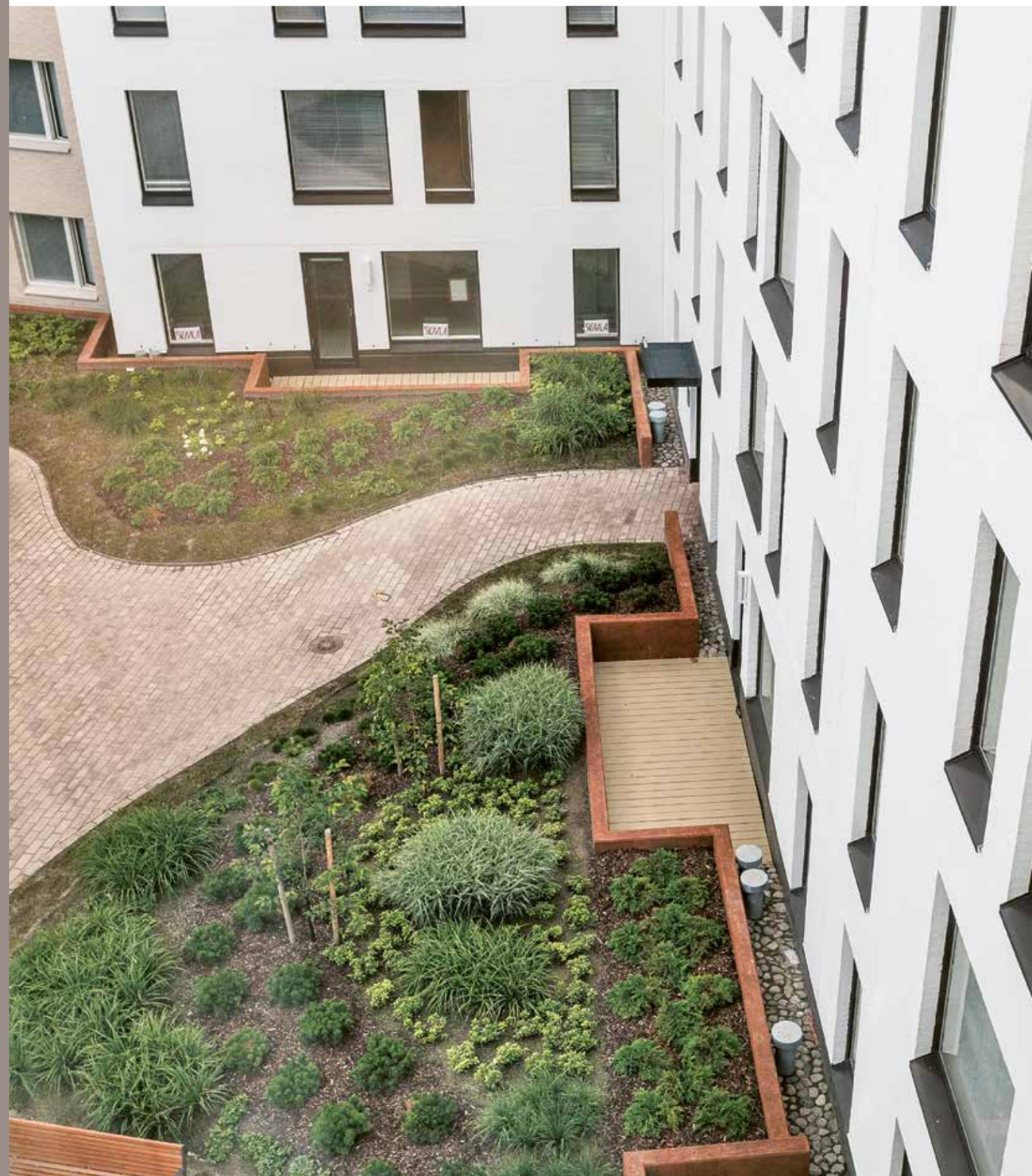
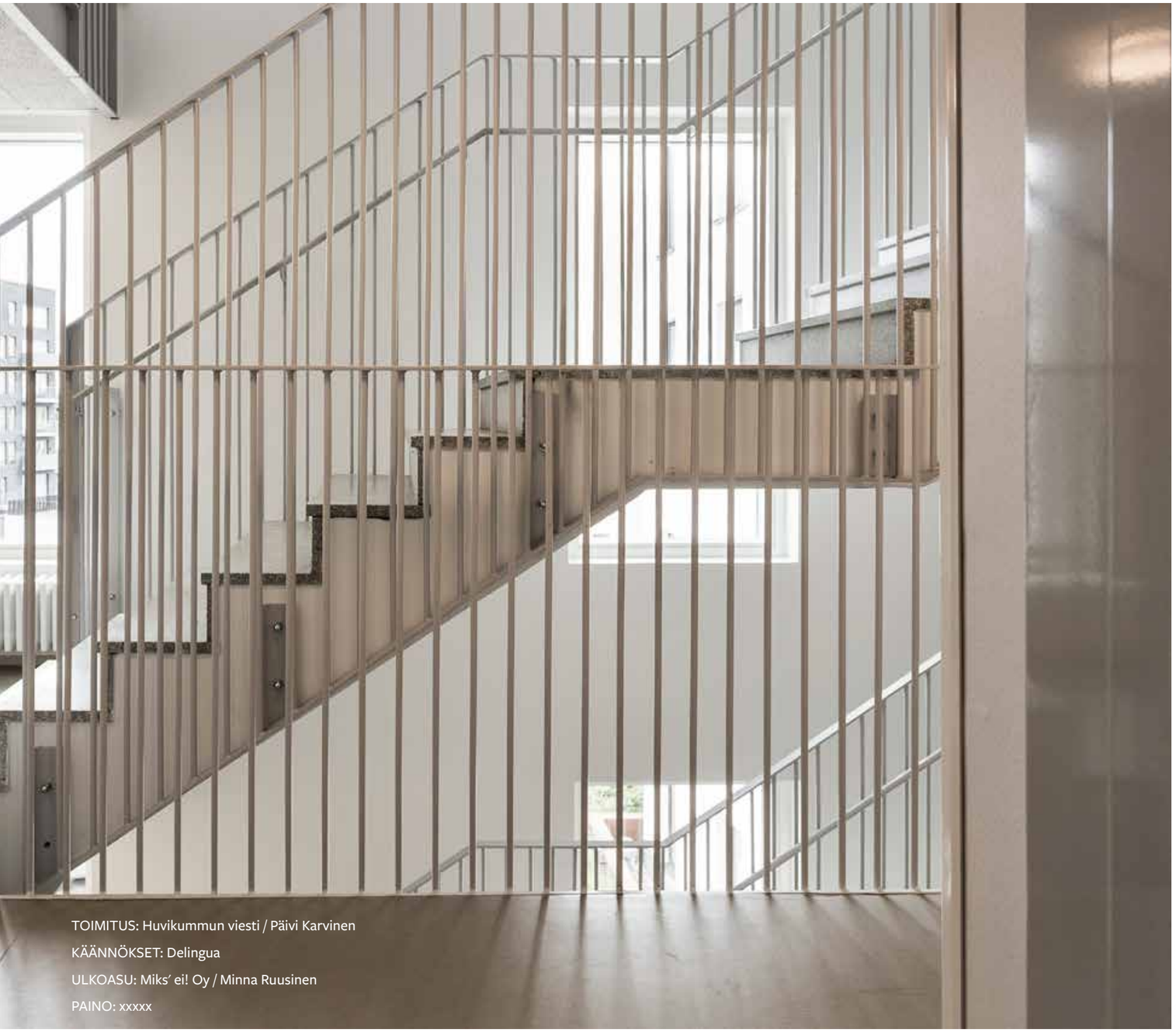
2016 TOIMINTAKERTOMUS

VERKSAMHETSBERÄTTELSE



Att 2016 TOIMINTAKERTOMUS
VERKSAMHETSBERÄTTELSE



TOIMITUS: Huvikummun viesti / Päivi Karvinen
KÄÄNNÖKSET: Delingua
ULKOASU: Miks´ ei! Oy / Minna Ruusinen
PAINO: xxxxx

ARNO DE LA CHAPELLE

toimintakertomus 2016

Toimitusjohtajan katsaus **6**
Asuntotuotantotoimikunnan puheenjohtajan puheenvuoro **8**
Asuntotuotantotoimikunta **10**
Organisaatio ja henkilöstö **12**
- Henkilöstörakenne **12**
- Työhyvinvointi **14**
- Osaamisen kehittäminen **14**

Koulutus, hyvät työkalut ja laaja toimenkuva valtteina **15**
Asuntotuotantotoimiston tavoitteet **16**
- Asuntotuotantotoimisto toteuttaa valtuuston asuntopoliittisia linjauksia **16**
- Kotikaupunkina Helsinki 2016 -ohjelma **16**
- Asuntotuotantotoimiston määrälliset tavoitteet **17**
- Talousarviotavoitteet vuodelle 2016 **17**

