www.att.hel.fi

Toimintakertomus 2015

Verksamhetsberättelse

Käyntiosoite:
Junailijankuja 3, 00520 Helsinki

Postiosoite:
PL 2000, 00099 Helsingin kaupunki

Att

Helsingin kaupunki
Helsingfors stad

Asuntotuotantotoimikunta
Bostadsproduktionskommittén

Asuntotuotantotoimisto ATT
Bostadsproduktionsbyrån BPB

Kuva Tuomas Uusheimo

Sisällysluettelo

Toimitusjohtajan katsaus . . . 2

Verkställande direktörens översikt . . . 5

The Managing Director's overview . . . 7

Asuntotuotantotoimikunta . . . 12

Organisaatio ja henkilöstö . . . 14

Puheenjohtajan puheenvuoro . . . 15

Asuntotuotantotoimiston tavoitteet . . . 16

- Asuntotuotantotoimisto toteuttaa valtuuston asuntopoliittisia linjauksia 16
- Koti Helsingissä – Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelma 2012 16
- Asuntotuotantotoimiston määrälliset tavoitteet 16
- Talousarviotavoitteet vuodelle 2015 17

Laadun kehittäminen . . . 18

- ATT palkitsi vuoden 2015 työmaan 18

Ympäristöraportti . . . 19

- Ympäristöjohtaminen on osana toimintajärjestelmää 19
- Energiatehokkuutta, aurinkoenergiaa ja viherkattoja 20
- Energiatehokkuus ATT:n rakennuttamissa hankkeissa 20

Uudistuotannon tuotanto-ohjelman toteutuminen vuonna 2015 . . . 21

Peruskorjausten tuotanto-ohjelman toteutuminen vuonna 2015 . . . 22

Suta-kilpailuja . . . 24

Asuntojen myynti ja markkinointitilanne . . . 27

Valmistuneita uudiskohteita . . . 28

- Omaleimaista asumista jylhässä maisemassa 28
- Erilaisia senioriasuntoja Kalasatamaan 30
- Eskolantielle valmistui puukerrostaloja 32

Talous ja rahoitus . . . 36

Tuottavuus . . . 37

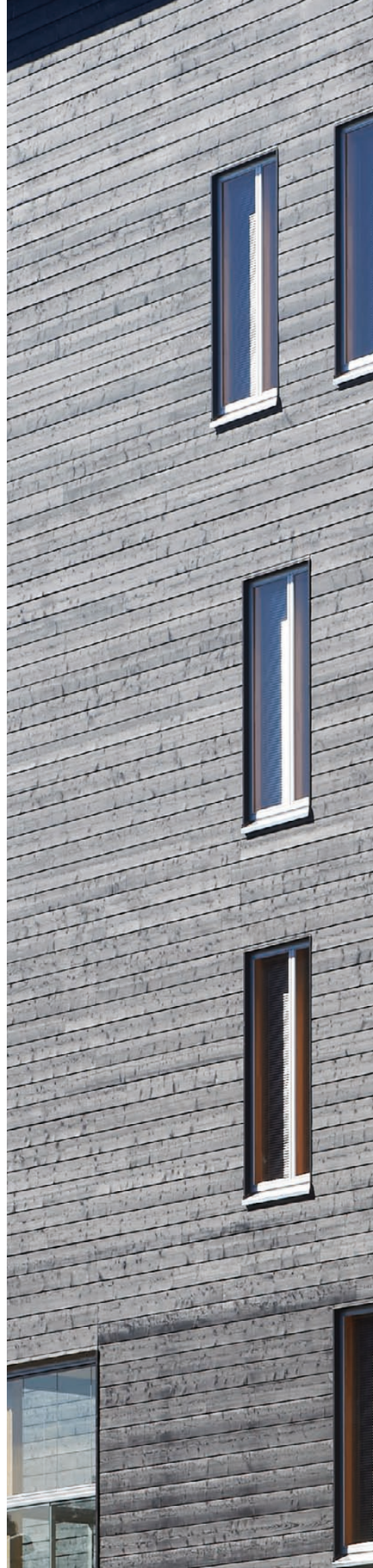
Rakennuskustannukset ja suhdanteet . . . 40

Tonttitilanne, tonttien rakentamiskelpoisuus ja muut perusedellytykset . . . 42

- Tonttivaranto ja sen valmiustaso 42
- Rakentamiskelpoisuus 43
- Uudet varaukset 43
- Valmistuneita kumppanuuskaavoituksia 43
- ARA-tuotannon tontteja tarvitaan edelleen 43

Tilastoja 2014 . . . 44

Kansi ja tämä aukeama: Heka Pukinmäki Eskolantie 4. Kannen kuva: Kimmo Räisänen



Kuva Kimmo Räisänen

Kuva ATT

Toimitusjohtaja Sisko Marjamaa

Toimitusjohtajan katsaus

Suomen talousvaikeudet jatkuivat mutta rakentamisessa käänne parempaan

Vuonna 2015 maailmantalouden kasvuennusteita korjailtiin alaspäin pitkin vuotta ja Suomen talouden elvyttämiseen etsittiin keinoja valtiovallan taholta. Näissä olosuhteissa koko maassa rakentaminen on supistunut jo neljä vuotta peräkkäin, vuonna 2015 prosentilla. Vuoden vaihteen tietämillä rakentamisen suhdanne kuitenkin kääntyi parempaan ja kasvua on odotettavissa.

Vuonna 2015 aloitettiin arviolta 28 500 uuden asunnon rakentaminen ja aloitusmäärän ennakoidaan nousevan 2016. Rakentamisen markkina eriytyy alueellisesti kiihtyvällä vauhdilla ja jo puolet asuntojen uudisrakentamisesta kohdistuu Uudellemaalle. Asuntorahastojen vauhdittama vahva sijoittajakysyntä piti yllä vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja se painottui vahvasti pieniin kerrostaloasuntoihin. Korkea työttömyys heikensi edelleen kotitalouksien asunnonostoaikeita.

Rakentamisen hinta normaaleissa ARA-vuokra- ja asumisoikeushankkeissa pääkaupunkiseudulla

	Rakennuskustannukset €/asm²		Hankinta-arvo €/asm²	
	ARA	ATT	ARA	ATT
2014	3001	3088	3444	3372
2015	3115	3096	3532	3463
Vuosimuutos	3,80%	0,30%	2,60%	2,70%

ARA -tuotantoa aloitettiin toimintavuonna takauslainat mukaan lukien noin 8500 asunnon verran. Noin puolet asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla, vuokra-asunnoista jopa kolme neljäsosaa. Normaalien vuokra-asuntojen määrä nousi valtion tilapäisten, ja vuoden lopussa päättyneiden, huoneistokohtaisten käynnistysavustusten ja alhaisempien perusomavastuukorkojen vauhdittamina 63 prosenttia lähes 2900 asuntoon. Noin kolmasosa kaikista ARA -asunnoista oli vuokra-asuntoja erityisryhmille kuten vanhuksille, nuorille, kehitysvammaisille, pitkäaikaisasunnottomille tai mielenterveyskuntoutujille. Hallitusohjelman linjausten mukaisesti asumisoikeusasuntojen rahoittamista vähennetään kolmasosalla ja loppuvuonna toimenpide alkoi näkyä käytännössä ARA:n toiminnassa, vaikka edellisten vuosien rahoituspäätösten turvin asumisoikeusasuntoja päätettiin käynnistää suurin piirtein saman verran kuin edellisvuonna eli 1900 (1896) asuntoa.

Helsingissä rakentaminen poikkeuksellisen vilkasta

Helsingissä vuosi oli talonrakentamisessa yksi 2010-luvun vilkkaimmista niin toimitila- kuin asuinrakentamisessakin. Myönnettyjen rakennuslupien asuntomäärä 5717 oli korkea. Aloitettujen rakennustöiden osalta vuosi oli 2000-luvun vilkkain. Vuoden aikana aloitettiin 5544 asunnon rakentaminen ja käyttötarkoituksen muutokset mukaan lukien aloitusmäärä nousi 5967 asuntoon. Määrä on poikkeuksellisen suuri 2000-luvulla, sillä toiseksi vilkkaimpana vuonna 2011 aloitettiin noin tuhat asuntoa pienemmän asuntomäärän rakentaminen. Erityisesti Jätkäsaaressa vuosi oli vilkas aloitusten osalta, sillä siellä alettiin rakentaa 1412 uutta asuntoa.

Uudistuotantona ja laajennuksina valmistui 3718 asuntoa ja käyttötarkoituksen muutoksina lisäksi 341 asuntoa. Valmistuneista asunnoista 87 prosenttia oli kerrostaloissa. Omistusasuntojen osuus valmistuneista oli lähes puolet eli 49 prosenttia. 2010-luvun asuntotuotannolle tyypillisesti pienten asuntojen suhteellinen osuus oli suurempi kuin aikaisemmin 2000-luvulla. Asuntojen kokonaishintojen ja maksettavien vuokrien euromäärää on pyritty alentamaan pienentämällä asuntojen kokoa ja samalla on vastattu kysyntään asuntokuntien koon pienentyessä.

ATT:n määrälliset tavoitteet sitovasti 1500 asuntoon

Valtuuston hyväksymässä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa kaupungin oman tuotannon vuotuiseksi tavoitteeksi on päätetty 1500 asuntoa jo vuodesta 2008 lähtien. Käytännössä kyse on kuitenkin ollut epärealistisesta tavoitteesta rakentamiskelpoisten tonttien vajeesta johtuen. Vuosien ajan toimistolle varattujen tonttien määrä on jäänyt alle AM-ohjelman asuntotuotantotavoitteen, mutta 2013 ja 2014 varausten määrä ylitti tavoitteen. Kaupungin poliittisten päättäjien selkeä tahto on ollut nostaa asuntotuotanto korkeammalle tasolle. Em. tavoitteeseen pääsemiseksi konkreettisena toimenpiteenä asuntotuotantoprosessin osapuolten sitovia tavoitteita kiristettiin syksyn aikana vuoden 2016 talousarvion valmistelun yhteydessä.

Sitovaan korkeampaan tavoitteeseen pääsemiseksi toimiston tonttivarantoa käytiin läpi yhteistyössä kaupunginkanslian, tonttiosaston ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa pyrkien rakentamisen esteiden poistamiseen ja tonttivarausten rakentamiskelpoisuuden vauhdittamiseen. Marraskuussa asuntotuotantotoimikunta hyväksyi toimiston laatiman tuotanto-ohjelman vuodelle 2016 ja alustavat tuotanto-ohjelmat vuosille 2017 ja 2018.

Määrällisten tavoitteiden nostaminen vaatii toimistolta tuottavuusloikkaa, jonka varmistamiseksi käynnistettiin organisaatio- ja toimintamallimuutos yhteistyössä henkilöstön kanssa. Kasvavan uudistuotannon toteuttamiseksi tehokkaammin operatiivinen toiminta järjestettiin kolmeen alueelliseen tuotantotiimiin. Onnistuessaan sujuvoittamistoimenpiteet kokonaisuudessaan merkitsevät kaupungin oman asuntotuotannon merkittävää lisääntymistä.

ATT:n tuotannossa käynnistyspäätökset noin tuhannesta uudesta asunnosta

Asuntotuotantotoimiston tonttitilanteen parantuminen viime vuosina alkaa näkyä käynnistettävän tuotannon määrissä. Käynnistyspäätöksiä tehtiin toisena perättäisenä vuonna yli tuhannesta, eli 1045 kohtuuhintaisesta asunnosta. Kaupunginvaltuuston päättämään vuosittaiseen 1500 asunnon rakentamistavoitteeseen on vielä matkaa, mutta tavoitteen todettiin olevan aikaisempaa paremmin saavutettavissa kaupungin sisäistä yhteistyötä lisäämällä, prosesseja sujuvoittamalla ja erilaisia urakkamuotoja käyttämällä. Uusia tontteja varattiin toimistolle toimintavuoden aikana kuitenkin vain 1154 asunnon rakentamiseksi, mikä on selkeästi vähemmän kuin kahtena edellisenä vuonna. Tuotannon määrällisten tavoitteiden saavuttaminen edellyttää vähintään 1500 asunnon rakentamiseen riittävien tonttien varaamista vuosittain kaupungin omaan tuotantoon.

Hallinta- ja rahoitusmuodoittain ATT:n tuotanto jakautui siten, että vuokra-asuntoja rakenteille lähtevissä hankkeissa oli 513, asumisoikeusasuntoja 294 ja Hitas-omistusasuntoja 238.

ATT:n rakennuttamia asuntoja valmistui 522. Ara-vuokra-asuntoja näistä oli 205 asuntoa, asumisoikeusasuntoja 204 ja hitas-omistusasuntoja 113. Valmistuneiden asuntojen määrässä näkyi aiemman tonttipulan aiheuttama käynnistyneiden hankkeiden vähäisyys erityisesti vuodelta 2013.

Joulukuun lopussa 2015 ATT:lla oli käynnissä 1478 uuden asunnon rakennustyöt. Peruskorjattavina oli 901 vuokra-asuntoa. Investoinnit näihin hankkeisiin ovat noin 450 miljoonaa euroa.

Tarjoushalukkuus laskussa, tarjoushinnat edellisvuoden tasolla

Rakentamisen vilkkaus Helsingissä merkitsi asuntotuotantotoimistolle järjestettyjen urakkakilpailujen kiinnostavuuden ja tarjoushalukkuuden laskua. Tarjouksia saatiin enää keskimäärin vain 2,2 kilpailua kohden. Yhtenä syynä voidaan pitää kilpailujen suurta volyymiä ja toisena syynä ARA:n etukäteen ilmoittamia tiukkoja hintarajoja. Vuoden lopussa päättyneet valtion tilapäiset korkotukilainojen alemmat perusomavastuukorot ja käynnistymisavustukset vauhdittivat syksyllä eri rakennuttajien tuotantoa ruuhkauttaen laskentaresurssit. Rakennusliikkeet valikoivat hankkeet, joihin ne jättivät tarjouksensa. Kilpailun vähenemiseen ja myös asuntomarkkinoiden kehittymiseen vaikuttivat edellisvuoden tavoin erilaiset lyhyellä syklillä toimivat asuntorahastot, jotka ilman kilpailua ostivat rakennusliikkeiltä vapaarahoitteiseen vuokra-asumiseen kokonaisia yhtiöitä tontin ja rakentamisen sisältävinä kokonaisuuksina tai suuria määriä yksittäisiä asuntoja.

Tarjoushalukkuuden vähenemisestä huolimatta tarjoushinnat kuitenkin laskivat lievästi. ATT:n käynnistämien vuokra- ja asumisoikeushankkeiden rakennuskustannukset olivat lähes edellisvuoden tasolla ja keskimääräinen hankinta-arvokin nousi vain 2,7 prosenttia. Normaalien vuokra- ja asumisoikeuskohteiden

Heka Viikinmäki Harjannetie 13. Kuva Hannu Koivisto

keskimääräiset rakennuskustannukset olivat 3 096 €/asm² (vuonna 2014: 3088 €/asm²) ja hankinta-arvot 3 472 €/asm².(vuonna 2014: 3372 €/asm²) Merkittävin yksittäinen hankkeiden välisiin kustannuseroihin vaikuttava seikka on autopaikoitusratkaisu, jonka kustannukset vaihtelivat välillä 40 - 464 €/asm².

Merkille pantavaa on, että vaikka rakentaminen Helsingissä on perinteisesti kalleinta koko maassa vaikeine rakennuspaikkoineen ja haastavine kaavoineen, ATT:n rakennuttamissa normaaleissa ARA-hankkeissa sekä rakennuskustannukset että hankinta-arvot vuokratonteilla toteutetuissa kohteissa olivat pääkaupunkiseudun keskiarvoja halvemmat. Tulos kertoo ATT:n suunnittelu- ja kustannusohjauksen pitkäjänteisestä toteutuksesta sekä onnistumisesta haastavassa kilpailussa rajallisista rakentamisresursseista.

ATT:n työn tuloksina muun muassa puukerrostaloja ja omaleimaista asumista jylhään maisemaan

ATT:n tavoitteena on osaltaan edistää asuntorakentamisen kehittämistä ja erilaisten innovatiivisten rakennusteknisten ratkaisujen toteuttamista helsinkiläisessä asumisessa. Puurakentamisesta toimistolla on aiempaa kokemusta, mutta käytännössä puukerrostalojen toteuttaminen on jäänyt Suomessa pitkälti kokeilujen asteelle ja lisääntyminen on monista yrityksistä huolimatta ollut hidasta. ATT tutki oman tonttivarantonsa sopivuutta puurakentamiseen tahtonaan edistää sitä. Pukinmäessä Eskolantiellä varatuilla tonteilla kaavallinen ratkaisu ei edellyttänyt puukerrostaloja, mutta kaavallinen ratkaisu soveltui siihen hyvin. Vuonna 2012 toimistossa tehtiin päätös uudentyyppisestä puukerrostalojen toteuttamisesta Eskolantielle. Työn tuloksena kesällä 2015 valmistui neljän puurakenteisen 5–7 -kerroksisen pistetalon komea hankekokonaisuus, jossa on yhteensä 51 vuokra-asuntoa ja 42 asumisoikeusasuntoa. SRV Rakennus Oy toimi kohteen päätoteuttajana kilpailullisen neuvottelumenettelyn ja suunnittele ja rakenna -urakkakilpailun jälkeen. Kohteen kantavina puurakenteina käytettiin Stora Enson toimittamia CLT-tilaelementtejä. Kohteen pääsuunnittelijana toimi Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo Oy. ATT:n tarkoituksena oli jatkaa puukerrostalojen rakennuttamista vastaavalla tekniikalla saatujen kokemusten jälkeen, mutta tilaelementtiratkaisun edistäminen näyttäisi vaativan edelleen sekä teknistä että taloudellista kehittämistyötä teollisuudelta ennen merkittävää läpimurtoa laajempaan käyttöön.

ATT:n rakennuttama ja kesäkuussa valmistunut vuokrakohde Heka Viikinmäki Harjannetie 13 huomioitiin rakennuslautakunnan toimesta Rakentamisen Ruusun kunniamaininnalla. Kokonaisuus poikkeaa totutusta kerrostalosta ja siinä onkin onnistuneesti toteutettu Viikinmäen tavoitetta lähentää kerrostalojen asumista pientaloasumisen suuntaan. Kokonaisuus sijoittuu vaikeaan maastoon jyrkänteineen. Pihaa reunustava neliosainen kerrostalo on ansiokkaasti sovitettu haasteelliseen ympäristöön ja pihatasoiset parveketerassit edustavat uutta tilallista oivallusta. Rakennuksen pääsuunnittelija on arkkitehti Ulpu Tiuri Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy:stä.

Näkymiä vuodelle 2016

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 menestyksekkäälle kasvulle ja kilpailukyvylle tulevina vuosina.

Asuntotuotantotoimistolla oli vuoden 2015 lopulla tonttivarantoa vuoden 2016 ja sitä seuraavien vuosien tuotantoa varten yhteensä noin 5500 asunnon rakennuttamiseen. Tämä vastaa suurin piirtein kolmen ja puolen 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.

