Helsingfors stad

Asuntotuotantotoimikunta
Bostadsproduktionskommittén

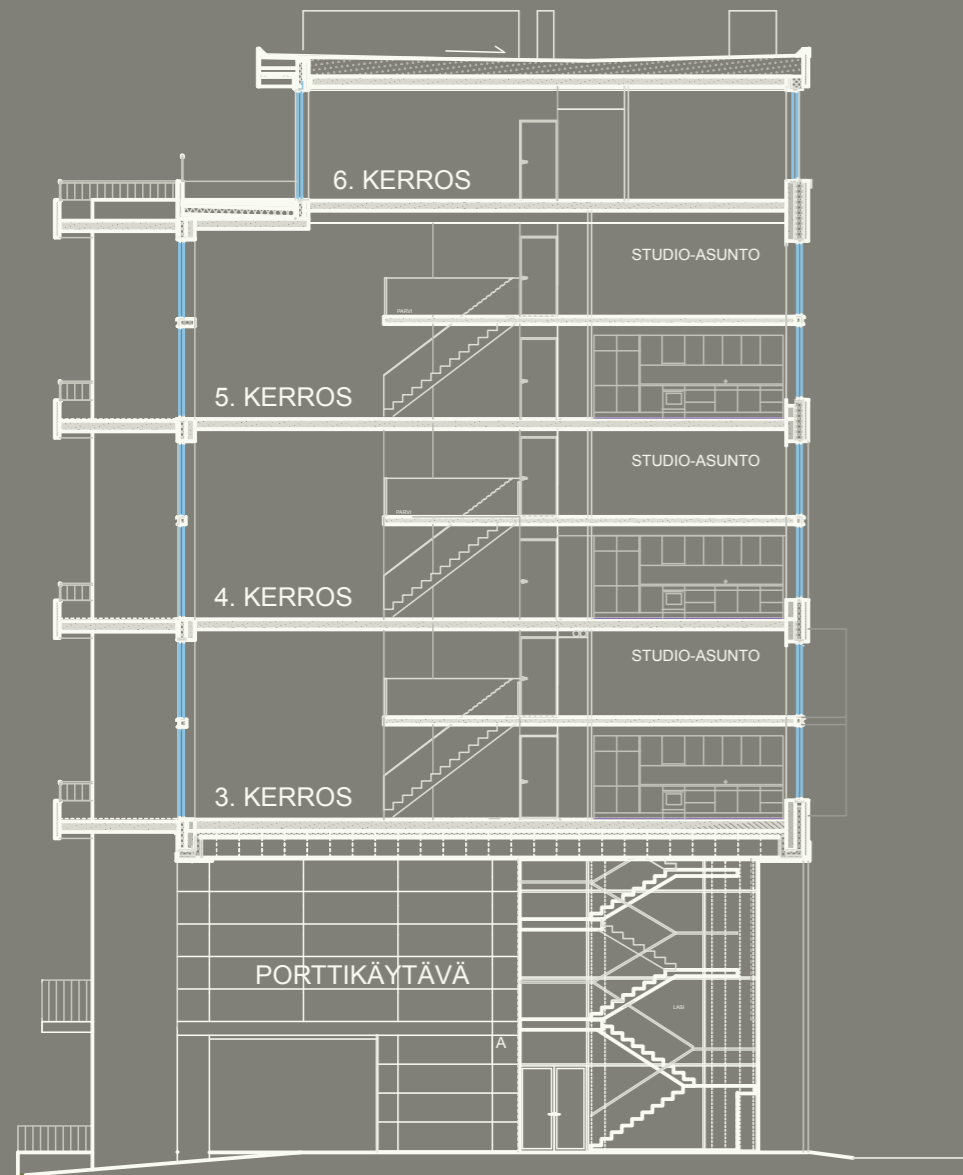
Asuntotuotantotoimisto ATT
Bostadsproduktionsbyrån BPP

Käyntiosoite:

Junailijankuja 3, 00520 Helsinki

Postiosoite:

PL 2000, 00099 Helsingin kaupunki

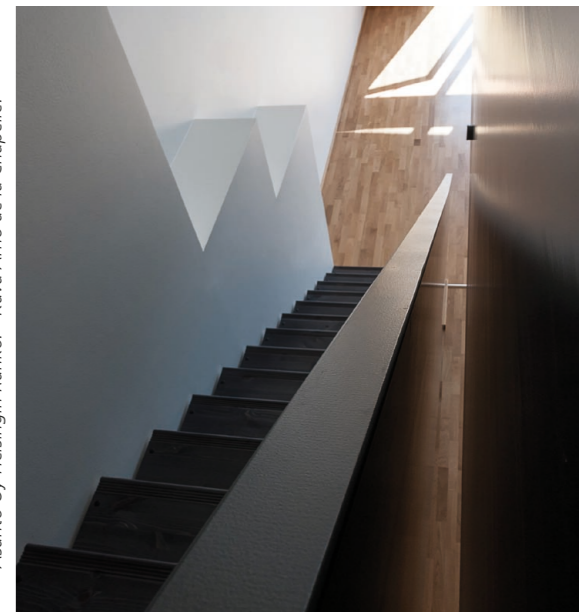


Asunto Oy Helsingin Runko Leikkaus 1:200

Sisällysluettelo

Toimitusjohtajan katsaus	2
Verkställande direktörens översikt	4
The Managing Director's overview	6
Asuntotuotantotoimikunta	10
Toimikunnan kokoonpano 2014	10
Puheenjohtajan puheenvuoro	12

Asuntotuotantotoimiston tavoitteet	13
Asuntotuotantotoimisto toteuttaa valtuuston asuntopoliittisia linjauksia	13
Koti Helsingissä – Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelma 2012	13
Asuntotuotantotoimiston määrälliset tavoitteet	13
Talousarviotavoitteet vuodelle 2014	14
ATT	15
Organisaatio ja henkilöstö	15
Rakennuttaminen	16
Ympäristöraportti	18
Ympäristöjohtaminen on olennainen osa rakennuttamista	18
Ilmaston muutokseen sopeutumista ja energiansäästöä	18
Energiatehokkuus ATT:n rakennuttamissa hankkeissa	18
Kehittämiskohteita vuonna 2014	20
Valmistuneita uudishankkeita	22
Palkittua betonirakentamista kaupungin vuokratilassa Jätkäsaarella	22
Vuoden 1998 Asuntoreformikilpailun ideasta toteutus Arabianrantaan	24
Kehittyvä kerrostalo -kortteli Jätkäsaareen	26
Täydennysrakentamisen Helmi Vallilaan Kangasalantielle	28
Viikinmäki täydentyy maanläheisellä omistusasumisella	30
Valmistuneita peruskorjauksia	32
Vaativan suojelukohteen peruskorjaus	32
Tavanomaista peruskorjausta	33
Myytävän tuotannon markkinatilanne	34
Talous ja rahoitus	35
Tuottavuus	36
Rakentamisen kustannukset	37
Tonttitilanne, tonttien rakentamiskelpoisuus ja muut perusedellytykset	40
Tilastoja 2014	42



Toimitusjohtajan katsaus



Talouden tilanne heijastui rakentamiseen ja aloitukset vähentyivät

Suomen talouden tilanne heijastui asuntorakentamisen volyyymiin, joka väheni jo neljättä vuotta peräkkäin. Vuonna 2014 aloitettiin arviolta noin 25 000 asunnon rakentaminen. Asuntorakentamisen määrän ennustetaan pysyvän samalla tasolla myös vuonna 2015.

Keskustelu kohtuuhintaisten ja entistä pienempien asuntojen tarpeesta erityisesti pääkaupunkiseudulla oli vuoden aikana vilkasta. Vapaarahoitteisten ja Ara-talojen vuokratasojen ero kasvoi kuitenkin entisestään pääkaupunkiseudulla ollen keskimäärin viiden euron luokkaa neliöltä.

Valtioneuvoston päätöksillä pyrittiin vauhdittamaan valtion tukeman tuotannon toteuttamista ja konkreettisina keinoina käytössä olivat Ara-vuokratalojen rakentamisen ja peruspäntämisen korkotukilainoituksen perusomavastuukorkojen alennukset ja vuokra- ja asumisoikeusasuntojen käynnistysavustukset sekä investointiavustukset peruskorjauksiin. Kaupungin omassa asuntotuotannossa parannetut lainaehdot ja avustukset hyödyttävät omakustannuseriaatteen mukaisesti asukkaita pienempinä vuokrina ja käyttövastikkeina.

Ara-tuotantoa aloitettiin toimintavuonna 7380 asunnon verran. Noin 40 % asunnoista on vuokra-asuntoja erityisryhmille kuten vanhuksille, nuorille, kehitysvammaisille, pitkäaikaisasunnottomille tai mielenterveyskuntoutujille. Normaaleja vuokra-asuntoja aloitettiin vain 1771 asuntoa ja asumisoikeusasuntoja 1932 asuntoa ja suurin osa eli kolme neljäsosaa näistä Helsingin seudulle.

Helsingissä vuosi oli 2000-luvun vilkkain myönnettyjen rakennuslupien osalta ja 5012 asunnon rakentamiselle myönnettiin luvat. Lupamäärän kasvu edellisen vuoden runsaasta 3100 asunnosta oli merkittävä ja voisi ennakoita asuntotarjonnan lisääntymistä lähivuosina.

Rakentamisen aloituksissa vuosi oli hiljaisempi ja aloitukset vähenevät edellisvuodesta kuutisen prosenttia. Uudistuantona ja laajenuksina aloitettiin yhteensä 3065 asunnon rakentaminen. Vanhoja toimitiloja muutettiin asutuskäyttöön aikaisempaa enemmän, ja kun nämä otetaan huomioon, vuonna 2014 käynnistettiin yhteensä 3497 asunnon rakentaminen.

Käyttötarkoituksen muutokset mukaan laskien Helsinkiin valmistui yhteensä 3985 asuntoa.

ATT:n käynnistettävien ja valmistuneiden asuntojen määrät yli tuhannen

Asuntotuotantotoimistolle vuosi oli menestyksenkäs ja rakentamisen käynnistämispäätöksiä tehtiin yhteensä 1130 kohtuuhintaisesta asunnosta. Kaupunginvaltuuston päättämään vuosittaiseen 1500 asunnon rakentamistavoitteeseen on vielä matkaa, mutta määrän kasvattamisessa onnistuttiin erilaisia urakkamuotoja käyttämällä ja yhteistyötä lisäämällä. Rakentamiskelpoisten tonttien puutteesta johtuen 2000-luvulla tuhannen asunnon määrä on pystytty ylittämään vain kolme kertaa. Uusia tontinvarauksia saatiin vuoden aikana 1775 asuntoa varten. Osa varauksista kohdistuu kumppanuuskaavoitukseen ja rakentamiskelpoisuuden valmistuminen vie aikaa, mutta kaavavaiheen yhteistyömenettely edistää onnistuessaan hankkeiden toteutavuutta ja taloudellisuutta.

Hallinta- ja rahoitusmuodoittain ATT:n tuotanto jakautui siten, että vuokra-asuntoja rakenteille lähtevissä hankkeissa oli 506, asumisoikeusasuntoja 475 ja Hitas-omistusasuntoja 149.

ATT:n rakennuttamia asuntoja valmistui 1020, mikä on yli neljäsosa Helsingin koko asuntotuotannosta. Ara-vuokra-asuntoja näistä oli 466 asuntoa, asumisoikeusasuntoja 201 ja hitas-omistusasuntoja 353. Valmistuneiden asuntojen määrä pysyi jo toisen kerran peräkkäin yli 1000 asunnon lukemissa. ATT:n valmistuneiden asuntojen määrä on kasvanut tasaisesti vuodesta 2011 lähtien ja on nyt tasoittunut 1000 asunnon tietämillä.

Tarjoushalukkuus ja -hinnat laskivat edellisvuodesta

Rakentamisen volyymien laskiessa urakoitsijoiden tarjoushalukkuus yleensä lisääntyy ja tarjoushinnat laskevat. Vuonna 2014 asuntotuotantotoimiston järjestämien urakkakilpailujen kiinnostavuus kuitenkin laski ja tarjouksia saatiin enää keskimäärin 2,5 kilpailua kohden, kun vielä edellisvuonna vastaava luku oli 4,6. Yhtenä syynä voidaan pitää kilpailujen suurta volyyymiä ja toisena syynä syksyn laskentaruuhkaa. Syksyllä urakkakilpailuissa oli samanaikaisesti paljon eri rakennuttajien hankkeita, jolloin rakennusliikkeet valikoivat hankkeet, joihin ne jättivät tarjouksensa. Oma merkityksensä kilpailun vähenemiseen on asuntomarkkinoiden uudehkoilla toimijoilla eli erilaisilla asuntorahastoilla, jotka ilman kilpailua ostivat rakennusliikkeiltä vapaarahoitteiseen vuokra-asumiseen kokonaisia yhtiöitä tontin ja rakentamisen sisältävinä kokonaisuuksina.

Tarjoushalukkuuden vähenemisestä huolimatta tarjoushinnat kuitenkin laskivat edelleen. ATT:n käynnistämien vuokra- ja asumisoikeushankkeiden rakennuskustannukset laskivat edellisvuonna 2,8 % ja vuonna 2014 asunnontarvitsijoiden kannalta ilahduttavasti peräti 4,1 %. ARA-lainoitettujen asuntojen keskimääräiset rakennuskustannukset olivat 3 088 €/asm² ja hankinta-arvot 3 372 €/asm².

Asuntotuotantotoimiston osalta korjausrakentamisen määrä on ollut yhä alhaisella tasolla aikaisempaan verrattuna. Määrä on hitaasti kasvamassa vuoden 2011 romahduksen jälkeen, jolloin käynnistettyjen peruskorjausten määrä jäi runsaaseen 400 asuntoon. Romahdusta selittää alueellisten kiinteistöyhtiöiden

fuusioituminen ja siitä johtuneiden järjestelyjen aiheuttamat peruskorjausten lykkäykset. ATT on vahvistanut korjausrakentamisen organisaatioita ja yhteisiä menettelytapoja kaupungin omistamien yhtiöiden kanssa on selkeytetty entisestään. Peruskorjausten tarve ei ole hävinnyt minnekään ja määrä tulee kasvamaan maltillisesti nykyisestä.

Käynnistämispäätöksiä tehtiin vuoden aikana noin 266 miljoonan uudis- ja 60 miljoonan korjaushankkeista.

Asuntotuotantotoimisto työtä palkittiin

ATT:n rakennuttama vuokratyö Heka Ruoholahti Länsisatamankatu 23 sai Vuoden Betonirakenne 2014 -palkinnon. Kohde palkittiin taitavasta ja vaativasta arkkitehti- ja rakennesuunnittelusta sekä laadukkaasta toteutuksesta. Pitsimäinen ja raikas asuinkerrostalo torneineen on Jätkäsaaren maisemassa näyttävä maamerkki, joka yhdistää näkymäkselin Helsingin keskustaan asti. Osaavalla betonin käytöllä ja kaikkien osapuolten toimivalla yhteistyöllä aikaan saatiin rakennusteknisesti onnistunut ja ilmeikäs arkkitehtoninen kokonaisuus. Kohteen toteutus perustuu syksyllä 2009 järjestettyyn arkkitehtuurikutsukilpailuun, jonka voitti Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy.

ATT:n työn jatkuva palkitseminen on osoitus ammattitaitoisesta ja tinkimättömästä asenteesta rakennuttamiseen, jossa syntyy onnistumisia kerta toisensa jälkeen.

Näkymiä vuodelle 2015

Asuntotuotantotoimiston tehtävänä on toteuttaa Helsingin kaupungin asuntopoliittisia tavoitteita käytännössä ja luoda siten edellytyksiä koko alueen elinkeinoelämän positiiviselle kehitykselle. Kohtuuhintainen, monipuolinen ja laaja asuntotuotanto, jonka tuloksena helsinkiläisille saadaan riittävästi koteja, on avain työvoiman saatavuudelle ja Helsingin menestykselle kasvuun.

Asuntotuotantotoimistolla oli vuoden 2014 lopulla tonttivarantoa vuoden 2015 ja sitä seuraavien vuosien tuotantoa varten yhteensä noin 4900 asunnon rakennuttamiseen. Tämä vastaa noin kolmen vuoden asuntotuotantotavoitetta. Kokonaismäärä ei kuitenkaan tarkoita samaa kuin rakentamiskelpoisten tonttien määrä. Lisää tontteja ja hyvää, hallintokuntarajat ylittävää kaupungin sisäistä yhteistyötä tarvitaan tulevien vuosien tuotannon turvaamiseksi.

Kiitän lämpimästi ammattitaitoista henkilöstöämme sekä yhteistyökumppaneitamme, joiden kanssa sitkeällä yhteistyöllä huolehditaan pääkaupungin asuntorakentamisen määrän ja laadun kehittämistä. Erityisenä yhteisenä haasteenamme on nostaa asuntorakentamisen volyymi kaupungin asettamalle tavoitetasolle, yhdessä toistemme työtä arvostaen ja tekemisen edellytyksiä tukien.

Sisko Marjamaa
toimitusjohtaja

Verkställande direktörens översikt

Den ekonomiska situationen återspeglades i byggandet och antalet inledda byggnadsobjekt minskade

Den ekonomiska situationen i Finland återspeglades i volymen av bostadsbyggande som minskade för redan fjärde året i rad. År 2014 inleddes byggandet av uppskattningsvis cirka 25 000 bostäder. Mängden bostadsbyggande förutspås ligga kvar på samma nivå även under 2015.

Debatten om behovet av allt mindre bostäder till rimliga priser i synnerhet inom huvudstadsregionen var livlig under året. Skillnaden mellan hyresnivåerna för fritt finansierade bostäder och ARA-hus växte dock fortsättningsvis inom huvudstadsregionen och uppgick till i genomsnitt fem euro per kvadratmeter.

Genom statsrådets beslut strävade man efter att påskynda genomförandet av statsstödd produktion. Konkreta metoder var att sänka basräntorna för självriskan vid räntestödslån för byggande och renovering av ARA-hyreshus, att allokera startbidrag till byggande av hyres- och bostadsrättsbostäder samt att bevilja investeringsunderstöd för renoveringar. Inom stadens egen bostadsproduktion är de förbättrade lånevillkoren och understöden enligt självkostnadsprincipen invånarna till gagn i form av lägre hyror och bruksvederlag.

När det gäller ARA-produktion inleddes byggandet av 7 380 nya bostäder under verksamhetsåret. Cirka 40 procent av bostäderna är hyresbostäder för specialgrupper såsom äldre, unga, utvecklingshämjade, långtidsbostadslösa eller rehabiliteringspatienter inom mentalvården. Det inleddes nybyggnation av endast 1 771 vanliga hyresbostäder och 1 932 bostadsrättsbostäder, och merparten, det vill säga tre fjärdedelar av dessa inom Helsingforsregionen.

I fråga om antalet beviljade bygglov var året det livligaste i Helsingfors på 2000-talet med 5 012 beviljade bygglov. Antalet bygglov ökade betydligt jämfört med fjolårets drygt 3 100 vilket eventuellt förutspår att bostadsutbudet kommer att öka under de närmaste åren.

I fråga om antalet inledda byggnadsobjekt var året lugnare: antalet inledda objekt minskade med cirka sex procent jämfört med förra året. Som nyproduktion och utvidgningar inleddes byggandet av sammanlagt 3 065 bostäder. Gamla verksamhetslokaler omvandlades till bostadsbruk i en allt större utsträckning, och med dessa medräknade inleddes byggandet av sammanlagt 3 497 bostäder under 2014.

Om man ännu räknar med ändringarna av användningssyftet färdigställdes det sammanlagt 3 985 bostäder i Helsingfors.

Över ett tusen inledda och färdigställda bostäder vid BPB

För bostadsproduktionsbyrån var året framgångsrikt och det fattades beslut om byggandet av sammanlagt 1 130 bostäder till rimliga priser. Det årliga målet på 1 500 nybyggda bostäder som stadsfullmäktige fastställt har vi ännu inte uppnått men lyckades dock öka antalet bostäder genom att använda oss av olika former av entreprenad och ökat samarbete. På grund av bristen på byggdugliga tomter har vi under 2000-talet kunnat överstiga målet på ett tusen bostäder endast tre gånger. Nya tomter reserverades för 1 775 bostäder under året. En del av reservationerna hänför sig till partnerskapsplanläggning och det tar tid innan tomterna är byggdugliga men om samarbetsförfarandet i planskedet lyckas, främjar det genomförandet av projekten och deras lönsamhet.

Per förvaltningsform och finansieringsslag fördelades BPB:s produktion så att antalet hyresbostäder inom projekt som ska påbörjas uppgick till 506, antalet bostadsrättsbostäder till 475 och antalet Hitas-ägarbostäder till 149.

Antalet färdigställda bostäder som BPB lät bygga uppgick till 1 020 vilket är mer än en fjärdedel av hela bostadsproduktionen i Helsingfors. Av dessa var 466 ARA-hyresbostäder, 201 bostadsrättsbostäder och 353 Hitas-ägarbostäder. Antalet färdigställda bostäder förblev vid över 1 000 för andra gången i rad. Antalet har ökat jämnt vid BPB sedan 2011 och är nu kring 1 000 bostäder.

Viljan att ge offerter och offertpriserna sjönk jämfört med förra året

I takt med att byggvolymerna minskar ökar i regel entreprenörernas vilja att ge offerter och offertpriserna sjunker. År 2014 minskade emellertid intresset för entreprenadtävlingar som bostadsproduktionsbyrån ordnade och antalet inkomna offerter var i genomsnitt bara 2,5 per tävling medan det motsvarande talet i fjol ännu var 4,6. En orsak till detta kan anses vara tävlingarnas stora volym och en annan, kalkylrusningen på hösten. Under hösten konkurrensutsattes samtidigt många projekt av olika byggherrar och byggfirmorna gallrade ut önskade projekt på vilka de gav offerter. Även de tämligen nya aktörerna på bostadsmarknaden, det vill säga de olika bostadsfonderna spelade en roll för den minskade konkurrensen. De köpte hela bolag som helheter med tomt och byggrätt av byggfirmor för fritt finansierat hyresboende utan konkurrensutsättning.

Trots att viljan att ge offerter minskade fortsatte offertpriserna att sjunka. Byggnadskostnaderna för hyres- och bostadsrättsprojekten som BPB inleddes sjönk med 2,8 procent under det föregående året och år 2014 med upp till 4,1 procent, vilket glädde de bostadsbehövande. De genomsnittliga byggnadskostnaderna för ARA-lånefinansierade bostäder uppgick till 3 088 €/m² bostadsyta och anskaffningsvärdena till 3 372 €/m² bostadsyta.