Laadun kehittäminen **18**
- Ryynimyllynkatu 2 valittiin vuoden työmaaksi **18**
- Tyyppitalo MAKE tukee täydennysrakentamista **19**

Ympäristöraportti **20**
- Energiatehokkuus ATT:n rakennuttamissa hankkeissa **20**
- Ympäristötilinpäätös **21**

Uudistuotannon tuotanto-ohjelman toteutuminen **24**
Peruskorjausten tuotanto-ohjelman toteuttaminen **28**
Palkittu kohde – Eskolantien puukerrostalot **30**
Asuntojen myynti- ja markkinointitilanne **32**
Valmistuneita kohteita **34**
- Tapulikaupunkiin viehättäviä asumisoikeus-pientaloja **34**
- Kruunuvuorenrantaan korkeatasoisia vuokra-asuntoja **35**
- Hitas-omistusasuntoja urbaaniin ja elävään Kalasatamaan **36**
- Poikkeuksellisen haluttu hitas-kohde Haagan parhaille paikoille **37**

Arkkitehti arvostaa rakennuttajan ammattitaitoa **38**
Talous ja rahoitus **40**
Tuottavuus **41**
Rakennuskustannukset ja suhdanteet **42**
Tonttitilanne, tonttien rakentamiskelpoisuus ja muut perusedellytykset **46**
- Tonttivaranto ja sen valmiustaso **46**
- Rakentamiskelpoisuus **47**
- Uudet varaukset **49**
- Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tontteja tarvitaan edelleen **49**

Verkställande direktören översikt **50**
The Managing Director´s overview **52**
Tilastoja 2016 **54**

KANNEN KUVA: ARNO DE LA CHAPELLE

Haastava tavoite saavutettiin erinomaisesti

ENSI VUONNA tulee kuluneeksi 70 vuotta ATT:n perustamisesta. Siitä lähtien on työtä asuntopulan lieventämiseksi riittänyt, eikä tuon työn loppuminen ole näköpiirissä. Helsingissä on yhä edelleen huutava pula kohtuuhintaisista asunnoista.

Asuntotuotanto siis jatkuu ja viime vuonna tiivistettiin tahtia entisestään, kun kaupunginvaltuusto teki kaupungin oman asuntotuotannon 1 500 asunnon tavoitteesta sitovan. Kaikki resurssit ja toiminnot keskitettiin tuottavuusloikkaan ja tuotannon nostamiseen pysyvästi uudelle tasolle. Henkilöstömme teki hartiavoimin töitä uudenmallisessa, tiimeihin perustuvassa organisaatiossa.

Yhteistyöllä hyviin tuloksiin nyt ja tulevaisuudessa

Vuosi oli työn täyteinen ja toimisto käynnisti 1 522 asunnon rakennustyöt. Tavoitteeseen päästiin erinomaisesti vieläpä tilanteessa, jossa rakentamisen volyymi oli koko maassa ennätyksellisen suuri. Vuoden aikana aloitettiin yli 29 000 uuden asunnon rakentaminen. Ammattitaitoinen henkilöstömme pystyi pitämään myös kohoavat rakentamisen kustannukset kurissa ja vuoden taloudellinen lopputulos osoittautui erinomaiseksi.

Tulosta ei suinkaan saavutettu pelkästään omin voimin. Yhteistyötä kaupungin sisällä tiivistettiin onnistuneesti ja oikeanlaisia keinoja tuotannon lisäämiseen löydettiin muun muassa kumppanuuskaavoituksesta, riittävistä tonttien varauksista ja sitoutumisesta yhteisiin tavoitteisiin.

ATT on vahva brändi

Pysyvämmästä volyymimuutoksesta kaupungin omassa asuntotuotannossa on osoituksena, että ATT:lla oli vuoden vaihteessa rakenteilla 2 212 uutta asuntoa. Saman verran asuntoja oli niin pitkällä suunnitteluvaiheessa, että urakkakilpailut järjestetään vuoden 2017 aikana.

Pelkona oli tuottavuusloikan kaatuminen siihen, että kustannusvalvotulle ARA- ja Hitas-tuotannolle ei olisi löytynyt tekijöitä rakentamisen vilkastumisen seurauksena. Huoli oli onneksi aiheeton.

ATT:n brändi luotettavana, laadukkaana ja vakaana toimijana ja yhteistyökumppanina on mitä todennäköisimmin varmistanut rakennusliikkeiden kiinnostuksen urakkatarjousten jättämiseen myös muuttuneessa suhdannetilanteessa.

Toimintatapojen ja prosessien jatkuva kehittäminen saatujen kokemusten, asiakaspalautteiden ja urakoitsijoiden kanssa avoimesti keskustellen on ollut avainasemassa toimintaedellytyksiä varmistettaessa. Helsinki on haasteellinen paikka rakentaa ja helpot tontit on pääosin jo käytetty. Tästä johtuen hyvää yhteistyötä tarvitaan kaikkien sidosryhmien kanssa.

Asunnoilla erinomainen hinta-laatu -suhde

ATT:lla on vuotuisten määrien ja kohtuuhintaisuuden lisäksi muun muassa laatuun, asuttavuuteen, kaupunkikuvaan, asuinympäristön viihtyisyyteen ja energiatehokkuuteen sekä rakentamisen kestävyyteen liittyviä tavoitteita.

Eräänä keskeisenä onnistumisen mittarina on asuntojen ja kohteiden hintojen ja laadun suhde, joka myös tutkimusten mukaan on eräs merkittävimmistä asioista asukkaille. Säännöllisesti toteutettavissa asiakaspalautekyselyissä saamme runsaasti kiitosta siitä, että tuottamamme asunnot ovat hinta-laatusuhteeltaan erinomaisia.

Kun tavoitteenamme ei ole tuottaa rakennuttamisesta voittoa, asukkaat saavat koteihinsa laatua koko rahalla ja rakentamisen kohtuuhintaisuus siirtyy täysimääräisenä heidän hyödykseen pienempinä asumiskustannuksina. Talot tehdään kestämään vähintään sata vuotta ja ikään kuin itsellemme. Monet kaupunkikonsernin yhtiöiden talot päätyvät aikanaan meille myös peruskorjattavaksi.

Ympäristönäkökulma vahvistuu

Rakennusala tuottaa lähes kolmanneksen maapallon vuosittaisista kasvihuonepäästöistä, joten alamme merkitys ilmastonmuutoksen hillitsemisessä on merkittävä. Ympäristönäkökulmien huomioon ottaminen niin rakennuttamisessa kuin koko rakentamisen ketjussa haastaa alaa.

Kestävä rakentaminen, tiukkenevat energiantehokkuustavoitteet sekä uusiutuvien energialähteiden ja materiaalien käyttö on tätä päivää ja siihen kaikkien tahojen pitää sitoutua. Kukaan ei pysty tekemään muutosta yksin, vaan tarvitaan toimijoiden yhteistyötä ja heräämistä vastuun kantamiseen.

Yhteiskunnallinen vastuumme ympäristöstä on yhdistettävä aikaisempiin tuotannon laadullisiin ja sosiaalisiin tavoitteisiin vaarantamatta kuitenkaan asumisterveyttä ja viihtyisyyttä. Erilaisten tavoitteiden yhteensovittaminen optimaalisella tavalla vaatii uudenlaisten ratkaisujen kehittämistä kohtuuhintaisuutta unohtamatta.

ATT:ssä olemme lähteneet kehittämään muun muassa puukerrostalotuotantoa. Puukerrostalomme Pukinmäen Eskolantiellä valittiin voittajaksi viime syksynä NBO:n pohjoismaisessa asuntokilpailussa. Jätkäsaareen on rakenteilla WoodCity –kortteliin ARA-vuokra-asuntoja Helsingissä uudella tekniikalla, jossa rakennusten runko toteutetaan pääosin massiivipuisista LVL-viilupuuelementeistä.

Haemme myös tapoja mittaroida asuntotuotannon ympäristötekijöitä. Olisi ideaalia, jos asuntotuotantoon löydettäisiin selkeät mittarit, jotta tulevaisuudessa pienemmällä hiilijalanjäljellä pystyisi saamaan esimerkiksi enemmän rakennusoikeutta.

Asumisen arvot muuttuvat

Ympäröivän maailman muuttuessa myös asumisen arvot ja tarpeet muuttuvat. Kaupunkien ja valtion päätöksenteolla ja normiohjauksella vaikutetaan tulevaisuuteen ja muutoksen suuntaan ja kokonaiskuvan hahmottaminen vaatii laaja-alaista yhteistyötä. Yksittäiset toimijat eivät pysty tekemään muutosta nopeasti, mutta jokainen pieni asia kehittämisessä vie eteenpäin ja jokaisesta askeleesta voidaan oppia uutta seuraavaa projektia varten.