Kaupungin johtamisjärjestelmän suuri muutos ja siirtyminen pormestari- ja toimialamalliin tullee vaatimaan toimistolta aktiivisuutta osallistua laajaan kehittämistyöhön pikaisella aikataululla vuoden 2016 aikana. Oma organisaatiomuutos on saatu päätökseen, mutta toimintamallin ja muutoksen jalkauttaminen on meneillään. Samaan aikaan valmistelussa on teknisten virastojen yhteinen toimitilahanke Kalasatamaan. Muutto tapahtuisi tämän hetkisen arvion mukaan vuoden lopussa 2019 tai seuraavan vuoden alussa.

Kiitän lämpimästi asiakkaitamme, ammattitaitoista ja haasteisiin vastannutta henkilöstöämme sekä yhteistyökumppaneitamme, joiden kanssa sitkeällä yhteistyöllä huolehditaan pääkaupungin asuntorakentamisen määrän ja laadun kehittämisestä. Erityisenä yhteisenä haasteenamme on nostaa asuntorakentamisen volyymi kaupungin asettamalle sitovalle tavoitetasolle suunnittelun ja rakentamisen laatua unohtamatta. Laadun tekeminen ei ole vaikeaa, mutta se vaatii ammattiylpeyttä ja ennen kaikkea oikeaa asennetta. Ja sitähän meiltä löytyy!

Sisko Marjamaa
toimitusjohtaja

Verkställande direktörens översikt

Finlands ekonomiska svårigheter fortsatte men inom byggandet iakttogs en vändning till det bättre

År 2015 sänktes världsekonomins tillväxtprognoser under årets lopp och statsmakten sökte metoder för att väcka liv i den finländska ekonomin. I dessa förhållanden har byggandet redan fyra år i rad minskat i hela landet, år 2015 med en procent. Vid årsskiftet vände dock byggkonjunkturen till det bättre och en tillväxt är att vänta.

År 2015 började man bygga uppskattningsvis 28 500 nya bostäder och det förutspås att motsvarande antal kommer att stiga under år 2016. Byggmarknaden differentieras i hisnande takt på regional nivå och redan nu byggs över hälften av de nya bostäderna till Nyland. Den starka placerarefterfrågan som bostadsfonderna påskyndar upprätthöll den fritt finansierade bostadsproduktionen och inom den betonas starkt bostäder i små våningshus. På grund av den höga arbetslösheten minskade dock hushållens föresatser att köpa en bostad.

Under verksamhetsåret började ARA bygga cirka 8 500 bostäder, garantilån inkluderat. Ungefär hälften av bostäderna, av hyresbostäderna till och med tre fjärdedelar, är belägna i huvudstadsregionen. Till följd av statens tillfälliga lägenhetsspecifika startbidrag, som upphörde i slutet av året, och lägre basräntor för självrisken ökade antalet normala hyresbostäder med 63 procent till nästan 2 900 bostäder. Cirka en tredjedel av alla ARA-bostäder var hyresbostäder för specialgrupper såsom äldre personer, ungdomar, utvecklingsstörda, långtidsbostadslösa eller psykiska rehabiliteringspatienter. Enligt riktlinjerna i regeringsprogrammet ska finansieringen av bostadsrättsbostäder minska med en tredjedel och i slutet av året började åtgärden synas i praktiken i ARA:s verksamhet, även om man med stöd av finansieringsbeslut från tidigare år beslutade att börja bygga i stort sett samma antal bostadsrättsbostäder som föregående år, det vill säga 1 900 bostäder.

Ovanligt livligt byggande i Helsingfors

I fråga om husbyggande var året ett av de livligaste under 2010-talet, såväl i fråga om verksamhetslokaler som bostäder. Antalet beviljade bygglov, 5 717, var högt. När det gäller inledda byggarbeten var året det livligaste på 2000-talet. Under året började man bygga 5 544 bostäder och om man inbegriper ändringar av användningsändamål stiger antalet till 5 967 bostäder. Antalet är ovanligt stort på 2000-talet eftersom man under det nästlivligaste året 2011 började bygga ungefär tusen bostäder mindre. I synnerhet på Busholmen var året livligt i fråga om påbörjade byggnadsprojekt – där började man bygga 1 412 nya bostäder.

I fråga om nyproduktion och utvidgningar färdigställdes 3 718 bostäder medan 341 bostäder fick ett nytt användningsändamål. 87 procent av de färdiga bostäderna fanns i våningshus. Nästan hälften, det vill säga 49 procent, av de färdiga bostäderna var ägarbostäder. Typiskt för bostadsproduktionen under 2010-talet har varit att den relativa andelen små bostäder varit större än tidigare på 2000-talet. Man har strävat efter att sänka eurobeloppet på bostädernas totala pris och de hyror som ska betalas genom att minska bostädernas storlek, och samtidigt har man svarat på efterfrågan i och med att hushållens storlek minskar.

BPB:s kvantitativa mål binds till 1 500 bostäder

I det genomförandeprogram för boende och härmed sammanhängande markanvändning som fullmäktige godkänt har man sedan 2008 fastställt 1 500 bostäder per år som mål för stadens egen produktion. På grund av bristen på byggdugliga tomter har det emellertid varit ett orealistiskt mål i praktiken. Under flera år har antalet tomter som reserverats för byrån underskridit BM-programmets bostadsproduktionsmål, men 2013 och 2014 överskred antalet reserveringar målet. Stadens politiska beslutsfattare har haft en tydlig vilja att öka bostadsproduktionen till en högre nivå. Som konkreta åtgärder för att nå ovan nämnda mål skärptes under hösten de mål som binder parterna i bostadsproduktionsprocessen i samband med beredningen av budgeten för år 2016.

För att nå ett bindande högre mål gick man igenom byråns tomtreserver tillsammans med stadskansliet, tomtavdelningen och stadsplaneringskontoret i strävan efter att avlägsna hinder för byggande och påskynda tomtreserveringarnas byggduglighet. I november godkände bostadsproduktionskommittén det produktionsprogram som byrån utarbetat för år 2016 och de preliminära produktionsprogrammen för år 2017 och 2018.
För att öka de kvantitativa målen krävs att byrån tar ett språng framåt gällande produktionen, och för att säkerställa detta har man i samarbete med de anställda inlett en förändring av organisationen och verksamhetsmodellen. För att genomföra den ökande nyproduktionen på ett effektivare sätt har den operativa verksamheten ordnats i tre lokala produktionsteam. Om man lyckas med åtgärderna för att göra processerna smidigare i sin helhet kommer stadens egen bostadsproduktion att öka i betydande grad.

BPB har beslutat att börja bygga cirka tusen nya bostäder

Bostadsproduktionsbyråns förbättrade tomtsituation under de senaste åren börjar synas i antalet nya bostäder. För andra året i rad fattades beslut om att börja bygga över tusen, närmare bestämt 1 045, bostäder till rimliga priser. Det är ännu en bit kvar till stadsfullmäktiges mål om att varje år bygga 1 500 nya bostäder, men det konstaterades att man kan göra målet lättare att nå än tidigare genom att öka stadens interna samarbete, göra

processerna smidigare och använda olika former av entreprenad. Under verksamhetsåret reserverades för byrån dock nya tomter för byggande av endast 1 154 bostäder, vilket är klart färre än under de två föregående åren. För att nå de kvantitativa målen för produktionen krävs att man för stadens egen produktion varje år reserverar tomter för byggande av minst 1 500 bostäder.

Per förvaltningsform och finansieringsslag fördelades BPB:s produktion så att antalet hyresbostäder inom projekt som ska påbörjas uppgick till 513, antalet bostadsrättsbostäder till 294 och antalet Hitas-ägarbostäder till 238.

Antalet färdigställda bostäder som BPB lät bygga uppgick till 522. Av dessa var 205 ARA-hyresbostäder, 204 bostadsrättsbostäder och 113 Hitas-ägarbostäder. Det ringa antalet påbörjade projekt till följd av tomtbrist under tidigare år, särskilt under 2013, återspeglades i antalet färdiga bostäder.

I slutet av december 2015 hade BPB 1 478 påbörjade projekt för byggande av nya bostäder och 901 hyresbostäder att renovera. I dessa projekt investeras cirka 450 miljoner euro.

Mindre vilja att ge anbud, anbudspriserna på samma nivå som föregående år

Det livliga byggandet i Helsingfors innebar för bostadsproduktionsbyrån att de entreprenadtävlingar som ordnades väckte mindre intresse och vilja att ge anbud. Det inkom i genomsnitt endast 2,2 anbud per tävling. En orsak till detta kan anses vara tävlingarnas stora volym och en annan de strikta prisgränser som ARA meddelade på förhand. Statens tillfälligt lägre basräntor för självrisken vid räntestödslån och startbidrag, som bägge upphörde i slutet av året, påskyndade på hösten olika byggherrars produktion och skapade samtidigt rusning bland kalkyleringsresurserna. Byggfirmorna valde ut önskade projekt på vilka de gav offerter. Precis som året innan påverkades den minskade konkurrensen och bostadsmarknadens utveckling av olika bostadsfonder med kort cykel, som utan konkurrens köpte hela bolag av byggfirmor, det vill säga helheter som inkluderar tomt och byggande, för fritt finansierat hyresboende eller stora antal enskilda bostäder.

Trots att viljan att ge anbud minskade sjönk offertpriserna något. Kostnaderna för att bygga de hyres- och bostadsrättprojekt som BPB startat låg nästan på samma nivå som föregående år och det genomsnittliga anskaffningsvärdet steg endast med 2,7 procent. De genomsnittliga kostnaderna för att bygga normala hyres- och bostadsrättsobjekt var 3 096 euro/kvadratmeter våningsyta (2014: 3 088 euro/kvadratmeter våningsyta) och anskaffningsvärdena 3 472 euro/kvadratmeter våningsyta (2014: 3 372 euro/kvadratmeter våningsyta). Den mest betydande enskilda faktor som påverkar kostnadsskillnaderna mellan projekt är parkeringslösningarna, för vilka kostnaderna varierar mellan 40 och 464 euro/kvadratmeter våningsyta.

Man bör lägga märke till att trots att byggandet i Helsingfors med sina svåra byggplatser och sin utmanande planläggning traditionellt är dyrast i hela landet, var såväl byggnadskostnaderna som anskaffningsvärdena för de objekt som genomfördes på hyrestomter i de normala ARA-projekt som BPB lät bygga förmånligare än genomsnittet i huvudstadsregionen. Resultatet vittnar om BPB:s långsiktiga genomförande av planerings- och kostnadsstyrning och om framgångar i den utmanande konkurrensen om begränsade byggnadsresurser.

BPB:s arbete har bland annat resulterat i trävåningshus och boende med egen prägel i storslaget landskap

BPB:s mål är att främja bostadsbyggandets utveckling och genomförandet av olika innovativa byggnadstekniska lösningar för boende i Helsingfors. Byrån har sedan tidigare erfarenhet av träbyggande, men i praktiken har genomförandet av trävåningshus stannat på försöksnivå i Finland och trots många försök har utvecklingen skett långsamt på den fronten. BPB undersökte huruvida den egna tomtreserven lämpar sig för träbyggande i syfte att främja detta. Planlösningen för de tomter som reserverats på Eskosvägen i Bocksbacka krävde inte trävåningshus, men lämpade sig väl för sådana. År 2012 fattade byrån ett beslut om att bygga en ny typ av trävåningshus på Eskosvägen. Som ett resultat av arbetet färdigställdes sommaren 2015 en ståtlig projekthelhet bestående av fyra punkthus av trä i 5–7 våningar. Husen omfattar sammanlagt 51 hyresbostäder och 42 bostadsrättsbostäder. SRV Rakennus Oy blev objektets huvudsakliga genomförare efter ett konkurrensmässigt förhandlingsförfarande och en planera och bygg-entreprenadtävling. Som bärande träkonstruktioner användes CLT-rumselement som levererades av Stora Enso. Arkitektbyrån Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo Oy var huvudplanerare för objektet. BPB:s syfte var att fortsätta låta bygga trävåningshus genom motsvarande teknik efter de erfarenheter som erhållits, men det verkar som om det för att främja lösningen med rumselement såväl på tekniskt som ekonomiskt plan skulle krävas ytterligare utvecklingsarbete av industrin innan lösningen kan slå igenom i mer betydande grad och tas i bruk i mer omfattande utsträckning.

Hyresobjektet Heka Viksbacka som BPB låtit bygga på Krönvägen 13 och som färdigställdes i juni uppmärksammades av byggnadsnämnden med hedersomnämndandet Byggnadsrosen. Helheten avviker från den typ av våningshus man är van vid och man har också lyckats genomföra Viksbackas mål om att utveckla våningshusen i riktning mot småhusboende. Helheten är belägen i svår terräng med branta backar. Våningshuset i fyra delar kantas av en gård och det har på ett förtjänstfullt sätt anpassats till den utmanande miljön. Balkongterrasserna på gårdsnivå representerar ett nytt rumsligt tänkande. Byggnadens huvudplanerare var arkitekt Ulpu Tiuri från Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy.

Utsikter för år 2016

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 och bli konkurrenskraftigt under de kommande åren.

I slutet av år 2015 hade bostadsproduktionsbyrån tillräckligt med tomtreserver för att producera sammanlagt cirka 5 500 nya bostäder under år 2016 och därpå följande år. Det här motsvarar i stora drag bostadsproduktionsmålet för tre och ett halvt år framåt. Totalantalet är dock inte lika med antalet byggdugliga tomter. Det behövs fler tomter och mer gott samarbete över förvaltningsgränserna inom staden för att de kommande årens produktion ska kunna säkerställas.

Den stora förändringen av stadens ledningssystem och övergången till en modell med borgmästare och verksamhetsområden kommer sannolikt att kräva att byrån aktivt deltar i det omfattande utvecklingsarbetet med stram tidtabell under år 2016. Den egna organisationsförändringen har avslutats, men man håller för närvarande på att förankra verksamhetsmodellen och förändringen i praktiken. Samtidigt bereds de tekniska ämbetsverkens gemensamma projekt för verksamhetslokaler i Fiskehamnen. Enligt den nuvarande bedömningen skulle flytten ske i slutet av år 2019 eller i början av året därpå.

Jag riktar ett varmt tack till våra kunder, vår yrkeskunniga personal som svarat på alla utmaningar och våra samarbetspartner. Tillsammans ser vi genom ihärdigt samarbete till att mängden bostadsbyggande och dess kvalitet utvecklas i huvudstaden. En gemensam utmaning är i synnerhet att öka bostadsbyggandets volym till den bindande målnivå som staden fastställt utan att glömma planeringens och byggandets kvalitet. Det är inte svårt att utföra ett högklassigt arbete, men det kräver yrkesstolthet och, framför allt, rätt attityd. Och det har vi!

Sisko Marjamaa
Verkställande direktör

The Managing Director's overview

Finland's economic difficulties continued, but the construction industry took a turn for the better

In 2015, the global economy's growth forecast had to be lowered several times during the year, and the Finnish Government tried to find ways to revive the Finnish economy. In these conditions, the construction industry has decreased already for four consecutive years, in 2015 by XX percent. However, around the turn of the year, the trend took a turn for the better and growth can now be expected.

In 2015, the construction of 28,500 new apartments was started, on estimate, and it is predicted that the number will rise in 2016. The construction market is differentiating regionally more and more rapidly and already half of new construction takes place in Uusimaa. Strong investor demand, driven by housing funds, maintained non-subsidised housing production and it focused strongly on small apartments in apartment buildings. High unemployment rate still hindered the home-buying intentions of households.

During the fiscal year, around 8,500 housing units, including guarantee loans, were started as ARA production. Approximately half of the housing units are located in the capital city area, and up to three fourths of rental apartments. The number of normal rental housing units increased by nearly 63 percent to almost 2,900 housing units, thanks to the state's temporary, apartment-specific start-up subsidies and lower base interest rate which ended at the end of the year. About one third of the ARA apartments were rental housing units for special groups, such as senior citizens, young people, disabled people, homeless people or recovering mental health patients. In accordance with the strategy of the government programme, the funding of right-of-occupancy homes will be cut down by a third, and towards the end of the year, this action was starting to be seen in ARA's operations. Thanks to the funding decisions from previous years, however, nearly as many right-of-occupancy home construction projects were started as in the previous year, 1,900 housing units.

Construction in Helsinki exceptionally busy

In Helsinki, the year in construction was one of the busiest in the 2010s, both with regard to commercial and residential building. The number of housing units in granted building permits was high, 5,717. With regard to started construction work, the previous year was the busiest in the 21st century. During the year, the construction works of 5,544 housing units were started, and when the modification works of buildings' purpose of use were added to it, the number rose to 5,967 apartments. This is an exceptionally large number in the 21st century, as in 2011, the second busiest year, construction was started for about a thousand fewer apartments. In particular, the year was busy in Jätkäsaari, where construction was started for 1,412 new housing units.

3,718 housing units were completed as new construction and expansions and additional 341 apartments were modified from other premises. Of the finished housing units, 87 percent were in apartment buildings. The share of self-owned housing units was nearly half, 49%. Typical for the housing production in the 2010s, the relative share of smaller apartments was larger than previously in the 21st century. Attempts have been made to decrease the total price of the housing units and the rents by making the apartments smaller, and at the same time, demand for smaller apartments has been met.

ATT's quantitative objective has settled to 1,500 housing units

In the housing and related land use implementation plan approved by the council, the city's own annual production objective has been 1,500 housing units since 2008. In practice, this has been an unrealistic objective due to the lack of plots suitable for construction. During several years, the number of plots reserved for the Department has remained below the housing policy programme's goal, but in 2013 and 2014 the number of reservations exceeded the objective. The political decision-makers of the City have clearly wanted to increase the level of housing production. A concrete measure aiming towards the aforementioned objective was that the binding goals of the different parties of housing production were made stricter in the autumn, in connection to preparing the budget for 2016.

In order to achieve this binding, higher objective, the City's land reserve was gone through in cooperation with the City Executive Office, Plot Division and the City Planning Department with the attempt of removing any construction obstacles and speeding up the construction suitability of the reserved plots. In November, the Housing Production Committee approved the department's production programme for 2016 and the preliminary production programmes for 2017 and 2018.

Increasing the quantitative goals required also increased productivity from the department, and in order to ensure this, and organisational change and modification of operational model was launched in cooperation with the personnel. In order to execute the increasing new construction production more efficiently, the operative actions were divided into three regional production teams. If they succeed, these measures aiming for better operational dynamic signify that the City's own housing production will increase significantly.

Launching decisions for around a thousand new apartments through ATT's production

The improved plot situation of the Housing Production Department in recent years is starting to become evident in the numbers of production to be launched. For the second consecutive year, decisions for over a thousand, i.e. 1,045, reasonably priced apartment were made. There is still way to go to the annual construction goal of 1,500 apartments, as decided by the City Council, but it was observed that this goal can be achieved better than before by increasing the City's internal cooperation, making processes more efficient and utilising various contract work forms. However, new plots were reserved for the Department only for 1,154 housing unit during the fiscal year, which is clearly less than during the two previous years. Achieving the quantitative objectives of production requires that plots for at least 1,500 new housing units are reserved for the City's own production annually.

Classified by type of occupancy and financing, the new construction projects launched by the Housing Production Department consisted of 513 rental housing units, 294 right-of-occupancy housing units and 238 Hitas self-owned housing units.

In total, 522 housing units constructed by the Department were completed. Of these, 205 were ARA rental housing units, 204 were right-of-occupancy housing units and 113 were Hitas self-owned housing units. The low level of launched projects especially in 2013, caused by the previous lack of plots, is clearly visible in the number of completed housing units.