För bostadsproduktionsbyrån har mängden reparationsbyggande fortsatt varit på en låg nivå jämfört med tidigare. Den håller på att öka sakta efter kraschen år 2011 då antalet påbörjade renoveringar bara var drygt 400. Kraschen kan delvis förklaras med fusioneringen av de regionala fastighetsbolagen och uppskoven av renoveringar på grund av arrangemang till följd av den. BPB har förstärkt organisationerna för reparationsbyggande och de gemensamma tillvägagångssätten med de stadsägda bolagen har gjorts tydligare. Behovet av renoveringar har inte försvunnit och deras antal kommer att öka återhållsamt jämfört med dagens situation.

Under året fattades beslut om att inleda renoveringsprojekt för cirka 266 miljoner och reparationsprojekt för cirka 60 miljoner euro.

Bostadsproduktionsbyrån belönades för sitt arbete

Hyresobjektet Heka Ruoholahti Västrahamngatan 23 som BPB lät bygga tilldelades priset Årets Betongkonstruktion 2014. Objektet belönades för en skicklig och krävande arkitekt- och konstruktionsplanering samt för ett slutresultat av hög kvalitet. Det spetsliknande och fräscha bostadshöghuset med sina torn är ett imponerande landmärke på Busholmen och bildar en panoramaaxel ända till Helsingfors centrum. Genom skicklig användning av betong och ett fungerande samarbete mellan alla parter har man åstadkommit en byggtekniskt lyckad och expressiv arkitektonisk helhet. Genomförandet av objektet bygger på en arkitektutävling som ordnades hösten 2009 och som vanns av arkitekturbyrån Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy.

Att BPB:s arbete ständigt belönas är ett bevis på en yrkeskunnig och orubblig inställning till byggande där man lyckas gång på gång.

Utsikter för år 2015

Bostadsproduktionsbyrån har som uppgift att genomföra Helsingfors stads bostadspolitiska mål i praktiken och därigenom skapa förutsättningar för näringslivets positiva utveckling i hela regionen. En mångsidig och omfattande bostadsproduktion till rimligt pris som resulterar i tillräckligt många hem för helsingforsarna är en nyckel till tillgång på arbetskraft och att Helsingfors kan växa med framgång.

I slutet av 2014 hade bostadsproduktionsbyrån tillräckligt med tomtreserver för att producera sammanlagt cirka 4 900 nya bostäder under 2015 och därpå följande år. Detta motsvarar målet för bostadsproduktion under cirka tre år. Totalantalet är dock inte lika med antalet byggdugliga tomter. Det behövs fler tomter och mer gott samarbete över förvaltningsgränser inom staden för att de kommande årens produktion ska kunna säkerställas.

Jag riktar ett varmt tack till vår yrkeskunniga personal och våra samarbetspartner. Tillsammans ser vi genom ihärdigt samarbete till att mängden bostadsbyggande och dess kvalitet utvecklas i huvudstaden. En av våra särskilda gemensamma utmaningar är att tillsammans lyfta bostadsbyggandets volym till den målnivå som staden fastställt och samtidigt hysa respekt för varandras arbete och stödja förutsättningarna för lyckade slutresultat.

Sisko Marjamaa

Verkställande direktör

The Managing Director's overview

Economic situation reflected in construction with fewer projects launched

The volume of housing construction in Finland continued to decline for the fourth year in a row in 2014, reflecting the country's economic situation. The total volume of housing construction projects started throughout the country amounted to approximately 25,000 housing units. The volume is expected to remain at approximately the same level in 2015 as well.

Public discussion concerning the need for affordable and increasingly smaller housing units in the Helsinki Metropolitan Area remained lively throughout the year. At the same time, however, the difference in rent levels between non-subsidised and ARA rental housing units continued to widen in the Helsinki Metropolitan Area, ending up at an average of 5 euros per square metre.

Government Decisions aimed to expedite the realisation of state-supported production, with concrete measures including reductions in the basic excess interests of interest subsidy loans granted for the construction and renovation of ARA rental housing, new start-up subsidies for rental and right-of-occupancy homes, as well as investment subsidies for renovations. As regards the city's own housing production, improved loan terms and subsidies will benefit residents in accordance with the prime cost principle in the form of lower rents and charges for use.

The total volume of ARA construction projects launched during the operating year amounted to 7,380 housing units. Some 40% of these housing units are rental housing units for special needs groups, such as the elderly, young people, the mentally disabled, people suffering from long-term homelessness and those recovering from mental health problems. The volume of rental housing projects launched amounted to 1,771 housing units while the volume of right-of-occupancy projects amounted to 1,932 housing units, with the majority of these units, meaning three quarters, located in the Helsinki area.

In Helsinki, 2014 was the busiest year since the turn of the millennium when it came to the number of building permits granted, with permits granted for the construction of a total of 5,012 housing units. This was a significant increase compared to the previous year when permits were granted for the construction of over 3,100 housing units, which could indicate an increase in available housing units in the coming years.

Looking at the number of construction projects launched, the year was somewhat quieter, with a decline of about 6 per cent compared to the previous year. The volume of new constructions and extension projects launched amounted to 3,065 housing units. More old premises were converted into housing use than before, and with these projects included, the total volume of housing construction projects launched in 2014 amounted to 3,497 housing units.

With alterations to buildings' intended uses included, the total number of new housing units completed in Helsinki was 3,985.

Volume of construction projects launched and completed by the Housing Production Department exceeded one thousand housing units

2014 was a successful year for the Housing Production Department, with construction commencement decisions made for a total of 1,130 affordable housing units. Though we still have a way to go in reaching the production goal of 1,500 housing units per year set by the City Council, we were successful in increasing volume through the utilisation of different types of contracts and increased cooperation. Due to a lack of plots suitable for construction, we have managed to exceed 1,000 housing units only three times since the turn of the millennium. The volume of new plot reserved during the year amounted to 1,775 housing units. Some of these reservations are subject to partnership planning and confirming suitability for construction will take time, but successful cooperation in the planning phase will serve to make the projects easier to realise and more economical.

Classified by type of occupancy and financing, the new construction projects launched by the Housing Production Department consisted of 506 rental housing units, 475 right-of-occupancy housing units and 149 Hitas self-owned housing units.

In 2014, the number of housing units completed by the Housing Production Department was 1,020, which was over a quarter of the total housing production of Helsinki. Of these, 466 were ARA rental housing units, 201 were right-of-occupancy housing units and 353 were Hitas self-owned housing units. The number of housing units completed remained at over 1,000 for the second year in a row. The number of housing units completed by the Housing Production Department has grown steadily since 2011 and has now stabilised at around 1,000 housing units.

Interest in tendering and tender prices declined compared to the previous year

Decreasing construction volumes usually increase contractors' eagerness to take part in competitive tendering processes while at the same time decreasing tender prices. However, in 2014, interest in the competitive tendering processes organised by the Housing Production Department declined, with an average of 2.5 tenders received per contract, when in the previous year the corresponding figure was 4.6. One possible reason could be the large volume of contracts, with another being the busy autumn cost accounting period. In the autumn, a large number of contracts from different constructors were put out to tender at around the same time, giving construction companies the opportunity to pick and choose which contracts they wanted to submit tenders for. Competition was also reduced as a result of new operators in the housing market, meaning different types of housing funds that, without competition, purchased entire housing companies as packages containing both a plot and construction for use as non-subsidised rental housing units.

Despite the declining interest in competitive tendering, tender prices continued to decline. The construction costs of rental and right-of-occupancy construction projects launched by the Housing Production Department declined by 2.8% during the previous year and by 4.1% in 2014, which is sure to delight those looking for new homes. The average construction costs for housing units that received ARA loans were €3,088 per housing square metre and the average purchase prices were €3,372 per housing square metre.

The Housing Production Department's repair construction volume remained low compared to the early 2000s. The volume has been slowly increasing since the crash of 2011, when the total volume of new renovation projects launched was just over 400 housing units. The crash can be partly explained by the merging of regional real estate companies and the resulting reorganisations, which lead to many renovation projects being delayed. The Housing Production Department has since strengthened its repair construction organisation and further clarified operating procedures with other city-owned companies. The need for renovations has not disappeared in the meantime, with repair construction volume expected to increase moderately from the current level.

In 2014, the Housing Production Department issued commencement decisions for new construction projects with a total value of approximately 266 million, while the corresponding figure for repair projects was 60 million.

Housing Production Department's work rewarded

The rental property Heka Ruoholahti, constructed by the Housing Production Department and located at Länsisatamankatu 23, was awarded the 2014 Concrete Structure award. The site was given the prize for its skilful and demanding architectural and structural design as well as its high-quality realisation. The lace-like and fresh residential building and its tower are an impressive landmark in the landscape of Jätkäsaari, connecting the area to the cityscape that stretches all the way to Helsinki city centre. The skilful utilisation of concrete and effective collaboration between all the operators involved resulted in a feat of construction engineering that boasts a unique architectural look. The realisation of the site is based on an invitational architectural competition held in autumn 2009, which was won by the architect studio Huttunen-Lipasti-Pakkanen Ltd.

The constant awards received by the Housing Production Department are an indication of our professional and uncompromising attitude towards construction, which results in success after success.

Prospects for 2015

The Housing Production Department's mission is to realise the City of Helsinki's housing policy objectives in practice, thus creating preconditions for the positive development of the entire region's business life. Affordable, diverse and extensive housing production that guarantees an adequate number of homes for the residents of Helsinki is the key to ensuring the availability of labour and the successful growth of Helsinki.

By the end of 2014, the Housing Production Department had reserved plots for approximately 4,900 housing units to be constructed in 2015 and following years. This corresponds to the housing production targets of approximately three years. However, the total number of reserved plots is not the same as the number of plots suitable for construction. Ensuring production in the coming years will require us to continue reserving plots and further develop good internal cooperation within the city, spanning across several administrative branches.

I would like to offer my warm thanks to our skilled staff and our cooperation partners, whose persevering collaboration helps us develop the volume and quality of Helsinki's housing production. Going forward, one of our greatest shared challenges will be to raise the volume of housing production to the target level set by the city, while making sure that we appreciate each other's efforts and continue to support the preconditions for our work.

Sisko Marjamaa
Managing Director



Asunto Oy Helsingin Marco Polo. Kuva Tiia Ettala



Asunto Oy Helsingin Tyynimeri. Kuva Tiia Ettala

Asunto Oy Helsingin Tyynimeri. Kuva Tiia Ettala

tämä sivu: Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukka. Kuvat Arno de la Chapelle





kuva: Saara Vuorjoki

Asuntotuotantotoimikunta vuonna 2014.

Jäsenet vasemmalta, takarivi: Kauko Koskinen, Maarit Vierunen, Turkka Louekari ja Juhani Tuuttila, ja eturivi: Antti Koskela, Hannu Penttilä, Jessica Karhu, Sisko Marjamaa ja Olavi Veltheim.

Toimikunnan kokoonpano 2014

Jäsenet (henkilökohtaiset varajäsenet):

Jessica Karhu, pj, Vihr.
(Katriina Rosengren 9.9.2013 saakka,
Auli Rantanen, Vihr. 9.9.2013 alkaen)

Kauko Koskinen, vara-pj. Kok.
(Tarja Lamminperä, Kok.)

Turkka Louekari, Vihr.
(Ari Lainevuori, Vihr.)

Maarit Vierunen, Kok.
(Konsta Kuisma, Kok. 8.9.2014 saakka,
Eemil Nuuttila 8.9. alkaen)

Antti Koskela, SDP
(Paula Rinkinen, SDP)

Pysyvät asiantuntijat:

Hannu Penttilä, apulaiskaupunginjohtaja
Tapio Korhonen, rahoitusjohtaja, Taske
Olavi Veltheim, asemakaavapäällikkö, Ksv
Juhani Tuuttila, osastopäällikkö, Kv

Esittelijä:

Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja

Sihteeri:

Harry Åhlgren, johtava kaupunginasiemies

Asuntotuotantotoimikunta

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimikunta ja asuntotuotantotoimisto vastaavat kaupungin oman asuntotuotannon ja korjausrakentamisen johtamisesta, valvomisesta, kehittämisestä ja rakennuttamisesta hyväksytyjen tavoitteiden mukaisesti. Lisäksi toimikunta huolehtii sille varattujen tai sopimuksin tulleiden muiden uudisrakentamis- ja peruskorjauskohteiden rakennuttamisesta ja kaupungin omistamien kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden tilaaman teknisen kunnossapidon asiantuntijatehtävistä.

Kaupunginhallitus asetti 21.1.2013 asuntotuotantotoimikunnan toimikaudeksi 2013-2014. Vuosi 2014 on ollut asuntotuotantotoimikunnan 66. toimintavuosi.

Toimikunta piti kertomusvuoden aikana yhteensä 14 kokousta, joissa käsiteltiin yhteensä 164 asiakohtaa.

Asuntotuotantotoimikunta on antanut toimintavuoden aikana kaupunginhallitukselle lausunnot seuraavista asioista:

- Lausunto Tarkastuslautakunnan vuoden 2013 arviointikertomuksesta (14.5.2014 Tj/4)
- Lausunto Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman, asuntopolitiikan ja liikennejärjestelmäsuunnitelman luonnoksista (HLJ 2015) (10.12.2014 Tj/3)

Lisäksi asuntotuotantotoimikunta on merkinnyt tiedoksi toimiston selvitykset seuraavista asioista:

- Selonteko Asunto Oy Helsingin Moccan takuutöiden loppuunsaattamisesta (5.3.2015 Tj/8)
- Asuntotuotantotoimiston saamat tunnustukset Rakentamisen Ruusu 2013 ja Vuoden rakennuttaja 2013 (5.2.2014 Tj/4)

Toimikunta on kokouksissaan vuoden aikana tehnyt kokonaissuunnittelusopimukset yhdeksään projektiin, valinnut arkkitehtisuunnittelijat neljään uudisasuntoprojektiin ja yhteen peruskorjausprojektiin, rakennesuunnittelijat kolmeen uudisasuntoprojektiin ja kahteen peruskorjausprojektiin sekä LVIA-suunnittelijat kolmeen uudisasuntoprojektiin ja kahteen peruskorjausprojektiin. Toimikunta hylkäsi yhden projektin kokonaissuunnittelutarjoukset ja päätti luopua toimikunnalle varattua suojellusta rakennuksesta.

Neljään uudisasuntoprojektiin ja yhteen peruskorjausprojektiin tilattiin suunnittelu osana KVR-urakkatarjousta.

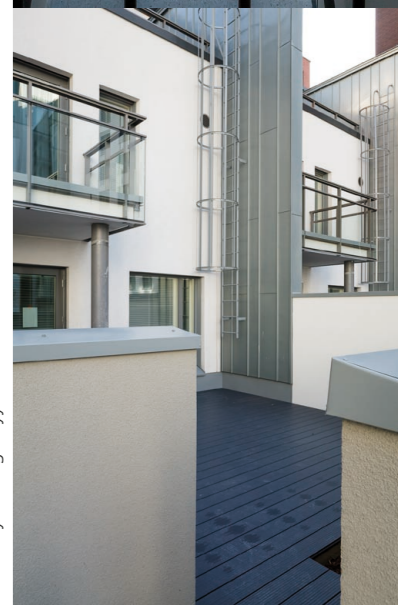
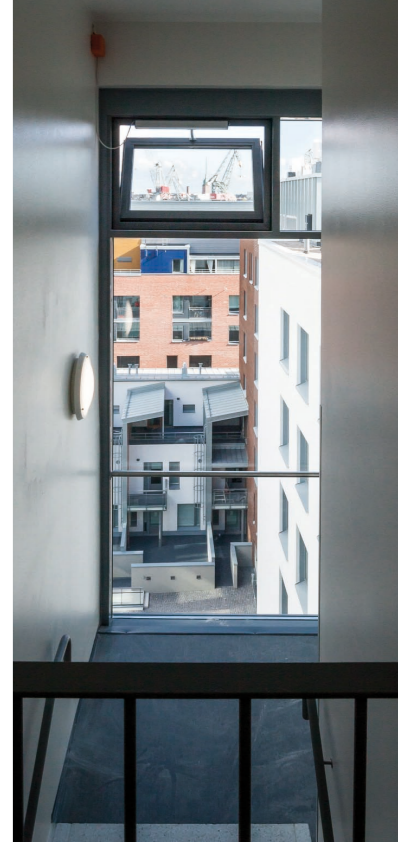
Vuoden aikana hyväksyttiin 13 uudisrakennus- ja neljän peruskorjausprojektin luonnospiirustukset.

Urakkakilpailujen tuloksia hyväksyttiin 29 projektin ja hylättiin 8 projektin osalta. Edellisten lisäksi solmittiin esisopimus yhden projektin toteuttamisesta. Hyväksytyissä urakkakilpailuissa oli neljä uudistuotannon KVR-urakkaa ja yksi peruskorjauksen KVR-urakka, 12 uudisprojektin ja 10 peruskorjaustuotannon kokonaisurakkaa sekä yksi konkurssityömaan jatbourakka ja yhden uudisprojektin esirakennusurakka. Lisäksi toimikunta päätti erikseen kahden projektin käynnistämistä, joiden urakkakilpailun tulokselle oli saatu kohteiden kysyntään liittyvä ehdollinen hyväksyntä.

Lisä- ja muutostöitä hyväksyttiin neljään arkkitehtisuunnittelu-, kahteen rakennesuunnittelu- ja kahteen LVIA-suunnittelusopimukseen sekä yhteen uudistuotannon kokonais- ja kahteen peruskorjausurakkasopimukseen.

Toimikunta päätti yhdestä Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle maksettavasta korvauksesta.

Asuntotuotantotoimisto kävi kertomusvuonna Jyväskylän asuntomessuilla 5.8.2014. Lisäksi toimikunta tutustui toimiston järjestämällä kiertoajelulla 17.9.2014 Vallilassa Kangasalantien ja Mäkelänkadun uudisrakennus- ja peruskorjauskohteisiin, Pukinmäessä Eskolantien puurakentamisen uudisrakennuskohteisiin ja Viikinmäessä Harjannetie 17 ja Henrik Lättiläisen katu 23 uudisrakennuskohteisiin.



Asunto Oy Helsingin Tyyminen. Kuva Tiia Ettala

Asunto Oy Helsingin Marco Polo. Kuva Tiia Ettala



ATT:n vuosi 2014



Kuva ATT

Asuntotuotantotoimikunnan puheenjohtaja Jessica Karhu tähtää korkealle. Toimikunta Jyväskylän asuntomessuilla tutustumassa rakentamisen saloihin.

Asuntotuotantotoimisto toteuttaa osaltaan Helsingin kaupungin maankäytön ja asumisen toteutusohjelmaa ja asuntotuotantotoimikunnan luottamushenkilöiden tehtävänä on valvoa tämän tavoitteen toteutumista. Arjen päätöksenteossa toimikunnan tehtävä on kuitenkin myös tukea ja kannustaa ATT:n työntekijöitä, tiedottaa omille poliittisille ryhmilleen ATT:n toiminnasta sekä kaupungin hankalasta asuntorakentamistilanteesta ATT:n näkökulmasta ja vielä kaikin tavoin edistää asuntorakentamisen sujuvoittamista Helsingissä omilla toimillaan. Tähän tehtävään toimikunta on viime kahden vuoden aikana hyvin kouliintunut. Toimikunnan työ ei useinkaan välittömästi kosketa kaupunkilaisten arkielämää mutta välillä olemme päässeet päättämään käytännönläheisistä asioista kuten viime keväänä, kun pelastimme päiväkodin lapsille leikkipihan. Kahden Jätkäsaaren asunto-kohteen suunnittelu päätettiin tilata suorahankinta kiireellisinä, jotta päästäisiin rakentamisessa jo vesikattovaiheeseen, ennen kuin viereinen päiväkotie aukeaa elokuussa 2016. Nopeuttamisella vältettiin nosturien pystyttäminen toimivan päiväkodin pihalle. Useimmiten päätettävät asiat liittyvät kuitenkin hankkeiden talouteen, hallintamuotoihin ja tilasuunnitelmiin.

Vuosi 2014 oli hyvä käynnistämispäätösten näkökulmasta, saimme hyväksyä 1 130 asunnon rakentamispäätöksen. Asuntoja myös valmistui hyvä määrä, 1 020 kappaletta. Valitettavasti vuodet eivät ole veljiä keskenään, joten kertomusvuonna alkoi vain 444 asunnon rakentaminen. Tämä tulee näkymään seuraavien vuosien valmistuneiden asuntojen määrässä. Vuosittainen tavoite 1 500 asuntoa ei ole täyttynyt, vaikka tontteja ATT:lle onkin varattu kiitettävästi. Varattujen tonttien muuntuminen valmiiksi asunnoiksi kestää erityisesti, koska monet niistä ovat vasta tonttiaihioita eli niiden asemakaavoitus saattaa olla kesken. Tähän virastojen yhteinen sujuvoittamistyö tuo varmasti helpotusta tulevina vuosina. Ajatus teknisten virastojen yhteisestä talosta on myös erinomainen. Yhteisissä tiloissa tieto hankkeista ja epävirallinen tietämys liikkuu tehokkaammin kuin sähköposteissa.

Luottamushenkilönä tietysti toivoisi paljon tarjouksia ja kunnan hintakilpailua rakennusurakoihin. Valitettavasti monet Helsingin alueella olevat kohteet ovat rakentajan kannalta vaikeita. Rakennetaan olemassa olevaan ympäristöön ja pitää varoa muita rakennuksia ja teitä, kaavat ovat räätälöityjä johtuen vanhasta kulttuuriympäristöstä ja tyyppitaloja ja -ratkaisua voi harvoin hyödyntää. Lisäksi jotkut rakennuspaikat ovat niin vaativia, että niihin löytyy Suomesta vain pari osaavaa yritystä. Siksikin byrokratian helpottaminen ja keskustelu rakentajan, kaavoittajan ja rakentajan kesken on hyvä aloittaa jo hankkeen ensi metreillä. Se on kaikkien etu. Kumppanuuskaavoituksesta on saatu viimekin vuonna hyviä kokemuksia.

ATT:n rakentaminen on laadukasta monella tapaa, palkintoja on tullut vuosittain, Sistein työmaa 2012, Vuoden rakentaja 2013 ja viimeisenä Betonirakennepalkinto 2014 Hekan talosta Jätkäsaarella. Pitsimäisesti käytetty betoni herättää mielestäni katsojan ajattelemaan joitain kaukaisia maita ja lämpimpiä tuulia vaikka talo itsessään on taattua betonirakentamista Jätkäsaaren merellisiin olosuhteisiin. Palkinnot eivät ole mikään itseisarvo eikä edes ensisijainen tavoite kaupungin oman rakennustuotannon kohteissa. Niiden saaminen osoittaa kuitenkin laadun ja kestävien rakentamistapojen kulkevan käsi kädessä taloudellisuuden kanssa. Kestävät ratkaisut näkyvät elinkaaritaidollisina ja vähentävät käyttökustannuksia. Kestävä rakentaminen ottaa huomioon myös kaupunkikuvan.