Ympäristötietoisuuden kasvu ja asumisen arvojen muutos näkyy kysynnän muutoksina, jotka tarjonnan lisääntymisen myötä vauhdittuvat. Tiivistyvän kaupunkirakenteen tarjotessa tehokkaat julkiset liikenneyhteydet ja mahdollisuudet ekologisempaan asumiseen ja liikkumiseen, monet asukkaat jo nyt kyseenalaistavat esimerkiksi henkilöauton käytön. Yhä harvempi nuori Helsingissä edes hankkii ajokortin. Myös asunnon omistamisen tarve muuttuu: havahdutaan ajattelemaan, onko omistaminen edes tarpeellista.

Tästä hyvänä esimerkkinä on asumisoikeusasuntojen valtava suosio. Maunulan vanhan ostoskeskuksen tilalle tulevaan 44 asunnon Helsingin Asumisoikeus Oy:lle toteutettavaan asumisoikeuskohteeseen tuli hakemuksia 550. Sosiaalisessa mediassa käydyn keskustelun perusteella voi todeta, että nuoret perheet tarvitsevat perheasuntoja yhtä paljon kuin ennenkin. Kasvava keskusta-asumisen suosio on jopa lisännyt tarvetta kohtuuhintaisten perheasuntojen tuotannolle.

Kohtuuhintaisuus onkin tulevaisuuden kannalta keskeinen arvotekijä. On pidettävä huolta siitä, että Helsingissä säilyy mahdollisuus asua eri puolilla kaupunkia myös kohtuuhintaisesti. Se on osa segregaation ehkäisemistä, mutta myös osa helsinkiläistä kulttuuria, elämäntapaa.

ATT haluaa olla jatkossakin vahvasti mukana edistämässä kestävää kaupunkikehitystä ja rakentamista Helsingissä. Me koemme, että se on yhteiskunnallinen tehtävämme ja velvollisuus, olemmehan osa kaupunkia.

ATT:llä hyvät lähtökohdat tulevaan

Asuntotuotanto on tulevaisuudessa osa kaupunkiympäristön toimialaa, joka muotoutuu kaupungin johtamisjärjestelmän ja organisaation uudistamisen myötä. ATT:n mahdollisuudet olla mukana Helsingin kehittämisessä paranevat jatkossa virastojen yhdistyessä. Toimialan sisällä meillä kaikilla on eräänä yhteisenä tavoitteena saada kaupunkiin mahdollisimman paljon laadukkaita ja kohtuuhintaisia asuntoja viihtyisään kaupunkiympäristöön palvelemaan helsinkiläisiä asukkaita sekä luomaan edellytyksiä kaupungin kehittyvälle elinkeinoelämälle.

SAARA VUORJOKI

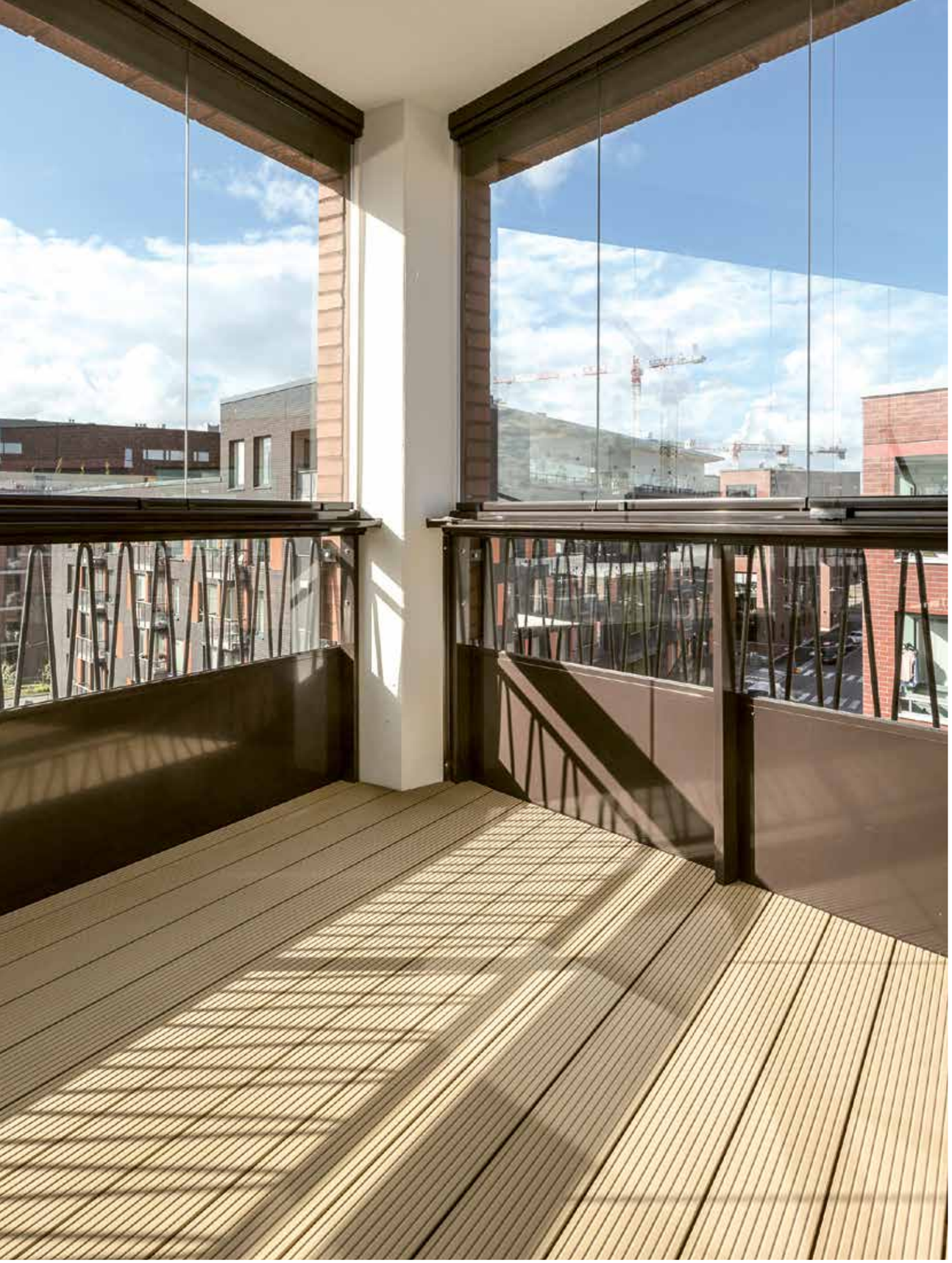
Vuosi 2017 näyttäytyy lukujen valossa ATT:n osalta lupaavalta. Rakentaminen on selvästi yksi talouden vetureista tällä hetkellä. Pullonkaulaksi voivat nousta rakentamisen rajalliset resurssit, mutta joustavuudella ongelmiin löydettäneen tilannetta helpottavia ratkaistuja.

ATT:n toiminnan osalta suhtaudun tulevaisuuteen positiivisesti. Viime vuonna toteutettu oma organisaatiomuutos on osoittautunut onnistuneeksi ja kaikki viittaa siihen, että tuottavuusloikan ansiosta tuotanto on saatu pysyvämmin korkealle tasolle. Suuri kiitos siitä ammattitaitoiselle, sitoutuneelle ja vastuulliselle henkilöstöllemme.

Kiitän lämpimästi myös asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme, jotka ovat olleet tärkeitä ja tarpeellisia tekijöitä tavoitteen saavuttamisessa. Olemme yhdessä vaikuttaneet siihen, että Helsinkiin on saatu ennätysmäärä laadukasta ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa.

Matka kuitenkin jatkuu. Tarvitsemme myös tulevaisuudessa yhteisiä ponnistuksia saman asian eteen. Onneksi apunamme on jo korkeaksi todettu ammattiylpeys sekä horjumaton asenne!

Sisko Marjamaa
toimitusjohtaja



ARNO DE LA CHAPELLE

ATT:n vuosi 2016

ASUNTOTUOTANTOTOIMISTOA VALVOVA ja tukeva luottamushenkilöelin eli asuntotuotantotoimikunta on nyt kautensa loppuhuipennuksessa ja sen jäsenet ovat hyvin oppineet tuntemaan toimistoa työntekoa ja koko alan haasteita viimeisen neljän vuoden kuluessa. Vuonna 2016 asuntotuotantotoimikunta on ilokseen saanut kuulla paljon positiivisia uutisia toimiston tuotannon onnistumisesta ja myymättömien Hitas-asuntojen tilanteesta.

Vuosi 2016 on tuloksellisesti paras kautta aikojen ja asuntotuotantotoimisto on venynyt merkittäviin suorituksiin uusia tavoitteitaan toteuttaessa. Tämä kaikki samanaikaisen organisaatiouudistuksen kanssa. Toimiston henkilöstö on kaiken kiitoksensa ansainnut.