By the end of December 2015, the Housing Production Department had construction work ongoing for 1,478 new housing units. 901 rental housing units were being renovated. Investments into these projects were around 450 million euro.

Willingness to bid decreasing, bidding prices on the same level as last year

The busy construction in Helsinki meant that the interest in contract bidding processes organised for the Housing Production Department decreased, as did the contractors' willingness to participate in them. On average, only 2.2 bids were delivered for every process. One possible reason could be the large volume of contracts, with another being ARA's strict price limits defined in advance. The temporary lower base interest rate of interest subsidy loan, which ended at the end of last year, as well as start-up subsidies sped up the production of various developers in the autumn, congesting the computing resources. Construction companies were able to be selective concerning the projects for which they left their offers. Similar to the previous year, various housing funds working with short cycles impacted the decreased competition as well as the development of housing markets. Without competition, they bought entire housing companies as entities including both the plot and the construction work, or large numbers of individual housing units from the construction companies.

Despite the declining interest in competitive tendering, bidding prices declined clearly. The construction costs of the rental and right-of-occupancy projects launched by the Department were nearly on the same level with the previous year, and the average purchase value increased only by 2.7 percent. The average construction costs of normal rental and right-of-occupancy locations were €3,096 / housing surface area (in 2014: €3,088 / housing surface area) and the purchase values €3,472 / housing surface area (in 2014: €3,372 / housing surface area). The most significant individual factor in the cost differences between the projects is car parking space solution, the costs of which varied between €40–464 / housing surface area.

A notable thing is that even though construction in Helsinki is traditionally the most expensive in the whole country, due to its difficult construction locations and challenging city plan, both the construction costs and the purchase values of locations built on rented plots were cheaper than average in the capital city area in the normal ARA projects ordered by the ATT. This result reflects the long-term implementation of ATT's design and cost control and its success in the challenging competition over the limited construction resources.

ATT produced wooden apartment buildings and unique housing with rugged views

In its part, ATT's objective is to promote the development of housing construction and the implementation of various innovative building technological solutions in housing in Helsinki. The Department has some previous experience with wooden construction. In practice, the construction of wooden apartment buildings in Finland has mostly remained on an experimental level and growth has been slow despite several attempts. ATT inspected the suitability of its own plot reserve for wooden construction with the intention of promoting it. The city plan of the reserved plots in Eskolantie, Pukinmäki, did not require wooden apartment buildings, but it suited the solution well. In 2012, the Department made a decision on the construction of new kind of wooden apartment buildings on Eskolantie. As a result of this work, a beautiful project entity of four wooden tower blocks with 5–7 stories was completed in summer 2015, comprising of 51 rental housing units and 42 right-of-occupancy housing units. SRV Rakennus Oy was the location's main contractor after a competitive negotiation procedure and 'Design and Construct' contract competition. The load bearing wooden structures of the location were CLT elements provided by Stora Enso. The project's Chief Planning Officer was Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo Oy. The intention of ATT was to continue the construction of wooden apartment buildings with the same technique after the experiences received from this project, but it seems that promoting space element solutions still requires both technical and financial development work from the industry before a significant breakthrough on a wider scale is possible.

Rental housing unit Heka Viikinmäki Harjannetie 13, constructed by ATT and completed in June, was rewarded with the Rakentamisen Ruusu award (Rose of construction) by the Building Committee. This location differs from a standard apartment building and it has been successful in Viikinmäki's attempts to bring living in apartment buildings closer to single-family housing. The location is situated on a difficult terrain with cliffs. The four-part apartment building lining the yard has been successfully adapted to its challenging surroundings and the terraces on the ground level are representative of a new spatial innovation. The Chief Planning Officer of the building is architect Ulpu Tiuri from Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy.

Prospects for 2016

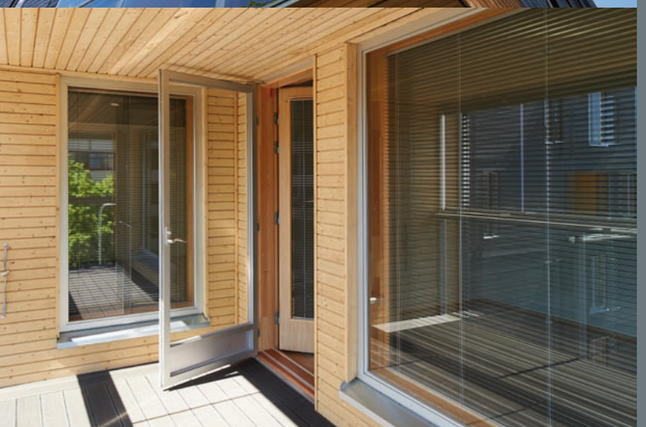
The Housing Production Department's mission is to realise the City of Helsinki's housing policy objectives in practice, thus creating preconditions for the positive development of the entire region's business life. Affordable, diverse and extensive housing production that guarantees an adequate number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

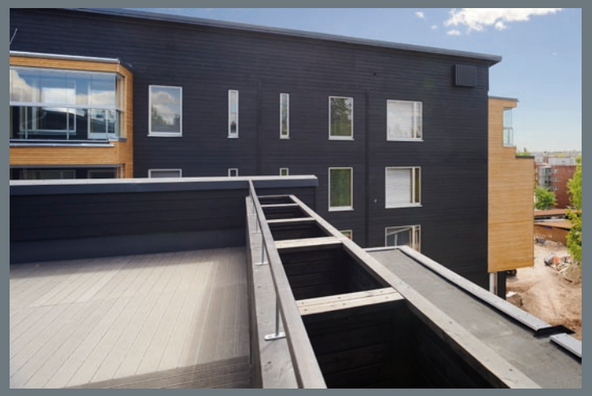
By the end of 2015, the Housing Production Department had reserved plots for approximately 5,500 housing units to be constructed in 2016 and the following years. This equals the housing production goal of about three and half years. However, the total number of reserved plots is not the same as the number 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.

The large change of the City's management system and adopting a Mayor and administrative sector-specific model will probably require the Department's active participation in the extensive development work within a tight schedule in 2016. We have completed our own organisational change, but introduction of the operational model and the change in full is still under way. At the same time, the shared business premise project of technical departments in Kalasatama is being prepared. According to current estimates, the move would take place in the end of 2019 or in the beginning of 2020.

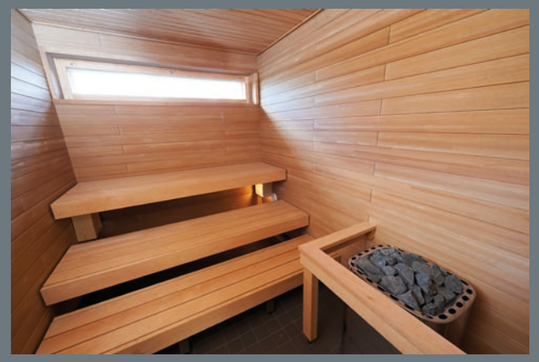
I would like to offer my warm thanks to our customers, our skilled staff who took on the challenges and our cooperation partners, whose persevering collaboration helps us develop the volume and quality of Helsinki's housing production. One special shared challenge is to bring the volume of housing production to the binding target level set by the City, without forgetting the quality of design and construction. Building quality is not difficult, but it requires professional pride and, first and foremost, the right attitude. And we have plenty of that!

Sisko Marjamaa
Managing Director

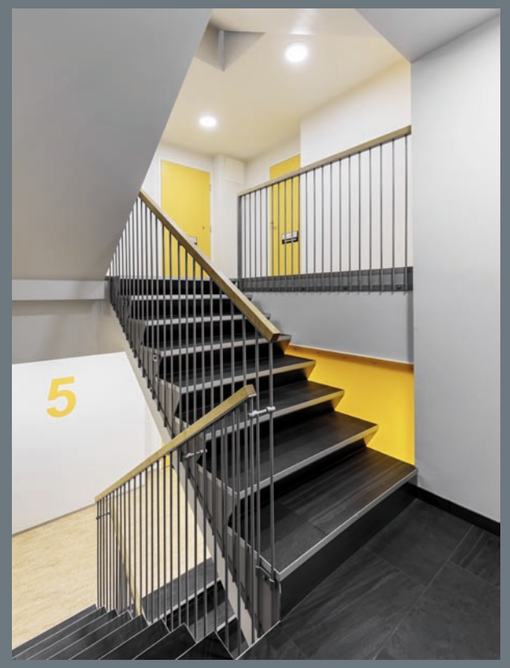




Kuva Tuomas Uusheimo



Kuva Tuomas Uusheimo



Aukeaman kuvat: Heka Pukinmäki Eskolantie 4 ja Helsingin Asumisoikeus Oy Eskolantie.
Kuvaajana Kimmo Räisänen

Kuva Saara Vuorjoki

Asuntotuotantotoimikunta vuonna 2015.

Asuntotuotantotoimikunta

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimikunta ja sen alainen Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto vastaavat niiltä tilatun kaupungin oman asuntotuotannon ja korjausrakentamisen johtamisesta, valvomisesta, kehittämisestä ja rakennuttamisesta hyväksyttyjen 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 19.1.2015 asuntotuotantotoimikunnan toimikaudeksi 2015 - 2016. Vuosi 2015 on ollut asuntotuotantotoimikunnan 67. toimintavuosi.

Toimikunta piti kertomusvuoden aikana yhteensä 15 kokousta, joissa käsiteltiin yhteensä 191 asiakohtaa.

Toimikunnan kokoonpano 2015

Jäsenet (henkilökohtaiset varajäsenet):

Jessica Karhu, pj, Vihr.
(Katriina Rosengren 19.1.2015 - 2.2.2015 saakka,
Auli Rantanen, Vihr., 2.2.2015 alkaen)

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

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

Maarit Vierunen, Kok.
(Eemil Nuuttila, Kok)

Antti Malste, SDP
(Merja Ruotsalainen, SDP)

Pysyvät asiantuntijat:

Anni Sinnemäki, apulaiskaupunginjohtaja

Tapio Korhonen, rahoitusjohtaja, kaupunginkanslia

Olavi Veltheim, asemakaavapäällikkö, Ksv

Juhani Tuuttila, osastopäällikkö, Kv (30.9.2015 saakka)

Sami Haapanen (1.10.2015 alkaen)

Esittelijä:

Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja

Sihteeri:

Harry Åhlgren, johtava kaupunginasiamies

Asuntotuotantotoimikunta on antanut toimintavuoden aikana kaupunginhallitukselle lausunnot seuraavista asioista:

- Lausunto yleiskaavasta (4.3.2015 Tj/3)
- Lausunto Östersundomin yhteisestä yleiskaavaehdotuksesta (1.4.2015 Tj/4)
- Lausunto ikääntyneiden asumisesta (19.8.2015 Tj/9)

Lisäksi asuntotuotantotoimikunta on merkinnyt tiedoksi toimiston selvitykset seuraavista asioista:

- Asuntotuotantotoimiston käyttämät urakkamuodot (29.4.2015 Tj/10)

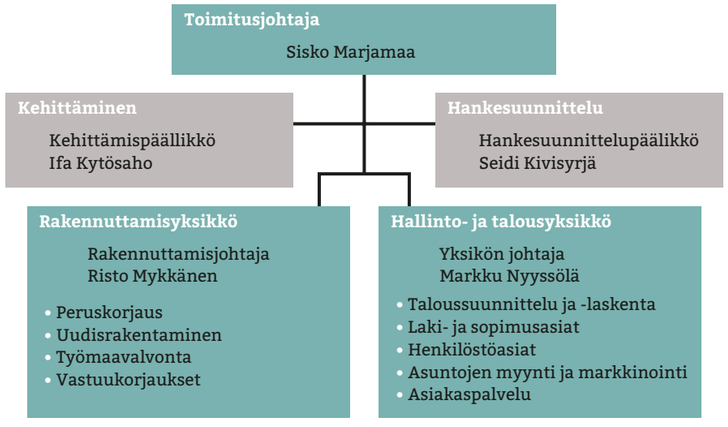
Toimikunta on vuoden aikana valinnut arkkitehtuurisuunnittelijat seitsemään projektikokonaisuuteen ja kahteen peruskorjauskohteeseen sekä erikoissuunnittelijoita yhteentoista hankkeeseen. Toimikunta on hyväksynyt 19 uudiskohteen luonnokset ja neljän uudiskohteen viitesuunnitelmat sekä hyväksynyt kahdeksan peruskorjauskohteen luonnokset.

Toimikunta on kokouksissaan vuoden aikana päättänyt neljästätoista uudishankkeen kokonaisurakkasopimuksesta ja viidestä peruskorjaushankkeesta sekä tehnyt esisopimukset neljän hankkeen toteuttamisesta ja hyväksynyt urakkahinnan yhden hankkeen osalta. Sen lisäksi toimikunta on hyväksynyt lisä- ja muutostöitä kahteen uudistuotantourakkaan ja yhdeksään peruskorjausurakkaan.

Asuntotuotantotoimisto kävi kertomusvuonna Vantaalla asuntomessuilla 4.8.2015. Lisäksi toimikunta tutustui toimiston järjestämällä kiertoajelulla 16.9.2015 Länsisatamaan, Eskolantien puukerrostalokohteeseen Pukinmäessä, peruskorjaus- ja uudisrakentamistyömaille Jakomäessä, Asumisoikeus Oy Pihlajanmarjan työmahan Pihlajamäessä ja Heka Viikinmäki Harjannetie 13 -kohteeseen Viikinmäessä.

Heka Viikinmäki Harjannetie 13. Kuva Hannu Koivisto

Organisaatio ja henkilöstö



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

Henkilöstörakenne

ATT:n henkilöstömäärä oli 31.12.2015 yhteensä 63 (2014: 62), luku sisältää sekä vakituiset että määräaikaiset työntekijät. Palvelussuhdelajit jakautuvat 2015 siten, että vakinaisia työntekijöitä oli 62 ja määräaikaisessa työsuhteessa yksi työntekijä.

Vakinainen henkilöstö 2010–2014

2011	2012	2013	2014	2015
59	61	57	60	62

Ulkoinen lähtövaihtuvuus (kaupungin palveluksesta eronneet ja eläköityneet) oli vuonna 2015 yhteensä 6,06 prosenttia (2014: 10,29 prosenttia). Tarkasteltaessa kaupungin palveluksesta eronneita, vastaavat luvut olivat 3,03 prosenttia vuonna 2015 ja 8,82 prosenttia vuonna 2014.

ATT:n henkilöstön keski-ikä oli 48,9 vuotta (2014: 49,8). Naisten keski-ikä oli 50 vuotta (2014: 51,4) ja miesten keski-ikä 47,7 vuotta (2014: 48,3). Henkilöstöstä (vakituiset ja määräaikaiset) oli naisia 52 prosenttia (2014: 48 prosenttia) ja miehiä 48 prosenttia (2013: 52 prosenttia).

Työhyvinvointi

ATT:n sairauspoissaoloprosentti (sisältää vakinaiset ja määräaikaiset työntekijät) oli 2,20. Vuonna 2014 vastaava luku oli 3,62 (eHevy).

Helsingin kaupungilla siirryttiin työhyvinvoinnin mittaamisessa Kunta10 työhyvinvointikyselyyn syksyllä 2014. ATT sai ensimmäiset Kunta10 tuloksensa helmikuussa 2015. Tulokset käsiteltiin kaikissa työyhteisöissä ja niitä hyödynnettiin muun muassa ATT:n työhyvinvoinnin toimintasuunnitelman painopistealueen valinnassa.

Työterveyskysely, joka mittaa Helsingin kaupungin henkilöstön työterveyttä ja työssä jaksamista tehdään aina parillisina vuosina Työterveyshuollon toteuttamana. Työterveyskysely järjestettiin viikolla 45.

Osaamisen kehittäminen ATT:ssa

Yli 95 prosentilla ATT:n henkilöstöstä on vähintään alimman korkea-asteen tutkinto.

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

Heka Kansanasunnot Kortteli 819. Kuva Johan Ahlroth

Toimikunnan puheenjohtajan puheenvuoro

ATT:n vuosi 2015

Asuntotuotantotoimisto toteuttaa osaltaan Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön 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 viimeisen kolmen vuoden aikana hyvin kouliintunut.

Asuntotuotantotoimikunnan kannalta vuosi 2015 oli kaksijakoinen. Toisaalla painoi vaatimus asuntotuotantotavoitteiden täyttämisestä ja jopa niiden korottamisesta ja toisaalla satakunta tyhjillään olevaa myymätöntä Hitas-asuntoa. Hyviä onnistumisiakin vuoteen mahtuu runsaasti ja laadukas perustyö näkyy yhä uusina asuntoina tulevaisuuden helsinkiläisille.

Myymättömiä Hitas-asuntoja on erityisesti alueilla, joissa vanhan asuntokannan hintataso on uudistuotantoa huomattavasti matalampaa ja kysyntää ei ole yhtä paljon kuin esimerkiksi uusilla merenranta-alueilla Jätkäsaaressa ja Kalasatamassa. Vaikka ATT:n uudistuotannon hinta on joka puolella Helsinkiä suurin piirtein samaa tasoa, on se joillakin alueilla korkeampaa kuin mitä asukkaat ovat halukkaita maksamaan. Kalasatamassa ja Jätkäsaaressa neljä tonnia neliö on edullista mutta jossain muualla Helsingissä se on jo liikaa.

Suurin syy myymättömiin asuntoihin on toki yleinen vaikea taloustilanne. Myös tulevaisuuden näkymät rakennusalalla näyttävät ristiriitaisilta vaikka pienoista piristymistä onkin näköpiirissä. Yksityisillä rakennusliikkeillä näyttää olevan halukkuutta käynnistää varmatuottoisia projekteja pääkaupunkiseudulla.

Toimikunta pohti monia vaihtoehtoja miten myymättömiä asuntoja voisi saada kaupaksi ja ATT.n ehdotus alennuksen antamisesta ostajille tuntui reiluimmalta ja järkevimmältä keinolta. Nyt ostaja saa tietyistä asunnoista vuoden yhtiövastikkeet ilmaiseksi ja lisäksi maksuaikaa. Tämä on selvästi lisännyt asuntojen myyntiä mutta vapaita asuntoja on yhä. Myös asuntojen vuokraamista pohdittiin vakavasti mutta useimmat niistä sijaitsevat alueilla, joilla on jo paljon kaupungin vuokra-asuntoja ja kaupungin omia ohjelmia noudattaen päädyttiin siihen, että yritetään vielä myydä ne.

Urakkatarjousten suhteen vuosi on ollut heiluvainen, kiinnostusta urakoihin on ollut mutta kaikki kiinnostus ei ole konkretisoitunut tarjouksina. Vuonna 2015 uudishankkeiden yhteentoista urakkakilpailuun ilmoittautui keskimäärin 3,9 rakennusliikettä per kilpailu mutta tarjouksia saatiin keskimäärin vain 2,2 kappaletta per kilpailu. Valitettavasti tarjoushalukkuus laimeni vuoden loppua kohden. Vielä keväällä 2015 tarjouksia tuli keskimäärin 2,4 kappaletta ja syksyllä enää 2 kappaletta kilpailua kohden. Positiivista kuitenkin on, että muutama uusikin rakennusliike on lähtenyt mukaan tarjoamaan. Heiluvainen markkinatilanne saattaa johtua rakentamisen hienoisesta vilkastumisesta yksityisellä puolella ja muutaman kovan rahan hankkeen käynnistymisestä. Pääkaupunkiseudulla on nähtävissä jo hienoista pulaa rakennusalan osaajista ja suunnittelijoista. Tämä kehitys yhdessä 1 500 asunnon tuotantovaatimuksen kanssa asettaa paineita vuodelle 2016 ja edellyttää urakkatarjouspyyntöjen ajoituksen miettimistä.