Julkisena toimijana ATT:lla on mielestäni velvollisuus toimia esikuvana ja alan kehittäjänä monellakin tavalla. Eräs hieno esimerkki tästä ovat uudet puurakentamiskohteet Eskolantie Pukinmäessä ja Woodcity Jätkäsaarella. ATT:n kehitystyön tehtävä on löytää kestäviä ja terveellisiä mutta kohtuuhintaisia ratkaisuja tulevaisuuden asuntorakentamiseen. Tulevaisuudessa myös puisista tilaelementeistä pystytään rakentamaan nopealla aikataululla ja kohtuullisella hinnalla ympäristöystävällisiä ja vähän energiaa kuluttavia asuinrakennuksia. Näin saadaan vaihtoehtoja materiaalivalintoja mietittäessä.

Jessica Karhu

Asuntotuotantotoimiston tavoitteet

Asuntotuotantotoimisto toteuttaa valtuuston asuntopoliittisia linjauksia

Asuntotuotantotoimiston tavoitteet määräytyvät valtuuston määrittämien strategisten tavoitteiden mukaan. Vuonna 2013 hyväksytty strategiaohjelma sekä vuonna 2012 hyväksytty Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelma (AM-ohjelma) asettavat tavoitteet sekä toiminnan reunaehdot kaupungin omalle asuntorakentamiselle. Strategiaohjelman hyväksymisen yhteydessä nostettiin koko kaupungin yhteistä asuntotuotantotavoitetta 5000 asunnosta 5500 asuntoon, sen sijaan kaupungin omalle asuntorakentajalle asetettu määrätavoite pysyi ennallaan 1500 asunnossa. Määrätavoite on pysynyt samana vuodesta 2008 lähtien. Vuonna 2015 käynnistyy uuden ohjelman laatiminen, valtuuston on määrä hyväksyä ohjelma vuonna 2016.

Koti Helsingissä – Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelma 2012

Vuoden 2012 AM-ohjelmassa Helsinkiä kehitetään metropolialueen keskuksena. Tavoitteena on kehittää viihtyisää urbaania asuinympäristöä. Asuinalueiden suunnittelun, toteutuksen ja ylläpidon ohjenuorana ovat sosiaalinen, taloudellinen ja ekologinen kestävyys.

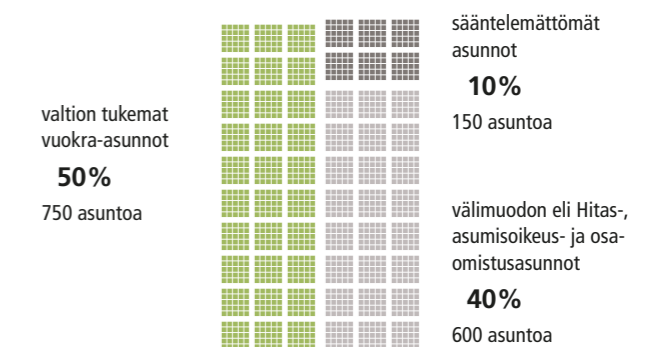
Määrätavoitteiden lisäksi AM-ohjelma linjaa asuntopoliittisesti keskeisiksi katsottujen keinojen käyttöä. Ohjelma antaa tavoitteet alueellisille hallinta- ja rahoitusmuotojakaumille sekä asuntojen kokojakaumille. Tavoitteena on monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta ja kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma. Ohjelma antaa myös tavoitteita perheasuntojen osuudelle erityisesti Hitas-omistus- ja pientalotuotannossa. Perheasunnoiksi ohjelma määrittelee vähintään kahden makuuhuoneen asunnot. Vuokratuotannolle ei erikseen aseteta perheasuntojen määrätavoitteita. Asuntopoliittisia tavoitteita ohjataan tontinluovutusehdoilla.

Asuntokannan kehittämiseksi ohjelman tavoitteina on laajentaa elinkaariasumiseen soveltuvan asuntokannan määrää, kehittää kerrostaloja siten, että ne tarjoavat erilaisia yksilöllisiä asumisratkaisuja, kehittää kaupunkimaisia pientaloja sekä tukea omaoimista rakentamista ja rakennuttamista. Tavoitteena on yhä energiatehokkaampi rakentaminen ja uusiutuvien energialähteiden käytön lisääminen. Pysäköinnin kustannuksia ohjeistetaan kohdentamaan aiempaa paremmin autopaiikkojen käyttäjille.

Tavoitteena on täydennysrakentaminen vanhojen alueiden väestöpohjan vahvistamiseksi ja väestörakenteen monipuolistamiseksi. Vanhan asuntokannan parantamista edistetään korjauksiin ja niiden rahoitukseen liittyvällä viranomaisneuvonnalla.

Asuntotuotantotoimiston määrälliset tavoitteet

Asuntotuotantotoimiston vuosittaisena tuotantomäärätavoitteena on 1500 asunnon rakentaminen. Kaupungin omalla asuntotuotannolla halutaan tuottaa kohtuuhintaisia ja laadukasta asuntorakentamista Helsingissä.



Yhteensä 1500 asuntoa vuosittain

Vapaaehtoisia asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen asuntorakenteen varmistamiseksi sekä mahdollisen sekarakentamisen yhteydessä.

Talousarviotavoitteet vuodelle 2014

Asuntotuotantotoimisto on Helsingin kaupungin talousarviossa sitoutunut rakennuttamaan asuntotuotantotoimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa AM-ohjelman mukaisen määrän kaupungin omaa asuntotuotantoa.

Kaupunginvaltuuston 13.11.2013 vahvistamassa vuoden 2014 talousarviossa asuntotuotantotoimiston uudistuotantoa koskevat sitovat tavoitteet on päätetty seuraavasti:

”asuntotuotantotoimisto sitoutuu rakennuttamaan asuntotuotantotoimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa maankäytön ja asumisen toteutusohjelman mukaisen kaupungin oman asuntotuotannon, jonka määrä vuonna 2013 on 892 asuntoa.”

Asuntotuotantotoimikunnalle esitetään vuosittainen tuotanto-ohjelma hyväksyttäväksi. Toimikunnan 5.2.2014 hyväksymässä tuotanto-ohjelmassa vuodelle 2014 oli yhteensä 886 asuntoa. Ara-vuokra-asuntoja tavoitteeseen sisältyi 500 ja asumisoikeusasuntoja 188 ja omistusasuntoja 198 asuntoa.

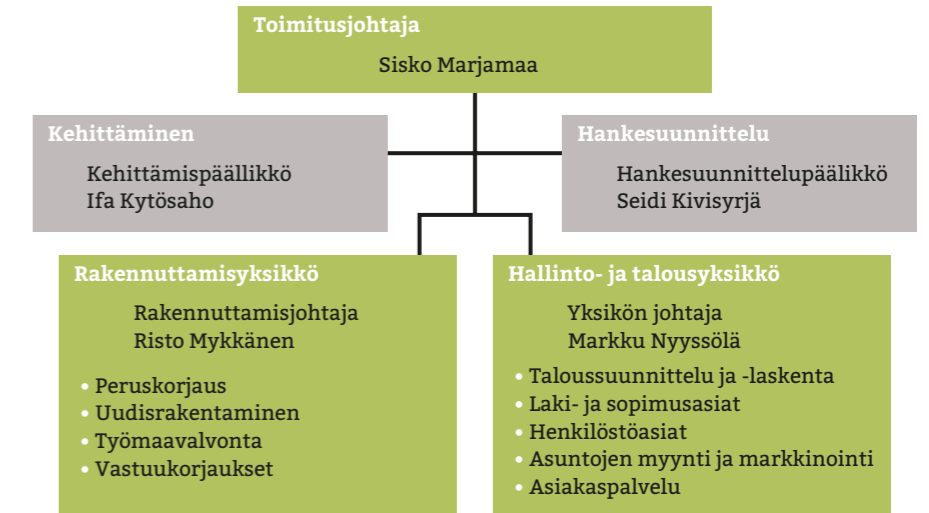
Vuoden 2014 talousarviossa on asuntotuotantotoimiston korjausrakentamista koskevasta tavoitteesta päätetty seuraavasti:

”toimisto rakennuttaa kaupungin kiinteistöyhtiöiden siltä tilaamat peruskorjaukset, joille saadaan rahoitus.”

Korjausrakentamiselle ei ole asetettu määrällistä tavoitetta AM-ohjelmassa. Vuosittaiset tuotanto-ohjelmat sisältävät ne kohteet, joiden hankesuunnitelma on hyväksytty ja joiden rakennuttamisesta on tehty sopimus tilaajan kanssa.

Hyväksytyssä vuoden 2014 peruskorjaushankkeiden tuotanto-ohjelmassa oli 584 asuntoa.

ATT



Organisaatio ja henkilöstö

Asuntotuotantotoimistossa on kaksi osastotasoista yksikköä, rakennuttamisyksikkö sekä hallinto- ja talousyksikkö. Näiden lisäksi organisaatiossa on hankesuunnittelutiimi ja kehittämisspäällikkö.

Henkilöstörakenne

ATT:n henkilöstömäärä oli 31.12.2014 yhteensä 62 (2013: 58), luku sisältää sekä vakituiset että määräaikaiset työntekijät. Palvelussuhdelajit jakautuvat 2014 siten, että vakinaisia työntekijöitä oli 60 ja määräaikaisessa työsuhteessa 2 työntekijää.

Vakinainen henkilöstö 2010–2014

2010	2011	2012	2013	2014
53	59	61	57	60

Ulkoinen lähtövaihtuvuus oli vuonna 2014 yhteensä 10,29 % (2013: 15,94 %). Tarkasteltaessa kaupungin palveluksesta eronneita vastaavat luvut olivat 8,82 % (2014) ja 11,59 % (2013).

ATT:n henkilöstön keski-ikä oli 49,8 vuotta (2013: 48,6). Naisten keski-ikä oli 51,4 vuotta ja miesten keski-ikä 48,3 vuotta. Henkilöstöstä (vakituiset ja määräaikaiset) oli naisia 48 prosenttia (2013: 45 %) ja miehiä 52 prosenttia (2013: 55 %).

Työhyvinvointi

ATT:n sairauspoissaoloprosentti (sisältää vakinaiset ja määräaikaiset) oli 3,62 vuonna 2014. Vuonna 2013 vastaava luku oli 3,03 prosenttia.

Vuonna 2014 Helsingin kaupungilla siirryttiin työhyvinvoinnin mittaamisessa Kunta10 työhyvinvointikyselyyn, jonka tulokset saadaan virastoittain käyttöön helmikuussa 2015. Työhyvinvointikysely tehdään jatkossa aina parillisina vuosina.

Työterveyskysely, joka mittaa Helsingin kaupungin henkilöstön työterveyttä ja työssä jaksamista tehdään aina parillisina vuosina Työterveyshuollon toteuttamana.

Osaamisen kehittäminen ATT:ssa

Yli 95 prosentilla ATT:n henkilöstöstä on vähintään alimman korkeasteen tutkinto.

Henkilöstön ammattitaitoa ja osaamista on kehitetty ATT:ssa sekä koulutuksella että työssä oppimalla. Vuonna 2014 ATT:ssa on tehty osaamisen kehittämissuunnitelma, joka linjaa viraston osaamisen kehittämisen painopisteet ja keinot miten osaamista kehitetään.

Kuva ATT



Kuva ATT

Rakennuttaminen

ATT:n kohteelle betonirakennepalkinto 2014

Helsingin asuntorakennuttajan työ palkittiin jälleen. ATT:n rakennuttama vuokratyö Heka Ruoholahti Länsisatamankatu 23 sai vuoden 2014 Betonirakennepalkinnon. Kohde palkittiin taitavasta ja vaativasta arkkitehti- ja rakennesuunnittelusta sekä laadukkaasta toteutuksesta. Pitsimäinen ja raikas asuinkerrostalo torneineen on Jätkäsaaren maisemassa näyttävä maamerkki, joka yhdistää näkymäkselin Helsingin keskustaan asti. Osaavalla betonin käytöllä ja kaikkien osapuolten toimivalla yhteistyöllä on aikaansaatu rakennusteknisesti onnistunut ja ilmeikäs arkkitehtoninen kokonaisuus.

Helsingin Jätkäsaaren toteutettu kohde on esimerkki ATT:n kunnianhimoisesta asuntorakennuttamisesta. Kohteen suunnitelmat ovat vuonna 2009 järjestetyn arkkitehtuurikilpailun tulos. Kilpailun tuloksena syntyneestä arkkitehtonisesta visiosta on kokonaisvaltaisesti kehitetty uutta ja innovatiivista asuntoarkkitehtuuria ja aikaansaatu 104 kohtuuhintaista, mutta ilmeikästä asuntoa. Rakennuttajan määrätietoisuudella, suunnittelijoiden ja rakentajien ammattitaidolla on sovellettu uusia betonijulkisivuratkaisuja ja luotu uudenlaista omaleimaista asuntoarkkitehtuuria. Tässä kohteessa on taitavalla betonin käytöllä aikaansaatu kestävä ja laadukasta rakentamista sekä ympäristönsä kaupunkiväkeä nostattava kohde. Tulos on osoitus ammattitaitoisesta rakennuttamisesta, suunnittelusta ja ensiluokkaisesta toteutuksesta.

Tuotanto-ohjelman toteutuminen

Vuonna 2014 ATT teki käynnistämispäätökset yhteensä 1130 uuden asunnon rakentamisesta 17:ssä eri kohteessa. Aravuokra-asuntoja näistä oli 506, asumisoikeusasuntoja 475 ja hitas-omistusasuntoja 149.

Kaikista talousarviota laadittaessa sitoviin tavoitteisiin laskevista ja tuotanto-ohjelmaan vuoden 2014 alussa hyväksytyistä hankkeista ei voitu tehdä aloituspäätöksiä. Syynä tähän oli omistusasuntojen kysynnän heikkeneminen ja osin urakkakilpailujen epäonnistuminen. Uudisasuntojen tuotanto-ohjelman määrätavoite kuitenkin ylitettiin, koska kolmen asuntomäärältään ja laajuudeltaan ison kohteen Heka Jakomäki Jakomäentie c, d:n ja Heka Mellukylä Vuokkiniemenkadun ja Helsingin Asumisoikeus Oy Vianpuiston aikataulua nopeutettiin vaihtamalla urakamuoto hankkeiden vaikeusasteeseen ja suhdannetilanteeseen sopivaksi KVR-urakamuodoksi.

ATT:n käynnistämispäätös tarkoittaa sitä, että hankkeen urakkakilpailu on onnistunut, asuntotuotantotoimikunta on hyväksynyt hankkeen hintatason ja urakkasopimus urakkakilpailun voittaneen tahon kanssa voidaan solmia. Varsinaisen rakentamisen alkuun käynnistämispäätöksestä kestää kahdesta kuukaudesta puoleen vuoteen. Mikäli urakkakilpailutus on toteutettu ns. SR- tai KVR-urakkana, jossa tarjoaja vastaa myös toteutussuunnitelmista, varsinaisen rakentamisen alkuun voi kulua pidempäänkin.



Heka Ruoholahti Länsisatamankatu 23 Kuva Arno de la Chapelle

Kunta tilastoi rakentamisen määriä varsinaisten rakennustöiden aloitusten mukaan. Näin ollen ATT:n vuonna 2014 tekemien käynnistämispäätösten suuri määrä ei vielä näy kunnan tilastoissa, vaan kunnan tilastomäärät heijastelevat vuoden 2013 aikana tehtyjen käynnistämispäätösten määrää. Vuonna 2014 aloitettiin vain 444 asunnon rakentaminen. Näistä 85 oli vuokra-asuntoja, 208 asumisoikeusasuntoja ja 101 hitas-omistusasuntoja.

Valmistuneet asunnot

Vuoden 2014 aikana valmistui 21 kohdetta, yhteensä 1020 asuntoa. Valmistunut tuotanto jakautui hallintamuojoittain siten, että vuokra-asuntoja valmistui 466, asumisoikeusasuntoja 201 ja hitas-omistusasuntoja 353.

Peruskorjausten tuotanto-ohjelman toteutuminen

Peruskorjausten tuotanto-ohjelmataavoite toteutui. Toimisto käynnisti kaikki tuotanto-ohjelmaan ohjelmoitut hankkeet, joilla oli teknisen valmiuden, väistöasuntojen saatavuuden ja rahoituksen puolesta edellytykset käynnistyä. Päätökset korjaustöiden käynnistämiseksi tehtiin 584 asunnon osalta.

Valmistuneet peruskorjaukset

Vuoden 2014 aikana valmistui viiden Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistaman kiinteistön peruskorjaus. Valmistuneissa kiinteistöissä on yhteensä 327 asuntoa. Lisäksi laadittiin peruskorjausten hankesuunnitelmia kiinteistöyhtiöiden tilauksesta.

Peruskorjauksen yhteydessä parannetaan teknistä ja toiminnallista laatua sekä rakennuksen energiatehokkuutta.

Ympäristöraportti

Ympäristökeskus kokoaa kaupungin eri hallintokuntien toimittamien tietojen perusteella ympäristöraportin. Raportti sisältää paitsi koosteet ympäristön kehittämiseen tehdyistä toimista myös rahallisten panosten muodossa. Asuntotuotantotoimisto raportoi rakennushankkeisiin tehtyä kehittämistyötä, niihin käytettyjä resursseja, menoja ja tuottoja sekä asuntotuotantotoimiston tiloista aiheutuneita ympäristömenoja ja tunnuslukuja.

Ympäristöjohtaminen on olennainen osa rakennuttamista

Asuntotuotantotoimiston ympäristöpoliittiset linjaukset sisältävät seuraavat ympäristöpäämäärät: haitallisten ympäristöpäästöjen vähentäminen, energiankulutuksen vähentäminen ja energian mahdollisimman tehokas käyttö, pitkäikäiset rakennukset ja kestävät rakenteet, rakennusosien tarkoituksenmukaiset käyttöiät, rakennusten sisäilmaston laadun parantaminen, rakennusjätteiden kierrätyksen lisääminen, kestävän yhdyskuntarakenteen tukeminen asuntorakentamisen keinoin, vedenkulutuksen vähentäminen, toimiston toiminnan haitallisten ympäristövaikutusten minimoiminen.

Toimiston ympäristöjärjestelmä on osa ATT:n laatujärjestelmää. Asuntotuotantotoimisto toteuttaa ympäristöjohtamista asettamalla uudis- ja peruskorjaustuotannolle energiatehokkuustavoitteet ja valvomalla niiden toteutumista sekä tarkastamalla hankkeiden energiatehokkuuden toteutumisen takuuaikana. Uudistuotannossa on pyritty ennen uusien vuoden 2013 energiatehokkuusmääräysten voimaantuloa ET2007-luokkaan A ja peruskorjauskohteissa ET2007-luokkaan C. Määräysten uudistumisen jälkeen uudiskohteet asettuvat luokkaan C2013, kerrostalo-kohteiden tavoitteellisen E-luvun ollessa 115 kWh/m² (määräysten taso 130 kWh/m²). Peruskorjauksissa pyritään luokkaan D2013, mikäli se on kohteen tekniset, taloudelliset ja toiminnalliset ominaisuudet huomioon ottaen toteutettavissa. Toimiston hankkeiden energiatehokkuus on parantunut suunnitelmallisesti.

Asuntotuotantotoimiston rakennuttamissa hankkeissa käytetään M1-luokan materiaaleja ja pyritään sisäilmastoluokkaan S2. Sähköenergiaa ei käytetä lämmitykseen. Toimiston rakennuttamissa hankkeissa laitteiden ja koneiden valintakriteerinä on korkea hyötysuhde ja matala energiankulutus.

Henkilöstöä kannustetaan liikkumaan työasioissa julkisilla kulkuneuvoilla. Henkilöstö voi käyttää työssä liikkumiseensa työnantajan matkakortteja tai City Car Clubin yhteiskäyttöautoja.

Toimistolla käytetään mahdollisuuksien mukaan kierrätyskalusteita ja tilojen sähköenergiankulutus pidetään kurissa muistuttamalla henkilöstöä säännöllisesti käyttötottumusten vaikutuksesta kulutukseen. Vuoden 2014 aikana saavutettiin 16 % säästö toimistilojen sähkönkulutuksessa verrattuna edelliseen vuoteen.



Heika Ruoholahi Länsisatamankatu 23 Kuva Anno de la Chapelle

Ilmastonmuutoksen sopeutumista ja energiansäästöä

Rakennuttamisprosessiin sisältyvät ympäristönäkökohdat ovat olennainen osa asuntotuotantotoimiston kehittämistä. Toimisto osallistuu Helsingin kaupungin energiansäästöneuvottelukunnan toimintaan, jonka johdolla kehitetään koko kaupungin energiatehokkuutta ja sen seuranta. Toimisto osallistui FlnZEB-työhön, jossa määriteltiin kansallisia lähes 0-energiavaatimuksia sekä Helsingin Energian käynnistämään aurinkoenergian kaukolämpöverkossa hyödyntämistä selvittäneen SunZEB-työn ohjausryhmään. Kertomusvuonna toimisto osallistui myös kaupungin päästövähennystyöryhmän työhön. Työryhmä määritteli keinot, joilla voidaan saavuttaa kaupungin tavoite vähentää kasvihuonekaasupäästöjä 30 %:lla. Työryhmän raportti merkittiin tiedoksi kaupunginhallituksen iltakoulussa 1.12.2014. Lisäksi toimisto osallistui vuoden lopulla käynnistyneeseen kaupungin viherkat-tostrategiatyöhön.

Asuntotuotantotoimiston tavoitteena on jatkossakin olla mukana kehityksen kärjessä viemässä rakentamista kohti yhä pienempää energiankulutusta sekä hiilineutraaliutta kustannustehokkain keinoin. Energiansäästöön tähtäävää yhteistyötä tehdään kaupungin kiinteistöyhtiöiden kanssa.

Energiatehokkuus ATT:n rakennuttamissa hankkeissa

Vuonna 2014 keskityttiin energiatehokkuudessa E-luvun käyttöön suunnittelun ohjauksessa ja hankittiin kokemuksia edellisenä vuonna asetetuista E-lukutavoitteista. E-lukulaskelmien ja energiatodistusten laatimisesta ovat huolehtineet pääsääntöisesti hankkeisiin kiinnitetyt LVI-suunnittelutoimistot, eikä erillisiä palveluita edellisten vuosien tapaan ollut enää tarpeen käyttää.

Asuntotuotantotoimiston rakennuttamissa uudiskohteissa energiatodistukset laaditaan suunnittelun varhaisessa vaiheessa ja laskentatietoja hyödynnetään energiatehokkuuden kannalta merkittävien ratkaisujen valinnassa. Korjausrakentamisessa energiatodistuksen avulla määritetään rakennusten nykyinen energiatehokkuus ja asetetaan tavoitteet korjaustoimenpiteiden jälkeiselle energiatehokkuudelle jo hankesuunnitteluvaiheessa.