Myymättömien vaativien Hitas-asuntojen kohdalla kohteiden myyminen alennuksella eli vapauttamalla ostaja vuodeksi yhtiövastikkeesta osoittautui oikeaksi päätökseksi sekä ATT:n talouden että asuntojen käytön kannalta. Taloussuhdanteen lievä paraneminen näkyi jo vuonna 2016 asuntomyynnin piristymisenä. Myös panostus asuntomyyntiin henkilöstöpuolella oli tervetullut lisä.

Kohtuuhintaisten asuntojen puute keskusteluttaa Helsingin valtuustoa kokouksesta toiseen. Tilanteesta ollaan yhtä mieltä mutta ratkaisuehdotukset vaihtelevat. Yleisesti ottaen myytävien asuntojen kokonaismäärän lisääminen nähdään avaimena tilanteeseen. Siksikin ATT:n tuotantotavoitteet ovat olleet vuodelle 2016 vaativat ja lähivuosille tavoitteita yhä nostetaan. Vuonna 2016 käynnistettiin 1 418 hanketta ja vuoden 2017 tavoite on 1 500 – 1 700 asunnon aloitusta

Toki volyymiä lisättäessä nousee esiin aiheellinen huoli laadusta. Tulevina lähivuosina pitää pystyä kiinnittämään huomiota myös laatukehitykseen. ATT on käyttänyt aikaisempaa enemmän monessa kohteessa kokonaisvastuu-urakointia, joissa hyödynnetään urakoitsijan osaamista.

Urakoitsija on joutunut ja saanut antaa ehdotuksia kohteisiin, joissa vaativat kaavat, korkea rakentaminen ja kaupunkikuvaolosuhteet luovat paineita. Myös urakoitsijoilta odotetaan ratkaisuja, miten tällaisissa haasteissa saadaan rakennettua kohtuuhintaista, kestävää ja laadukasta asuntotuotantoa. ATT:n puolelta tämä tulee vaatimaan uudenlaisia laadunvarmistusmenettelyjä ja uudenlaista kumppanuutta.

Helsinki on asettanut tavoitteeksi olla hiilineutraali vuoteen 2050 mennessä. Tavoite ei ole ehkä yhtä kunnianhimoinen kuin monella muulla kaupungilla, mutta asettaa silti haasteita.

Rakennettu ympäristö tyypillisesti aiheuttaa lähes 40 prosenttia päästöistämme. Siksi Helsinginkin on pidettävä huolta oman rakennustoimintansa kestävyydestä. ATT on yhdessä Hekan kanssa valmistellut kestävän asuntorakentamisen ohjelmaa. Ohjelma pohjalta voidaan rakentaa konkreettinen toimenpideohjelma seuraavalle strategiakaudelle. Vaatimuksia kestävälle asuntotuotannolle tulee muun muassa rakentamisen elinkaaren hiilijalanjäljen pienentämisestä, rakentamisen laatuvaatimuksista, asuntojen muunneltavuuden suhteen ja vaatimuksista, että koko rakennettu ympäristö tukee autotonta liikkumista.

Tätä kirjoittaessa viimeinen asuntotuotantotoimikunnan kokous on jo tiedossa ensi toukokuussa. Helsingin kaupungin organisaatio muuttuu ja sitä myöten myös asuntotuotantotoimikunta lakkaa ja ATT siirtyy kaupunkiympäristön toimialaan ja sen lautakunnan alaisuuteen.

Moni asia hallinnossa on vielä osin auki mutta nähtävissä on jo, että monelta taholta kaivattu yhteistyö kaupungin muiden rakennetun ympäristön toimijoiden kanssa tiivistyy. Virastojen raja-aidat ylittävän yhteistyön puute on koettu isoksi turhaa työtä aiheuttavaksi rakenteelliseksi ongelmaksi Helsingissä. Mutta nyt siihen on tulossa muutosta. Omalta osaltani se tarkoittaa toki haikeita hetkiä, kun samalla kokoonpanolla ei enää nähdä mutta yhteistyö ATT:n toimijoiden kanssa jatkuu toivottavasti jossain muussa muodossa.

On siis aika sanoa kiitos. Kiitos, että sain kulkea kappaleen matkaa kanssanne ja olla mukana päättämässä ja edistämässä helsinkiläisten kotien rakentamista ja rakennuttamista.

SAARA VUORJOKI

Kiittäen kuluneesta kaudesta
Jessica Karhu

SAARA VUORJOKI

Toimikunnan kokoonpano 2016

Jäsenet (henkilökohtaiset varajäsenet)
Jessica Karhu, pj. Vihr.
(Auli Rantanen, Vihr.)
Kauko Koskinen, vara-pj. Kok.
(Tarja Lamminperä, Kok.)
Turkka Louekari, Vihr.
(Ari Lainevuo, Vihr.)
Maarit Vierunen, Kok.
(Eemil Nuuttinen, Kok.)
Antti Malste, SDP
(Merja Ruotalainen, SDP)

Pysyvät asiantuntijat:
Anni Sinnemäki, apulaiskaupunginjohtaja
Tapio Korhonen, rahoitusjohtaja, kaupunginkanslia (30.4.2016 saakka)
Olavi Veltheim, asemakaavapäällikkö, Ksv
Sami Haapanen, osastopäällikkö

Esittelijä:
Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja

Sihteeri:
Harry Åhlgren, johtava kaupunginasiamies

Asuntotuotantotoimikunta

HELSINGIN KAUPUNGIN asuntotuotantotoimikunta ja 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 asuntoosakeyhtiöiden tilaaman teknisen kunnossapidon asiantuntijatehtävistä.

Kaupunginhallitus asetti 19.1.2015 asuntotuotantotoimikunnan toimikaudeksi 2015 - 2016.

Vuosi 2016 on ollut asuntotuotantotoimikunnan 68. toimintavuosi.

Toimikunta piti kertomusvuoden aikana yhteensä 16 kokousta, joissa käsiteltiin yhteensä 213 asiakohtaa.

Asuntotuotantotoimikunta on antanut toimintavuoden aikana kaupunginhallitukselle lausunnot seuraavista asioista:

- Lausunto Helsingin uudesta yleiskaavaehdotuksesta (27.1.2016 Tj/5)
- Lausunto luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2016 (10.2.2016 Tj/4 sekä 2.3.2016 Tj/13)
- Lausunto SDP:n valtuustoryhmän aloitteesta Lisää koteja Helsinkiin ja pääkaupunkiseudulle (10.2.2016 Tj/5)
- Lausunto Helsingin kaupungin viherkattolinjauksesta (10.2.2016 Tj/6 sekä 2.3.2016 Tj/5)
- Lausunto Malmin lentokentän alueen kaavarungosta (2.3.2016 Tj/6)
- Lausunto Rene Hurstin valtuustoaloitteesta järjestää kriisimajoitusta asunnottomille tyhjillään oleviin kiinteistöihin (23.3.2016 Tj/6)
- Lausunto hallituksen esitysluonnoksesta laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (20.4.2016 Tj/8 sekä 24.8.2016 Tj/6)
- Lausunto valtuutettu Sirkku Ingervon valtuustoaloitteesta, joka koskee aurinkopaneelien asentamista Helsingin rakennusten katoille yhteistyössä Helenin kanssa (24.8.2016 Tj/7)
- Lausunto kaupunginhallitukselle toivomusponnesta, joka koskee pienempien kokonaisuuksien tarjoamista rakennushankkeissa ja tonttijaossa (7.12.2016 Tj/6)
- Lausunto kaupunginhallitukselle toivomusponnesta, joka koskee tontinluovutusehtojen hyödyntämistä ARA- ja välimuodon tuotannon tavoitteiden saavuttamisessa (7.12.2016 Tj/7)

Toimikunta teki päätöksen 2.3.2016 Asuntotuotantotoimiston organisaation ja toimintamallin muutoksesta. Päätettiin lakkauttaa asuntotuotantotoimiston ainoa osastotasoinen yksikkö eli hallinto- ja talousyksikkö sekä vahvistaa asuntotuotantotoimiston yksikköjako siten, että toimisto jakautui neljään, toimitusjohtajan alaiseen toimistotasoiseen tuotantoyksikköön, jotka ovat hankesuunnittelu-, uudistuotanto-, myynti- ja korjausrakentamisen yksikkö. Yksiköiden päälliköiksi siirrettiin toimiston henkilökunnasta hankesuunnittelupäällikkö, rakennuttamisjohtaja ja korjausrakennuttamispäällikkö. Samalla toimikunta päätti perustaa myyntiyksikköön myyntipäällikön tehtävän.

Toimikunta on vuoden aikana valinnut arkkitehti-, pää-, rakenne-, lvisa- tai sähkösuunnittelijat 48 hankkeeseen. Toimikunta on hyväksynyt 12 uudiskohteen luonnokset ja 3 peruskorjauskohteen luonnokset.

Toimikunta on kokouksissaan vuoden aikana päättänyt 18 uudishankkeen kokonaisurakkasopimuksesta ja kuuteen peruskorjaushankkeesta. Sen lisäksi toimikunta on hyväksynyt lisä- ja muutostöitä kuuteen uudistuotanto- tai peruskorjausurakkaan.