ATT:n hankkeet ovat valitettavan usein osoittautuneet hankaliksi rakennusliikkeille toteuttaa kaavallisista ja muista teknisistä syistä. Tähän on useita syitä, joihin kaikkiin ei voida vaikuttaa mutta esimerkiksi urakkamuodoilla, kuten KVR-urakalla ja SR-kilpailulla voidaan rakennusliikkeet ottaa paremmin mukaan prosessiin ja ne voivat ehdottaa suunnitelmaan taloudellisempia ratkaisuja, jotka kuitenkin täyttävät kaavan tavoitteet. Tulevaisuudessa myös kumppanuuskaavoitusta tulee kehittää edelleen ja ottaa käyttöön soveltuvissa kohteissa.

Viime vuonna myös uusi yleiskaavaehdotusluonnos mietitytti toimikuntaa. Yleiskaavassa nähdään paljon hyvää ja ylipäätänsä mahdollisuuksia toteuttaa asuntotuotantoa. Se on välttämätön Helsingin kehitykselle. Vaikka kaupunkibulevardeja pidetään hyvänä uutena avauksena, niin niiden tekninen toteutus mietityttää. Melua ja liikenteen päästöjä pitää pystyä pienentämään, jotta bulevardien varrella ei jouduta liian monimutkaisiin teknisiin ja huonetilallisiin toteutuksiin määräysten täyttämiseksi.

Loppuvuodesta esitellyt uudet tuotantotavoitteet saavat suurta kiitosta ja toimikunta tekee kaikkensa tukeakseen toimistoa näiden tavoitteiden saavuttamisessa. Paljon uudenlaista yhteistyötä tarvitaan koko rakentamisen prosessin ketjun joka kohdassa Helsingissä, jotta rakentaminen sujuisi mahdollisimman tehokkaasti.

Jessica Karhu

Asuntotuotantotoimiston tavoitteet

Asuntotuotantotoimisto toteuttaa valtuuston asuntopoliittisia linjauksia

Asuntotuotantotoimisto noudattaa toiminnassaan valtuuston sille asettamia tavoitteita. Kaupungin omalle asuntorakennuttamiselle on asetettu tavoitteet ja keskeiset toiminnan reunaehdot vuonna 2013 hyväksytyssä strategiaohjelmassa sekä vuonna 2012 hyväksytyssä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelmassa (AM-ohjelma).

Strategiaohjelman hyväksymisen yhteydessä nostettiin koko kaupungin yhteistä asuntotuotantotavoitetta 5000 asunnosta 5500 asuntoon, sen sijaan kaupungin omalle asuntorakennuttajalle asetettu määrätavoite pysyi ennallaan 1500 asunnossa. Määrätavoite on pysynyt samana vuodesta 2008 lähtien.

Vuodelle 2016 käytyjen kaupungin sisäisten talousarvioneuvottelujen yhteydessä asuntotuotantotoimistolle asetettu 1500 asunnon tavoite otettiin myös niin sanotuksi sitovaksi talousarvion toimintatavoitteeksi. Käytännössä tämä tarkoitti tavoitteen nostamista lähes kaksikertaiseksi. Syksy 2015 käytettiinkin asuntotuotantotoimiston toiminnan kehittämiseen korkeampiin tuotantotavoitteisiin vastaamiseksi.

Vuonna 2015 käynnistyi myös uuden asunto-ohjelman laatiminen. Valtuuston on määrä hyväksyä ohjelma vuonna 2016.

Koti Helsingissä – Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelma 2012

Vuoden 2012 asunto-ohjelmassa keskeisiä tavoitteita on ollut kehittää Helsinkiä koko metropolialueen keskuksena. Tavoitteena ovat olleet viihtyisät, urbaanit asuinympäristöt, joissa asuinalueiden suunnittelun, toteutuksen ja ylläpidon ohjenuorana ovat sosiaalinen, taloudellinen ja ekologinen kestävyys.

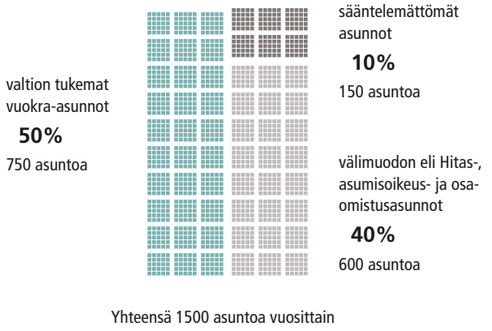
Asunto-ohjelma linjaa paitsi tavoitteita myös hallintokuntien yhteisiä keinoja asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Ohjelmaan on kirjattu tavoitteet alueellisille hallinta- ja rahoitusmuotojakaumille sekä asuntojen kokojakaumille. Kaupunki pyrkii toteuttamaan hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaltaan monipuolisia asuinalueita, joissa asuntojen kokojakauma vastaa sekä tarvetta että kysyntää. Ohjelmaan on kirjattu tavoitteita myös perheasuntojen osuudelle erityisesti Hitas-omistus- ja pientalotuotannossa. Perheasunnoiksi ohjelma määrittelee vähintään kahden makuuhuoneen asunnot. Sen sijaan vuokratuotannolle ei ole asetettu perheasuntojen määrätavoitteita. Asuntopoliittisia tavoitteita ohjataan keskeisimmin tontinluovutusehdoilla.

Ohjelma linjaa tavoitteita myös asuntokannan kehittämiselle. Ohjelman tavoitteena on laajentaa elinkaariasumiseen soveltuvan asuntokannan määrää, kehittää kerrostaloja siten, että ne tarjoavat erilaisia yksilöllisiä asumisratkaisuja, kehittää kaupunkimaisia pientaloja sekä tukea omatoimista rakentamista ja rakennuttamista. Tavoitteena on yhä energiatehokkaampi rakentaminen ja uusiutuvien energialähteiden käytön lisääminen. Pysäköinnin kustannuksia ohjeistetaan kohdentamaan aiempaa paremmin autopaikkojen käyttäjille.

Täydennysrakentaminen nähdään keinona vahvistaa ja monipuolistaa vanhojen alueiden väestöpohjaa. Vanhan asuntokannan parantamista edistetään korjauksiin ja niiden rahoitukseen liittyvällä viranomaisneuvonnalla.

Asuntotuotantotoimiston määrälliset tavoitteet

Asuntotuotantotoimistolle asetettu vuosittainen uudistuotantotavoite on 1500 asuntoa. Kaupungin oman asuntotuottajan tehtävänä on toteuttaa kohtuuhintaista asumista Helsinkiin.



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

Talousarviotavoitteet vuodelle 2015

AM-ohjelman pitkäaikaistavoitteita toteutetaan yhteistyössä asuntotuotantoketjuun osallistuvien kaupungin eri hallintokuntien kanssa. Vuosittaiset tuotantotavoitteet on kuitenkin asetettu asuntotuotantotoimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien mahdollistamana tuotantotavoitteena.

Asuntotuotantotoimisto on vuodelle 2015 asetetussa Helsingin kaupungin talousarviossa sitoutunut rakennuttamaan asuntotuotantotoimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa AM-ohjelman mukaisen määrän kaupungin omaa asuntotuotantoa.

Kaupunginvaltuuston 12.11.2014 vahvistamassa vuoden 2015 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 2015 on 963 asuntoa.”*

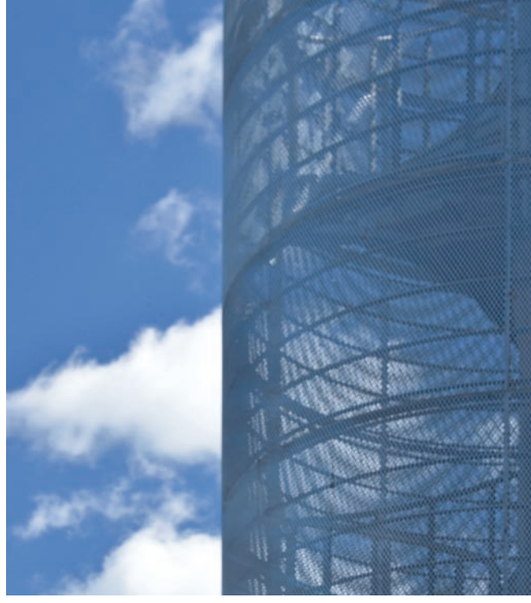
Asuntotuotantotoimikunnalle esitetään vuosittainen tuotanto-ohjelma hyväksyttäväksi. Toimikunnan 4.2.2015 hyväksymässä tuotanto-ohjelmassa vuodelle 2015 oli yhteensä 1130 asuntoa. Ara-vuokra-asuntoja tavoitteeseen sisältyi 472 ja asumisoikeusasuntoja 362 ja omistusasuntoja 296 asuntoa.

Vuoden 2015 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 tuotanto-ohjelmassa vuodelle 2015 oli korjauskohteet, jotka käsittivät 967 asuntoa.



Heka Viikinmäki Harjannetie 13. Kuva Hannu Koivisto

Laadun kehittäminen

ATT palkitsi vuoden 2015 työmaan

Asuntotuotantotoimisto otti vuonna 2015 käyttöön uudenlaisen laadun kehittämiseen tähtäävän toimintamallin. Tarkoituksena on palkita yhteistyökumppanin toiminnan hyvä laatu huomionosoituksella. Vuonna 2015 huomionosoituksena asuntotuotantotoimisto valitsi Helsingin kaupungin asunnot Oy Kontulankaari 13 ja Suomen taiteilijaseuran Ateljeesäätiö Kontulan taiteilijatalot -työmaan vuoden 2015 työmaaksi. Valintaperusteina olivat työmaan laadunvarmistuksen sekä työturvallisuuden korkea taso.

Asuntotuotantotoimisto auditoi kohteiden valmistumisvaiheessa pidettävässä johdon katselmuksessa työmaiden työturvallisuustason, harmaan talouden torjuntatoimien tason sekä laadunvarmistuksen tason. Vuoden 2015 aikana auditoitiin 18 valmistunutta uudis- ja peruskorjauskohdetta.

Työmaiden työturvallisuuden taso, aikataulujen hallinta sekä laadunvarmistuksen taso ovat parantuneet, kun tarkastelujaksoksi otetaan 10 vuotta. Viime vuosina on havahduttu erityisesti työturvallisuuden merkityksen tiedostamiseen. Tavoite on, että työtä ei saa tehdä kenenkään turvallisuutta tai terveyttä vaarantaen, työmaan täytyy torjua tehokkaasti harmaata taloutta ja sopimuksessa edellytettyä laadunvarmistusta on noudatettava.

Palkittu kohde:

Helsingin kaupungin asunnot Oy Heka Kontulankaari 13 ja Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäätiö Kontulan taiteilijatalot

Kohteessa on 14 korkotuettua vuokra-asuntoa sekä neljätoista Ateljeesäätiön työtilaa. Kohde on valmistunut 11.12.2015.

Arkkitehtisuunnittelu: **DPI-U2 Architects Risto Urala.**

Vastaava työnjohtaja: **Janne Rimpioja Varte Oy**

Kuvat ATT

Ympäristöraportti

Ympäristötilinpäätös 2014

Ympäristöinvestoinnit

tuhatta euroa	2011	2012	2013	2014	2015	
Uusiutuva energia	139	171	35	34	479	
Uudishankkeiden energiatehokkuus			5980	2968	6939	*
Peruskorjausten energiatehokkuus	2514	1193	1263	3113	4329	**
Ympäristöprojektien kehittämismenot	7	2	21	5		
Henkilöstömenot (työryhmät, projektit, ym.)	35	20	25	28	31	

* Uudishankkeissa rakenteilla olevissa ennen 1.7.2012 rakennusluvan saaneissa rakennuksissa: A-luokka 3% ja B-luokka 1,5 % (ET-luku)

** Peruskorjauksessa ympäristökustannusten laskenta perustuu ro-arvioihin, joissa energiatehokkuden parantamiseen vaikuttavat kustannukset on eritelty.

Toimistotilojen kulutustiedot

Junalijankuja 3

	2013	2014	2015	
Lämmitys MWh	238	247	557	*
Sähkö kWh	106 706	89 199 / 139 369	98 755 / 284 622	**
Käyttövesi m³	867	801	2393	*
Jätehuolto, sekajäte 1000 €	1,41	1,01	1,81	
Jätehuolto, toimistopaperi 1000 €		2,40	1,70	
Jätehuolto, sekajäte 1000 l	4,33	5,24	5,62	
Jätehuolto, toimistopaperi 1000 kg		5,82	4,64	

* ennen vuotta 2015 ollut kerroinvirhe seurannassa

** vuonna 2014 lisätty kiinteistösähkön osuus kokonaiskulutukseen

Helsingin kaupungin yhteisen ympäristöraportin kokoamisesta vastaa ympäristökeskus hallintokuntien sille toimittamien tietojen perusteella ympäristöraportin. Asuntotuotantotoimisto raportoi rakennushankkeisiin tehtyä kehittämistyötä, niihin käytettyjä resursseja ja menoja sekä asuntotuotantotoimiston tiloista aiheutuneita ympäristömenoja ja tunnuslukuja.

Ympäristöjohtaminen on osana toimintajärjestelmää

Asuntotuotantotoimiston ympäristöpoliittiset linjaukset ovat vuodelta 2001. 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. Uudis- ja peruskorjaustuotannolle on asetettu energiatehokkuustavoitteet, joiden toteutumista seurataan rakentamisen aikana, varmistetaan vastaanotossa ja tarkastetaan takuuaikana. Uudistuotannossa on pyritty ennen uusien vuoden 2013 energiatehokkuusmääräysten voimaantuloa ET_{2007}-luokkaan A ja peruskorjauskohteissa ET_{2007}-luokkaan C. Määräysten uudistumisen jälkeen uudiskohteet asettuvat luokkaan C_{2013}, kerrostalokohteiden tavoitteellisen E-luvun ollessa 115 kWh_E/m^2 (määräysten taso 130 kWh_E/m^2). Peruskorjauksissa pyritään luokkaan D_{2013}, 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 2015 aikana toimitilojen sähkönkulutus kasvoi 11 % verrattuna edelliseen vuoteen, mikä johtunee pääasiassa käytössä olevien neliöiden kasvusta.

Energiatehokkuutta, aurinkoenergiaa ja viherkattoja

Asuntotuotantotoimisto osallistuu Helsingin kaupungin energiansäästöneuvottelukunnan toimintaan, jonka johdolla kehitetään koko kaupungin energiatehokkuuden parantamista ja seurantaa. Kertomusvuonna toimisto osallistui kansalliseen FInZEB-työhön, jossa määriteltiin kansallisia lähes 0-energiavaatimuksia, Helsingin Energian käynnistämään aurinkoenergian kaukolämpöverkossa hyödyntämistä selvittäneen SunZEB-hankeen ohjausryhmätyöhön ja kaupungin viherkattolinjauksien laadintaan.

Asuntotuotantotoimisto noudattaa toiminnassaan Helsingin kaupungin linjauksia asuntorakentamisen kehittämisestä. Toimisto osallistuu rakentamisen kehittämishankkeisiin tavoitteenaan kestävä kehitys, energian ja materiaalien säästö sekä ennen kaikkea terveellinen, turvallinen ja viihtyisä rakentaminen. Energiansäästöä ja ekotehokkuutta edistetään yhteistyössä kaupungin kiinteistöyhtiöiden kanssa.

Energiatehokkuus ATT:n rakennuttamissa hankkeissa

Vuonna 2015 jatkettiin edellisen vuoden hyvien kokemusten perusteella E-luvun käyttöä suunnittelun ohjauksessa. E-lukulaskelmien ja energiatodistusten laatimisesta ovat huolehtineet hankkeisiin kiinnitetyt LVI-suunnittelutoimistot.

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

ATT:n uudiskohteiden E-lukutavoite asuinkerrostaloille 115 kWh_E/m^2 asettuu energiatehokkuusluokan C puoliväliin ollen noin 12 % määräystasoa (130 kWh_E/m^2) tiukempi. Vuonna 2015 valmistuneiden kohteiden E-luku vaihteli välillä 108 - 119 kWh_E/m^2, ollen keskimäärin 113 kWh_E/m^2. Niissä kohteissa, joiden energiatehokkuus oli määritetty vanhan laskentatavan mukaan, ET-luku oli keskimäärin 101 kWh/brm^2/vuosi (sisältää sekä kerros- että rivitaloja) vastaten energiatehokkuusluokkaa A_{2007}. Kohteita valmistui yhteensä 11 kpl.

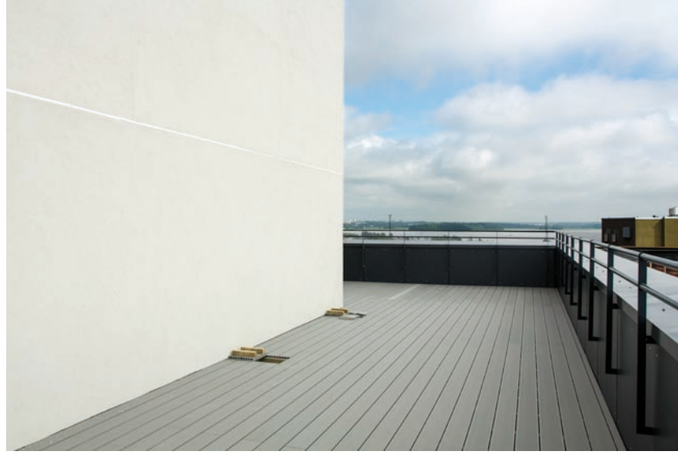
Tavoitteisiin on päästy kustannustehokkaasti nykytekniikan perusratkaisuilla. Rakenteiden lämmönläpäisykertoimet ovat määräystasoa, ilmanvaihtokoneiden valinnassa on kiinnitetty erityistä huomiota korkeaan lämmön talteenoton hyötysuhteeseen ja alhaiseen ominaissähkötehoon. Kiinteissä valaisimissa ja ulkovalaistuksessa käytetään LED-valaisimia ja läsnäoloohjausta. Suunnittelussa pyritään jatkuvasti löytämään uusia kustannustehokkaita keinoja energian säästämiseen esimerkiksi rakennusautomaation avulla.

Peruskorjauskohteissa ATT pyrkii tavoitteellisesti luokkaan D. Tavoite määritellään hankekohtaisesti teknisten, taloudellisten ja toiminnallisten mahdollisuuksien mukaan. Kaikki ATT:n vuonna 2015 rakennuttamat peruskorjaukset sisältävät energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä. Toteutettavat toimenpiteet valitaan elinkaarikustannuslaskelmien perusteella huomioiden sisäilmaston laadun parantamistarpeet asunnoissa.

Peruskorjauksissa energiatehokkuus parani kaikissa kahdeksassa vuonna 2015 valmistuneessa kohteessa. Niissä neljässä kohteessa, joissa energiatehokkuus määräytyi vanhan laskentatavan mukaan, saavutettiin korjausten jälkeen energiatehokkuusluokka D_{2007}. Kolmessa kohteessa energiatehokkuus laskettiin uuden tavan mukaan. Kaksi kohteista saavutti korjausten jälkeen luokan D ja yksi luokan E. Yhdessä suojellussa kohteessa energiatehokkuusluokkaa ei määritelty.