ATT:n uudiskohteiden E-lukutavoite asuinkerrostaloille 115 kWh/m² asettuu energiatehokkuusluokan C2013 puoliväliin ollen noin 12 % määrästasoa tiukempi. Vuoden 2014 aikana

Ympäristötilinpäätös 2014

Ympäristöinvestoinnit

Uusiutuva energia				
Uudishankkeiden energiatehokkuus				
Peruskorjausten energiatehokkuus				
Ympäristöprojektien kehittämismenot				
Henkilöstömenot (työryhmät, projektit, ym.)				

	2010	2011	2012	2013	2014
Uusiutuva energia		139	171	35	34
Uudishankkeiden energiatehokkuus				5980	2968
Peruskorjausten energiatehokkuus		2514	1193	1263	3113
Ympäristöprojektien kehittämismenot		7	2	21	5
Henkilöstömenot (työryhmät, projektit, ym.)	73	35	20	25	28

tuhatta euroa

Toimistotilojen kulutustiedot

Lämmitys MWh					
Sähkö kWh					
Käyttövesi m ³					
Jätehuolto, sekajäte 1000 €					
Jätehuolto, toimistopaperi 1000 €					
Jätehuolto, sekajäte 1000 l					
Jätehuolto, toimistopaperi 1000 kg					

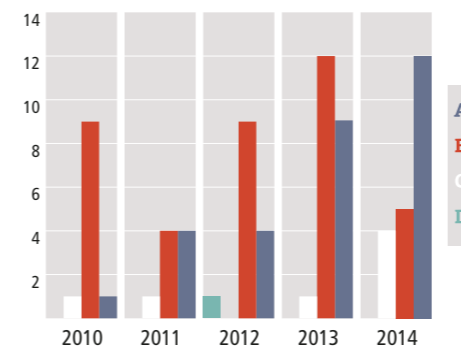
Junalijankuja 3

	2010	2011	2012	2013	2014
Lämmitys MWh	201	184	217	238	247
Sähkö kWh	114 103	99 700	99 675	106 706	89 199/ 139 369
Käyttövesi m ³	1225	1413	2031/783	867	801
Jätehuolto, sekajäte 1000 €	25	22	40	1,41	1,01
Jätehuolto, toimistopaperi 1000 €					2,40
Jätehuolto, sekajäte 1000 l				4,33	5,24
Jätehuolto, toimistopaperi 1000 kg					5,82

* Mukaan otettu jyvitetty osuus kiinteistösähköstä 2014. Aiemmin vain oma kulutus.
** Kulutusten jaosta kiinteistössä toimivien yksiköiden välillä sovittu tarkemmin 2013, käytössä olleet tilat muuttuneet 2014.

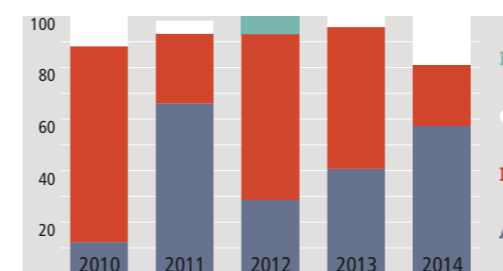
ET-luvun kehitys (hankkeita kpl)

Valmistunut uudistuotanto



ET-luvun kehitys (%)

Valmistunut uudistuotanto



saatujen kokemusten perusteella edellä mainittu tavoite on saavutettavissa kustannustehokkaasti nykytekniikalla.

Peruskorjauskohteissa ATT pyrkii tavoitteellisesti luokkaan D2013. Tavoite määritellään hankekohtaisesti teknisten, taloudellisten ja toiminnallisten mahdollisuuksien mukaan. Kaikki ATT:n vuonna 2014 rakennuttamat peruskorjaukset sisältävät energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä. Toteutettavat toimenpiteet valitaan elinkaarikustannuslaskelmien perusteella huomioiden sisäilmaston laadun parantamistarpeet asunnoissa.

Vuonna 2014 valmistuneiden kohteiden ET-luku oli kaikkien kohteiden osalta keskimäärin 116 kWh/brm²/vuosi (sisältää sekä kerros- että rivitaloja) ja puhtaasti asumiskohteiden osalta keskimäärin 110 kWh/brm²/vuosi. Kaikkien kohteiden keskiarvoa nostavat kaksi palveluasumiskohdetta. Kohteet ovat energiatehokkuudeltaan keskimäärin B2007-luokkaa. A-luokkaan ylsi kaksitoista kohdetta 21 valmistuneesta uudiskohteesta. Peruskorjauksissa energiatehokkuus parani kaikissa kolmessa vuonna 2014 valmistuneessa kohteessa. Korjausten jälkeinen ET-luku oli keskimäärin 42 % parempi kuin ennen korjausta.

Kaikkien vuonna 2014 käynnistyneiden hankkeiden energiatehokkuus on määräysten tasoa parempi E-luvun ollessa keskimäärin 123 kWh/m². Luvussa on mukana sekä kerros- että rivitaloja. Vuoden aikana käynnistetyissä peruskorjaushankkeissa energiatehokkuusluku paranee keskimäärin 39 %.

Kehittämiskohteita vuonna 2014

ATT:n työmailla ei harmaata työvoimaa

Asuntotuotantotoimisto otti ensimmäisenä rakennuttajana käyttöönsä menetelmiä, joilla voidaan varmistaa, että työmailla ei käytetä harmaata työvoimaa. Tavoitteen toteuttamista valvotaan systemaattisesti. Työmaiden valmistusvaiheessa tehdyissä auditoinneissa tarkastetaan myös hamaan talouden torjuntatoimien toteutuksen taso. Vuoden aikana tehtiin 25 laatuauditointia, joissa voitiin todeta, että harmaan talouden torjuntatoimet sekä työntekijöiden perehdyttäminen oli tehty asianmukaisesti.

Tekninen KVR-urakka nopeutti hankkeita

ATT käytti Heka Mellunkylä Vuokkiniemenkadun ja Helsingin Asumisoikeus Oy Vianpuiston urakkakilpailuissa urakkamuotona teknistä KVR-urakkaa. Teknisessä KVR-urakassa rakennuttaja laatii viitesuunnitelmat ja määrittelee laatuvaatimukset ja energiankulutustavoitteet urakkalaskentaa varten. Ennen urakkalaskentaa viitesuunnitelmien taloudellisuus testataan ja tarvittaessa asemakaavasta haetaan poikkeamia toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi. Urakoitsija, joka saa kohteen toteutettavakseen, valitsee suunnittelijat ja rakentaa kohteen rakennuttajan laatimien viitesuunnitelmien ja laatumääritysten pohjalta. Tässä urakkamuodossa voidaan hallitusti hyödyntää urakoitsijan tietämystä suunnittelun ohjauksessa taloudellisen lopputuloksen aikaan saamiseksi.

Kosteudenhallinnan pilotit

ATT pilotoi vuoden aikana kosteudenhallintaa kolmella työmaalla. Pilottikohteita olivat Eskolantien puukerrostalot, Asunto Oy Helsingin Suezinpuisto sekä Heka Viikinmäki Harjannetie 13. Pilottihankkeissa kiinnitettiin huomiota kosteudenhallintasuunnitelman tavoitteisiin sekä kosteudenhallinnan käytännön toteutukseen. Tavoitteena oli, että kosteudelle alttiit rakenteet ja materiaalit eivät saa kastua työaikana, ja että tavoitekosteudet on saavutettu ennen pinnoitustöiden tekemistä. ATT selvitti vuoden aikana käydyissä urakkakilpailuissa myös rakennusajankaisen huputtamisen kustannusvaikutukset uudishankkeissa. Saatujen kustannustietojen perusteella on arvioitavissa, että rakennusaikaisen sääsuojauksen kustannusten laskentaperusteet alalla vaihtelevat. Pilotoinnin tuloksena voidaan todeta, että rakennusaikainen huputtaminen helpottaa merkittävästi kosteudenhallinnalle asetettujen tavoitteiden sekä laatuavoitteiden saavuttamista.

Tavoitteena 0-virhesuunnittelu

Toimisto siirtyi vuoden 2014 aikana suunnittelun hankinnassa pääosin menettelyyn, jossa suunnitteluryhmät kilpailutettiin kokonaisuuksina. Suunnitteluryhmältä edellytettiin tietomallipohjaista suunnittelua. Suunnittelijoilla oli tilaisuus muodostaa tiimejä painottaen tiimien sisäistä yhteistyötä. Suunnittelusopimukset tehtiin pääsuunnittelijan kanssa. Käyttämällä hyvin toimivia suunnittelutiimejä ja mallintamalla kohteet, parannetaan suunnitelmien oikeellisuutta ja ristiriidattomuutta. Tavoitteena on 0-virhesuunnittelu, jolla turvataan työmaiden häiriötön eteneminen, vähennetään työn aikaisia lisäyökustannuksia ja laaturvirheitä sekä parannetaan työturvallisuutta.

Monenlaisia kehitystoimia

Asuntotuotantotoimisto kerää prosessien kehittämiseksi palautetta projektien kokemuksista vuosittain. Kertomusvuonna yhteistyökumppaneiden palautteen keruuseen otettiin käyttöön RALA-projektipalautejärjestelmä. Kyselyt toteutettiin 30 projektissa.

ATT:ssa keskityttiin erityisesti laadunvarmistusmenettelyjen kehittämiseen ja oman toiminnan riskienhallintaan ja sujuvoittamiseen. Laadunvarmistusmenettelyistä mainittakoon urakkakilpailuissa edellytetyt olosuohdusojaukset ja työmaan kosteudenhallintamenettelyjen seuranta.

Kertomusvuonna ATT osallistui rakennusvalvontaviraston uuden yhteistilaohjeen laatimiseen sekä kehitti täydennysrakentamiseen soveltuvaa MAKE-kerrostalokonseptia. Markkinoinnin edistämistoimenpiteenä uusittiin ATT:n internetsivusto.

Asumisen laatutekijöiden selvitystyötä

Asuntotuotantotoimisto osallistui Culminatumin vetämään KESTI – Kestävän aluerakentamisen uudet teknologiat ja menetelmät Itämeren alueella -verkostohankkeeseen vuosina 2012-2014. Hankkeeseen osallistuivat Helsingin, Vantaan, Porvoon ja Turun kaupungit. Hankkeessa bechmarkattiin Itämeren alueen kaupunkeja ja edistettiin uudenlaisten kestävien teknologioiden ja menetelmien soveltamista aluerakentamisessa. Tavoitteena oli löytää onnistuneita ekotehokkaita ja vähähiilisiä aluerakentamiskohteita Itämeren alueella sekä tehdä niihin kumppanianaalysimatkat.

Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukka Kuva Arno de la Chapelle



Pääkaupunkiseudun osaprojektissa olivat mukana Helsingin ja Vantaan kaupungit. Keskeiset pääkaupunkiseudun benchmarking-näkökulmat olivat asumisen ja asuntorakentamisen laatu, tilankäytön tehostaminen, aluerakentamisen organisointi, älykkäät ratkaisut ja puurakentaminen. Lisäksi osaprojektissa oli tavoitteena luoda kestävä asumisen yhteistyöverkosto Itämeren alueella, jakaa hyviä käytäntöjä sidosryhmille, käydä vuoropuhelua muiden saman tematiikan Itämeri-hankkeiden kanssa ja koota asumisen laatuun vaikuttavia tekijöitä.

Hankkeen loppuseminaari pidettiin syksyllä 2014. ATT:n tavoitteena oli aikaansaada kriteeristö asumisen laadun arviointiin. Tuloksista koottiin raportti, jossa kuvataan sekä benchmarkingmatkoilta kerätyt että asumisen laatutyöpajoissa esiin nousseet asumisen laatutekijät. Vierailukohteissa tarkasteltuja teemoja

olivat muun muassa ympäristön kestävyys, viihtyisyys ja toimivuus asukkaiden näkökulmasta katsottuna, toiminnalliset paikat, yhteydet ja reitit, paikallisidentiteetti, kauneusarvot, luonto, naapurusto, katutilat ja korttelinäkökulmat ja alueen ilmapiiri. Asumisen laatutyöpajojen teemat olivat kaupunkikuvallinen laatu, näyttämö elämälle sekä kestävä kehitys. Työpajoissa yhdeksi keskeiseksi kysymykseksi nousi, kenen näkökulmasta laatua tarkastellaan? Kaikki kestävä kehityksen muutosprosessiin kuuluvat sisällöt (taloudellinen, ekologinen, sosiaalinen ja kulttuurinen) liittyvät asumisen laatutekijöihin. Asumisen laadun määrittelytyö kaipaa lisää asumiseen liittyvää käyttäjätutkimusta, monialaista yhteistyötä, kriteerien määrittelyä ja kokeiluja, näkökulmien punnitsemista ja seuranta.

Valmistuneita uudishankkeita



Kuvat Arno de la Chapelle

Palkittua betonirakentamista kaupungin vuokratolossa Jätkäsaarella

Omaleimaista kaupunkiasumista

Tammikuussa 2014 valmistui Jätkäsaareen 104 uutta vuokra-asuntoa kaupunkilaisille, Heka Ruoholahti Länsisatamankatu 23. Rakennus on vuonna 2009 käydyin arkkitehtikilpailun tulos ja voittaneen ehdotuksen LightHouse laati Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy. Rakennus sijaitsee Saukontorin laidalla ja sen torniosa on Kalevankadun kaupunkikuvallisen näkymäakselin päätteellä. Kilpailuvaiheessa harsomainen julkisivu oli suunniteltu tehtäväksi muuraamalla tiilestä, mutta suunnitteluvaiheessa tiili vaihtui kuitubetoniksi.

Länsisatamankadun tunnusmerkki on sen valkoisessa pit-simäisessä julkisivussa. Kymmenen senttimetrin vahvuinen kuitubetonijulkisivu muodostaa rakennuksen eteen ikään kuin verhon, jonka läpi valo siivilöityy vuorokaudenajasta riippuen joko sisään- tai ulospäin. Julkisivuissa on käytetty betonia monipuolisesti materiaalin eri mahdollisuuksien hyödyntäen. Julkisivuissa on graafista betonia sekä hiekkapuhallettua ja hiottua betonipintaa. Kohde palkittiin innovatiivisesta betoninkäytöstä Vuoden betonirakenne 2014 -palkinnolla. Länsisatamankatu 23 jatkaa hienosti ATT:n viime vuosina betonirakentamisesta palkittujen rakennusten sarjaa.

Kohtuuhintaista vuokra-asumista

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupungin asunnot Oy, joka tarjoaa kohtuuhintaista vuokra-asumista helsinkiläisille. Asuntojen keskipinta-ala on 66,5 m² ja keskineliövuokra 14,13 €/m² kuukaudessa. Pienin asuntotyyppi on 37 m² kokoinen yksiö ja

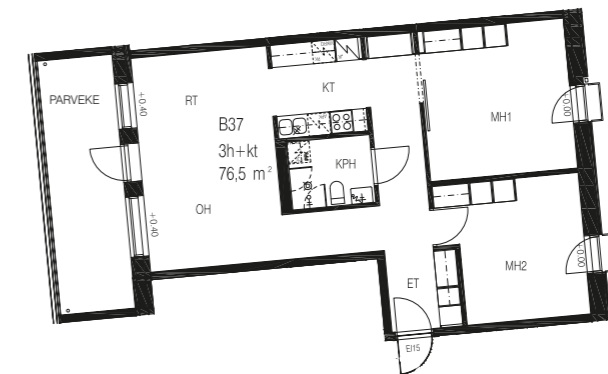
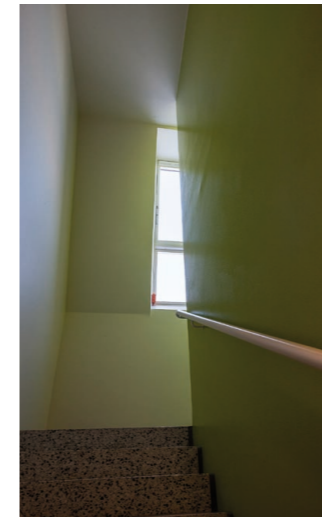
suurin 98,5 m² kokoinen 4 huoneen ja keittiön perheasunto. Asuntoalaa on yhteensä lähes 7000 m². Asuntojen lisäksi kohteessa on neljä erikokoista liiketilaa, yhteensä 885 m². Liiketilat ovat Kiinteistöviraston Tilakeskuksen hallinnassa.

Rakennuksen pääsuunnittelija Santeri Lipasti kertoo kohteesta:

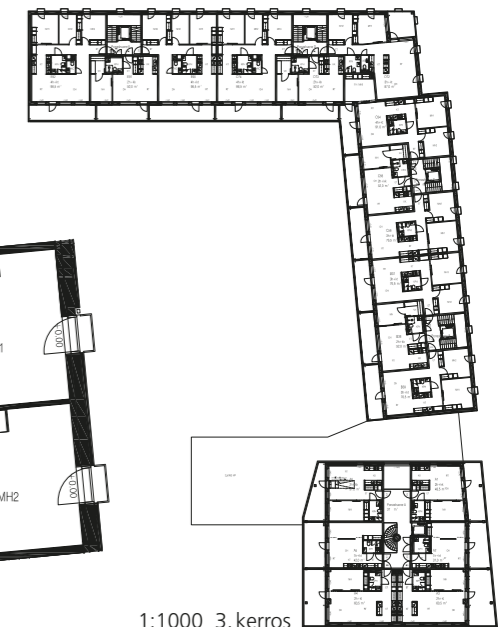
”Asunnot on saatu suunnattua hyviin ilmansuuntiin. Avarat oleskelutilat avautuvat tilavien parvekkeiden kautta joko suojaisalle sisäpihalle, länteen Saukonkanavan suuntaan merelle tai itään kantakaupunkiin. Parvekkeiden eteen on suunniteltu harsomainen pitsibetonijulkisivu, joka antaa yksityisyyttä parvekkeille sekä luo valon leikkiä sisätiloihin. Hankkeen toteutus on laadukas ja palaute asukkailta on ollut hyvää.”

Vuoden Betonirakenne 2014 palkinnon perusteluissa taas todetaan mm. seuraavaa:

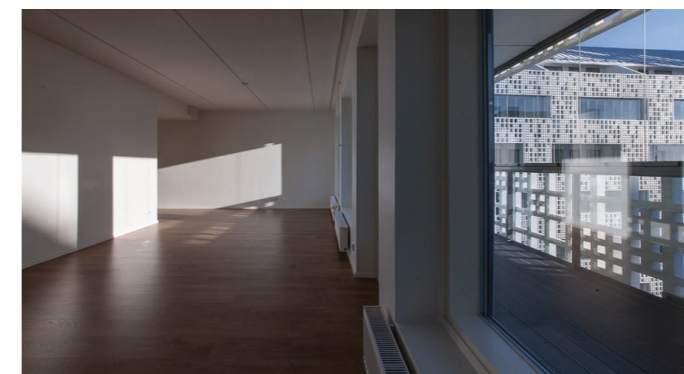
”Kohde on hyvä esimerkki asuntotuotantorakentamisesta, missä taitavalla betonin käytöllä on aikaansaatu kestävä ja laadukasta rakentamista. Palkittu kohde, joka sopeutuu hyvin ympäristöönsä, on osoitus ammattitaitoisesta rakennuttamisesta, suunnittelusta ja ensiluokkaisesta toteutuksesta.”



1:200 3.kerros 3h+kt 76,5m²



1:1000 3.kerros





julkisivu etelään 1:400

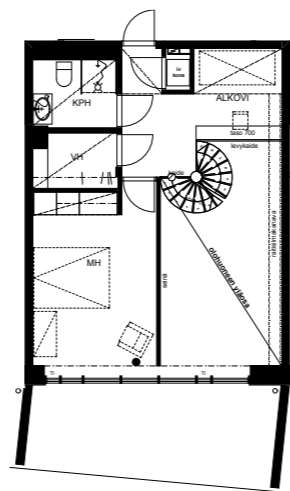
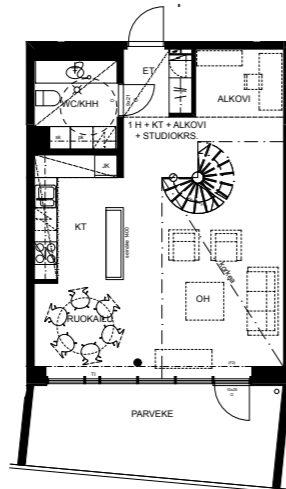
Vuoden 1998 Asuntoreformikilpailun ideasta toteutus Arabianrantaan

Asunto Oy Helsingin Runko

Asunto Oy Helsingin Rungon historia ulottuu vuoden 1998 Asuntoreformikilpailuun ja siinä jaetun 3. palkinnon saaneeseen ehdotukseen. Kohde on kolmas toteutus reformikilpailun palkituista ehdotuksista. Aikaisemmat ovat Etelä-Hermanniin toteutetut Asunto Oy:t Allotrianpuisto, Plazankuja ja Plazanpuisto vuodelta 2007 sekä Herttoniemenrantaan toteutettu Asunto Oy Helsingin Dolce Vita vuodelta 2002.

Asunto Oy Helsingin Runko perustuu tuolloin vielä arkkitehtiopillaiden Henna Helanderin ja Jouko Piilolan laatimaan ehdotukseen Kahden kerroksen väkeä. Varsinainen toteutus suunnittelu tilattiin Arkkitehtitoimisto Helander-Langenskiöldiltä vuonna 2006, Jouko Piilola luopui oikeuksistaan kilpailuehdotuksen pohjalta käynnistyneen kohteen suunnitteluun.

Aivan toiseen paikkaan sijoittuneen kohteen suunnittelussa kilpailuehdotuksesta jäljellä olikin oikeastaan vain idea. Tavoitteena oli toteuttaa kaksivaiheinen uusloft-kohde, jossa ratkaisu perustuu parven rakentamisen mahdollistavaan lähes kaksikerroksiseen asuintilaan. Ensimmäisessä toteutusvaiheessa oli määrä rakennuttaa tuottajamuotoisesti tilayksiköiden välttämättömät rakenteet sekä installaatiot, toisessa vaiheessa asukas olisi itse rakentanut haluamansa sisätilaratkaisut väliseinineen ja parvivälipohjineen.



1H+KT+alkovi 54 m²
+studiokerros 36 m²
1:200



Uusloft-vaikutelmia toteuttava kohde

Kuusikerroksinen, mutta huonekorkeudeltaan suurimmalta osin viisimetrisiä huoneistoja sisältävä kohde sijoittuu Arabianrantaan SATO:n rakennuttaman Asunto Oy Helsingin TILA -nimisen uusloft-kohteen viereen. Rakennuksen kokonaiskorkeus lähestyy normaalin kymmenkerroksisen talon korkeutta. Rakennuksen ulkoinen olemus henkii teollisuusrakentamisen jyhkeyttä ja se täydentää jo pitkälti valmiiksi rakentunutta ympäristöä Arabianrannassa, meren tuntumassa.