Asuntotuotantotoimisto järjesti toimikunnalle kiertoajelun 7.9.2016 asuntokohteisiin Myllypurossa, Herttoniemessä ja Kruunuvuorenrannassa.

Henkilöstö Läpivalaisupäivän kierroksella Helsingin kohteissa.

Organisaatio ja henkilöstö

ASUNTOTUOTANTOTOIMISTON organisaatio päivitettiin vastaamaan kasvavan tuotannon haasteisiin maaliskuun alkupuolella. Toimisto jakautuu neljään yksikköön; hankesuunnittelu-, uudistuotanto-, korjausrakentamis- ja myyntiyksikkö. Hallinto- ja tukipalvelut on sijoitettu kolmeen tiimiin; kehittämis-, talous- sekä hallinto- ja lakipalvelutiimi.

Henkilöstörakenne

ATT:n henkilöstömäärä oli 31.12.2016 yhteensä 73 (2015: 63), luku sisältää sekä vakituiset että määräaikaiset työntekijät. Palvelussuhdelajit jakautuvat 2016 siten, että vakinaisia työntekijöitä oli 68 ja määräaikaisessa työsuhteessa 5 työntekijää.

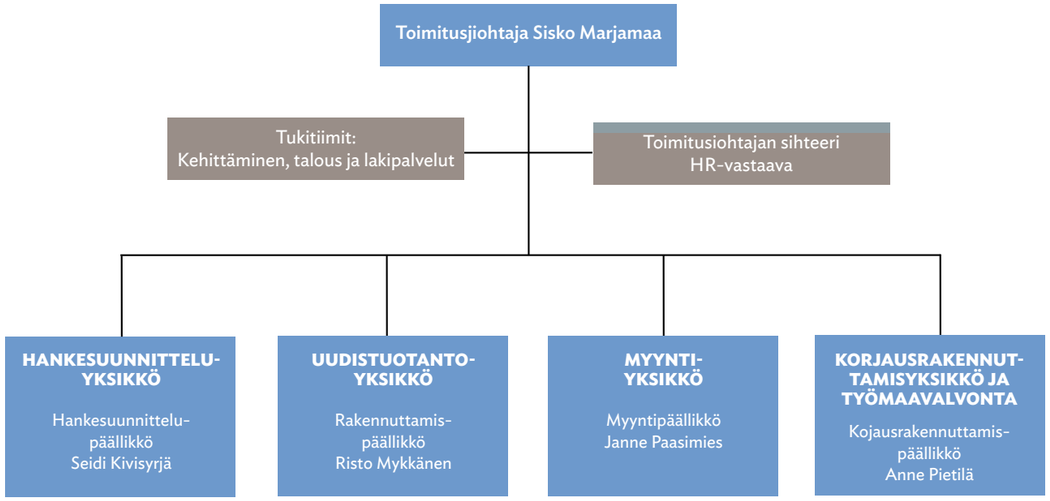
Ulkoinen lähtövaihtuvuus (kaupungin palveluksesta eronneet ja eläköityneet) oli vuonna 2016 yhteensä 4,1 prosenttia (2015: 6,06 prosenttia). Tarkasteltaessa kaupungin palveluksesta eronneita, vastaava luku oli 5,56 prosenttia (2015: 3,03 prosenttia).

ATT:n henkilöstön keski-ikä oli 49,38 vuotta (2015: 48,9). Naisten keski-ikä oli 50 vuotta (2015: 50) ja miesten keski-ikä 48,76 vuotta (2015: 47,7). Henkilöstöstä (vakituiset ja määräaikaiset) oli naisia 48 prosenttia (2015: 52 prosenttia) ja miehiä 52 prosenttia (2015: 48 prosenttia).

Vakituinen henkilöstö vuosina

2011	2012	2013	2014	2015	2016
59	61	57	60	62	68

ORGANISAATIO



SAARA VUORJOKI

Työhyvinvointi

ATT:n vakinaisten ja määräaikaisten työntekijöiden sairauspoissaoloprosentti oli 3,8 (2015: 2,20, eHevy).

Helsingin kaupungilla työhyvinvointia mitattiin Kunta10 -työhyvinvointikyselyn avulla syksyllä 2016. Tulokset olivat pääsääntöisesti kehittyneet positiiviseen suuntaan vuoden 2014 tulokseen verrattuna. Tulokset käsiteltiin kaikissa työyhteisöissä ja yksiköt laativat omat toimenpidesuunnitelmansa työhyvinvoinnin tukemiseksi ja kehittämiseksi.

Osaamisen kehittäminen ATT:ssa

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

Henkilöstön ammattitaitoa ja osaamista on kehitetty ATT:ssa sekä koulutuksilla että työssä oppimalla. ATT:ssa on oma osaamisen kehittämissuunnitelma, joka linjaa viraston osaamisen kehittämisen painopisteet ja keinot. Vuoden 2016 lopulla myös yksiköille ja tiimeille laadittiin omat osaamisen kehittämisen suunnitelmat.

Vuonna 2016 järjestettiin kaksi läpivalaisu- ja kehittämispäivää, joiden tarkoitus oli analysoida mennyttä ja toisaalta linjata tulevaisuuden kehittämistarpeita hyvän tuloksen ja työhyvinvoinnin saavuttamiseksi. Tilaisuuksissa jaettiin lisäksi osaamista ja hyviä käytäntöjä.

Kuvassa vasemmalta oikealle: toimitusjohtaja Sisko Marjamaa, myyntipäällikkö Janne Paasimies, rakennuttamisjohtaja Risto Mykkänen, hankesuunnittelupäällikkö Seidi Kivisyrjä ja korjausrakennuttamispäällikkö Anne Pietilä.

PÄIVI KARVINEN

Rakennuttaja-asiamies Anneli Lehtonen toteaa, että asukkaat antavat arvoa sille, että voivat vaikuttaa esimerkiksi taustaseinäkkeessä esitteillä oleviin pintamateriaalivalintoihin. Asiakkailta tulee kiitosta myös asuntojen hyvästä hinta-laatusuhteesta.

Koulutus, hyvät työkalut ja laaja toimenkuva valtteina

Anneli Lehtonen on työskennellyt ATT:llä jo 28 vuotta. Lehtonen kehuu taloa työpaikaksi, jossa on saanut kouluttautua ja tehdä töitä laaja-alaisesti. Myös osaavat työkaverit saavat kiitosta.

- TULIN TALOON aluksi taloushallintoa hoitamaan, mutta melko nopeasti tehtävät laajenivat asuntojen myyntiin 90-luvun alussa. Se aika olikin hyvä oppikoulu asuntomyynnistä, sillä ATT:ssä tuotettiin tuolloin vuosittain 2000 asuntoa, hitaskauppa takelteli ja uutena tuotteena tulivat myyntiin vielä asumisoikeusasunnot, muistelee Lehtonen alkuaikojaan ATT:n palveluksessa.

Myös vuonna 1994 voimaan astunut asuntokauppalaki muutti asuntojen myyntiä. Yhä enemmän siirryttiin hitaskaupassa kohti asiakaskeskeistä myyntityötä. Asiakaslähtöiseen toimintaan panostettiin entistä enemmän.

- Meillä on kautta aikojen satsattu koulutukseen ja siihen, että meillä on viimeinen tieto markkinoilta. Itsekin olen saanut aina kouluttautua eteenpäin ja myös uusia tehtäviä, mikä on osaltaan vaikuttanut siihen, että olen viihtynyt talossa näin pitkään, pohtii Lehtonen.

Työn tekeminen on muuttunut merkittävästi kolmessa vuosikymmenessä myös digitalisaation myötä.

- Onneksi ATT:ssä on ymmärretty, että myös työkaluihin pitää panostaa. Kaikki on jälleen kehityksen alla, kun ATT on menossa kohti uutta.

Anneli Lehtosta ei kuitenkaan huoleta ATT:n tulevaisuus.

- Uskon, että olemme jatkossakin tärkeä osa Helsingin kaupungin organisaatiota. Me olemme tuottava, asiakaslähtöinen yksikkö, jolla on osaava henkilöstö. Pystymme tuomaan markkinoille jatkossakin sellaisia asuntoja, joille on kysyntää, perustelee Lehtonen.

Lehtonen on keskittynyt viime vuosina rakennuttaja-asiamiehenä tekemään erityisesti asumisoikeusasuntokauppaa. Tuote tuntuu yhä ajankohtaiselta ja tärkeältä osalta asuntomarkkinoita.

- Työmarkkinat ovat muuttuneet merkittävästi. Nuoret tekevät yhä enemmän pätkätöitä, eivätkä toisaalta muutenkaan unelmoi pitkistä asuntolainoista. Myös vanhemmat ikäluokat ovat löytäneet asumisoikeudesta hyvän vaihtoehdon asumiseen.