Kaikkien vuonna 2015 käynnistyneiden uudishankkeiden suunnitteluvaiheessa määritetty energiatehokkuus on määräysten tasoa parempi E-luvun ollessa kerrostalojen osalta keskimäärin 112 kWh_E/m^2. Kaikkien kohteiden osalta, sisältäen kerrostalojen lisäksi rivitaloja ja yhden kerhotalon, E-luku on keskimäärin 121 kWh_E/m^2.

Vuoden aikana käynnistetyissä peruskorjaushankkeissa suunnitteluvaiheessa määritetty energiatehokkuusluku paranee keskimäärin 19 %. Mukana on kerros- ja rivitaloja, päiväkoti ja kaksi vanhusten palvelutaloa. Energiaa säästäviä toimenpiteitä hankkeissa ovat olleet mm. koneellisen, lämmön talteenotolla varustetun tulo- ja poistoilmanvaihdon rakentaminen, poistoilmalämpöpumpun lisääminen, ulkovaipan lisälämmöneristäminen, ikkunoiden uusiminen, vesikalusteiden uusiminen, lämmitysverkoston tasapainotus sekä yleisten tilojen valaisimien ja ulkovalaistuksen uusiminen LED-valaisimiksi.



Asunto Oy Helsingin Kotisatama Kuva Johan Ahlroth

Uudistuotannon tuotanto-ohjelman toteutuminen vuonna 2015

Tehdyt käynnistämispäätökset

Tuotanto-ohjelmatavoite (1130 asuntoa) ei toteutunut. Toimintavuoden aikana asuntotuotantotoimisto teki käynnistämispäätökset 1045 asunnon rakennuttamisesta yhteensä 17:ssa eri kohteessa. Hallintamuodoittain tuotanto jakaantui siten, että ara-vuokra-asuntoja näistä oli 513, asumisoikeusasuntoja 294 ja hitas-omistusasuntoja 238.

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. SR- ja KVR-urakkakilpailuna toteutetuissa hankkeissa rakentamisen alkuun voi kulua pidempääkin, sillä näissä urakkamuodoissa varsinaisten toteutussuunnitelmien laatiminen alkaa vasta urakkakilpailun jälkeen. Näissä urakkamuodoissa tarjoaja vastaa suunnitelmista, kun tavanomaisessa rakennuttamisessa, jossa urakkakilpailu käydään valmiilla suunnitelmilla, rakennuttaja vastaa toteutussuunnitelmista ja niiden laadusta.

Varsinaisissa kunnan virallisissa tilastoissa rakentamisen käynnistyminen lasketaan ensimmäisestä katselmuksesta työmaalla. Näin ollen asuntotuotantotoimiston tekemät käynnistämispäätökset ja kunnan tilastoimat rakentamisen aloitukset mittaavat eri vaihetta rakentamisprosessissa. Vuonna 2015 alkoi 871 asunnon rakentaminen. Näistä 476 oli vuokra-asuntoja, 280 asumisoikeusasuntoja ja 115 hitas-omistusasuntoja.

Urakkamuodot

Toimintavuoden aikana järjestettiin urakkakilpailut 17 asuinrakennuskohteesta sekä lisäksi Kiinteistö Oy Puu-Myllypuron yhteistilasta ja Kalasataman Palvelut Oy:n yhteispihasta. Urakkamuotona kokonaisurakkaa käytettiin yhdessätoista kohteessa ja kvr-urakkaa käytettiin kahdeksassa kohteessa.

Annetut takuut osana kokonaistaloudellista vertailuperustetta

Asuntotuotantotoimisto valitsee urakoitsijat kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteella.

Asuntotuotantotoimisto käyttää tarjousten vertailuperusteena tarjoushinnan ohella urakoitsijan työlleen myöntämää takuuta. Asuntotuotantotoimiston tarjouskilpailuissa urakoisijalla on mahdollisuus sisällyttää tarjoukseensa kahden vuoden takuut tai antaa työlleen myös pitkiä, 10 vuoden takuita. Takuut koskevat rakennusosia ja niiden toimivuutta, esimerkiksi vesikaton vedenpitävyyttä. Yli kahden vuoden menevät takuut ovat vakuudettomia takuita.

Urakoitsijoiden halukkuus antaa pitkiä takuita on lisääntynyt viime vuosina. Vuoden 2015 urakkakilpailuissa urakoitsijat antoivat rakennusosille 10 vuoden takuut kuudessatoista kohteessa. Erityisesti alalla pitkään olleet yritykset ovat onnistuneet tuotannon laadunvarmistuksessa ja luottavat oman työnsä laatuun ja työmaittensa laadunvarmistukseen.

Pitkistä takuista saatava etu urakkahintaan on enimmillään 4,5 % verrattuna kahden vuoden takuilla annettuun urakkahintaan. Pitkien takuiden käytännön toivoisi yleistyvän rakennusalalla. Laadunvarmistuksen tason paraneminen ja samalla aiempaa suurempi vastuunkanto omista töistä parantavat parhaiten rakennusalan imagoa ja alan houkuttelevuutta.

Valmistuneet uudiskohteet

Vuoden 2015 aikana valmistui 11 kohdetta, yhteensä 522 asuntoa. Valmistunut tuotanto jakautui hallintamuodoittain siten, että vuokra-asuntoja valmistui 205, asumisoikeusasuntoja 204 ja hitas-omistusasuntoja 113.

Heka Kansanasunnot Kortteli 819. Kuva Johan Ahlroth

Peruskorjausten tuotanto-ohjelman toteutuminen vuonna 2015

Käynnistyneet korjauskohteet

Peruskorjausten tuotanto-ohjelma tavoite (967 asuntoa) ei toteutunut. Vuonna 2015 asuntotuotantotoimisto käynnisti peruskorjaukset kaikkiaan kuudessa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kiinteistössä. Peruskorjattavissa kohteissa on yhteensä 864 asuntoa.

Valmistuneet korjauskohteet

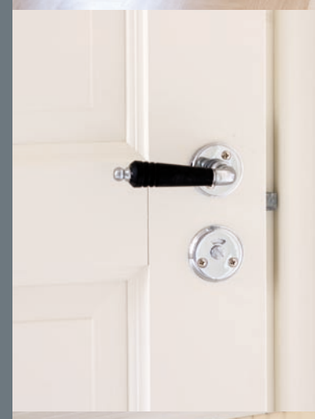
Vuoden 2015 aikana valmistui seitsemän Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistaman kiinteistön peruskorjaukset ja yhden Helsingin Asuntohankinta Oy:n kiinteistön peruskorjaus. Valmistuneissa kiinteistöissä on yhteensä 678 asuntoa. Lisäksi laadittiin peruskorjausten hankesuunnitelmia kiinteistöyhtiöiden tilauksesta.

Peruskorjausinvestointien määrä

Peruskorjausinvestointien kokonaismäärä oli 87,2 M€. Käynnistyneiden peruskorjaushankkeiden keskimääräiset korjauskustannukset olivat 1437 €/htm². Keskimääräinen korjausaste oli 39,3 prosenttia.

Peruskorjauksen yhteydessä parannetaan teknistä ja toiminnallista laatua sekä rakennuksen energiatehokkuutta. Normaalista käytöstä ja ikääntymisestä aiheutuvien kustannusten osuus korjauskustannuksista oli keskimäärin 71,8 prosenttia ja teknisen ja/tai toiminnallisen laadun parantamisesta aiheutuvien kustannusten osuus 28,2 prosenttia. Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus rakennuskustannuksista oli keskimäärin 14,7 prosenttia.

Heka Kansanasunnot Kortteli 819. Kuva Johan Ahlroth



Heka Kansanasunnot Kortteli 819. Kuvat Johan Ahlroth

Suta-kilpailuja

Asuntotuotantotoimisto järjesti yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa suunnittelu- ja tarjouskilpailun Pukinmäen Isonpellontien alueesta. Kortteli sijoittuu Isonpellontien eteläpuolelle Vantaanjoen rantaan. Kilpailun voitti Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy:n ehdotus "Nikamat".

Kilpailun tavoitteena oli löytää asemakaavoituksen pohjaksi ja asuinrakennusten toteuttamiseksi ympäristöä parantava, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja toteuttamiskelpoinen suunnitelma. Kilpailun voittaneessa ehdotuksessa rakentaminen on sijoitettu mahdollisimman etäälle jokivarresta Isonpellontien tuntumaan.

Ehdotus sai kilpailun arviointiryhmältä kiitosta siitä, että se sitoutuu osaksi maisemallista kokonaisuutta ja jättää rantapuiston vapaaksi luonnontilaiseksi vyöhykkeeksi. Arvioinnin mukaan rakennuksen muoto tuottaa luontevia ja kompakteja asuntoja, joihin liittyy jokimaisemaan suunnattu parveke. Jokaisesta asunnosta avautuu näkymiä vähintään kahteen suuntaan.

Kunniamaininnan kilpailussa sai ARK-house arkkitehtien ehdotus "Wolkkari" innovatiivisesta kerrostaloasumisen uusien muotojen tutkimisesta.

Isonpellontien asemakaavan valmistelua jatketaan kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Kaupunkisuunnitteluviraston tavoitteena oli viedä kaavaehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi vuoden 2015 aikana.

Kilpailun osanottajiksi valittiin ilmoittautuneiden joukosta neljä osanottajaa:

- Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy
- Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy
- ARK-house arkkitehdit Oy
- Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy

Arviointiryhmä muodostui Helsingin kaupungin edustajista. Kilpailijoiden valitsemana palkintolautakunnan jäsenenä toimi arkkitehti SAFA Kirsi Korhonen.

Julkisivu 1:1 000

1. sija: **Nikamat**

Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy

työryhmä: Jussi Murole, Daniel Bruun, J-P Lehtinen, Nikolai Rautio, Joonas Mikkonen, Teemu Seppänen, Paul Thynell, Pekka Nurmi, Miina Kontuniemi

Asemapiirros 1:10 000

1:500

Julkisivuote 1:200

Kunniamaininta: **Wolkkari**

ARK-house Arkkitehdit Oy
tekijät: Hannu Huttunen, Pentti Kareoja, Markku Erholtz
pääavustaja: Laura Nenonen
avustajat: Jukka Salonen, Minna Ahtiainen

Asemapiirros 1:5 000

Julkisivu 1:1 000

Asuntojen myynti ja markkinointitilanne

Omistusasunnot

Omistusasuntojen markkinatilanne jatkui haastavana. Myytävän kohteen sijainti oli edelleen keskeisessä asemassa asunnon haluttavuuden ja myynnin onnistumisen kannalta. Halutuilla ranta-alueilla kohteiden kysyntä oli hyvällä tasolla, kun taas kaupungin reuna-alueilla kysyntä pysyi edelleen selvästi heikompana. Erityisesti suurten perheasuntojen myynti näillä alueilla on osoittautunut hitaaksi.

Jätkäsaareen päätettiin käynnistää Asunto Oy Helsingin Bysa, joka oli kohteena erittäin suosittu. Se toteutetaan yhdessä Helsingin Asumisoikeus Sandis -nimisen kohteen kanssa. Lisäksi Jätkäsaareen päätettiin käynnistää Asunto Oy Helsingin Rio, joka on suunnattu erityisesti lapsiperheille ja jossa määriteltyihin perheasuntoihin lapsiperheillä on etusijaoikeus. Käynnistyspäätökset tehtiin myös Kalasatamaan toteutettavista Asunto Oy Helsingin Parrulaituri, Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillat ja Asunto Oy Helsingin Arielinranta -nimisistä omistusasuntokohteista. Kohteet muodostavat yhtenäisen korttelin ja niissä on yhteensä 118 omistusasuntoa. Kaikkiaan käynnistyspäätökset tehtiin vuoden aikana 238 omistusasunnon aloittamisesta.

Omistusasuntoja valmistui vuoden aikana 120. Kohteet olivat Kalasatamaan valmistuneet Asunto Oy Helsingin Kotisatama ja Asunto Oy Helsingin Leonsatama. Asunto Oy Helsingin Kotisatama on yhteisöllinen seniorihanke ja se toteutettiin Aktiiviset seniorit ry:n jäsenille.

Yleisessä talouskehityksessä ei tapahtunut mitään sellaista käännettä, mikä olisi helpottanut vaikeasti myytävien asuntojen kaupankäyntiä. Talouden epävarmuus sai kuluttajat varovaisiksi ostopäätösten teossa, vaikka korkotaso oli ennätyksellisen alhainen. Myyntihaasteet kohdistuivat erityisesti täydennysrakentamisalueille tuotettuihin kohteisiin. Vaikeasta markkinatilanteesta johtuen asuntotuotantotoimistolla oli myymätöntä valmista asuntokantaa.

Asuntojen myynnin vauhdittamiseksi asuntotuotantotoimisto käynnisti markkinointikampanjan. Kampanjaan sisältyneistä kohteista toukokuun loppuun mennessä asunnon ostaneiden vastikkeet vuoden loppuun asti maksaa asuntotuotantotoimisto. Kampanjan myötä valmiiden myymättömien asuntojen määrä saatiin laskuun.

Asumisoikeusasunnot

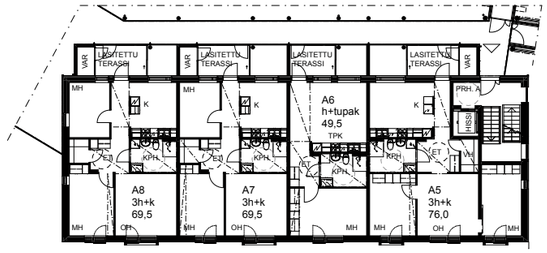
Asumisoikeusasuntojen kysyntä jatkui tasaisena. Asumisoikeusasunnot koetaan yleensäkin turvallisena asumisvaihtoehtona epävarmoina aikoina, kun asunnon jälleenmyyntiriskiä ei ole ja asumisturva on sama kuin omistusasunnoissa.

Senioriasumisoikeusasunnot ovat muodostuneet tuotteeksi, jolle on olemassa selvä tilaus. Näyttää siltä, että niille on kysyntää myös kaupungin reuna-alueilla, kunhan alueen palvelut ovat lähellä ja kulkuyhteydet toimivat.

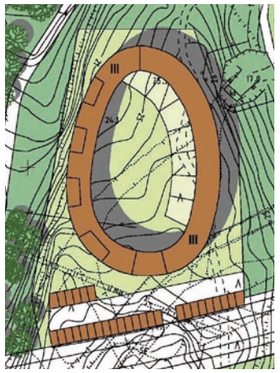
Asumisoikeusasuntoja valmistui mm. Alppikylään. Kohteen kaikki asunnot oli myyty muuttopäivään mennessä, joskin asuntojen myyntiaika oli selvästi pidempi kuin lähempänä keskustaa olevissa kohteissa. Pukinmäkeen valmistui näyttävä puukerrostalokohde Haso Eskolantie, joka on rakennettu osittain puurunkoisista tilaelementeistä. Lisäksi asumisoikeusasuntoja valmistui Pihlajamäkeen. Haagaan valmistui toinen asuntotuotantotoimiston tuottama senioriasumisoikeuskohde. Tämäkin kohde osoitti sen, että senioriasumisoikeusasunnoille on kysyntää ja kohteen hakijamäärä oli varsin suuri. Myös Tapulikaupunkiin alettiin rakentaa senioriasumisoikeuskohdetta.

Asunto Oy Helsingin Kotisatama. Kuva Johan Ahlroth

Kuva Hannu Koivisto



osa A 3. krs 1:400



Vahva kaava, johon haettiin lukuisia poikkeuksia mm. louhintarajoitusten takia 1:2000

Kuvat Hannu Koivisto

Omaleimaista asumista jylhässä maisemassa

Kesäkuussa 2015 valmistui Viikinmäkeen 39 uutta vuokra-asuntoa kaupunkilaisille, Heka Viikinmäki Harjannetie 13. Rakennuksen pääsuunnittelijana toimi arkkitehti, TkL Ulpu Tiuri Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy:stä.

Kohde noudattaa Viikinmäen tavoitteita kehittää kerrostaloasumista pientaloasumisen suuntaan. Pääsuunnittelija Ulpu Tiuri luonnehtii suunnitteluratkaisua:

”Poikkeuksellinen paikka jyrkänteineen johti innovatiiviseen kerrostalokonseptiin. Rakennus kiertyy suojaisan pihan ympärille. Asuntoihin kuljetaan pihaa reunustavilta sivukäytäviltä. Sivukäytävän ja asunnon välissä on asuntokohtaisten lasikuistien ja patioiden vyöhyke, jonne asuntojen keittiöt suuntautuvat. Kaikki asunnot ovat läpi talon avautuen toisella puolella alarinteen näkymiin ranskalaisin parvekkein. Kulku asuntoihin on esteetön.”

Kohde huomioitiin Rakentamisen Ruusun kunniamaininnalla. Palkintoperusteluissa todettiin:

”Kokonaisuus sijoittuu vaikeaan maastoon. Pihaa reunustava neliosainen sivukäytävällinen kerrostalo on ansiokkaasti sovitettu haasteelliseen ympäristöön. Pihantasoiset parveketerassit edustavat uutta tilallista oivallusta. Huolellisella suunnittelulla, yhteistyöllä ja työmaan tahdolla on pihalla kasvavat vanhat puut saatu säilymään. Kohteessa panostettiin työmaan aikaiseen kosteudenhallintaan. Avoluhtikäytäviä käytettiin kuivina varastotiloina, jolloin asunnot olivat vapaana varastoinnista ja sisävalmistustyöt nopeutuivat.”

Valmis rakennuskokonaisuus istuu luontevasti haasteellisessa paikassaan, vaikka hankkeen taival valmiiksi asti ei ollut ihan suoraviivainen. Kaavaan hahmoteltu ratkaisu ei soveltunut vuokratalohankkeelle ja lisäksi louhintarajoitusten takia kaavaan jouduttiin hakemaan lukuisia poikkeuksia. Suunnitteluvaihe kestikin poikkeuksellisen pitkään: suunnittelun aloittamisesta rakennusluvan saamiseen kului kaksi vuotta.

Rakennusaikanakaan ei vältytty viivästyksiltä, kun ensimmäinen pääurakoitsija meni konkurssiin rakennustöiden ollessa vasta runkovaiheessa. Puolen vuoden päästä toukokuussa 2014 rakennustyöt jatkuivat ja Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy rakensi kohteen laadukkaasti valmiiksi asti. Asukkaiden muuttaessa kaikki oli pihan istutuksia myöten valmista, ja asukkaiden oli helppo asettua asumaan uusiin koteihinsa.

Pääsuunnittelija voi syystä olla tyytyväinen lopputulokseen ja tyytyväisiä ovat olleet myös tilaaja ja asukkaat. Kohteen projektipäällikkönä toimi ATT:ssa Sanna Pusila ja valvojana Risto Kivistö.

1:7500

As Oy Kotisatama As Oy Leonsatama 1:1500

Erilaisia senioriasuntoja Kalasatamaan

Kalasatamaan valmistui kesällä 2015 kaksi senioreille kohdennettua Hitas asunto-osakeyhtiötä: Asunto Oy Helsingin Kotisatama ja Asunto Oy Helsingin Leonsatama. Molemmissa yhtiöissä kunkin asunnon vähintään yhtä asunnonostajaa koski vähimmäisikäraja. Kotisatama on lisäksi yhteisöllinen senioritalo, ja asunnon ostajan tuli Kotisatamassa sitoutua senioritalon toimintaperiaatteisiin.