Asunto Oy Helsingin Rungossa on 43 huoneistoa, joiden keskipinta-ala on 137 m². Huoneistokoot vaihtelevat 45 - 185 m² välillä. Alimmassa ja ylimmässä kerroksessa huoneistot ovat yksi- ja neljässä ns. studiokerroksessa kaksitasoisia. Näiden studiokerrosten tilat ovat n. 2,3m korkeita, eivätkä siten täytä asuinhuoneen määritelmää. Muutoin studiokerroksen tilat ovat normaalin asuintilan kaltaisia. Studioasuntojen kumpaankin kerrokseen on sisäänkäynti porrashuoneista ja hissiyhteys.

Rakennuksen suuri kerroskorkeus, ikkuna-aukotus ja materiaalit antavat viittauksia Arabian teolliseen historiaan. Myös sisäänkäynneissä ja porrashuoneissa on käytetty teollisuusrakentamiselle ominaisia pintamateriaaleja: harmaata betonia, tummaksi maalattua terästä ja muutamia voimakkaita tehostevärejä.

Uusloft-rakennuttaminen osoittautui vaikeaksi

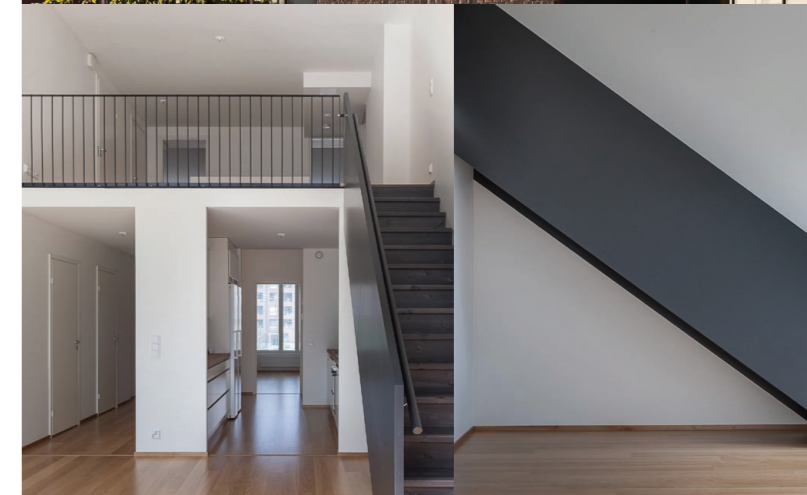
Kohteen rakennuslupa jätettiin sisään ensimmäisen kerran jo vuonna 2007. Kohde kilpailutettiin, mutta ilman sisätilojen viimeistelyä kohteen toteutushinta vastasi tavanomaisen hitas-kohteen kustannustasoa.

Seuraavassa vaiheessa kohteelle yritettiin löytää urakointitaho neuvottelumenettelyllä. Alkuperäinen idea asukkaan valintamahdollisuuksien painottamisesta ratkaistiin siten, että suunnitteluratkaisuihin sisällytettiin tavanomaista enemmän erilaisia vaihtoehtoja. Kylpyhuoneiden sijainti sidottiin, mutta keittiöille osoitettiin kolmekin vaihtoehtoista paikkaa.

Lopulta asuntotuotantotoimisto päätti suunnitelluttaa kohteen valmiiksi ja kilpailuttaa kohteen täydellisillä suunnitelmilla tavanomaiseen tapaan. Urakkasopimus kohteen toteuttamisesta solmittiin lopulta neuvottelumenettelyllä vuonna 2012 Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa. Uusloft-idea toteuttavat yhä kohteen tilallinen perusratkaisu kaksikerroksisine asuintoineen, suuri määrä variaatioita samasta asuntopohjasta ja viittaukset teollisuusrakentamiseen materiaalivalinnoissa ja julkisivuratkaisuissa.

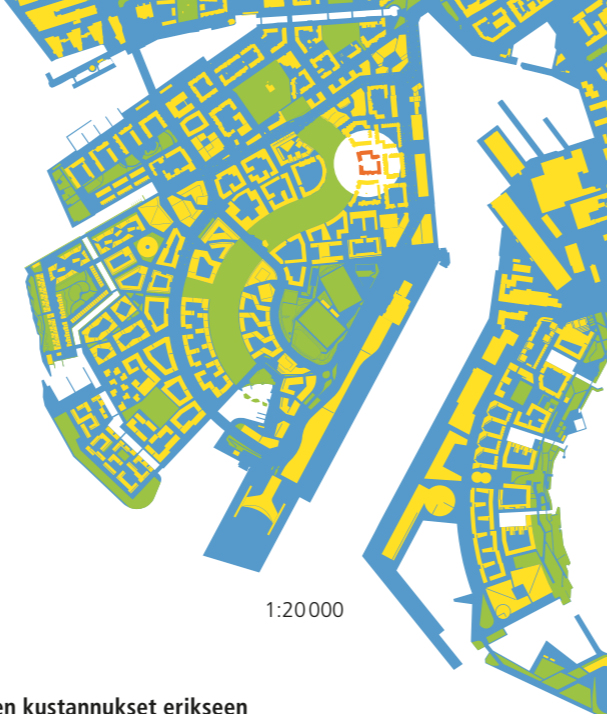
Kohteen kiinnostavuus on ollut selvästi alkuinnostusta vähäisempää. Idea raakatilana myytävästä tuotannosta pitää helposti sisällään olettaman kohtuuhintaisuudesta, jopa halvasta hankintahinnasta. Valmiiksi toteutetussa kohteessa ei toteudu mahdollisuus kohtuullistaa hankintahintaa käyttämällä asukkaan omaa työtä asunnon viimeistelytyöissä. Isompien asuntojen jyvityksestä huolimatta kohteen keskineliöhinta 4 000 €/asm² tuottaa kaksikerroksisten asuntojen kokonaishinnaksi jopa yli 700 000 euroa. Kohteen asuntojen myynti on osoittautunut hitaaksi. Elokuussa 2014 valmistuneessa kohteessa on vuoden vaihteen tilanteessa myymättömiä asuntoja kymmenkunta.

Kokonaisuuden keskineliöhinta oli 4 048 €/asm², kun jakaviin neliöihin on laskettu mukaan studiokerrosten huoneistoalat.





Kuvat Tiia Ettala



1:20 000

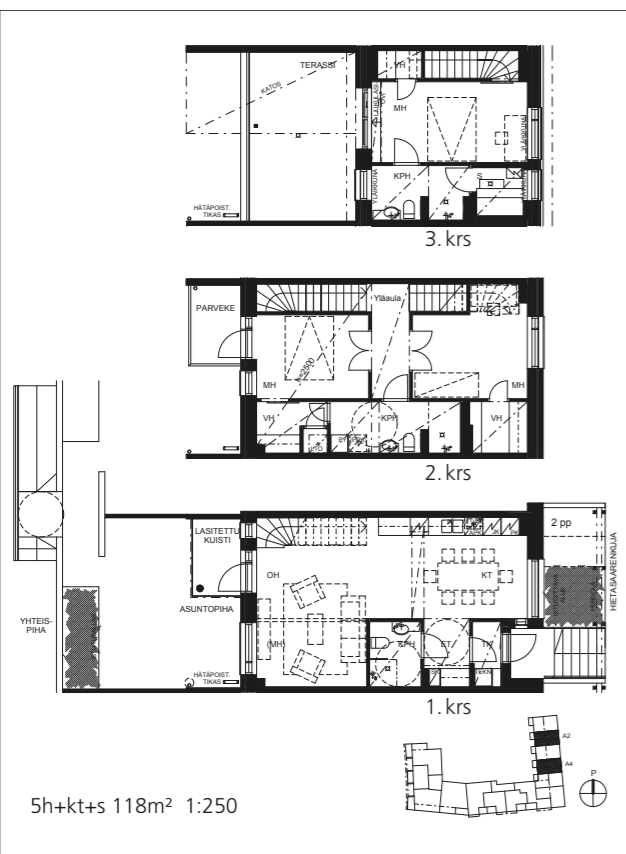
Kehittyvä kerrostalo -kortteli Jätkäsaaren

Asunto Oy:t Helsingin Tynniemi ja Helsingin Marco Polo

Syyskuussa 2014 valmistui Helsingin Jätkäsaaren 123 Hitas-asunnon korttelikonaisuus, jonka muodostavat Asunto Oy:t Helsingin Tynniemi ja Helsingin Marco Polo. Hanke toteuttaa AM-ohjelman tavoitetta erottaa autopaikituksen investointi- ja käyttökustannukset asuntojen kustannuksista. Kohteille haettiin Kehittyvä kerrostalo -status.

Korttelin rakennukset muodostuvat seitsemän-kahdeksan-kerroksisista massoista, joiden kaksi ylintä kerrosta terasseineen toteuttavat Jätkäsaaren ullakkorakentamisen monimuotoista massoitteluteemaa. Ylimpien kerrosten asunnot ovat pääasiassa kaksikerroksisia. Maantasokerroksessa sijaitsee liike- ja kerhotiloja sekä asukkaita palvelevia yhteistiloja. Taloyhtiöllä on yhteinen piha ja autokellari pihakannen alla.

Kohteiden asuntotyypit vaihtelevat kaksioista saunallisiin viisi huonetta ja keittiö käsittäviin asuntoihin. Asuntojen keskipinta-ala kokonaisuudessa on 80,6 m².



5h+kt+s 118m² 1:250

Autopaikkojen kustannukset erikseen

Tavanomaisissa hankkeissa autopaikkojen kustannukset jyvitetään kaikkien asunto-osakkeiden kesken riippumatta siitä, käyttääkö osakkeenomistaja autopaikotusta vai ei. Ratkaisumalliksi valikoitui autopaikkojen hallinto-oikeuden liittäminen osaksi tiettyjä asunto-osakkeita. Autopaikat pyrittiin jakamaan kaikkiin eri huoneistotyyppisiin.

Autopaikkojen norminmukaisesta määrästä haettiin kaupunkisuunnittelulautakunnalta helpotus, jotta autopaikat saatiin sijoitettua pihakannen alle ja siten minimoitua vaikutukset asuinrakennusten runkorakenteisiin. Tällä tavoiteltiin autopaikkojen rakentamiskustannusten kohtuullistamista. Kohteeseen toteutettiin yhteensä 68 autopaikkaa, mikä vastaa 68 % asemakaavan vaatimuksesta.

Asunnoille jyvitetty huoneistokohtainen autopaikkakustannus vaihteli 45 000 - 61 500 euron välillä. Erot johtuivat lisävarastoista, joiden hallinto-oikeus yhdistettiin tiettyihin autopaikkoihin. Asiakkaille näkyvissä hinnoissa autopaikan tai lisävaraston hintaa ei eritelty. Autopaikkoja ei myyty erillisinä osakkeinaan, joten asukkailla ei ole mahdollisuutta myydä autopaikkaa edelleen, jälleenvuokraus kuitenkin on mahdollista. Menettelytapaan päädyttiin, koska Hitas-järjestelmä ei tunne autopaikkojen jälleenvuontihinnoittelua.

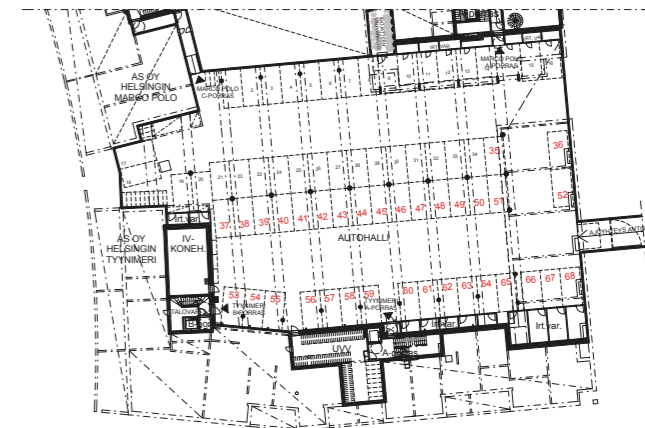


Kohteiden kiinnostavuus autopaikan ja asuntosauunan suhteen

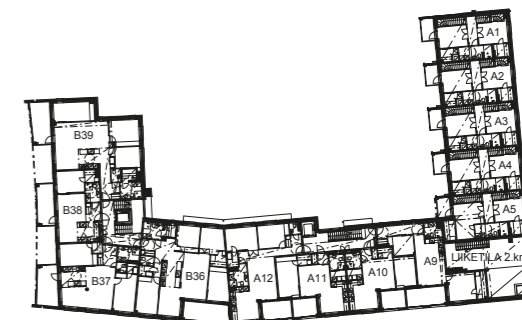
Hitas-asuntojen ostajat valikoidaan arpomalla. Asuntojen ostamisesta kiinnostuneiden varausjärjestys arvotaan.

Toteutuneella hinnoittelulla on vaikutuksensa asuntojen haluttavuuteen. Marco Polon asuntoihin ilmoitautui halukkaita asunnonostajia noin 22-kertaisesti asuntojen määrään nähden. Tynniemen asuntoihin ilmoitaututtiin noin 24-kertaisesti asuntojen määrään nähden. Autopaikallisiin asuntoihin ilmoitautui 31 % halukkaista, autopaikka sisältyi 48 %:iin kohteen asunnoista. Tilastollisesti autopaikallisiin asuntoihin ostajiksi ilmoittautuneiden määrä vastaa kantakaupungissa asuvien autollisten asuntotalouksien osuutta. Autopaikallisia asuntoja valikoitui ostamaan myös sellaiset asuntokunnat, joilla ei itsellään ollut autoa. Asunnon muut ominaisuudet olivat siten joissain tapauksissa autopaikkaa merkityksellisempiä.

Marco Polon asunnoista 45 % sisälsi asuntosauunan. Asuntosauunallisiin asuntoihin kohdistui 53 % hakemuksista. Asuntotyypeittäin erityisesti perheasunnoissa korostui saunallisten asuntojen kiinnostavuus sillä neljä huonetta käsittäneissä asunnoissa saunallisiin asuntoihin ilmoittautuneiden osuus oli 30 % suurempi kuin asuntosauunallisten 4H+K+S-asuntojen osuus. Sen sijaan kaksioisiin saunallisiin asuntoihin ilmoitautui vain 12 % hakijoista, kun kohteen saunallisten kaksioiden osuus oli kohteessa 18 %. Johtopäätöksenä voidaan todeta, että pienasunnoissa saunan suosio oli toteutuneella hinnoittelulla melko vähäistä. Kokonaisuuden keskineliöhinta ilman autopaikotusta oli 4 014 €/asm² ja autopaikotuksen kanssa 4 341 €/asm². Autopaikkojen osuus hankinta-arvosta oli 8 %.



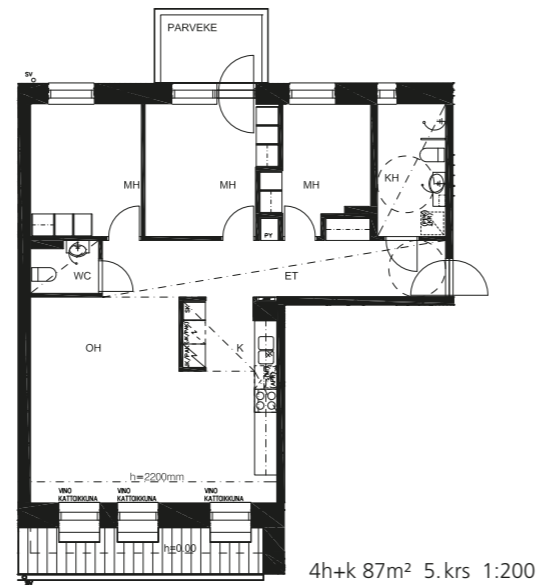
autotalli 1:1000



2. krs. 1:1000



Kuvat Pertti Nisonen



4h+k 87m² 5.krs 1:200



Täydennysrakentamisen helmi Vallilaan Kangasalantielle

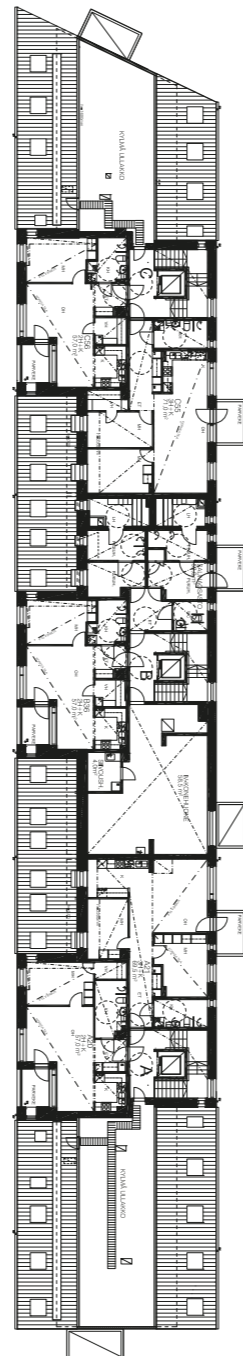
Heka Vallila Kangasalantie 13

Syksyllä 2014 valmistui Vallilaan Kangasalantielle 56 asunnon vuokratulokohde Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle. Kohde on malliesimerkki täydennysrakentamisesta, kun Vallilan kiinteistöt Oy:n toimitiloina toimineen pienen yksikerroksisen toimistorakennuksen ja pysäköintipaikkojen purkaminen mahdollisti uuden rakennuksen täysin valmiiseen ympäristöön olemassa olevien palvelujen äärelle.

Täydennysrakentaminen on hidasta ja monivaiheista

Täydennysrakentaminen on usein luonteeltaan hidasta. Kohteen asemakaavamuutos käynnistettiin yhteistyössä Vallilan Kiinteistö Oy:n kanssa jo vuonna 2007. Seuraavana vuonna valmistui Arkkitehdit Sarlin & Sopanen Oy:n asemakaavan pohjaksi laatima viitesuunnitelma. Asemakaava vahvistui vuonna 2010, minkä jälkeen aloitettiin varsinaisen rakennuksen hankesuunnittelu vuonna 2011. Paikalla sijainneen rakennuksen purkutyöt aloitettiin vuonna 2012 ja rakentamaan päästiin vuoden 2013 alussa. Kokonaisuutena projektiin kului runsaat seitsemän vuotta.

Kohteen suunnitelleet arkkitehdit Jaakko Sutela ja Noora Mukala Arkkitehtiryhmä A6 Oy:sta kertoivat hankkeen viitesuunnitelman ohjanneen sopeuttamaan uudisrakennus viereisen Kone- ja Siltakorttelin väri- ja muotomaailmaan. Arkkitehtien mukaan tästä näkyvimpänä seurauksena on jyrkkä ja vino vesikatto, jonka taakse piiloutuu ulokeparvekkein varustettuja sisätiloiltaan tavallista korkeampia asuntoja. Normaalkerrosten asuntojen kiinnostavin tila syntyy ruokailutilan, olohuoneen ja sisäänvedetyn parvekkeen muodostamasta kokonaisuudesta. Näiden asuntojen olo- ja ruokailutilojen ikkunat on tehty mahdollisimman suuriksi, koska näkymät rakennuksen molemmin puolin ovat harvinaisen laajat ja vehreät. Naapurikorttelista lainattuja värisävyjä on terävöitetty, jotta uudisrakennukselle saadaan ympäristön vaaleasta yleisilmeestä poikkeava oma luonne.



5.krs 1:500

Autopaikat kannen alle

Uudisrakennushankkeen yhteydessä osa vanhojen rakennusten autopaikoista sijoitettiin uudisrakennuksen pysäköintihalliin. Halli rakennettiin pihan alle ja siinä on pysäköintipaikat 66 autolle. Perustamisolot osoittautuivat huonommaksi kuin arveltiin, kun sinänsä hyvä kalliomaasto sattui osumaan ns. Vallilan kallioruhjeen alueelle ja se teki muutenkin mittavasta louhintatyöstä erityisen vaativaa.

Varsinainen rakennusprojekti sujui kaiken kaikkiaan mallikelpoisesti. Kohde oli viimeisen päälle valmis istutuksia myöten, kun uudet asukkaat syksyllä 2014 pääsivät muuttamaan uusiin kohtuuhintaisiin koteihinsa.

Aurinkoenergiapilotti

Hankkeessa pilotoitiin aurinkoenergian hyödyntämistä. Tavoitteena on testata aurinkolämpöjärjestelmien nykYTEKNOLOGIAN taso ja hankkia osaamista ja seurantatietoa järjestelmien hyödynnettävyydestä sekä käytöstä. Kohteen aurinkokeräimillä lämmitetään rakennuksen käyttövettä. Katolle on sijoitettu noin 70 m² verran aurinkokeräimiä ja teknisissä tiloissa on suuret lämminvesivaraajat.





Kuva Jussi Tiainen

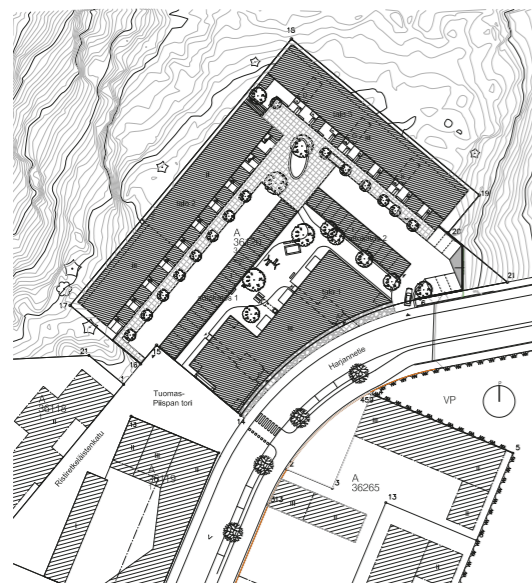
Viikinkmäki täydentyy maanläheisellä omistusasumisella

Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukka

Viikinkmäkeen valmistui kesällä 2014 uusia, korkealuokkaisia Hitas-omistusasuntoja. Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukka on asuntoyhtiö, jossa on sekä rivi- että kerrostaloasuntoja. Vuollejokisimpukka sijaitsee Viikinkmäessä maastossa korkealla ja sieltä avautuu huikeita näköaloja Vantaanjoen suuntaan. Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukka onkin saanut nimensä Vantaanjoessa elävän uhanalaisen simpukkalajin mukaan.

Vuollejokisimpukassa on yhteensä 44 asuntoa, 54 m² kaksioista aina 133,5 m² kokoiisiin kolmessa tasossa oleviin 5-6 huoneen perheasuntoihin. Kaikki asunnot ovat saunallisia ja osassa asuntoja on oma etupiha ja autotalli. Asunnoissa on lattialämmitys ja monet asunnoista voidaan avata liukulasein ympäröivään maisemaan ja Vantaanjokilaaksoon. Viikinkmäen tavoitteiden mukaisesti kohteessa on onnistuttu lähentämään kerrostaloasumista pientaloasumisen suuntaan. Vuollejokisimpukassa on monia erilaisia vaihtoehtoja asumiseen.