Olen iloinen, että kaupunki on myös kaavoittanut alueita, joilla on kysyntää. On mukava tehdä kauppaa, toteaa Lehtonen.

Asuntotuotantotoimiston tavoitteet

Asunto Oy Polaris, Kalasatama

ARNO DE LA CHAPELLE

Asuntotuotantotoimisto toteuttaa valtuuston asuntopoliittisia linjauksia

Asuntotuotantotoimisto noudattaa toiminnassaan valtuuston sille asettamia tavoitteita. Kaupungin omalle asuntorakennuttamiselle on asetettu tavoitteet ja keskeiset toiminnan reunaehdot 24.4.2013 hyväksytyssä strategiaohjelmassa sekä vuonna 2016 hyväksytyssä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelmassa (AM-ohjelma).

Strategiaohjelman mukaisesti koko kaupungin yhteinen asuntotuotantotavoite oli 6 000. Kaupungin omalle asuntorakennuttajalle asetettiin 1 500 asunnon tuotantotavoite. Valtuusto päätti 2.12.2015, että vuoden 2016 asuntotuotantotavoite on sitova tavoite, mikä käytännössä kaksinkertaisti tavoitteen edelliseen vuoteen verrattuna.

Kotikaupunkina Helsinki – Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016

Vuoden 2016 asunto-ohjelman tavoitteena on kehittää Helsingistä hyvinvoivan ja kasvavan metropolin ydin, joka tarjoaa asukkailleen laadukasta asumista viihtyisässä urbaanissa ympäristössä.

Ohjelman tavoitteen mukaan kaupunginosista muodostuu kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti vetovoimainen Helsinki, jossa asuminen, arjen palvelut ja työpaikat ovat saavutettavissa.

Asuinalueiden suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon keskeisiä periaatteita ovat sosiaalinen, taloudellinen ja ekologinen kestävyys. Ohjelman mukaan Helsinki on edelläkävijä kestävän kaupunkikehityksen edistämisessä.

Maankäytön periaatteena on tiivis joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuva yhdyskuntarakenne. Asuntorakentamisen edellytykset pyritään takaamaan aktiivisen maa- ja tonttipolitiikan avulla sekä huolehtimalla asuntotuotannon edellyttämän kaavavarannon riittävyydestä.

Asuntotuotannon tavoitetaso pidetään korkeana ja tuotannossa varmistetaan monipuolinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma sekä tarvetta ja kysyntää vastaava asuntojen kokojakauma. Asuinalueiden eriytymistä ehkäistään poikkihallinnollisin keinoin.

Helsinkiin on tavoitteena rakentaa uudistuotantona ja käyttötarkoituksenmuutoksin vuosittain vähintään 6 000 asuntoa sekä luoda edellytykset nostaa asuntotuotannonmäärä 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä.

Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuototavoitteena on saada toteutetuksi 25 prosenttia ARA-vuokra-asuntoja, 30 prosenttia välimuodon asuntoja ja 45 prosenttia sääntelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja. Tuotannossa pyritään turvaamaan myös perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen riittävä osuus.

Asuinalueiden kehittämisessä edistetään kestävää kaupunkikehitystä tiedostaen alueiden erilaisuus ja eriytymiskehitys. Olemassa olevien alueiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä kehitetään täydennysrakentamisella. Asuntorakentamisesta 40 prosenttia toteutuu täydennysrakentamisena. Keskeisimmät aluerakentamiskohteet seuraavina vuosina ovat Länsisatama, Kalasatama, Pasila, Kruunuvuorenranta, Kuninkaantammi ja Honkasuo.

Ohjelma linjaa myös asuntokannan kehittämistä entistä enemmän elinkaariasumiseen soveltuvaksi, energiatehokkaaksi ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavaksi myös rakennusmateriaalien ja tuotantotapojen osalta.

Ohjelman tavoitteena on myös turvata eri väestöryhmien mahdollisuudet asua pääkaupungissa.

Asuntotuotantotoimiston määrälliset tavoitteet

Asuntotuotantotoimistolle asetettu vuosittainen uudistuotantotavoite on 1 500 asuntoa. Kaupungin oman asuntotuottajan tehtävänä on toteuttaa kohtuuhintaista asumista Helsinkiin. Hallintokuntien yhteistyöllä turvataan kaupungin oman tuotannon edellytykset.

Yhteensä 1 500 asuntoa vuosittain

Valtion tukemat vuokra-asunnot 750 kpl, 50 %

Välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasunnot 750 kpl

Sääntelemättömiä, vapaarahoitteisia asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi sekä mahdollisen sekarakentamisen yhteydessä.

Talousarviotavoitteet vuodelle 2016

AM-ohjelman pitkäaikaistavoitteita toteutetaan yhteistyössä asuntotuotantoketjuun osallistuvien kaupungin eri hallintokuntien kanssa.

Asuntotuotantotoimisto on vuodelle 2016 asetetussa Helsingin kaupungin talousarviossa sitoutunut rakennuttamaan asuntotuotantotoimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa AM-ohjelman mukaisen määrän kaupungin omaa asuntotuotantoa.

Kaupunginvaltuusto asetti 2.12.2015 asuntotuotantotoimiston sitovaksi tavoitteeksi uudiskohteiden osalta, että toimisto sitoutuu rakennuttamaan AM-ohjelman mukaisesti 1 500 asuntoa asuntotuotantotoimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa.

Peruskorjauskohteiden osalta sitovaksi tavoitteeksi asetettiin, että toimisto rakennuttaa kiinteistöyhtiöiden siltä tilaamat peruskorjaukset, joille saadaan rahoitus.

AM-ohjelman mukaisena tavoitteena on rakentaa 750 ara-vuokra-asuntoa (50 prosenttia tuotannosta) ja 750 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- tai osaomistusasuntoa. Sääntelemättömiä asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen rakenteen varmistamiseksi. Hallintokuntien yhteistyöllä turvataan kaupungin oman tuotannon edellytykset.

KIMMO RÄISÄNEN

Laadun kehittäminen

Ryynimyllynkatu 2 vuoden 2016 työmaaksi

ASUNTOTUOTANTOTOIMISTO VALITSI vuoden 2016 työmaaksi kohteen Heka Myllypuro Ryynimyllynkatu 2.

Palkittu kohde on osa ATT:n rakennuttamaa Puu-Myllypuroa. Alue on esimerkki hyvin onnistuneesta modernista puutaloalueesta. ATT on rakennuttanut alueelle 217 asuntoa ja rakennustyöt ovat käynnistymässä vielä yhdessä asumisoikeus- ja yhdessä hitashankkeessa.

Asuntotuotantotoimisto auditoi kohteiden valmistumisvaiheessa pidettävissä johdon katselmuksissa työmaiden työturvallisuustason, henkilöstön perehdyttämisen, harmaan talouden torjuntatoimien käytön, aikatauluhallinnan sekä laadunvarmistuksen tason. Vuoden 2016 aikana auditoitiin 12 valmistunutta uudis- ja peruskorjauskohdetta.

Viime vuosina on havahduttu erityisesti työturvallisuuden merkityksen tiedostamiseen. Työmaan täytyy torjua tehokkaasti harmaata taloutta ja laatu on varmistettava sopimuksen mukaisesti. Vaatimusten täyttyminen on todennettava ja dokumentoitava.

PALKITTU KOHDE:

Helsingin kaupungin asunnot Oy
Ryynimyllynkatu 2.

Kohteessa on 33 korkotuettua vuokra-asuntoa ja se on valmistunut 31.5.2016.

Arkkitehtisuunnittelu:
Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy.

KVR-urakoitsija:
Skanska Talonrakennus Oy

Vastaava työnjohtaja:
Tero Voutilainen

" Tyyppitalo voi toimia myös asemakaavoituksen työkaluna."

Tyyppitalo MAKE tukee täydennysrakentamista

TÄYDENNYSRAKENTAMISEN TYYPPITALO MAKE on alueelliseen tiivistämiseen tarkoitettu kompakti pistetalo, joka mahtuu pienellekin tontille. Kuusikerroksinen noppamainen rakennus sopii mittakaavaltaan esimerkiksi täydentämään kapearunkoisten lamellitalojen muodostamaa ympäristöä.

Vakioidussa peruskerroksessa on neljä erilaista asuntoa, joista jokainen sijoittuu rakennuksen kulmaan ja aukeaa kahteen suuntaan. Asunnot ovat valoisia ja neliöihinsä nähden helppoja kalustaa. Kaikki kylpyhuoneet ovat identtisiä, samoin parvekkeet.

Parvekkeelle on jokaisessa asuntotyypissä suunniteltu kaksi vaihtoehtoista paikkaa, jotta asukkaille voidaan tarjota parhaat näkymät ja ilmansuunnat tilanteen mukaan.

Toistuva perusratkaisu sovitetaan kaupunkikuvaan alue- tai hankekohtaisesti: rakennuksen kattomuotoa, julkisivun väri- ja materiaalivalintoja tai maantasokerroksen järjestelyjä ei ole vakioitu. Asuntoja on yhteensä 21 kpl, ja niiden keskipinta-ala on noin 50 m^2.