Molemmat yhtiöt on suunnitellut arkkitehti Kirsti Sivén. Asunto Oy Leonsatamassa 50 asuntoa, kooltaan 42 m² – 92,5 m², tilavista yksiöistä neljän huoneen asuntoihin. Sisäpiha on yhteinen viereisen Asunto Oy Kotisataman kanssa. Kotisatamassa asuntoja on 63, kooltaan 38,5 m² – 77,5 m². Molempien yhtiöiden autopaikat on sijoitettu pihakannen alle.

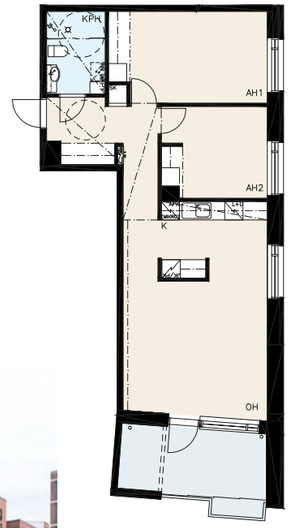
Kalasatama on voimakkaasti kehittyvä alue metroaseman läheisyydessä. Läheltä löytyy nykyisin kulttuuri- ja ravintolapalveluja Suvilahden ja Teurastamon alueelta. Tulevaisuudessa nyt rakenteilla oleva Kalasataman keskus tuo senioreille muutaman minuutin kävelymatkan päähän mittavat palvelut, myös kaupungin terveysasema rakentuu keskuksen viereen.

Asunto Oy Kotisataman suunnitteluvaihe poikkesi tavanomaisesta, kun Aktiiviset Seniorit ry oli mukana hankkeessa jo tontinvarauksesta lähtien. Hanke oli yhdistykselle jo toinen, yhdistyksen ensimmäinen talohanke Asunto Oy Loppukiri oli valmistunut Arabianrantaan vuonna 2006. Asuntotuotantotoimiston puolelta hanketta veti projektipäällikkö Jari Kiesilä, jolla oli aikaisempaa kokemusta seniorihankkeista Kontulassa asumisoikeustalo Iltaruskosta ja Herttoniemessä senioreille suunnatusta vuokrakohteesta.

Projektipäällikkö Jari Kiesilä kertoo Kotisatama-hankkeen erityispiirteistä:

"Kotisatama on yhteisölliseen asumismuotoon perustuva senioritalo, jossa asukkaat osallistuvat yhteisten arkiaterioiden valmistamiseen ja yhteistiloista huolehtimiseen. Yhtiöön rakennettiin poikkeuksellisen paljon (noin 500 m2) viihtyisiä yhteistiloja. Ruokasalimonitoimitila, yhteiskeittiö, kirjasto, askartelutilat, vierashuone, saunat, takkahuone ja kuntosali tarjoavat mahdollisuuden monipuoliseen toimintaan, jotka varusteltiin valmiiksi käyttöä varten, rakennusaikana hankituilla kalusteilla. Kalustehankinnat tehtiin tiiviissä yhteistyössä Aktiiviset Seniorit ry:n kanssa. Kotisatama on suunniteltu myötäsuunnitteluperiaatteella yhdessä Aktiiviset Seniorit ry:n kanssa. ATT:n työmaavalvonnasta huolehti molemmissa hankkeissa Veikko Salopää."

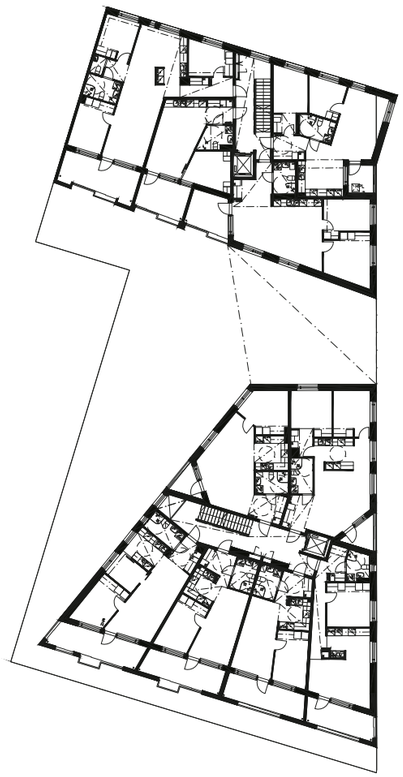
Asukkaat ovat asettuneet jo uusiin koteihinsa ja sijainti Kalasatamassa saa asukkaalta palautteen: ***"Loistava!"***



As Oy Kotisatama 5.krs
3h+kt 74,0m² 1:200

kuvat Johan Ahlroth

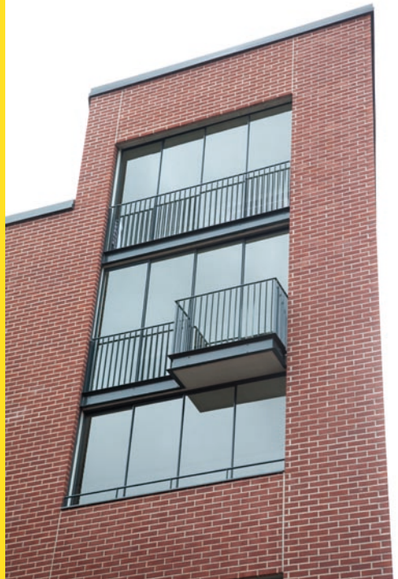
Asunto Oy Helsingin Kotisataman yhteiskeittiö



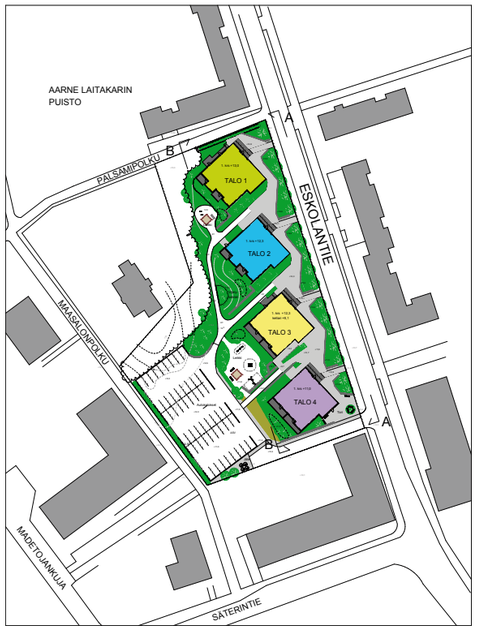
As Oy Leonsatama A-porras, 5.krs B-porras, 4.krs
Kerrospohja 1:500

Asunto Oy Helsingin Leonsataman saunatiloja

kuvat Johan Ahlroth



Asunto Oy Helsingin Leonsatama. Kuva Johan Ahlroth



1:2500

Eskolantielle valmistui puukerrostaloja

Pukinmäkeen Eskolantien varrelle valmistui kesäkuun alussa neljän puurakenteisen 5–7 -kerroksisen pistetalon hankekokonaisuus. Kohteeseen valmistui 51 vuokra-asuntoa ja 42 asumisoikeusasuntoa. Kohteen pääsuunnittelijana toimi Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo Oy. SRV Rakennus Oy toimi kohteen pääurakoitsijana ja kohteen kantavina puurakenteina käytettiin Strora Enson toimittamia CLT-tilaelementtejä.

Hanke käynnistyi kilpailullisella neuvottelumenettelyllä kesällä 2012. Neuvotteluja käytiin syksyn mittaan kolme kierrosta yhteensä neljän potentiaalisen tarjoajan kanssa. Neuvottelujen jälkeen käynnistettiin tammikuussa 2013 suunnittele- ja rakenna -urakkatarjouskilpailu, johon saatiin ehdotukset kolmelta tarjoajalta. Tarjouskilpailussa arvosteluperusteina käytettiin tarjoushintaa, ehdotusten energiatehokkuutta ja ehdotusten laadullisia tekijöitä. Laadulliset tekijät oli jaettu ehdotuksen kaupunkikuvallisiin ominaisuuksiin, asunto-, ja piha- ja yhteistilojen ratkaisuihin. Hiilijalanjälkeä ja elinkaarikustannuksia koskevat laskelmat laati VTT.

Ehdotusasiakirjat suunnitelmineen saatiin huhtikuun lopulla ja tarjousten arviointi oli lopulta valmis kesäkuussa 2013. Lähes vuoden kestäneen tarjousprosessin tuloksena parhaat laatupisteet suunnitelmastaan saanut ehdotus osoittautui myös halvimmaksi.

Onnistunut suunnittelu ja toteutus

Kohteen tilaelementtiratkaisuun perustunut asuntosuunnittelu on onnistunutta. Kohteen projektipäällikkönä toimi Mika Toikka, jonka aikaisempi kokemus rakennussuunnittelijana toimimisesta tuli oivaan hyötykäyttöön uudenlaisen CLT-tilalelementtitekniikan kehittämisessä.

Näin kohteen arkkitehtisuunnittelua ohjannut Tuuli Huhtala luonnehtii kohteen erityispiirteitä:

”Huonetilat ovat luontevia ja kalustettavia. Ikkunoiden sovitusdetaljiikka on kaunista ja pintamateriaaliksi valittu lakattu puu sopii hyvin puukerrostaloon. Jatkossa kehitettävä yksityiskohta on kattojen levytys ja liitokset seiniin ja kalusteisiin.

Puu näkyy erityisesti lasitetuilla parvekkeilla julkisivun puuverhoilussa. Porrashuoneissa on levytyksistä huolimatta erilainen, kuistimainen tunnelma: puutalossa on omanlaisensa akustiikka.

Kerroksittain vaihtuva pohjaratkaisu tuottaa vaihtelua myös porrashuoneen aukotukseen.

Myös kohteen ulkoinen ilme on raikas ja edustaa ilmeeltään modernia kerrostalosuunnittelua. Kilpailuvaiheen julkisivuidea säilyi loppuun asti.”

Ylimmissä kerroksissa kaikkien asukkaiden käyttöön tarkoitettu suojaisa kattoterassi.

Pihalla sijaitsevien autokatosten katemateriaalina käytettiin maksaruohoa. Näin katokset tarjoavat kaunista ja vaihtelevaa katseltavaa asuinrakennusten ikkunoista.

Asukkaat muuttivat kohteeseen kesällä 2015.

Kuva Tuomas Uusheimo

Valmistuneita uudiskohteita

1:200 rakennukset 1&3: 3. krs. rakennus 2: 4. krs. rakennus 4: 3.&5. krs

Kuva Tuomas Uusheimo

Elementtikatselmus pälkäneellä. Kuvat ATT

Kuvat Kimmo Räisänen

Asunto Oy Helsingin Kotisatama kuva Johan Ahlroth

Talous ja rahoitus

Nettobudjetoitu yksikkö

Asuntotuotantotoimisto on nettobudjetoitu yksikkö, jonka sitova taloudellinen tavoite on toimintakatetavoite. Vuoden 2015 toimintakatetavoite oli 716 000 euroa ja se ylitettiin noin 2,7 miljoonalla eurolla. Toteutunut toimintakate oli 3,5 miljoonaa euroa (1,28 miljoonaa euroa vuonna 2014).

Asuntotuotantotoimiston tuotot olivat 15,0 miljoonaa euroa (13,1 miljoonaa euroa vuonna 2014). Toimiston toimintakulut olivat 11,5 miljoonaa euroa (11,9 miljoonaa euroa vuonna 2014). Suurimmat kuluerät olivat henkilöstökulut, rakennushankkeiden rakennusaikaiset rahoituskulut ja palveluiden ostot.

ARA-rahoitteisen tuotannon rahoitus

Vuonna 2015 käynnistyneet vuokratalokohteet rahoitettiin pääsääntöisesti 95 prosentin korkotukilainoilla sekä Helsingin kaupungin myöntämillä primääri- ja tertiäärilainoilla.

Asumisoikeuskohteessa korkotukilainalla rahoitettava osuus on 85 prosenttia hankinta-arvosta ja asukkaiden asumisoikeusmaksujen osuus 15 prosenttia hankinta-arvosta.

Perusparannushankkeet rahoitetaan 80 prosenttisesti korkotukilainalla ja 20 prosenttisesti omilla varoilla sekä korjauskohteisiin myönnetyillä avustuksilla.

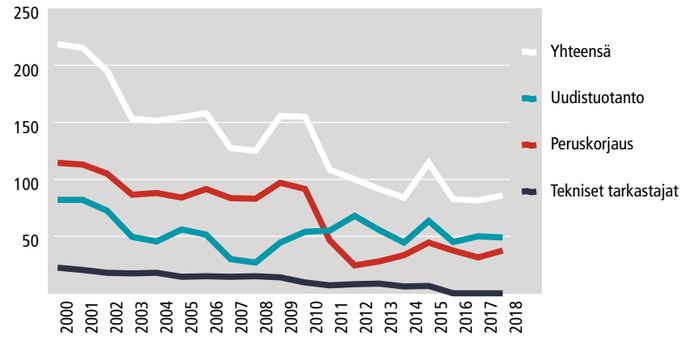
Vuonna 2015 asuntotuotantotoimiston hankkeille myönnettiin käynnistysavustusta uudistuotantoon 1 250 000 euroa ja erityisryhmien avustuksia 77 140 euroa. Uusien hissien rakentamiseen myönnettiin lisäksi avustuksia 1 055 700 euroa.

Omistustuotannon rahoitus

Myytävän omistusasuntotuotannon rahoitus koostuu pääsääntöisesti 60 prosenttisesti kauppahinnasta ja 40 prosenttisesti yhtiölainasta. Yhtiölainojen laina-aikana 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 2015 aikana kilpailutettiin yhteensä noin 246 miljoonan euron suuruinen rahoitus. Tarjouksia saatiin myytävän tuotannon lainakilpailutuksissa hyvin. ARA-tuotannon lainakilpailutuksissa tarjouksen antoivat useimmiten Kuntarahoitus Oyj, Svenska Handelsbanken AB ja Pohjola Pankki Oyj. Vuonna 2015 euribor-viitekorot olivat alhaisella tasolla, ja lainojen marginaalit pysyivät vakaana.



Tuottavuus 2012 = 100

Tuottavuus

Tuottavuusindeksit kuvaa rakenteilla olevan tuotannon määrää suhteessa työpanoksiin

Asuntotuotantotoimiston tuottavuutta mitataan indeksillä, joka perustuu uudis- ja korjausrakentamisen määrään ja hallintamuotoon, teknisen asiantuntijapalvelun kohteena olevaan rakennuskantaan sekä henkilöstön määrään.

Tuottavuus lasketaan uudis- ja korjausrakentamisen sekä teknisen asiantuntijapalvelun osatuottavuuksina. Uudis- ja korjausrakentamisessa otetaan huomioon sekä kahden edellisen vuoden että kuluvan vuoden käynnistyneet hankkeet. Tuottavuuden kehitystä verrataan vuoden 2012 indeksiin (=100).

Vuoden 2015 tuottavuutta mittaava kokonaisindeksi oli 114 (79 vuonna 2014, 2011=100). Tuottavuus parani, koska indeksivuosien 2013–2015 tuotantomäärien suhde vuoden 2015 henkilöpanoksiin oli paremmalla tasolla vertailuvuoden 2012 indeksiin laskettujen vuosien 2010–2012 tuotantomäärien ja vuoden 2012 henkilöstöpanosten suhteeseen nähden.

Tuotantoindeksin panoksiin lasketut henkilötyövuodet (55,6) laskivat 2,2 henkilöllä (10 %) vertailuvuoteen 2012 nähden.

Tuottavuuden osaindeksien kehitys

Vuoden 2015 uudistuotannon osatuottavuusindeksiin lasketaan vuosina 2013–2015 käynnistynyt tuotanto. Suurin painoarvo (95 prosenttia) on kuluvan ja sitä edeltävän vuoden käynnistyspäätöksillä. Indeksivuosista kahtena viimeisimpänä vuonna tehtiin käynnistyspäätökset keskimäärin 1087 asunnon tuotannosta verrattuna vuoden 2014 indeksiin, jossa indeksiin lasketuista vuosista (2012–2014) kahden viimeisimmän vuoden aikana käynnistämispäätöksiä tehtiin keskimäärin vain 860 asunnon tuotannosta.

Myös peruskorjauksille lasketun osatuottavuusindeksin osalta tehokkuus parani edellisvuodesta alkaneiden korjausmäärien kasvun myötä. Trendi on jyrkentyvästi nouseva, sillä vuonna 2015 alkaneiden peruskorjattavien asuntojen lukumäärä (859 asuntoa) kasvoi lähes 300 asunnolla vuoteen 2013 ja yli 450 asunnolla korjaustuotannon aallonpohjavuoteen (402 asuntoa) 2011 verrattuna.

Vuosi 2015 on viimeinen, jolle lasketaan teknisten asiantuntijoiden osaindeksi. Tekniset asiantuntijat siirtyivät Helsingin kaupungin asunnot Oy:n palvelukseen vuoden vaihteessa 2016. Vuonna 2016 on myös tarpeen tehdä panosten uudelleen jako osaindeksien kuvaavuuden parantamiseksi.

Heka Viikinmäki Harjannetie 13. Kuva Hannu Koivisto

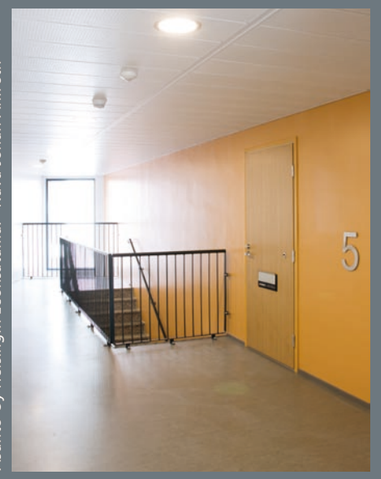
Asunto Oy Helsingin Leonsatama. kuva Johan Ahlroth

Heka Viikinmäki Harjannetie 13. Kuvat Hannu Koivisto

Asunto Oy Helsingin Kotisatama. Kuvat Johan Ahlroth

Heka Viikinmäki Harjannetie 13. Kuva Hannu Koivisto

Asunto Oy Helsingin Kotisatama. Kuva Johan Ahlroth



Asunto Oy Helsingin Leonsatama. Kuva Johan Ahlroth

Rakennuskustannukset ja suhdanteet

Vuosi 2015 oli Suomessa jo neljäs peräkkäinen vuosi, jolloin rakentamisen volyymi supistui. Aloitusten määrä sen sijaan kääntyi kasvuun. Uusia asuntoja aloitettiin n. 28 500, kun vuonna 2014 aloitusmäärä oli n. 26 300 asuntoa. Pääkaupunkiseudulla etenkin kerrostalorakentamisen määrä oli huomattavasti muuta maata vilkkaampaa lisääntyneen vuokra-asuntojen kysynnän vuoksi. Asuntotuotanto kohdistui erityisesti pieniin kerrostaloasuntoihin ja siksi asuntotuotannon aloitusten kappalemäärä kasvoi, vaikka kuutiomäärä laski. Rakennusliikkeiden työkanta olikin melko hyvällä tasolla ja asuntomarkkinoiden pahimman vaiheen katsotaan jääneen taakse.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoittamien asuntojen määrä kasvoi edellisvuodesta n. 17 prosenttia. Osapäätöksen saaneiden normaalien vuokra-asuntojen määrä kasvoi peräti n. 64 prosenttia. Asumisoikeusasuntojen määrä väheni hieman. Myytävien vapaarahoitteisten omistusasuntojen kysyntä oli sen sijaan edelleen vähäistä kuluttajien omaa talouttaan koskevien varovaisten odotusten vuoksi.