Arkkitehtisuunnittelusta on vastannut Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy. Pääsuunnittelija Mika Penttinen kertoo, miten rakennukset on asemoitu luonnonmukaiseen maisemaan ilman maastonmuokkauksia. Liukulaseinät mahdollistavat olohuoneen avaamisen ulkotilaan. Pihojen kivetty



asemapiirros 1:2000



sijainti 1:20000

kulkuväylät, kivimuurit ja autokatosten viherkatot antavat huolitellun vaikutelman. Sisä- ja ulkotilojen käsittely lähtevät toisiaan. Viikinkmäen hienot maisemat, valoisa asunnot ja hyvä toteutus muodostavat korkealaatuisen kokonaisuuden.

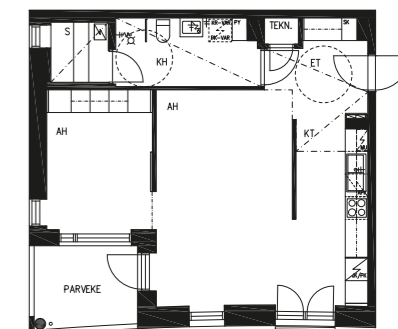
Omaleimainen luonnonläheinen Viikinkmäen "kukkulakaupunki"

Viikinkmäki on Helsingin uusimpia asuinalueita ja se tarjoaa asukkaille sekä luontoarvoja että palveluja. Vantaanjoen varresta löytyvät ulkoilureitit ja Pikkukosken uimaranta ja kivenheiton päässä on Viikki-Vanhankaupunginlahden luonnonsuojelualue ulkoilureitteineen. Helsingin keskustaan on matkaa noin 8 kilometriä ja sinne pääsee paitsi suoralla bussiyhteydellä myös pyöräilemällä. Poikittaisliikennetyden tuo runkolinja 550, joka liikennöi ruuhka-aikaan viiden minuutin välein. Upouudessa Viikinkmäen korttelitalossa toimii päiväkotia ja peruskoulun ala-aste.

Viikinkmäelle on luotu omaleimaista ilmettä. Suuret maastoerot ja kallioinen luonnonmaisema ovat olleet lähtökohdina "kivisen kukkulakaupungin" ilmeelle. Yhtenäisyyttä on haettu myös pienipiirteisillä keinoilla, alueelle on suunniteltu oma betonilaatta pihakiveykseen. Tätä Viikinkmäki-laattaa on käytetty myös Vuollejokisimpukan piha-alueilla. Viikinkmäki-laatan erityispiirre on siihen uurrettu viivakuviointi. Alueellista omaleimaisuutta luo myös laaja Maarianmaanpuisto, jonka rakennustyöt on aloitettu. Vuollejokisimpukan kerrostaloasunnoista avautuu näkymiä myös Maarianmaanpuiston suuntaan.



Kuva Arno de la Chapelle



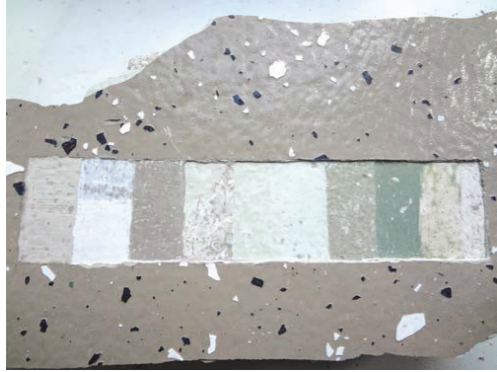
2. kerros 2H+KT+S 59,0 m²



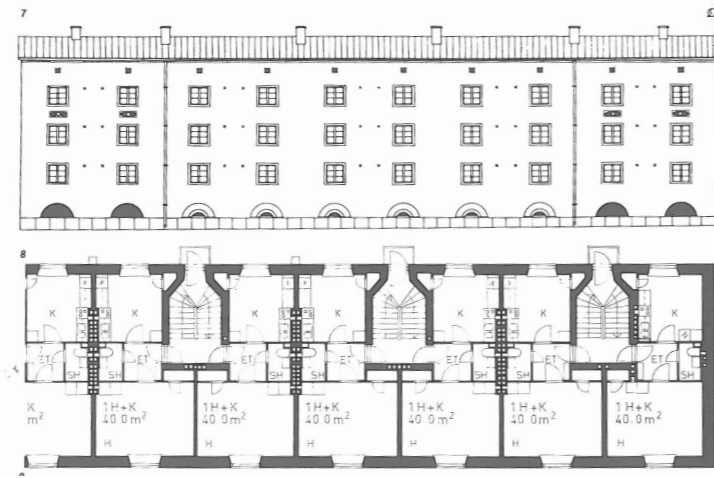
Kuva Arno de la Chapelle

Valmistuneita peruskorjauksia

Vaativan suojelukohteen peruskorjaus



Porrashuoneen seinän alaosan väriportaikko.
Tiina Sonninen FM, konservantori
Konservointi T. Sonninen Oy



Heka Vallila Mäkelänkatu 37-43

Kertomusvuoden vaativiin peruskorjauskohteisiin lukeutuu Mäkelänkadun varrella sijaitsevan kolmiosaisen 1920-luvun rakennuskokonaisuuden peruskorjaukset. Rakennus on ensimmäinen Helsingin kaupungin rakennuttama kivitalo työväestölle. Kohteen peruskorjaukset aloitettiin jo vuonna 2013 ja kolmessa osassa vastaanotetun kokonaisuuden viimeinen osa valmistuu helmikuussa 2015.

Klassistista tyyliä edustava vuonna 1926 valmistunut 160 metriä pitkä kolmiosainen 3-4 -kerroksinen asuinkerrostalo kuuluu suomalaisen asuntoarkkitehtuurin parhaimmistoon. Sen on suunnitellut arkkitehti Gunnar Taucher. Rakennus on suojeltu Sr-1 -kaavamerkinnällä, jonka mukaan rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- ja lisärakentamistöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa.

Kohteessa on asuntoja on 86 kpl, yhteensä 3558 as^m² ja liiketiloja on 4 kpl, yhteensä 192 m². Hissittömiä porrashuoneita on 14 kpl ja porrastasanteelta on käynti vain kahteen asuntoon. Näin kaikki asunnot ovat läpirungon ulottuvia pieniä huoneen ja keittiön käsittäviä asuntoja. Huoneistojen keskipinta-ala on 41,3 m².

Kohteen perusparannuksen hankesuunnitelman laati Arkkitehdit Jurvainen ja Pesola Oy vuonna 2010 ja varsinaisen suunnitteluvaiheen pääsuunnittelijana toimi Työyhteisliittymä Arkkitehtitoimisto Markus Lindroos Ky ja Lohman Arkkitehdit Oy. Rakennesuunnittelijana toimi Vahnen Oy, LVI-suunnittelijana Insinööritoimisto Leo Maaskola Oy ja sähkösuunnittelijana Karawatski Oy.

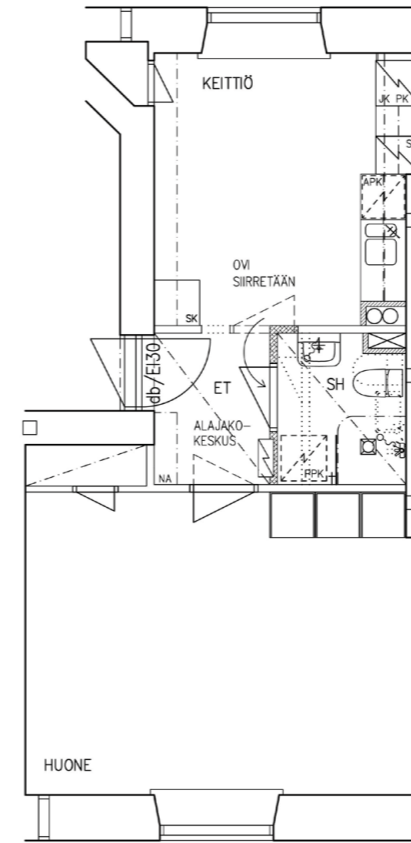
Korjauksessa tavoitteena säilyttää 20-luvun ilme

Suojelumääräysten mukaisesti korjaustöissä pyrittiin säilyttämään ja korjaamaan alkuperäiset rakennusosat mahdollisuuksien mukaan 1920-luvun asuun. Monien maalikerrosten alta raaputettiin esiin vanhimmat, jotta saatiin palautettua alkuperäiset värit mm. julkisivuihin, ikkunoihin, ulko-oviin ja porrashuoneisiin. 1970-luvulla uusitut tuuletusparvekkeiden kaiteet korvattiin alkuperäisen näköisillä kaiteilla. Kohde sijaitsee vilkasliikenteisen Mäkelänkadun varrella, joten asuntojen ilman laatua haluttiin parantaa. Uusi ilmanvaihtojärjestelmä toteutettiin keskitettynä lämmön talteenotolla varustettuna koneellisena tulopoistojärjestelmänä. IV-konehuoneet mahtuivat ullakolle. Hissijä suojeltuun rakennukseen ei voitu rakentaa.

Peruskorjauksessa julkisivut kunnostettiin ja kalkkimaalattiin sekä vesikate, ikkunat ja tuuletusparvekkeet uusittiin. Asuntoparvekkeita kohteessa ei ole. Asuntojen ja yhteistilojen pintarakenteet, kalusteet ja varusteet uusittiin. Kylpyhuoneita suurennettiin ja vesi- ja viemärijohdot kalusteineen uusittiin. Asunnot varustettiin kaukoluettavalla vedenmittausjärjestelmällä ja rakennusten sähköistys uusittiin.



kuva ATT



tyyppihuoneisto 1:100

kuvat Arkkitehtuuri- ja sisätilat Ahonen Veikko Oy



Tavanomaista peruskorjausta

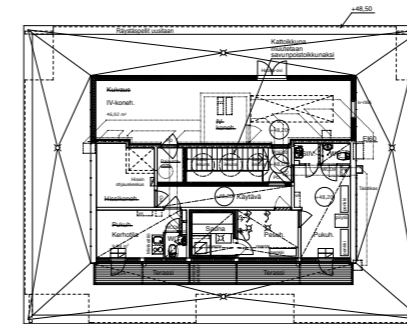
Kiinteistö Oy Auranlinna Käenkuja 6

Asuntotuotantotoimisto rakennutti Sörnäisissä osoitteessa Käenkuja 6 sijaitsevan asuinuokralaton peruskorjauksen. Kohteen omistaa Kiinteistö Oy Auranlinna.

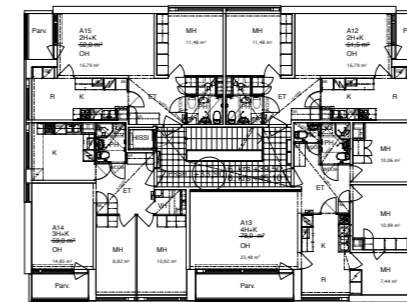
Asuinrakennus on valmistunut vuonna 1965 ja kylmä autohalli on valmistunut vuonna 1967. Kohde koostuu yhdestä 1-portaisesta hissillisestä asuinkerrostalosta, jossa on maanpäällinen kellarikerros, kahdeksan asuinkerrosta sekä ullakko. Tontilla on lisäksi sekä kylmä että lämmin autohalli. Lämpimän autohallin alla on VSS-tila. Kohteen asuinpinta-ala on 1880 as^m² ja asuntojen lukumäärä 32.

Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Lauri Silvennoinen, aikansa eturivin asuntosuunnittelijoita. Kohteen peruskorjauksen hankesuunnitelman laati Arkkitehtuuri- ja sisätilat Ahonen Veikko Oy vuonna 2012. Rakennusarkkitehti Veikko Ahonen toimi pääsuunnittelijana myös varsinaisen suunnitteluvaiheen aikana.

Peruskorjauksessa julkisivupintoja korjattiin, muun muassa parvekkeet korjattiin ja pinnoitettiin. Piha-alueen leikkialue ja pihavarusteet uusittiin. Asunnoissa muun muassa kylpyhuoneet ja wc:t uusittiin vedeneristeineen sekä keittiökallusteet ja -varusteet uusittiin. Talotekniikka modernisoitiin nykyaikaiselle tasolle. Yhteistiloissa pintoja uusittiin ja saunaosasto rakennettiin uudelleen lämmön- ja vedeneristeineen. Vanhat talouskomerot purettiin ja tilalle rakennettiin teknisiä tiloja ja varastotilaa. Peruskorjauksen korjausaste oli 65%.



ullakko 1:400



4. 6. ja 8. kerros 1:400

Myytävän tuotannon markkinatilanne

Täydennysrakentamisessa perheasuntojen myynti hidasta

Omistusasuntojen markkinatilanteessa ei nähty käännettä parempaan vuonna 2014, vaan tilanne jatkui edelleen erittäin haastavana talouden taantumasta johtuen. Viitekorot painuivat kaikkien aikojen alimmalle tasolle ja pankit alensivat lainamarginaalejaan kilpaillessaan asiakkaista. Alhainen korkotaso ei yksistään riittänyt kysynnän ylläpitämiseen, kun talouden epävarmuus sai kuluttajat varovaisiksi. Rahoituksen ehtona on myös vanhan asunnon myynti, mikä hidasti asuntokaupan toimivuutta.

Heikko taloustilanne johti siihen, että omistusasuntojen käynnistämisiä vähennettiin yleisesti ja myymätöntä asuntokantaa alkoi olla useilla toimijoilla. Markkinoilla oli myös odotuksia asuntojen hintojen laskusta. Asuntokaupan hyytyminen näkyi myös asuntotuotantotoimiston asuntomyyntissä. Haastaviksi muodostuivat erityisesti täydennysrakentamisalueille tuotetut suuret perheasunnot. Täydennysrakentamisalueiden vanhan asuntokannan alhainen hintataso asettaa haasteita uudiskohteiden tuottamiselle, kun uudiskohteet eivät pysty kilpailemaan hinnalla vanhan asuntokannan kanssa. Täydennysrakentaminen ja perheasuntovaatimukseen vastaaminen koetaan kuitenkin kaupungin tasapainoisen kehittymisen kannalta tärkeänä asiana.

Valmistuneiden omistusasuntojen määrä oli kokonaisuudessaan 353 asuntoa. Kaikki valmistuneet kohteet olivat Hitas-tuotantoa. Kohteita valmistui sekä vanhoille satama-alueille Kalasatamaan ja Jätkäsaareen että täydennysrakentamisalueille. Satama-alueiden vetovoima näkyi asuntomyyntissä ja niille tuotetut kohteet ovat olleet erittäin haluttuja.

Tavanomaisesta poikkeavia kohteita

Tavanomaisesta kerrostalokohteesta poikkeava Asunto Oy Helsingin Runko valmistui Arabianrantaan. Kohteessa on tavanomaista suurempia perheasuntoja ja erityisenä suunnitteluratkaisuna ns. studioterros isommissa asunnoissa. Viikinkimäkeen valmistuivat Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukka ja Asunto Oy Helsingin Sinisimpukka -nimiset kohteet.

Rakenteilla oli mm. Asunto Oy Helsingin Kotisatama -niminen kohde, joka on yhteistyöhanke Aktiiviset seniorit ry:n kanssa ja on suunnattu seniori-ikäisille, jotka toivovat asumiseltaan yhteisöllisyyttä ja yhteistä toimintaa.

Uutena alueena käynnistyi Kruunuvuorenrannan projektialue, jolle asuntotuotantotoimisto käynnisti Asunto Oy Helsingin Lorentzinpuisto -nimisen omistuskohteen ja Helsingin Asumisoikeus Oy Gunilla -nimisen asumisoikeuskohteen. Kohteiden suunnitelmat perustuivat arkkitehtuurikilpailuun.

Käynnistyneet asumisoikeuskohde sijaitsevat täydennysrakentamisalueilla samoin kuin valmistuneet kohteet. Talouden taantuma näkyi jossakin määrin hitautena myös asumisoikeusasuntojen kysynnässä.



Asunto Oy Helsingin Tyynimeri. Kuva Tiia Ettala

Talous ja rahoitus

Nettobudjetoitu yksikkö

Asuntotuotantotoimisto on nettobudjetoitu yksikkö, jonka sitova taloudellinen tavoite on toimintakatetavoite. Vuoden 2014 toimintakatetavoite oli 699 000 euroa ja se ylitettiin n. 585 000 eurolla. Toteutunut toimintakate oli 1,284 miljoonaa euroa (0,866 miljoonaa euroa vuonna 2013).

Asuntotuotantotoimiston tuotot olivat 13,1 miljoonaa euroa (11,8 miljoonaa euroa vuonna 2013). Toimiston toimintakulut olivat 11,9 miljoonaa euroa (11,0 miljoonaa euroa vuonna 2013). Suurimmat kuluerät olivat henkilöstökulut, rakennushankkeiden rakennusaikaiset rahoituskulut ja palveluiden ostot.

ARA-rahoitteen tuotannon rahoitus

Vuonna 2014 käynnistyneet vuokratalokohteet rahoitettiin pääsääntöisesti korkotukilainoilla (95 %:sti) sekä Helsingin kaupungin myöntämällä primääri- ja tertiäärilainoilla. Asumisoikeuskohdeissa korkotukilainalla rahoitettava osuus on 85 % hankinta-arvosta ja asukkaiden asumisoikeusmaksujen osuus 15 % hankinta-arvosta.

Perusparannushankkeet rahoitetaan korkotukilainalla (80 %) ja omilla varoilla (20 %) sekä korjauskohteisiin myönnettyillä avustuksilla.

Vuonna 2014 asuntotuotantotoimiston hankkeille myönnettiin käynnistysavustusta uudistuotantoon 3 350 000 euroa ja peruskorjaukseen 7 535 228 euroa. Lisäksi uusien hissien rakentamiseen myönnettiin avustusta 265 900 euroa.

Omistustuotannon rahoitus

Myytävän omistusasuntotuotannon rahoitus koostuu pääsääntöisesti kauppahinnasta (60 %) ja yhtiölainasta (40 %). Yhtiölainojen laina-aika on käytetty 25 vuotta, joista kolme ensimmäistä vuotta ovat lyhennysvapaita.

Rahoituksen kilpailuttaminen

Asuntotuotantotoimisto kilpailuttaa kaikkien rakennuttamiensa hankkeiden rahoituksen (vuokra-, asumisoikeus- ja peruskorjauskohteiden korkotukilainat sekä myytävän omistusasuntotuotannon yhtiölainat). Vuoden 2014 aikana kilpailutettiin yhteensä noin 186 miljoonan euron suuruinen rahoitus. Tarjouksia saatiin myytävän tuotannon lainakilpailutuksissa hyvin. ARA-tuotannon lainakilpailutuksissa tarjouksen antoivat useimmiten Kuntarahoi-tus Oyj ja Pohjola Pankki Oyj. Vuonna 2014 euribor-viitekorot olivat alhaisella tasolla, ja lainojen marginaalit pysyivät vakaana.



Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukka. Kuva Jussi Tiainen

Tuottavuus

Tuottavuusindeksit

Vanha indeksi

Asuntotuotantotoimiston tuottavuutta mitataan indeksillä, joka kuvastaa rakenteilla olevan tuotannon määrää suhteessa henkilötyövuosiin. Tuottavuutta on 90-luvulta lähtien mitattu indeksillä, jossa otetaan huomioon uudis- ja korjausrakentamisen määrä sekä hallintamuoto, teknisen asiantuntijapalvelun kohteena oleva rakennuskanta ja henkilöstön määrä. Tuottavuus lasketaan uudis- ja korjausrakentamisen sekä teknisen asiantuntijapalvelun osatuottavuuksina.

Uudis- ja korjausrakentamisessa otetaan huomioon sekä kahden edellisen että kuluneen vuoden käynnistyneet hankkeet. Tuottavuuden kehitystä vuonna 2014 verrataan vuoden 2011 indeksiin (=100). Indeksien 0-vuosi vaihtuu joka vuosi ja vertailuarvot lasketaan vuosittain kaikille vuosille uudelleen.

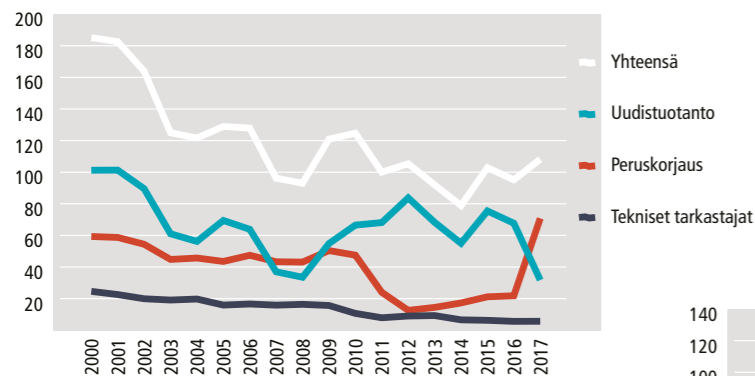
Uusi indeksi

Asuntotuotantotoimistolle kehitettiin vuonna 2012 uusi tuottavuuden indeksin laskentatapa. Uuden indeksin laskentamallissa otetaan huomioon vain uudis- ja peruskorjaustuotanto. Mallista on merkitykseltään vähäisenä jätetty pois tekninen asiantuntijapalvelu.

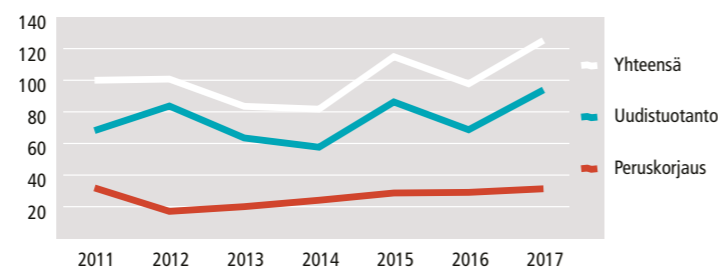
Indekseissä otetaan huomioon sekä kahden edellisen että kuluneen vuoden käynnistyneet hankkeet. Uudistuotannon indeksi perustuu hankkeiden laajuuteen, hallintamuotoon sekä urakkamuotoon. Peruskorjaustuotannon indeksi perustuu hankkeen laajuuteen, jota painotetaan sekä korjausasteen että urakkamuodon mukaisin vaikeuskertoimin.

Uuden indeksin vertailuvuotena käytetään vuotta 2011.