Pieni hankekoko nostaa kustannuksia, joten rakennustyypin on muilta osin oltava selkeä, tehokas ja rakentajaystävällinen. MAKEn tavoitteena on kohtuuhintaisen ja toteutuskelpoisen asuntohankkeen järkevän koon alarajan laskeminen nykyistä alemmaksi.

Tyyppitalo voi toimia myös asemakaavoituksen työkaluna: on kohtuullisen helppoa kartoittaa potentiaalisia rakennuspaikkoja rakennusmassalle, jonka volyymi, asuntotyypit ja kustannukset ovat ennakoitavissa.

Tyyppitalokonseptia ovat kehittäneet rakennuttaja-arkkitehti **Tuuli Huhtala** ja projektipäällikkö **Riitta Eloranta**. Ensimmäiselle toteutukselle Kaupunkisuunnitteluvirasto löysi sopivan tontin Vuosaaresta. Vuokra-asuntokohde Heka Vuosaari Pienen Villasaarentie 4 on suunnitteluvaiheessa. Pääsuunnittelijana toimii arkkitehti **Jarmo Pulkkinen** ja projektipäällikkönä **Kristiina Ikävalko**.

Ympäristöraportti

KAUPUNGIN KAIKKIEN hallintokuntien toimien ympäristötoimien seurannasta vastaa ympäristökeskus. Hallintokunnat toimittavat ympäristökeskukselle tiedot vuoden aikana toteutetuista ympäristötoimista, niihin käytetyistä resursseista, menoista ja tuotoista sekä asuntotuotantotoimiston tiloista aiheutuneiden ympäristömenojen tunnusluvuista.

Kestävää rakentamista

Asuntotuotantotoimisto osallistui Helsingin kaupungin Asunnot Oy:n ja Kaupunginkanslian elinkeino-osaston kanssa yhdessä asumisen kestävän rakentamisen ohjelmatyöhön. Työn tavoitteena on tuottaa yhteinen näkemys seuraavan strategiakauden aikana toteutettavista rakentamisen kestävyyttä lisäävistä kehittämistoimenpiteistä.

Ympäristönäkökulmat olennainen osa rakennuttamista

Asuntotuotantotoimisto asettaa uudis- ja peruskorjaustuotannolle energiatehokkuustavoitteet, valvoo niiden toteutumista ja tarkastaa hankkeiden energiatehokkuuden toteutumisen takuuaikana. Tavoitteena uudistuotannossa on saavuttaa määräystasoa parempi E-luku energiatehokkuusluokassa C. Peruskorjauksissa tavoitetaso on energiatehokkuusluokka D, mikäli se kohteen tekniset, taloudelliset ja toiminnalliset ominaisuudet huomioon ottaen on 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.

Toimiston oma ympäristötoiminta

Toimistolle nimetty ekotukihenkilö muistuttaa henkilöstöä säännöllisesti käyttötottumusten vaikutuksesta kulutukseen. Kulutuksesta raportoidaan vuosittain. Vuoden 2016 aikana toimistotilojen sähkön kulutus nousi 4,9 % edellisestä vuodesta johtuen henkilömäärän ja käytössä olevien toimistotilojen kasvusta. Ominaiskulutus henkilöä ja neliötä kohden sen sijaan laski, samoin kuin kiinteistösähkön kulutus. Koko rakennuksen lämmitysenergian kulutus nousi 5 % edellisestä vuodesta. Kulutusta ei ole mahdollista seurata erikseen ATT:n käyttämien tilojen osalta.

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

Energiatehokkuus ATT:n rakennuttamissa hankkeissa

Vuonna 2016 jatkettiin E-luvun käyttöä energiatehokkaan suunnittelun ohjauksessa. 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. Tavoite rivitaloille on vastaavasti 125 kWh_E/m^2 määräystason ollessa 150 kWh_E/m^2. Vuonna 2016 valmistuneiden asuinkohteiden E-luku vaihteli välillä 111 - 135 kWh_E/m^2, ollen kerrostalojen osalta keskimäärin 116 kWh_E/m^2 ja rivitalojen osalta keskimäärin 123 kWh_E/m^2. Kohteita valmistui yhteensä 10 kpl.

Toimistotilat	2013	2014	2015	2016	
(Junailijankuja 3)					
Lämmitys MWh, normeerattu	238	247	557	586	1)
Sähkö kWh (tsto/tsto+kiint.)	106 706	89 199/139 369	98 755/284 622	103 570/182 726	2)
Käyttövesi m^3	867	801	2 393	2 816	1)
Jätehuolto, sekajäte 1000 €	1,41	1,01	1,81	1,82	
Jätehuolto, toimistopaperi, 1000 €		2,4	1,7	3,2	3)
Jätehuolto, sekajäte 1000 kg	4,33	5,24	5,62	5,62	
Jätehuolto, toimistopaperi 1000 kg		5,82	4,64	7,36	3)

1) ennen vuotta 2015 ollut kerroinvirhe seurannassa
2) lisätty vuonna 2014 kiinteistösähkön osuus
3) vuonna 2016 arkiston siivous

Kaikkien vuonna 2016 käynnistyneiden uudishankkeiden suunnitteluvaiheessa määritetty energiatehokkuus on määräysten tasoa parempi E-luvun ollessa kerrostalojen osalta keskimäärin 115 kWh_E/m^2. Kaikkien 20 kohteen osalta, sisältäen kerrostalojen lisäksi rivitaloja, E-luku on keskimäärin 116 kWh_E/m^2. Vuoden aikana suunniteltiin ATT:n ensimmäiset kaksi asuintalokorttelia Kuninkaantammen projektialueella. Kohteet kuuluvat luokkaan B keskimääräisen E-luvun ollessa 100 kWh_E/m^2.

Energiatehokkuutta on toteutettu kustannustehokkaasti nykytekniikan normiratkaisuilla. 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 läsnäolo-ohjausta. Vuonna 2016 kaikissa sekä uudis- että peruskorjaushankkeiden suunnitteluissa vähintäänkin varauduttiin aurinkosähköön. Suunnittelussa pyritään jatkuvasti löytämään uusia kustannustehokkaita keinoja energian säästämiseen esimerkiksi rakennusautomaation avulla.

Peruskorjauskohteissa ATT pyrkii tavoitteellisesti energiatehokkuusluokkaan D. Tavoite määritellään hankekohtaisesti teknisten, taloudellisten ja toiminnallisten mahdollisuuksien mukaan. Kaikki ATT:n vuonna 2016 rakennuttamat peruskorjaukset sisältävät energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä. Toteutettavat

toimenpiteet valitaan elinkaarikustannuslaskelmien perusteella huomioiden sisäilmaston laadun parantamistarpeet asunnoissa. Yhdessä kohteessa testattiin hyvin tuloksin myös Granlundin energia- ja olosuhdesimulointiin perustuvaa monioptimointimenetelmää energiatehokkuuden parantamistoimenpiteiden valinnassa.

Vuoden 2016 aikana käynnistetyissä peruskorjaushankkeissa suunnitteluvaiheessa määritetty energiatehokkuusluku paranee keskimäärin 22 %. Energiaa säästäviä toimenpiteitä hankkeissa ovat olleet muun muassa koneellisen, lämmön talteenotolla varustetun tulo- ja poistoilmanvaihdon rakentaminen, ulkovaipan lisälämmöneristäminen, ikkunoiden uusiminen, vesikalusteiden uusiminen, lämmitysverkoston tasapainotus sekä yleisten tilojen valaisimien ja ulkovalaistuksen uusiminen LED-valaisimiksi. Yhdessä vuonna 2016 käynnistetyistä hankkeista rakennuksiin lisätään aurinkosähköjärjestelmä, jonka tuottama energiaa hyödynnetään kiinteistösähkön kulutuksessa.

Ympäristötilinpäätös 2016

Eri rakennushankkeet (1000 €)	2013	2014	2015	2016
Uusiutuva energia	35	34	479	0
Uudishankkeiden energiatehokkuus	5 980	2 968	6 939	4 284 *)
Peruskorjausten energiatehokkuus	1 263	3 113	4 329	7 787 **)
Ympäristöprojektien kehittämismenot	21	5		7
Henkilöstömenot (työryhmät, projektit, ym.)	25	28	31	26

*) Uudishankkeissa rakenteilla olevissa ennen 1.7.2012 rakennusluvan saaneissa rakennuksissa:
A-luokka 3% ja B-luokka 1,5 % (ET-luku)
1.7.2012 jälkeen rakennusluvan saaneissa E-luku 100 kWh/m2 vastaa 3%, ET-luku 130 kWh/m2 0 %.

**) Peruskorjauksessa ympäristökustannusten laskenta perustuu ro-arvioihin, joissa energiatehokkuden parantamiseen vaikuttavat kustannukset on eritelty.
Em. kustannuksista suoraan ympäristöä säästävien kustannusten osuudeksi on arvioitu 70 %.