Rakennuskustannusten nousua mittaavien indeksien nousu oli hyvin maltillista. Joulukuun 2015 rakennuskustannusindeksi oli vain 0,2 prosenttia ja asuntorakentamisen tarjoushintaindeksi 1,5 prosenttia korkeampi kuin vuoden 2014 joulukuussa.

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.

Rakennuskustannusindeksi

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

Tarjoushintaindeksi

Tarjoushinta-indeksi kuvaa alkavien uudisrakennushankkeiden urakkatarjoushintojen muutoksia suhteessa vuoden 1992 tarjoushintatasoon. Indeksi 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.

Tarjousten määrä vähäinen

Rakennusliikkeiden hyvä työtilanne näkyy yleensä tarjoushalukkuuden laskuna ja tarjoushintojen nousuna erityisesti uudisasuntojen rakentamisessa. ATT:n järjestämissä uudistuotannon urakkakilpailussa suhdannetilanteen muutos parempaan näkyi tarjousten vähäisenä määränä, mutta ei niinkään tarjoushintojen nousuna. Vuonna 2015 ATT kilpailutti 18 uudiskohteen urakat kymmenessä urakkakilpailussa, joista perinteisiä kokonaishintaurakkakilpailuja oli kahdeksan ja kokonaisvastuu-urakkakilpailuja (KVR) kaksi. KVR-urakkamuodossa hyödynnetään urakoitsijan suunnittelu- ja tuotanto-osaamista kustannustehokkaamman lopputuloksen aikaansaamiseksi.

Uudishankkeiden urakkakilpailuihin ilmoittautui keskimäärin 3,9 rakennusliikettä/kilpailu ja tarjouksia saatiin keskimäärin vain 2,2 kpl/kilpailu (2014: 2,5). Keskimäärin urakkatarjoukset alittivat luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut arviot 7,3 prosenttia.

Peruskorjaushankkeiden urakkakilpailut ovat perinteisesti kiinnostaneet rakennusliikkeitä enemmän. Peruskorjauksia tekevät rakennusliikkeet ovat eri toimijoita kuin uudispuolella. Peruskorjaushankkeiden urakkakilpailuja oli vuoden aikana kahdeksan - kaikki kokonaisurakoita. Niihin ilmoittautui keskimäärin 6,6 rakennusliikettä ja tarjouksia saatiin keskimäärin 3,9 kpl/kilpailu. Myös peruskorjausurakkatarjoukset alittivat luonnoksista lasketut arviot. Keskimääräinen alitus oli 10,8 prosenttia.

Rakennuskustannukset samalla tasolla kuin vuonna 2014

Rakennuskustannukset lähtivät laskuun vuoden 2012 syksyllä eivätkä nousseet merkittävästi vielä vuonna 2015. Asuntotuotantotoimiston käynnistämien ns. normaalien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen keskimääräiset rakennuskustannukset olivat lähes samat kuin vuonna 2014 ja keskimääräinen hankinta-arvokin nousi vain n. 2,7 prosenttia.

Normaaleilla asunnoilla tarkoitetaan tavallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja, myös senioriasuntoja, mutta ei vammaisten tai vanhusten erityisasuntoja tai ryhmäkoteja. Normaaliasuntojen kustannuksissa ei myöskään ole mukana hankkeisiin mahdollisesti sisältyvien liiketilojen kustannuksia.

Vuonna 2015 ATT:n tuotanto-ohjelmassa oli vuokra- ja asumisoikeushankkeita12 ja niihin sisältyi yhteensä 807 asuntoa. Näistä ns. normaaleja asuntoja on 776 ja erityisasuntoja 31. Normaalien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen keskimääräiset kustannukset olivat seuraavat (suluissa vuoden 2014 luvut):

- urakat	2 780 €/asm²	(2 817 €/asm²)
- rakennuskustannukset	3 096 €/asm²	(3 088 €/asm²)
- hankinta-arvo	3 463 €/asm²	(3 372 €/asm²)

ATT:n seurantajärjestelmissä uudishankkeiden kustannukset jaetaan rakennuskustannuksiin ja hankinta-arvoon ARA:n hankinta-arvoerittelylomakkeen mukaisesti. 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. Jätteiden imuputkijärjestelmiä toteutetaan uusilla projektialueilla Jätkäsaaressa, Kalasatamassa ja Kruunuvuorenrannassa.

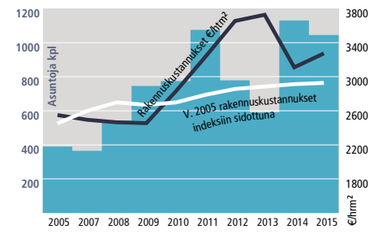
Suhdannetilanteen lisäksi hankkeiden kustannuksiin vaikuttavat mm. sijainti, perustusolosuhteet, autopaikkaratkaisu, tilaohjelma, suunnitteluratkaisut ja asemakaavan vaatimukset. Näistä eniten vaihtelua hankkeen kustannuksiin aiheuttavat perustusolosuhteet ja autopaikkaratkaisu. Vuoden 2015 uudisprojekteista viidessä on autopaikat autohallissa pihakannen alla, kahdeksassa projektissa alueellisessa pysäköintilaitoksessa ja neljässä omalla tontilla autokatoksissa tai maantasopaikkoina. Autopaikoituskustannukset vaihtelivat suuresti ratkaisusta riippuen – 40–464 €/asm².

Peruskorjausprojektien kustannuskehitys

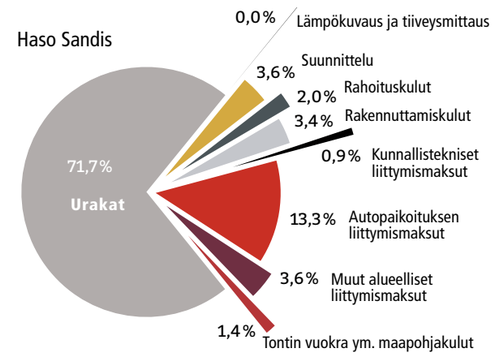
Vuoden aikana käynnistyneiden seitsemän peruskorjausprojektin keskimääräiset kustannukset olivat 1 437 €/htm² ja korjausaste oli keskimäärin 39,3 prosenttia. Kustannuksiltaan kallein (3 550 €/htm²) ja korjausasteeltaankin korkein (69,5 prosenttia) projekti oli Heka Oulunkylä Kustaankartanon talojen D ja E peruskorjaus, jossa rakennukset muutetaan vanhainkotitoiminnasta palveluasumiseen rakentamalla kuusi 15 hengen ryhmäkotia ja palvelukeskus. Talojen lähes kaikki rakennusosat uusitaan tai kunnostetaan.

Peruskorjausprojektien normaalista käytöstä ja ikääntymisestä aiheutuvien toimenpiteiden rakennuskustannusten osuus oli 71,8 prosenttia eli 1 032 €/htm² ja laatutason parantamisesta aiheutuvien kustannusten osuus 28,2 prosenttia eli 405 €/htm². Laatutason parantamisesta aiheutuvia kustannuksia muodostui mm. koneellisen lämmöntalteenotolla varustetun tulopoistoilmanvaihtojärjestelmän rakentamisesta ja hissien rakentamisesta.

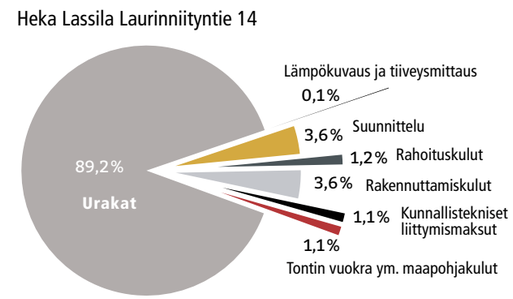
Laatutason nostamisen yhteydessä parannettiin myös rakennusten energiatehokkuutta vaipan lisäeristämisellä, U-arvoltaan tiiviimmillä ikkunoilla ja ovilla, lämmön talteenotolla, termostaattiventtiileillä, vettä säästävillä vesikalusteilla, vesimittareilla sekä lämmön ja ilmanvaihdon säädöillä. Energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvat kustannukset olivat keskimäärin 212 €/htm² eli 14,7 prosenttia projektien korjauskustannuksista.



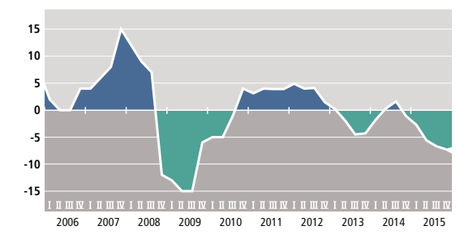
Käynnistyneiden asuntoprojektien asuntomäärät ja rakennuskustannusten kehitys vuosina 2006–2015



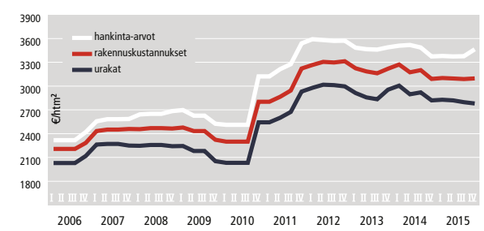
Vertailussa Jätkäsaareen sijoittuva asumisoikeuskohde Helsingin Asumisoikeus Oy Sandis ja Lassilaan sijoittuva Heka Lassila Laurinniityntie 14. Jätkäsaaren kohteen hankintahinnasta 13,3 % menee Jätkäsaaren kalliopysäköintilaitoksen ja 3,6 % muihin alueellisiin liittymismaksuihin. Näin ollen urakkakustannusten osuus hankintahinnasta jää runsaaseen 70 %:iin.



Lassilan vuokrakohteessa autopaikoitus sijoittuu maantasoon. Osa autopaikoista on katettuja. Huokeampi autopaikoitusratkaisu johtaa siihen, että urakoiden osuus hankintahinnasta on lähes 90 %.

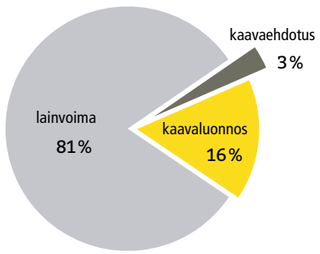


Urakkatarjousten suhde urakkalaskentakuvista laskettuihin rakennusosa-arvioihin kertoo suhdanteista. Graafissa esitettynä tarjousten suhde 12 kuukauden liukuvina keskiarvoina. vuosina 2006–2015

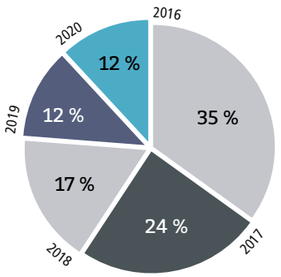


Vuokra- ja asumisoikeusasuntoprojektien kustannuskehitys (euroa per asuntoneliö) 12 kuukauden liukuvina keskiarvoina vuosina 2006–2015

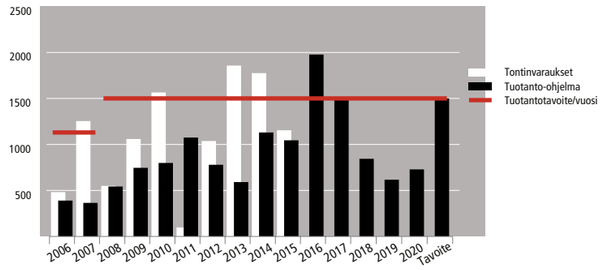
Tonttitilanne, tonttien rakentamiskelpoisuus ja muut perusedellytykset



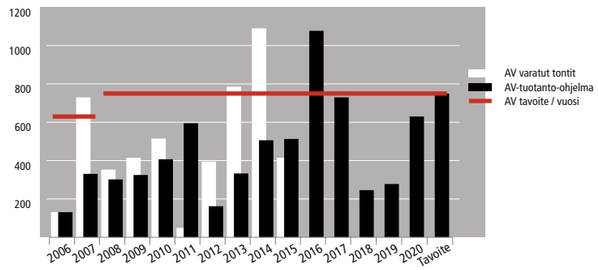
Kaavojen tilanne



Tonttivarannon rakentamiskelpoisuuden saavuttaminen



Vuoden 2015 varauskierroksen jälkeen kaupungin omaan tuotantoon on tontteja 73 % AM-ohjelman mukaisesta vuosien 2016 - 2020 tavoitteesta (7500 asuntoa). Häiriöttömän tuotannon varmistamiseksi tonttivarantoa tulisi olla neljän vuoden rakennuttamista varten, siten että varanto on rakennettavissa neljän seuraavan vuoden aikana. Vuodelle 2018 ei ole riittävästi rakentamiskelpoista tonttivarantoa. Noin 13 % olemassa olevasta varannosta saavuttanee rakentamiskelpoisuuden vuonna 2020.



Asuntotuotantotoimiston tavoitteena on rakennuttaa 750 vuokra-asuntoa vuosittain. Tonttivarantoa tulisi olla vuokra-asuntotuotantoon 3750 asunnon rakennuttamista varten, nyt tonttivarantoa on noin 2830 asuntoon, eli 75 % tarpeeseen nähden.

Tonttivaranto ja sen valmiustaso

Asuntotuotantotoimikunnalla on varattuja tontteja yhteensä noin 5600 asuntoon vuoden 2016 ja sitä seuraavien vuosien tuotantoa varten. Luvussa ei ole mukana vuonna 2015 käynnistyspäätöksen saaneiden kohteiden tontteja. Määrä vastaa alle neljän vuoden asuntotuotantotavoitetta. Kokonaismäärä ei kuitenkaan tarkoita samaa kuin rakentamiskelpoisten tonttien määrä. Lisää tontteja tarvitaan, jotta turvataan vuosien 2018–2020 tuotanto. Etenkin vuoden 2018 tonttivaranto on puutteellinen.

Vuonna 2016 rakentamiskelpoisia tontteja on 2000 asunnon tuotantoa vastaava määrä, noin 36 % varannosta. Vuonna 2017 rakentamiskelpoisuuden saavuttavia tontteja on vähän alle 1400, noin 24 % varannosta. Tällä hetkellä vuonna 2018 rakentamiskelpoisuuden saavuttavia tontteja on alle 900 asunnon tuotantoa varten.

Kaupungin valtuuston 2.12.2015 hyväksymässä vuoden 2016 talousarviossa asuntotuotantotoimiston sitovaksi tuotantotavoitteeksi asetettiin 1500 asuntoa. AM-ohjelman mukaan häiriöttömän tuotannon varmistamiseksi asuntotuotantoketjun tulisi tuottaa noin neljän vuoden tarvetta vastaava tonttivaranto. Asuntotuotantotoimiston määrätavoitteina tämä vastaa 6000 asunnon tuotantoa vastaavaa tonttivarantoa.

Asuntotuotantotoimiston näkemyksen mukaan asuntotuotantotoimikunnan tonttivaranto tulisi kasvattaa vastaamaan viiden vuoden tuotantoa. Vuoden 2015 varauskierroksen jälkeen kaupungilla on omaan tuotantoon tontteja 73 prosenttia AM-ohjelman mukaisesta vuosien 2016–2020 tavoitteesta (7500 asuntoa), joka on keskimäärin 1500 asuntoa vuodessa. Kun jatkuvasti merkittävä osa tonteista on rakentamiskelpoista vasta vuosien päästä niiden varaamisesta, häiriöttömän tuotannon varmistamiseksi tonttivarantoa tulisi olla viiden vuoden tarpeeseen. Tällä voitaisiin varmistaa tonttivarannon riittävyys tuotanto-ohjelmavuosille 2016–2020. Tälläkin hetkellä osa asuntotuotantotoimikunnalle varatuista tonteista arvioidaan olevan rakennuttamiskelpoisia vasta vuonna 2020.

Erityisesti kumppanuuskaavoitukseen varattujen tonttien rakennuttamiskelpoisiksi saattaminen voi kestää useita vuosia. Kumppanuuskaavoitus on kuitenkin kaupungille ja asuntotuotantotoimistolle hyödyllinen tapa kehittää kaavoja. Kumppanuuskaavoitustontit kasvattavat tilastollista tonttivarantoa koko kehitysprosessin ajan.

Vuoden 2016 tuotanto-ohjelmaan sisältyvät hankkeet ovat suunnitteluvaiheessa ja osa urakkalaskentavalmiudessa. Vuoden 2017 hankkeista osa on jo suunnitteilla, osassa hankesuunnitelma on valmistunut ja hankkeille voidaan valita suunnittelija. Myös osalla vuoden 2018 hankkeista hankesuunnitelma on valmis ja hankkeille haetaan suunnittelijaa.

Suurin osa vuosien 2018 ja 2019 hankkeiden hankesuunnitelmista valmistuu tänä vuonna. Tämänhetkisestä tonttivarannosta 16 % on kumppanuuskaavoitustontteja, jotka vielä ovat kaavaluonnosvaiheessa (Postipuisto ja Viikinkallio). Näiden osuus tonttivarannosta vastaa reilun 900 asunnon tuotantoa.

Aiemmin Haagasta varattujen tonttien tehokkuutta täytyy tontinvarausehtojen mukaisesti kehittää yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston ja tonttiosaston kanssa. Tonttien meneillään oleva rakentamiskelpoisuuden parantaminen siirtää rakentamisen käynnistämistä ja vaikuttaa asetettujen tuotantotavoitteiden saavuttamiseen. Taloudellisesti kehitettäviä hankkeita on lisäksi Haakoninlahdesta ja Tullivuoresta varatuilla tonteilla. Näiden osuus tonttivarannosta vastaa noin 300 asunnon tuotantoa.

Kaupungin omaan asuntotuotantoon tulisi jo kaavoitusvaiheessa varautua riittävällä määrällä tontteja, jotka on mahdollista toteuttaa kohtuuhintaiseen valtion tukemaan tuotantoon.

Rakentamiskelpoisuus

Osa asuntotuotantotoimikunnalle varatuista tonteista varataan ennen rakentamiskelpoisuuden saavuttamista. Rakentamiskelpoisuuden puute voi aiheutua kaavoituksen keskeneräisyydestä, asemakaavan muutostarpeesta tai tarvittavasta esirakentamisesta. Osa varatuista tonteista on niin sanottuja kumppanuuskaavoitustontteja, joissa tehdään yhteistyötä kaavoittajan kanssa kaavoituksen alusta alkaen. Asuntotuotantotoimiston asuntorakentamisen käynnistäminen edellyttää paitsi kaavallista valmiutta myös kunnallistekniikan, kadunrakentamisen, maaperän puhtauden sekä alueellisten palveluyhtiöiden (kuten jäte ja autopaikoitus) oikea-aikaisuutta. Suunnittelun lähtötiedoiksi tarvitaan myös kaavavaiheen tutkimusten lisäksi hankkeesta riittävän tarkat pohjatutkimukset, eli pääsy tontille heti suunnittelun alussa on tärkeää. Merkittävä osa tonttivarannosta (noin 10 %) on vuokrattuna toisen toimijan työmaatarpeisiin (Kalasatamassa ja Jätkäsaaressa), tai jonkin purettavan rakennuksen alla, jolloin riittävän pohjatutkimustiedon saaminen suunnittelun aloittamista varten on haasteellista.