Vanha indeksi



Uusi indeksi



Tulokset

Vanhalla indeksillä mitaten vuoden 2014 tuottavuuden kokonaisindeksi oli 79, mikä vastaa 86 % vuoden 2013 tuottavuudesta. Tuottavuus laski, koska sekä uudistuotannon että peruskorjauksissa rakenteilla olleet tuotantomäärät olivat alhaisemmalla tasolla kolmeen edelliseen vuoteen verrattuna. Erityisesti peruskorjausten tuotantomäärät ovat vuodesta 2011 lähtien olleet alhaisella tasolla. Uudistuotannon tuottavuusindeksi sen sijaan osoittaa työn alla olleen tuotantomäärien suhteessa henkilömäärään olleen tasaisessa nousussa vuoden 2008 finanssikriisin tuottaman aallonpohjan jälkeen aina vuoteen 2012 asti, jolloin indeksi kääntyi jälleen laskuun. Teknisen asiantuntemuksen indeksi on vuodesta 2010 pysynyt jotakuinkin vakiintuneella tasolla.

Uutta indeksiä käytetään rinnan vanhan indeksin kanssa. Koska vertailutietoa painokertoimien vaatimista lähtötiedoista on vain vuodesta 2010 lähtien, voidaan uudella indeksillä tehdä luotettavia vertailuja vain vuodesta 2012 lähtien. Vuonna 2014 uuden laskentatavan mukainen kokonaistuottavuuden indeksi oli 82 (2011=100). Tulos on seurausta työn alla olleen uudistuotannon (osaindeksi laskenut 84/100) ja peruskorjaustuotannon (osaindeksi laskenut 77/100) määrien laskusta vuoteen 2011 verrattuna. Peruskorjauksen indeksi on kuitenkin tasaisesti nousut vuodesta 2012 lähtien, kun taas uudistuotannon indeksi on kääntynyt laskuun vuonna 2012.

Rakentamisen kustannukset



Asunto Oy Helsingin Tyynimeri. Kuva Tiia Ettala

Rakentamisen määrä alhaisissa lukemissa

Vuonna 2014 tilastokeskuksen mukaan talonrakentamisen määrä supistui jo kolmatta vuotta peräkkäin. Helsingin kaupungin tietokeskuksen tilastojen mukaan Helsingissä myönnettiin rakennuslupia enemmän kuin minään vuonna 2000-luvulla, mutta aloitettujen asuntojen osalta vuosi 2014 oli hiljainen.

Vaparaohitteisten omistusasuntojen kysyntä oli vaatimatonta taloudellisen epävarmuuden vuoksi ja myymättömien asuntojen määrä kasvoi. Heikko taloustilanne näkyi etenkin pientalojen aloitusmäärissä. Kasvukeskuksissa pienten vaparaohitteisten vuokra-asuntojen tuotantoa pitivät yllä asuntorahastot ja muut sijoittajat. Ara-tuotannossa käynnistyspäätöksen saaneiden asuntojen määrä kuitenkin kasvoi. Normaaliin vuokra-asuntojen ja erityisasuntojen määrät vähenivät, mutta asumisoikeusasuntojen aloitusmäärä kasvoi.

Rakennusyritysten tilauskanta jäi alle normaalitason ja kannattavuutta heikensi myös tavanomaista korkeampi myymättömien asuntojen määrä ja myytävien asuntojen hintojen lasku. Asuntojen hinnat laskivat rakennuskustannuksia enemmän eli rakennusyritykset joutuivat tinkimään katteistaan. Rakentamiskustannusten lasku ei näy kuitenkaan rakennuskustannusindeksissä, joka joulukuussa 2014 oli 1,2 % korkeampi kuin vuoden 2013 joulukuussa. Asuntorakentamisen tarjoushintaindeksi sen sijaan laski 1,1 % vuoden takaisesta.

Vähäisen uudisrakentamisen vuoksi korjausrakentamisen osuus talonrakentamisesta kasvoi jo vuonna 2013 uudisrakentamista suuremmaksi ja kasvu jatkui edelleen. Nykyisessä suhdannetilanteessa korjausrakentamisella on ollut tärkeä rooli talonrakentamisessa ja sen merkitys tulee edelleen kasvamaan rakennuskannan ikääntyessä.

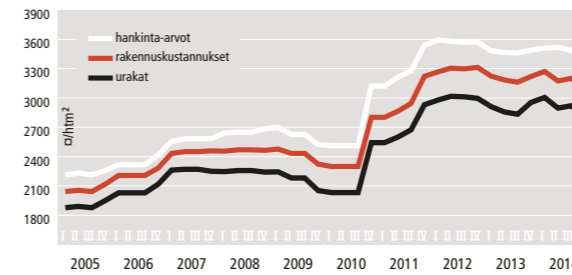
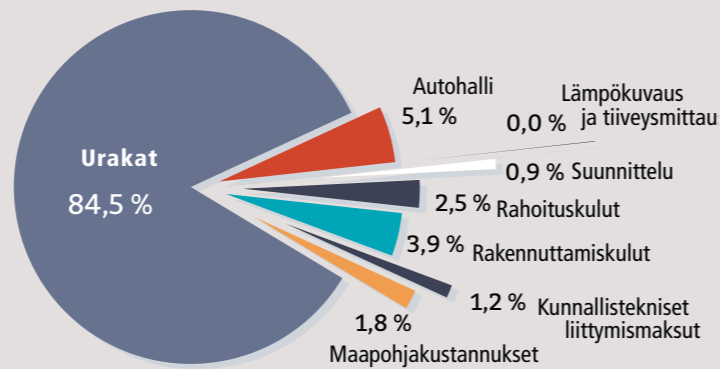
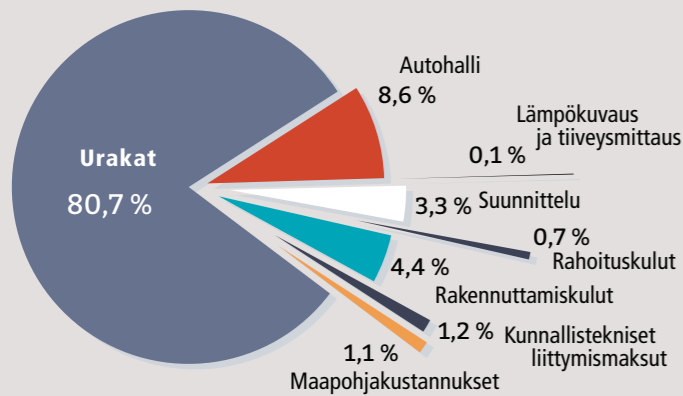
Tarjoushalukkuus laski edellisvuodesta

Volyymin pienentyessä urakoitsijoiden kiinnostus urakkakilpailuja kohtaan yleensä lisääntyy ja kilpailun lisääntyessä tarjoushinnat laskevat. Tämä näkyi selvästi ATT:n järjestämissä urakkakilpailuissa vuosina 2012 ja 2013. Tarjouksia saatiin tällöin enemmän kuin vuosiin, tarjoushinnat alittivat rakennusosa-arviomenettelyllä arvioitujen kustannukset ja käynnistettyjen hankkeiden keskimääräiset rakennuskustannukset laskivat.

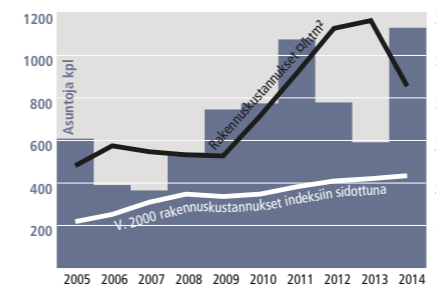
Vuonna 2014 tilanne poikkesi edellisistä ja huolimatta rakentamisen volyymin pienentymisestä huolimatta ATT:n järjestämissä uudishankkeiden urakkakilpailuissa saatujen tarjousten määrät laskivat edellisvuosista. Tarjouksia saatiin keskimäärin vain 2,5 kpl/kilpailu, vuoden viimeisellä kvartaalilla enää vain 1,8 kpl/kilpailu.

Yhtenä syynä voidaan pitää kilpailujen suurta volyyymiä ja toisena syynä syksyn laskentaruuhkaa. Syksyllä urakkakilpailuissa oli samanaikaisesti paljon eri rakennuttajien hankkeita, jolloin rakennusliikkeet valikoivat hankkeet, joihin ne jättivät tarjouksensa. Voidaan todeta, että tarjousten vähäisyyden takia joidenkin uudishankkeiden urakkakilpailujen ei katsottu onnistuneen toivotulla tavalla ja muutaman hankkeen tarjoukset jouduttiin hylkäämään ylihintaisina.

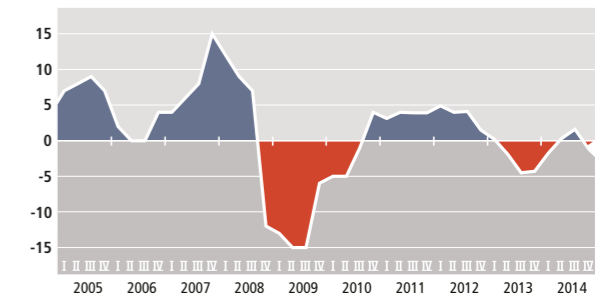
Vuonna 2014 ATT kilpailutti 19 uudisrakennushanketta. Kilpailuja pidettiin 12 kpl, joista 10 oli perinteistä urakkakilpailua ja 2 KVR-urakkakilpailua. Kahden hankkeen tarjoukset saatiin SR-urakan kautta. Viiden kilpailun tarjoukset ylittivät luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut arviot keskimäärin 8,6 %. Näistä kolmen kilpailun tarjoukset jouduttiin hylkäämään liian kalliina. Muiden kilpailujen kokonaisedullisimmat tarjoukset



Vuokra- ja asumisoikeushankkeiden kustannuskehitys 12 kk:n liikkuvat keskiarvot vuosilta 2005-2014



Käynnistyneet hankkeet ja rakennuskustannukset vuodesta 2005-2014



Suhdanneltilanne. Urakkatarjousten suhde RO-arvioihin, 12 kk:n liukuva keskiarvo vuosilta 2005-2014

alittivat arviot keskimäärin lähes 10 %. Tarjoushajonta eli halvimman ja toiseksi halvimman tarjouksen välinen ero oli keskimäärin 3,5 %, mikä vastaa pitkän ajan keskiarvoa.

Peruskorjaushankkeiden urakkakilpailuja oli vuoden aikana 5 kpl - kaikki kokonaisurakoita. Projekteja näissä kilpailuissa oli yhteensä 7 kpl. Tarjouksia saatiin keskimäärin 3,8 kpl / kilpailu ja tarjoukset alittivat arviot keskimäärin 7,2 %. Arvot ovat samaa luokkaa kuin vuonna 2013.

Rakennuskustannusindeksi

Rakennuskustannusindeksi kuvaa keskeisiltä rakennominaisuuksiltaan samankaltaisten rakennustöiden ja rakennusten rakennuskustannusten suhteellista muutosta rakentamisessa käytettyjen peruspanosten hintakehityksen avulla.

Tarjoushintaindeksi

Tarjoushinta-indeksi kuvaa alkavien uudisrakennushankkeiden urakkatarjoushintojen muutoksia suhteessa vuoden 1992 tarjoushintatasoon. Indeksii ottaa huomioon panoshintojen ja urakoitsijoiden katetasojen vaihtelut sekä työn tuottavuuden muutokset. Erona rakennuskustannusindeksiin on se, että tarjoushintaindeksi kuvaa rakennuksen hintaa urakkatarjousvaiheessa eikä vasta sen valmistuttua.

Uudishankkeiden kustannukset alenivat

Rakennuskustannusten nousu taittui syksyllä 2012 ja kustannukset lähtivät loivaan laskuun. Vuonna 2013 asuntotuotantomiston käynnistämien ns. normaalien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen keskimääräiset rakennuskustannukset laskivat 2,8 % ja vuonna 2014 jo 4,1 %.

Vuonna 2014 ATT:n käynnistämien ns. normaalien vuokra- ja asumisoikeushankkeiden (13 kpl) asuntojen (981 kpl) keskimääräiset kustannukset olivat seuraavat (suluissa vuoden 2013 luvut):

- urakat	2.817 €/asm ²	(2.954 €/asm ²)
- rakennuskustannukset	3.088 €/asm ²	(3.219 €/asm ²)
- hankinta-arvo	3.372 €/asm ²	(3.488 €/asm ²)

Normaaleilla hankkeilla tarkoitetaan tavallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntohankkeita, myös senioriasuntohankkeita, mutta ei esim. vammaisten tai vanhusten palvelutaloja tai ryhmäkoteja. Normaaliasuntojen kustannuksissa ei myöskään ole mukana hankkeisiin mahdollisesti sisältyvien liiketilojen kustannuksia.

Rakennuskustannuksiin sisältyvät urakkakustannukset, suunnittelukustannukset sekä rakennuttajan palkkio- ja rahoituskulut. Hankinta-arvo on hankkeen kokonaishinta ja siihen sisältyvät rakennuskustannusten lisäksi tonttikustannukset, kunnallistekniset liittymismaksut sekä mahdollisesti laitospysäköinnin kustannukset tai aluepysäköinnin liittymismaksut ja muut mahdolliset alueelliset liittymismaksut, kuten jätteiden imuputkijärjestelmän liittymismaksu.

Suhdannelitilanteen lisäksi hankkeiden kustannuksiin vaikuttavat mm. sijainti, perustusolosuhteet, autopaikkaratkaisu, tilaohjelma, suunnitteluratkaisut ja asemakaavan vaatimukset. Näistä eniten vaihtelua hankkeen kustannuksiin aiheuttavat perustusolosuhteet ja autopaikkaratkaisu. Vuoden 2014 uudisprojekteista puolessa on autopaikat autohallissa pihakannen

alla ja yksi projekti rakennetaan ranta-alueelle Kalasatamaan. Perustusolosuhteiltaan projektit ovat keskivaikeita, ts. useissa projekteissa jouduttiin louhimaan kalliota tai paaluttamaan, mutta ei kuitenkaan tarvittu kalliita vesitiiviitä rakenteita tai teräsporapaaluja.

Peruskorjausprojektien kustannuskehitys

Vuoden aikana käynnistyneiden 8 peruskorjausprojektien keskimääräiset kustannukset olivat 1 592 €/h² ja korjausaste oli keskimäärin 46,2 %. Kustannuksiltaan kallein (2 204 €/asm²) ja korjausasteeltaan korkein (65 %) projekti oli vuonna 1965 valmistunut Kiinteistö Oy Auroranlinnan työsuhteasuntokohde Käenkuja 6 Sörnäisissä. Hankkeessa rakennuksen LVIS-putkistot ja johdotukset uusittiin, ilmanvaihto uusittiin lämmöntalteenotol-

la varustetuksi koneelliseksi tulopoistojärjestelmäksi, sisäpuoliset pinnat, kalusteet ja varusteet uusittiin täysin, yhteistiloissa tehtiin myös tilajakomuutoksia, ulkoseinät kunnostettiin ja vesikatto uusittiin.

Peruskorjausprojektien normaalista käytöstä ja ikääntymisestä aiheutuvien toimenpiteiden rakennuskustannusten osuus oli 72,3 % eli 1 167 €/h² ja laatutason parantamisesta aiheutuvien kustannusten osuus 26,7 % eli 425 €/h². Laatutason parantamisesta aiheutuvia kustannuksia muodostui mm. koneellisen lämmön talteenotolla varustetun tulopoistoilmanvaihtojärjestelmän ja hissien rakentamisesta.

Laatutason nostamisen yhteydessä parannettiin myös rakennusten energiatehokkuutta vaipan lisäeristämällä, U-arvoltaan tiiviimmillä ikkunoilla ja ovilla, lämmön talteenotolla, termos-taattiventtiileillä, vettä säästävillä vesikalusteilla, vesimittareilla sekä lämmön ja ilmanvaihdon säädöillä. Energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvat kustannukset olivat keskimäärin 240 €/h² eli 15,1 % projektien korjauskustannuksista.

Kuva Tiia Ettala



Tonttitilanne, tonttien rakentamiskelpoisuus ja muut perusedellytykset

Tonttivaranto

Asuntotuotantotoimikunnalle varattuja tontteja oli vuoden 2014 lopulla yhteensä noin 4900 asuntoon vuoden 2015 ja sitä seuraavien vuosien tuotantoa varten. Määrä vastaa noin kolmen vuoden asuntotuotantotavoitteita. Luvussa ei ole mukana vuonna 2014 käynnistyspäätöksen saaneiden kohteiden (1130 asuntoa) tontit, eikä myöskään noin 350 asuntoa Saukonlaiturin alueelta, koska alueen kaavoitusprosessi on käynnistetty uudelleen tonttien varaamisen jälkeen eikä tontteja vielä ole varattu asuntotuotantotoimikunnalle uudelleen. Kokonaismäärä ei kuitenkaan tarkoita samaa kuin rakentamiskelpoisten tonttien määrä. Lisää tontteja tarvitaan, jotta turvataan vuosien 2015-2019 tuotanto. Uusia tonttivarauksia tehtäen vuoden 2015 aikana.

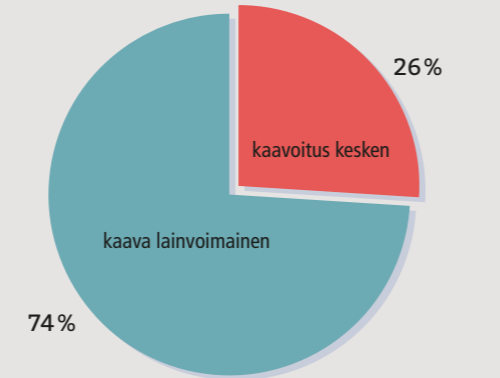
Varattuja tontteja on 65 % AM-ohjelman mukaisesta vuosien 2015-2019 tuotantotavoitteesta, joka on kaupungin oman tuotannon osalta keskimäärin 1500 asuntoa vuodessa.

Rakentamiskelpoisuus

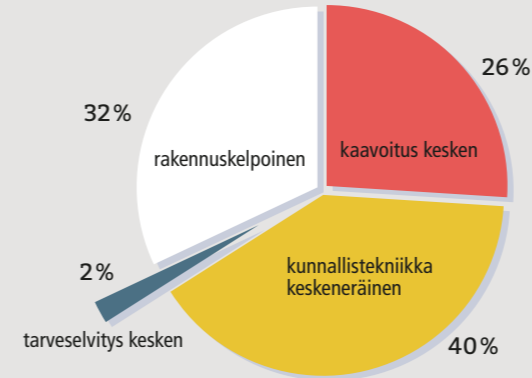
Asuntotuotantotoimikunnan tonttivarannosta rakentamiskelpoisia on kolmasosa. Osa asuntotuotantotoimikunnalle varatuista tonteista ei ole rakentamiskelpoisia kaavoituksen keskeneräisyyden, asemakaavan muutostarpeen tai tarvittavan esirakentamisen vuoksi.

Kaavoituksellisesti keskeneräisiä vuoden 2014 lopulla oli neljännes. Tonteista osa varataan ns. kumppanuuskaavoitukseen, jossa tehdään yhteistyötä kaavoittajan kanssa kaavoituksen alusta alkaen. Tällä hetkellä laajoja kumppanuuskaavoitushankkeita on käynnissä Atlantinkaaren alueella Jätkäsaarella ja Kirvesmiehenkadulla Herttoniemessä.

Asuntotuotantotoimiston asuntorakentamisen käynnistäminen edellyttää paitsi asemakaavallista valmiutta myös kunnallistekniikan, kadunrakentamisen, maaperän puhtauden sekä alueellisten palveluyhtiöiden (kuten jäte ja autopaikoitus) yms. oikea-aikaisuutta. Kunnallisteknisesti keskeneräisten tonttien asuntomäärällinen osuus asuntotuotantotoimikunnan tonttivarannosta on 40 %. Tilanne kuitenkin muuttuu koko ajan.



tonttivarannon kaavatilanne 30. 1. 2015



tonttivarannon valmius 30. 1. 2015

Tonttivarannon valmiustaso

Vuoden 2014 lopun tilanteessa tonttivarannosta 22 % on hankkeita, jotka on varattu kumppanuuskaavoitukseen ja jotka vielä vuoden vaihteessa olivat kaavoitusvaiheessa.

Vuoden 2015 tuotanto-ohjelmaan sisältyvät kaikki hankkeet ovat suunnitteluvaiheessa ja osa on jo urakalaskentavalmiudessa. Vuoden 2016 hankkeista osa on suunnitteilla, osassa hankesuunnitelma on valmistunut ja hankkeille voidaan hakea suunnittelija. Myös osalla vuoden 2017 hankkeista hankesuunnitelma on valmis ja hankkeille haetaan suunnittelijaa. Suurin osa vuosien 2017-2018 hankkeiden hankesuunnitelmista valmistuu vuoden 2015 aikana. Vuoden vaihteen tonttivarannosta kolmasosa on kumppanuuskaavoitustontteja. Näistä Capellan kortteleiden ja Vuosaarentie 3:n kaavoitus on valmistunut ja asemakaava on saanut lainvoiman.

Uudet varaukset

Vuonna 2014 asuntotuotantotoimikunnalle varattiin tontteja kaupunginhallituksen päätöksellä 25.8.2014 yhteensä noin 1775 asunnon suunnittelua varten. Varatut tontit sijoittuvat Pohjois-Pasilan, Herttoniemen, Haagan, Laajasalon, Oulunkylän, Kalasataman, Pukinmäen, Malmin, Viikinmäen ja Kruunuvuorenrannan sekä Maunulan alueille.

Merkittävää oli, että varauksista yli 60 % oli kohdistettu valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Varausvaiheessa uusien tonttien kaavoista lainvoimaisia oli 38 %, luonnosvaiheessa 19 % ja ehdotusvaiheessa 43 %. Iso osa saavutti vuoden 2014 lopulla lainvoimaisuuden.

Kumppanuuskaavoitukseen osoitetuista tonteista suunnattiin ara-vuokratuotantoon Pasilan maaliikennekeskuksen alueelta noin 350 asunnon, Viikinkalliosta noin 70 asunnon ja Herttoniemestä Puusepän kadun alueelta noin 120 asunnon tontit. Pukinmäen Isonpellon alueelta varattiin tontit noin 60 valtion tukeman vuokra- ja 60 välimuodon asunnon suunnittelua varten.

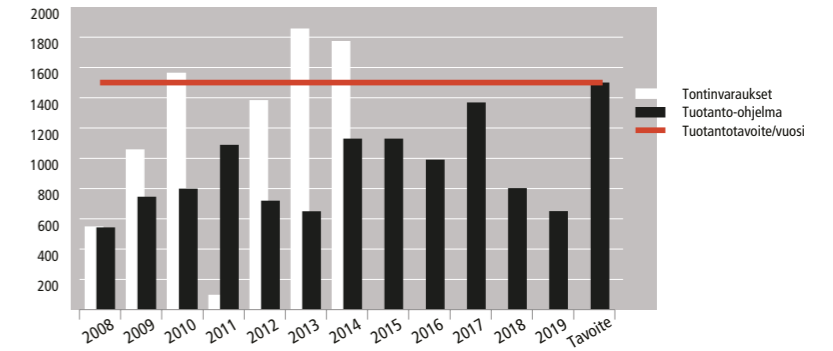
Herttoniemen Siilitien ja Kettutien alueelta varattiin tontit noin 50 valtion tukeman vuokra-asunnon sekä 83 välimuodon asunnon rakentamiseen. Hankkeiden etenemiseen vaikuttaa korttelissa sijaitsevan kirjaston siirtyminen muihin tiloihin.