Uudet varaukset

Vuoden 2015 aikana tontteja varattiin yhteensä noin 1154 asunnon suunnittelua varten, joista noin 40 prosenttia valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon. Varausvaiheessa uusien tonttien kaavoista lainvoimaisia oli 61 prosenttia, ehdotusvaiheessa 5 prosenttia ja luonnosvaiheessa 35 prosenttia.

Varatut tontit sijoittuvat Pohjois-Pasilan Postipuiston, Länsisataman Saukonlaiturin, Kuninkaantammen, Roihuvuoren, Laajasalon ja Vuosaaren alueille.

Kumppanuuskaavoitukseen osoitetuista tonteista suunnattiin välimuodon asuntotuotantoon Pasilan maaliikennekeskuksen alueelta noin 450 asunnon suunnittelua varten. Ne ja alueen aiemmat varaukset saavuttanevat rakentamiskelpoisuutensa vuosien 2018–2020 aikana.

Saukonlaiturin tontinvarauksista korttelin 20075 rakentamiskelpoisuus saavutetaan, kun kadut ja kunnallistekniikka rakentuvat. Korttelin eteläpuolella on käynnissä oleva betonitehdas. Noin 150 asunnon rakentamiskelpoisuuden arvellaan saavutettavan vuonna 2019, kun betonitehtaan vuokrasopimus on päättynyt ja alueelle päästään rakentamaan kadut ja kunnallistekniikka.

Valmistuneita kumppanuuskaavoituksia

Vuosaarentie 3:n kumppanuuskaava tuli voimaan 2014 vuoden alussa ja katusuunnittelu on alkanut 2015 alussa. Tontille päässee rakentamaan alustavien arvioiden mukaan vuoden 2016 syksyllä. Hankkeen etenemistä hidastavat poikkeuksellisen huonot pohjaolosuhteet, joista aiheutuviin ylimääräisiin kustannuksiin tarvitaan runsaasti esirakentamisrahaa. Kiinteistöviraston on käynnistämät alueen tarkentavat pohjatutkimusselvitykset ovat tekeillä.

Capellan alueen kumppanuuskaavoitus valmistui 10.10.2014. Vuosaaren ja Capellan tontit varattiin 30.1.2012. Capellan kumppanuuskaavoitus arkkitehtikilpailuineen kesti lähes kolme vuotta ja tontit ovat kaupunginkanslian ilmoituksen mukaan rakentamiskelpoisia aikaisintaan vuonna 2017 ja osa 2018. Tontit tarvitaan nyt SRV:n tornien työmaatukikohdaksi ja Hermannin rantatien kiertotieksi.

Atlantinkaaren kumppanuuskaavoitusalue varattiin 28.1.2013 ja tuli lainvoimaiseksi 22.1.2016. Suuresta alueesta liikkeelle saadaan vuonna 2016 pohjoinen 234 vuokra-asunnon osuus. Käynnistyminen näin pian kaavan valmistuttua on mahdollista KVR-urakkamenettelyllä, jossa urakoitsija myös suunnittelee hankkeen.

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. Tonttivarantoa tulisi olla vuokra-asuntotuotantoon 3750 asunnon rakennuttamista varten, nyt tonttivarantoa on noin 2830 asuntoon, eli 75 prosenttia tarpeeseen nähden.

Kaupungin oma tuotanto yhteinen tavoite

Kaupunginvaltuuston hyväksymän asumisen ja 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 2015

KÄYNNISTYNYT TUOTANTO, asuntoja

	2010	2011	2012	2013	2014	2015		
Valtion tukemat vuokra-asunnot	407	581	162	333	506	513	MA-ohjelman TAVOITE	750
Asumisoikeusasunnot	236	187	291	145	475	294		600
Muut vuokra-asunnot								
Hitas-omistusasunnot	156	287	326	113	149	238		
Sääntelemättömät omistusasunnot		20						150
Yhteensä	799	1075	779	591	1130	1045		1500

VALMISTUNUT TUOTANTO, asuntoja

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Valtion tukemat vuokra-asunnot	324	190	345	510	466	205
Asumisoikeusasunnot	108	69	298	191	201	204
Muut vuokra-asunnot		23				
Hitas-omistusasunnot	83	191	144	332	353	113
Sääntelemättömät omistusasunnot				20		
Yhteensä	515	473	787	1053	1020	522

KÄYNNISTYNYT TUOTANTO, asm²

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Valtion tukemat vuokra-asunnot	26 669,0	39 290,0	11 264,0	18 469,5	31 897,5	31 018,5
Asumisoikeusasunnot	16 989,0	13 706,0	22 980,5	9437,0	33 636,5	18 957,5
Muut vuokra-asunnot						
Hitas-omistusasunnot	11 260,5	23 543,0	29 128,5	6735,5	11 246,2	17 031,5
Sääntelemättömät omistusasunnot		1856,0				
Muuta tilaa (hum^2)	217,0	3418,0		2671,0	684,0	2 660,0
Yhteensä	55 135,5	81 813,0	63 372,5	37 313,0	77 464,2	69 667,5

HUONEISTOJEN KESKIPINTA-ALAT, asm²

valmistumisvuoden mukaan	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Valtion tukemat vuokra-asunnot	74,3	72,4	66,6	69,2	66,1	65,0
Asumisoikeusasunnot	78,4	89,0	72,7	76,3	78,5	65,1
Muut vuokra-asunnot		47,4				
Hitas-omistusasunnot	80,2	80,4	81,1	80,0	89,5	59,6
Sääntelemättömät omistusasunnot				91,7		
Yhteensä	76,1	76,8	72,3	74,7	76,9	63,9

ATT - käynnistyneet uudisrakennuskohteet 2015

	vuokra-asunnot	asuntoja	erityis-asuntoja	sijainti	kiinteistö-tunnus	tav. asm²	tav. keski-pinta-ala	erityis asm²/ palvelutilaa htm²	liiketilaa htm²	kem²	asuntojen hankinta-arvo, euroa	koko hamk-keen hankinta-arvo, euroa	tav. as. hankinta-arvo €/asm²	koko hankkeen hankinta-arvo €/htm²	arkkitehtisuunnittelu	pääurakoitsija
1	Heka Kalastama Junonkatu 9 ER	37	10	Kalasatama	10589/4	1 800,5	66,7	749		2 900	7 273 000	11 243 805	4 039	4 417	Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen	Fira Oy
2	Heka Jätkäsaari Hampurinkuja 1 ER	90	20	Jätkäsaari	20810/4	3 738,0	64,1	867	67,5	5 330	16 559 100	22 668 853	4 430	4 852	Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy	Skanska Talonrakennus Oy
3	Heka Lassila Laurinniityntie 14 ER	26	1	Lassila	29199/4	2 091,5	83,7	206		2 700	7 417 500	8 249 292	3 547	4 038	Teema-arkkitehdit Oy	Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy
4	Heka Konala Hilapellontie 2b	22		Konala	32067/6	1 134,5	51,6			1 350	3 976 800	3 976 800	3 505	3 505	Arkkitehtitoimisto Vuorelma Arkkitehdit Oy	Tricon Oy
5	Heka Kuninkaantammi Taidemaalarinkatu 4	81		Kuninkaan-tammi	33396/1	4 415,0	54,5		33	5 200	14 636 829	14 787 789	3 315	3 325	ArkOpen Oy	Lujatalo Oy
6	Heka Kuninkaantamm Sienakuja	58		Kuninkaan-tammi	33397/2	3 267,0	56,3			3 800	10 108 468	10 108 468	3 094	3 094	ArkOpen Oy	Lujatalo Oy
7	Heka Malmi Teerisuontie 27	89		Malmi	38276/1,2	5 174,5	58,1		362,5	6 480	19 014 900	20 408 585	3 675	3 686	Arkkitehtiryhmä A6	Rakennusosakeyhtiö Hartela
8	Heka Tapaninvainio Vihervarpusentie 3	34		Tapaninvainio	39146/1-4	2 679,0	78,8			3 065	9 472 000	9 472 000	3 536	3 536	Arkkitehdit FKS Oy	Rakennusliike Reponen Oy
9	Heka Kontula Virtarannankatu 3-5	76		Kontula	47290/4, 47291/4	6 718,5	88,4			7 400	21 947 500	21 947 500	3 267	3 267	Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy	Varte Oy
	Yhteensä	513	31			31 018,5	64,4	1822,0	463,0	38 225	110 406 097	122 863 092	3 559	3 689		
	asumisoikeusasunnot, muut vuokra-asunnot, osaomistus															
10	Helsingin Asumisoikeus Oy Sandis	77		Jätkäsaari	20820/4	4 692,5	60,9		57,5	5 630	17 632 000	17 875 417	3 757	3 763	Arkkitehtitoimisto JKMM Oy	Skanska Talonrakennus Oy
11	Helsingin Asumisoikeus Oy Luutnantinpolku	119		Malminkartano	33254/3	8 281,0	69,6			9 850	25 857 800	25 857 800	3 123	3 123	Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen – Komonen Oy	Lujatalo Oy
12	Helsingin Asumisoikeus Oy Fannynkallio	98		Kuninkaan-tammi	33397/1	5 984,0	61,1			7 000	19 182 688	19 182 688	3 206	3 206	ArkOpen Oy	Lujatalo Oy
	Yhteensä	294				18 957,5	63,9		57,5	22 480	62 672 488	62 915 905	3 306	3 309		
	Hitas-omistusasunnot															
13	Asunto Oy Helsingin Arielinranta*	48		Kalasatama	10589/1	3 550,5	74,0			3 900	16 247 130	16 247 130	4 576	4 576	Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen	Fira Oy
14	Asunto Oy Helsingin Parrulaituri*	49		Kalasatama	10589/14	3 578,0	73,1			4 100	16 954 014	16 954 014	4 736	4 736	Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen	Fira Oy
15	Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillat*	21		Kalasatama	10589/15	1 493,0	71,1			1 701	6 961 368	6 961 368	4 663	4 663	Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen	Fira Oy
16	Asunto Oy Helsingin Rio	53		Jätkäsaari	20810/1	3 698,5	69,8			4 200	19 183 270	19 183 270	5 187	5 187	Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy	Skanska Talonrakennus Oy
17	Asunto Oy Helsingin Bysa	67		Jätkäsaari	20820/3	4 711,5	70,3		66	5 630	20 761 409	20 761 409	4 407	4 407	Arkkitehtitoimisto JKMM Oy	Skanska Talonrakennus Oy
	Yhteensä	238				17 031,5	71,6		66,0	19 531	80 107 191	80 107 191	4 704	4 704		
	muut															
18	Puu-Myllypuron Yhteistila			Myllypuro	45567/1			251,5		252		1 642 502		6531	Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy	Rakennus Omera Oy
	KAIKKI YHTEENSÄ	**1045**				**67 007,5**	**66,1**	**2073,5**	**586,5**	**80 488**	**253 185 776**	**267 528 690**	**3 779**	**3 511**		

* alustavilla hinnoilla, KVR-urakan hinta tarkentuu

ATT- valmistuneet asunnot 2015

	vuokra-asunnot:	asuntoja	erityis-asunt. osuus	sijainti	kiinteistötunnus	asm²	erityis asm² /palvelutilaa htm²	liiketilaa htm²	keskim. m²	hankinta-arvo, euroa	hank.arvo €/asm²	koko hankkeen hankinta-arvo €/htm²	arkkitehtisuunnittelija	pääurakoitsija
1	Heka Viikinmäki Harjannetie 13*	39		Viikinmäki	36121/2	2 899,5			74,3	10 202 400	3 519	3 519	Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy	Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy
2	Heka Pukinmäki Eskolantie 4	51		Pukinmäki	37026/9	3 472,0		99,5	68,1	12 529 803	3 507	3 508	Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo Oy	SRV Rakennus Oy
3	Heka Herttoniemi Abraham Wetterin tie 18	67	12	Herttoniemi	43040/7	3 040,5	647,5		55,3	13 688 500	3 523	3 712	L Arkkitehdit Oy	Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy
4	Heka Kontula Kontulankaari 13	14		Kontula	47027/7	848,0		576,0	60,6	5 209 699	3 913	3 659	DPI-U2 Arkkitehdit	Varte Oy
5	Heka Vuosaari Rastilansivu	34		Vuosaari	54033/9	2 291,5			67,4	6 760 000	2 950	2 950	ArkOpen Oy	Skanska Talonrakennus Oy
	Yhteensä	205	12			12 551,5		675,5	65,0	48 390 402	3 439	3 659		
	asumisoikeusasunnot:													
6	Helsingin Asumisoikeus Oy / Eliel	63		Pohjois-Haaga	29145/22, LPA 29145/20	3 814,0			60,5	13 034 500	3 418	3 418	Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy	Skanska Talonrakennus Oy
7	Helsingin Asumisoikeus Oy / Eskolantie	42		Pukinmäki	37026/8	2 809,0			66,9	9 944 000	3 540	3 540	Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo Oy	SRV Rakennus Oy
8	Helsingin Asumisoikeus Oy / Pihlajanmarja	40		Pihlajamäki	38029/3, 38031/4	2 814,0			70,4	9 942 800	3 533	3 533	Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy	Skanska Talonrakennus Oy
9	Helsingin Asumisoikeus Oy / Alppikylänpuisto*	59		Alppikylä	41297/1	3 853,5		95,00	65,3	14 138 792	3 579	3 581	Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy	NCC Rakennus Oy
	Yhteensä	204				13290,5		95,0	65,1	47 060 092	3 515	3 516		
	Hitas-omistusasunnot:													
10	Asunto Oy Helsingin Kotisatama	63		Kalasatama	10581/2	3 694,5			58,6	16 135 139	4 367	4 367	Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy	YIT Rakennus Oy
11	Asunto Oy Helsingin Leonsatama	50		Kalasatama	10581/3	3 043,5			60,9	11 437 839	3 758	3 758	Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy	YIT Rakennus Oy
	Yhteensä	113				6738,0		0,0	59,6	27 572 978	4 092	3 858		
	KAIKKI YHTEENSÄ	**522**				**32580,0**		**770,5**	**63,9**	**123 023 472**	**3 605**	**3 689**		

* Quattrorakennus Oy meni konkurssiin kesken urakan

ATT - korjausrakentaminen
Käynnistyneet hankkeet 2015

	alkuperäinen rakennusvuosi	asuntoja	sijainti	kiinteistö-tunnus	asm²	palvelu- tai liiket. htm²	muu htm²	keskipinta-ala m²	€/htm²	hankinta-arvo, euroa	korjausaste	pääsuunnittelija	pääurakoitsija
Heka Katajanokka Merisotilaankatu 2 ja 3	1984	90	Katajanokka	08015/2, 08011/1	6 502,5	156,0		72,3	1 003	6 677 013	27%	Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy	Consti Julkisivut Oy
Heka Länsi-Pasila Palkkatilankatu 1-3	1982	203	Länsi-Pasila	17064/3, 17064/4	11 378,0		1 484,0		805	10 353 247	23%	Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky	Consti Julkisivut Oy
Heka Kansanasunnot Kortteli 824	1923	85	Käpylä	25824/13	5 180,0			60,9	2 808	14 543 500	69%	Arkkitehdit Kiiskilä, Rautiola, Rautiola Oy	Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy
Heka Oulunkylä Kustaankartano talot D ja E	1953	84	Oulunkylä	28169/5	3 691,5	448,5		43,9	3 550	14 697 949	70%	Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula Oy	Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy
Heka Maunula Kuusikkotie 4	1972	155	Maunula	28219/5	9 626,5			62,1	1 490	14 344 000	44%	Arkkitehtitoimisto Ahonen Veikko Oy	Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy
Heka Lassila Lassinlaakso	1975	247	Lassila	29164/1, 29165/1 ja 29167/2	15 483,5			62,7	903	13 978 000	26%	Arkkitehdit 1:1 Oy	Lujatalo Oy
Yhteensä		864			51 862,0	604,5		60,0	1 422	74 593 709			

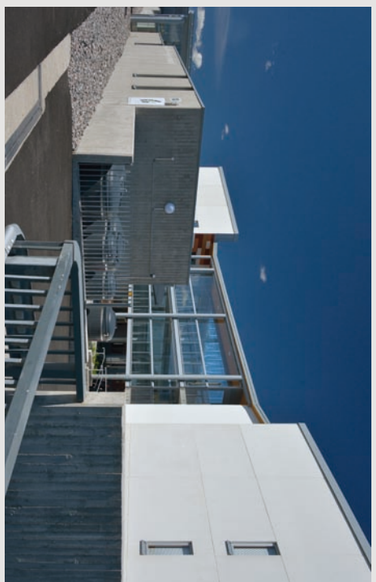
ATT - korjausrakentaminen
Valmistuneet hankkeet 2015

Valtion tukemat vuokra-asunnot:	alkuperäinen rakennusvuosi	asuntoja	sijainti	kiinteistö-tunnus	asm²	palvelu- tai liiket. htm²	muuta tilaa	keskipinta-ala m²	€/htm²	hankinta-arvo, euroa	korjausaste	pääsuunnittelija	pääurakoitsija
Heka Vallila Mäkelänkatu 37-43	1926	86	Vallila	22584/37, 22584/39 ja 22584/43	3 558,0		160	41,4	2 618	9 732 235	57%	Työyhteenliittymä Arkkitehtitoimisto Markus Lindroos Ky Lohman Arkkitehdit Oy	YIT Rakennus Oy
Heka Kansanasunnot Kortteli 819	1921	71	Käpylä	25819/1, 25810/1	3 389,0			47,7	2 508	8 498 000	65%	Arkkitehtitoimisto C & Co Oy	Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy
Heka Malminkartano Parivaljakontie 6	1981	96	Malminkartano	33246/1	6 176,0		576	64,3	1 089	7 351 417	32%	Vahanen Oy	Consti Julkisivut Oy
Heka Tapulikaupunki Aisatie 8	1985	48	Tapulikaupunki	40162/7	3 113,0			64,9	966	3 008 300	29%	Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky	Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy
Heka Jakomäki Jakomäentie 8 abd	1968	117	Jakomäki	41201/14	6 474,0			55,3	2 102	13 677 602	57%	Arkkitehdit 1:1 Oy	Lujatalo Oy
Heka Myllypuro Alakiventie 5	1976	156	Myllypuro	45145/5	8 935,5		1 606,50	57,3	1 402	14 779 364	44%	Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky	Lujatalo Oy
Oy Helsingin Asuntohankinta Ab / As Oy Pienen Villasaarentie 2	1965	80	Vuosaari	54057/2	4 194,0			52,4	1 935	8 128 862	52%	Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky	Consti Julkisivut Oy
Heka Vartioharju Rekitie 4	1987	24	Vartioharju	45330/8	1 918,0			79,9	1 356	2 601 100	42%	Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy	Consti Julkisivut Oy
Yhteensä		678			37 757,5	0,0		55,7		67 776 880			

Heka Viikinmäki Harjannetie 13. Kuvat Hannu Koivisto

Toimittanut:
Ifa Kyrösaho

Käännökset:
Grano Oy / Multidoc

Ulkoasu:
Matti Arvilommi

Paino:
Painotalo Plus Digital Oy