Haagasta varattujen tonttien tehokkuutta täytyy tontinvarausehtojen mukaan kehittää yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston ja tonttiosaston kanssa. Tonttien rakentamiskelpoisuuden parantaminen siirtää rakentamisen käynnistämistä ja vaikuttaa asetettujen tavoitteiden saavuttamiseen.

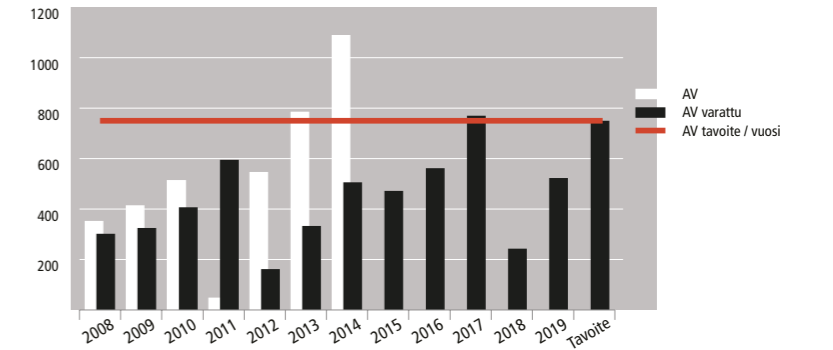
Valmistuneita kumppanuuskaavoituksia

Vuosaarentie 3:n kumppanuuskaava tuli voimaan 2014 vuoden alussa ja katusuunnittelu on alkanut 2015 alussa, tontille pääsee rakentamaan alustavien arvioiden mukaan vuoden 2016 syksyllä. Hankkeen etenemistä hidastavat poikkeuksellisen huonot pohjaolosuhteet, joista aiheutuviin ylimääräisiin kustannuksiin tarvitaan esirakentamisrahaa.

Vastikään eli 10.10.2014 valmistui Capellan alueen kumppanuuskaavoitus. Vuosaaren ja Capellan tontit varattiin 30.1.2012. Capellan kumppanuuskaavoitus kesti lähes kolme vuotta ja tontit ovat nykyisen tietämyksen mukaan rakentamiskelpoisia vuonna 2017.



Vuosina 2008-2014 varattiin asuntotuotantotoimikunnalle 8288 asuntoa vastaavat tontit. Keskimäärin tämä tarkoittaa 1184 asuntoa vuosittain. Samana ajankohtana ATT:n vuosittain käynnistämä tuotanto on ollut keskimäärin 811 asuntoa.



Vuosina 2008-2014 ATT:lle varattiin tontteja AV-vuokratuotantoon keskimäärin 540 asuntoa vastaava määrä. Vuokra-asuntojen rakentamistavoite oli 750 asuntoa vuosittain. Ara-vuokratuotannosta puuttuvien tonttien osuus oli 28 %.

ARA-tuotannon tontteja tarvitaan edelleen

Suurin vajaus on edelleen vuokra-asuntotuotantoon soveltuvista tonteista. Tällä hetkellä asuntotuotantotoimikunnalla on riittävästi tontteja välimuodon, eli hitas- tai asumisoikeusasuntojen tuotantoa varten. Asuntotuotantotoimiston tavoitteena on rakennuttaa 750 vuokra-asuntoa vuosittain.

Häiriöttömän tuotannon varmistamiseksi tonttivarantoa tulisi olla noin neljän vuoden tarpeeseen. Tämä tarkoittaisi sitä, että tonttivarantoa tulisi olla vuokra-asuntotuotantoon 3000 asunnon rakentamista varten, nyt tonttivarantoa on noin 2500 asuntoon, eli 83 % tarpeeseen nähden.

Vuonna 2014 tehtiin käynnistämispäätös 1130 asunnon rakentamisesta, AM-ohjelman mukaisesta tavoitteesta jäi kuitenkin puuttumaan noin 25 %. Ara-vuokra-asuntojen tuotantoa käynnistettiin 506 asunnon verran.

Kaupungin oma tuotanto yhteinen tavoite

Kaupunginvaltuuston hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman tavoitteet edellyttävät kaikilta osapuolilta yli hallintokuntarajojen aktiivista asennetta ja yhteistyötä kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellyttämien tonttien saatavuuden, soveltuvuuden ja toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi. Tärkeää on myös varmistaa yhteistyössä eri hallintokuntien kanssa rakentamiskelpoisuuden valmistuminen suunnitellulla tavalla.

Kaupunginvaltuuston hyväksymän Helsingin kaupungin strategiaohjelman 2013-2016 mukaan ATT:n toimintaedellytykset tulee varmistaa.

Tilastoja 2014

KÄYNNISTYNYT TUOTANTO, asuntoja

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	MA-ohjelman TAVOITE
Valtion tukemat vuokra-asunnot	325	407	581	162	333	506	750
Asumisoikeusasunnot	131	236	187	291	145	475	600
Muut vuokra-asunnot	23						
Hitas-omistusasunnot	267	156	287	326	113	149	
Sääntelemättömät omistusasunnot			20				150
Yhteensä	746	799	1075	779	591	1130	1500

VALMISTUNUT TUOTANTO, asuntoja

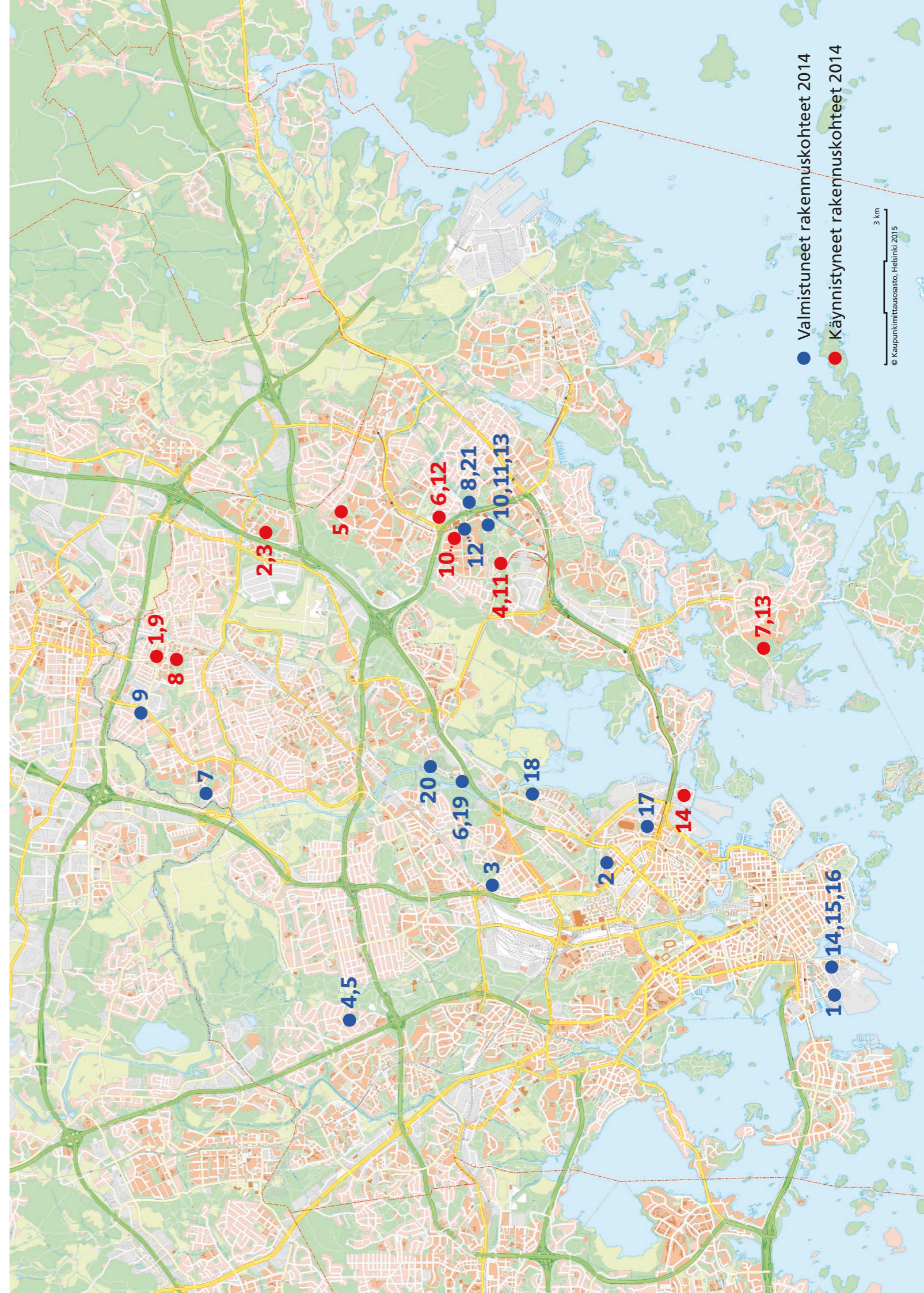
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Valtion tukemat vuokra-asunnot	258	324	190	345	510	466
Asumisoikeusasunnot	127	108	69	298	191	201
Muut vuokra-asunnot			23			
Hitas-omistusasunnot	52	83	191	144	332	353
Sääntelemättömät omistusasunnot				20		
Yhteensä	437	515	473	787	1053	1020

KÄYNNISTYNYT TUOTANTO, asm²

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Valtion tukemat vuokra-asunnot	23 463,0	26 669,0	39 290,0	11 264,0	18 469,5	31 897,5
Asumisoikeusasunnot	10 310,0	16 989,0	13 706,0	22 980,5	9 437,0	33 636,5
Muut vuokra-asunnot	1 090,0					
Hitas-omistusasunnot	20 920,5	11 260,5	23 543,0	29 128,5	6 735,5	11 246,2
Sääntelemättömät omistusasunnot			1 856,0			
Muuta tilaa (hum ²)	604,0	217,0	3 418,0		2 671,0	684,0
Yhteensä	56 387,5	55 135,5	81 813,0	63 372,5	37 313,0	77 464,2

HUONEISTOJEN KESKIPINTA-ALAT, asm²

valmistumisvuoden mukaan	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Valtion tukemat vuokra-asunnot	74,0	74,3	72,4	66,6	69,2	66,1
Asumisoikeusasunnot	77,8	78,4	89,0	72,7	76,3	78,5
Muut vuokra-asunnot			47,4			
Hitas-omistusasunnot	80,4	80,2	80,4	81,1	80,0	89,5
Sääntelemättömät omistusasunnot					91,7	
Yhteensä	75,9	76,1	76,8	72,3	74,7	76,9



ATT - käynnistyneet uudisrakennuskohteet 2014

vuokra-asunnot	erityis-asuntoja	sijainti	kiinteistö-tunnus	tav. asm ²	tav. keski-pinta-ala	erityis asm ² / palvelutilaa htm ²	liiketilaa htm ²	asuntojen hankinta-arvo, euroa	koko hank-keen hankinta-arvo, euroa	hankinta-arvo €/asm ²	tav. as. hankinta-arvo €/asm ²	koko hankkeen hankinta-arvo €/htm ²	pääurakoitsija
1	Heka Suutarila	40122/4	2303,0	60,6	2700	7973000	3462	Arkkitehdit Hannunkari&Mäkipaja	Lujalato Oy				
2	Heka Jakomäki	41200/24	13211,0	63,8	18392	43697800	3308	Arkkitehtitoimisto Pirkko ja Pekka Piirta Oy, Petri Piirta	Rakennusosakeyhtiö Hartela				
3	Heka Jakomäki	41200/20	3383,5	55,5	4627	12589300	3721	Arkkitehtitoimisto Pirkko ja Pekka Piirta Oy, Petri Piirta	Rakennusosakeyhtiö Hartela				
4	Heka Myllypuro	45568/15	2237,5	67,8	2640	7923000	3541	Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy	Skanska Talonrakennus Oy				
5	Heka Kontula	47027/17	848,0	60,6	1620	3317800	3913	DPI-UZ Arkkitehdit	Varte Oy				
6	Heka Mellunkylä	47298/1	5748,0	63,9	6800	17590398	3022	L Arkkitehdit Oy	Skanska Talonrakennus Oy				
7	Heka Laajasalo	49047/1	4166,5	66,1	4800	14842000	3562	Anttinen Oliva Arkkitehdit Oy	Skanska Talonrakennus Oy				
Yhteensä													
506													

asumisoikeusasunnot, muut vuokra-asunnot, osaomistukset

8	Helsingin Asumisoikeus Oy Tuuliaakipuisto	40120/3, 40123/4	3468,5	86,7	3940	12233000	3527	Arkkitehtitoimisto Kistiina Karlsson	Rakennustoimisto V.O. Mattila Oy			
9	Helsingin Asumisoikeus Oy Palopostinpuisto	40122/2	3266,5	58,3	108	11848000	3627	Arkkitehdit Hannunkari&Mäkipaja	Lujalato Oy			
10	Helsingin Asumisoikeus Oy Kivipari	45129/5	3316,0	70,6	3800	11685000	3524	Arkkitehtitoimisto Tapio Grönlund Oy	Skanska Talonrakennus Oy			
11	Helsingin Asumisoikeus Oy Ratasmylly	45568/14	4611,0	76,8	5410	16725000	3627	Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy	Skanska Talonrakennus Oy			
12	Helsingin Asumisoikeus Oy Vienanpuisto	47295/3	10807,0	68,0	13090	32973000	3051	L Arkkitehdit Oy	Skanska Talonrakennus Oy			
13	Helsingin Asumisoikeus Oy Gumilla	49046/3	8167,5	72,3	9900	27832000	3408	Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula	Skanska Talonrakennus Oy			
Yhteensä												
475												

Hitas-omistusasunnot

14	Asunto Oy Helsingin Polaris	10587/1	3528,0	80,1	3800	15335772	4350	Anttinen Oliva arkkitehdit Oy	Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy			
15	Asunto Oy Helsingin Sinikuusama	29129/7	3414,0	71,1	3000	11735581	3438	Arkkitehtitoimisto Sigge Oy	Lujalato Oy			
16	Asunto Oy Helsingin Lorentzinpuisto	49046/4	4307,0	75,6	4900	15207021	3531	Arkkitehtitoimisto Playa	Skanska Talonrakennus Oy			
Yhteensä												
149												

KAIKKI YHTEENSÄ

76 783,0 67,9 576,0 108,0 93 319 263 507 672 265 592 636 3432 3429

ATT - valmistuneet asunnot 2014

vuokra-asunnot	erityis-asuntoja	asuntoja	erityis-asunt. osuus	sijainti	kiinteistö-tunnus	asm ²	erityis asm ² / palvelutilaa htm ²	liiketilaa htm ²	keskim. m ²	hankinta-arvo, euroa	hank. arvo €/asm ²	koko hankkeen hankinta-arvo €/htm ²	pääurakoitsija
1	Heka Ruoholahti	Länsisatamankatu 23	20027/3	6882,0	1011,5	66,2	30940886	3765	3920	Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy	NCC Rakennus Oy		
2	Heka Vallila	Kangasalanatie 13	22556/3	3877,0	69,2	13487900	3479	Arkkitehtiryhmä A6 Oy	Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy				
3	Heka Käpylä	Osmontie 43	25878/8	5915,0	64,3	19751700	3339	Arkkitehtitoimisto Hedman - Matomäki Oy	Skanska Talonrakennus Oy				
4	Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot Mörsäraukio (kehitysvarm. - ryhmäkodit)		33032/18	352 + 74,5	84,0	3076132	6020	Arkkitehdit Siistonen Oy	Tricon Oy				
5	Heka Maunneva	Maunnevantie 1	33037/3	1901,0	63,4	6767800	3560	Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy	Quattrorakennus Oy / Varte Oy*				
6	Heka Viikinmäki	Henrik Lätkäläisen katu 12	36110/12	3324,5	66,5	10525800	3166	Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy	NCC Rakennus Oy				
7	Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot Siltämäen palvelukoti		40098/6	573 + 134,5	71,3	5476343	6586	Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy	Varte Oy				
8	Heka Myllypuro	Lallukankuja 1	45585/3	6979,0	66,5	22365900	3205	Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula	Lujalato Oy				
Yhteensä													
466 29													

asumisoikeusasunnot:

9	Helsingin Asumisoikeus Oy Böstaksentie	Siltämäki	40044/16, 40209/2,4, 40210/1	3621,5	84,2	13605900	3757	Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy	Varte Oy			
10	Helsingin Asumisoikeus Oy Startti	Myllypuro	45156/7	3404,5	87,3	11377400	3342	Teema Arkkitehdit Oy	NCC Rakennus Oy			
11	Helsingin Asumisoikeus Oy Sprintti	Myllypuro	45156/8	3558,0	86,8	12005300	3374	Teema Arkkitehdit Oy	NCC Rakennus Oy			
12	Helsingin Asumisoikeus Oy Yläkivi	Myllypuro	45186/2	2122,5	60,6	6974300	3286	Arkkitehtitoimisto Tapio Grönlund Oy	Quattrorakennus Oy / Skanska Talonrakennus Oy*			
13	Helsingin Asumisoikeus Oy Lallukka (ent. Lallukankuja 3)	Myllypuro	45585/4	3067,5	71,3	10157200	3311	Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula	Lujalato Oy			
Yhteensä												
201												

Hitas-omistusasunnot:

14	Asunto Oy Helsingin Suezinpuisto	Jätkäsaari	20804/2	3567,0	704,5	81,1	19179874	4485	4490	Anttinen & Oliva Arkkitehdit Oy	NCC Rakennus Oy	
15	Asunto Oy Helsingin Marco Polo	Jätkäsaari	20806/1	4913,0	65,0	21523638	4381	4324	Arkkitehtitoimisto HMV Oy	NCC Rakennus Oy		
16	Asunto Oy Helsingin Tyynimeri	Jätkäsaari	20806/2	4995,5	65,0	21848674	4374	4318	Arkkitehtitoimisto HMV Oy	NCC Rakennus Oy		
17	Asunto Oy Helsingin Fenixinrinne	Etelä-Hermann	21007/7	2703,0	79,5	11397062	4216	4216	Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy	Rand & Tuulberg		
18	Asunto Oy Helsingin Runko	Arabianranta	23124/29	5881,0	136,8	23806107	4048	4048	Arkkitehdit Helander Langenskiöld Oy	Skanska Talonrakennus Oy		
19	Asunto Oy Helsingin Sinisimpukka	Viikinmäki, länsiossa	36110/10	3103,5	81,7	12313089	3968	3967	Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy	NCC Rakennus Oy		
20	Asunto Oy Helsingin Vuollejoiesimpukka	Viikinmäki	36120/3	3965,5	90,1	15766968	3976	3976	Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy	Quattrorakennus Oy / Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy*		
21	Asunto Oy Helsingin Lallukankulma	Myllypuro	45585/2	2474,5	384,0	10698542	3555	3743	Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula	Lujalato Oy		
Yhteensä												
353												

* Quattrorakennus Oy meni konkurssiin kesken urakan

KAIKKI YHTEENSÄ

76 255,5 1 134,0 76,9 303 046 515 3729 3 802

ATT - korjausrakentaminen Käynnistyneet hankkeet 2014

alkuperäinen rakennusvuosi	asuntoja	sijainti	kiinteistö-tunnus	asm ²	palvelu- tai liiket. htm ²	muu htm ²	keskipinta-ala m ²	€/htm ²	hankinta-arvo, euroa	korjausaste	pääsuunnittelija	pääurakoitsija
1965	32	Sörnäinen	10250/2	1 879,5			58,7	2 205	4 143 322	65	Arkkituutoimisto Ahonen Veikko Oy	Rakennus Oy Antti J. Ahola
1988	128	Kumpula	24949/3	7 735,5	88,0		60,4	1 686	13 189 800	49	Arkkituutoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky	Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy
1967	156	Pukimäki	37008/3	9 681,5			62,1	1 832	17 738 791	52	Arkkituutoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky	Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy
1982	85	Malmi	38202/2	5 710,0			67,2	1 644	9 385 600	49	Arkkituutoimisto Erat Oy	YIT Rakennus Oy
1985	48	Tapulikaupunki	40162/7	3 113,0			64,9	966	3 008 300	29	Arkkituutoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky	Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy
1985	48	Puistola	41252/1	3 240,0			67,5	1 105	3 579 200	34	Arkkituutoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky	Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy
1987	24	Vartioharju	45330/8	1 918,0			79,9	1 356	2 601 100	40	Arkkituutoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy	Consti Julkisivut Oy
1988	63	Vartioharju	45331/7,8, 45332/3	4 193,0			66,6	1 469	6 159 700	42	Arkkituutoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy	Consti Julkisivut Oy
	584			37 470,5	88,0		64,2	1 592	59 805 813			

Yhteensä

ATT - korjausrakentaminen Valmistuneet hankkeet 2014

alkuperäinen rakennusvuosi	asuntoja	sijainti	kiinteistö-tunnus	asm ²	palvelu- tai liiket. htm ²	muuta tilaa	keskipinta-ala m ²	€/htm ²	hankinta-arvo, euroa	korjausaste	pääsuunnittelija	pääurakoitsija
1972	160	Maunula	28214/1	10 290,0			64,3	1 176	12 100 229	36	Arkkituutoimisto Jurvainen ja Pesola Oy	Lujatalo Oy
1985	30	Puistola	41259/1	1 920,0			64,0	917	1 759 900	27	Arkkituutoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky	Consti Julkisivut Oy
1958	87	Munkkiniemi	33053/5	3 053,0	112,5	64,5	35,1	2 510	8 108 787	53	Arkkituutoimisto Jurvainen ja Pesola Oy	Lujatalo Oy
1961	18	Malmi	38121/12	547,0			30,4	2 785	1 523 545	70	Arkkituutoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky	Sisco Tec Oy
1965	32	Sörnäinen	10250/2	1 879,5			58,7	2 205	4 143 322	65	Arkkituutoimisto Ahonen Veikko Oy	Rakennus Oy Antti J. Ahola
	327			17 689,5	112,5	64,5	54,1		27 635 783			

Yhteensä

Toimittanut:
Ifa Kytösaho

Käännökset:
Multiprint Oy / Multidoc

Ulkoasu:
Matti Arvilommi

Paino:
Lönnberg Print & Promo

Asunto Oy Helsingin Runko Kuva Arno de la Chapelle