Ilmanvaihtojärjestelmä As Oy Sinikuusamassa, Haagassa

JOHAN AHLROTH

As Oy Helsingin Sinikuusama

JOHAN AHLROTH

"Sitovien tavoitteiden saavuttamiseksi laadittu tuotanto-ohjelma sisälsi 1 737 asuntoa."

Uudistuotannon tuotanto-ohjelman toteutuminen

ASUNTOTUOTANTOTOIMISTOLLE asetettu sitova tavoite on 1 500 asunnon vuosituotanto. Sitovien tavoitteiden saavuttamiseksi laadittu tuotanto-ohjelma sisälsi 1 737 asuntoa.

Vuoden 2016 tuotantotavoite edellisen vuoden tasoon verrattuna oli noin 50 % korkeampi. Tavoitteen saavuttamisen haasteita olivat suunnittelu- ja urakointiresurssien rajallinen määrä pääkaupunkiseudulla. Tuotantotavoitteen saavuttamiseksi resursseja pyrittiin hyödyntämään monipuolisesti. Pääsuunnittelijavetoisilla suunnittelutoimeksiannoilla varmistettiin suunnittelutiimien toiminta ja erityisesti mallintamiseen tarvittavien valmiuksien olemassaolo.

Vuoden 2016 aikana kilpailutettiin 20 uudiskohteen urakat. Pääosassa hankkeita urakkamuotona käytettiin kokonaisurakkaa, jossa suunnitteluvastuu oli rakennuttajalla. Osassa kohteita urakkamuoto oli KVR-urakka, joissa hyödynnettiin urakoitsijan suunnitteluohjausta rakennuttajan asettamiin tavoitteisiin pääsemiseksi.

Facta-kuntarekisterin mukaan vuonna 2016 Asuntotuotantotoimisto käynnisti 1 522 asunnon rakennustyöt. AM-ohjelman mukaisen kaupungin oman asuntotuotannon sitova tavoite 1 500 asunnon käynnistämisestä saavutettiin.

Käynnistyneissä kohteissa on 607 vuokra-asuntoa, 563 asumisoikeusasuntoa ja 352 hitasasuntoa.

Kaupunkirakennetta tiivistettiin tehokkaasti

Vuoden 2016 aikana käynnistyspäätöksen saaneista kohteista puolet sijaisi täydennysrakennusalueilla. Täydennysrakentamiskohteita käynnistettiin Patolassa, Pukinmäessä, Herttoniemessä, Myllypurossa, Maunulassa ja Malmikartanossa. Täydennysrakennuskohteet (yhteensä 939 asuntoa) sisälsivät hallintamuodoiltaan vuokra-asuntoja, asumisoikeusasuntoja ja hitas-asuntoja.

Valmistuneet uudishankkeet

Vuoden 2016 aikana valmistui kymmenen uudishanketta, sisältäen 130 on vuokra-asuntoa, 260 asumisoikeusasuntoa ja 92 Hitas-asuntoja, yhteensä 482 asuntoa.

Asuntoja valmistui Myllypuroon, Tapaninvainioon, Laajasaloon, Tapulikaupunkiin, Kalasatamaan ja Haagaan.

Kohti paperitonta toimistoa

Asuntotuotantotoimisto otti vuoden 2016 aikana käyttöön suunnittelu- ja urakkahankinnoissa sähköisen Cloudia-kilpailutusjärjestelmän. Sähköiseen menettelyyn siirtyminen perustui julkisista hankinnoista annettuun direktiiviin, jonka mukaisesti EU-kynnysarvon ylittävissä hankinnoissa hankinta-asiakirjojen tulee olla saatavilla täydellisinä, rajoituksetta ja maksutta. Cloudia -kilpailutusjärjestelmä otettiin käyttöön myös kansallisissa hankinnoissa.

MARGIT LINDHOLM/ELIDO OY

Tuulaakipuiston uudistaloja Tapulikaupungoissa.

Mehiläistentie

Peruskorjausten tuotanto-ohjelman toteutuminen vuonna 2016

Käynnistyneet korjauskohteet

Vuoden 2016 aikana käynnistettiin peruskorjaukset kaikkiaan seitsemässä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kiinteistössä. Peruskorjattavissa kohteissa on yhteensä 555 asuntoa.

Valmistuneet korjauskohteet

Vuoden 2016 aikana valmistui kolmen Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistaman kiinteistön peruskorjaukset. Valmistuneissa kiinteistöissä on yhteensä 196 asuntoa. Lisäksi laadittiin peruskorjausten hankesuunnitelmia kiinteistöyhtiöiden tilauksesta.

Peruskorjausinvestointien määrä

Peruskorjausinvestointien kokonaismäärä oli 67,4 M¤. Käynnistyneiden peruskorjaushankkeiden keskimääräiset korjauskustannukset olivat 2 656¤/htm². Keskimääräinen korjausaste oli 73,5 prosenttia.

Peruskorjauksen yhteydessä parannetaan teknistä ja toiminnallista laatua sekä rakennuksen energiatehokkuutta. Normaalista käytöstä ja ikääntymisestä aiheutuvien kustannusten osuus korjauskustannuksista oli keskimäärin 73 prosenttia ja teknisen ja/tai toiminnallisen laadun parantamisesta aiheutuvien kustannusten osuus 27 prosenttia. Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus rakennuskustannuksista oli keskimäärin 11 prosenttia.

Linnanherrantie

Linnanherrantie 11 ja 13, Vartiokylä

VARTIOKYLÄSSÄ sijaitseva Linnanherrantie 11 ja 13 on valmistunut vuonna 1988. Kohteessa on 63 vuokra-asuntoa (41 93,5 asm2). Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Kaisa & Jussi Vepsäläinen Oy.

Kohteen peruskorjauksen pääsuunnittelijana toimi Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy.

Peruskorjauksessa lautaverhotut julkisivut ja elementtisaumat uusittiin. Peltikatto aluslaudoituksineen uusittiin ja samalla lisättiin yläpohjan lämmöneristettä. Ikkunat ja ovet uusittiin. Parvekkeiden, luhtikäytävien ja terassien kaiteet ja valokatteet uusitaan. Piha-alueet kunnostettiin.

Asuntojen pintarakenteet, kalusteet ja varusteet uusittiin. Saunaosasto peruskorjattiin.

Pihaviemäreiden painumat korjattiin ja rakennusten jätevesiviemäreiden kannakkeet uusittiin kantavan laatan alapuolella. Ilmanvaihtohormit nuohottiin ja päätelaitteet uusittiin. Korvausilmaventtiilit tehtiin ikkunoiden uusimisen yhteydessä. Kohteen sähköjärjestelmä peruskorjattiin nykyaikaiseksi.

Heka Malmi Markkinatie 16

SEBASTIAN LÖNNQVIST

Markkinatie 16, Malmi

MALMILLA SIJAITSEVA Markkinatie 16 on valmistunut vuonna 1982. Kohteessa on 85 vuokra-asuntoa (5710 asm2). Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy.

Kohteen peruskorjauksen pääsuunnittelijana toimi Erat Arkkitehdit Oy.

Rakennusten salaojitus ja routasuojaukset uusittiin. Pihojen sadevesiviemäröintiä täydennettiin ja piha-alueiden pintarakenteet kunnostettiin. Julkisivut, vesikatto ja parvekerakenteet uusittiin. Porrashuoneiden ikkunat ja ovet uusittiin. Yhteistilojen sauna-, kerho- ja varastotilat kunnostettiin.

Koneellinen poistoilmanvaihto muutettiin lämmön talteenottolaitteistolla varustetuksi tulo- ja poistoilmanvaihdoksi. Kohteen sähköjärjestelmä uusittiin osittain.

Eskolantie Pukinmäessä

TUOMAS UUSHEIMO

Palkittu kohde

Eskolantien puukerrostalot voitti NBO:n asuntokilpailun

Pukinmäkeen Eskolantien varteen kesäkuussa 2015 valmistuneet puukerrostalot palkittiin syyskuussa 2016 pohjoismaisessa asuntokilpailussa. Kilpailuun osallistui 20 kohdetta ja Eskolantien kohde valittiin kilpailun voittajaksi.

Kilpailun järjestäjänä toimi NBO, joka on pohjoismaisten yleishyödyllisten asuntotoimijoiden yhdistys. Sen tehtävänä on edistää kohtuuhintaista, ekologista ja sosiaalisesti kestävää asumista jäsenmaissaan.

Eskolantien neljässä puukerrostalorakennuksessa on yhteensä 93 asuntoa, joista 51 on Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokra-asuntoja, ja 42 asuntoa Helsingin asumisoikeus Oy:n asumisoikeusasuntoa.

Kohteen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Matti Iiramo ja pääurakoitsijana toimi SRV Rakennus Oy.

Asukkaat ovat viihtyneet palkituissa taloissaan

”Asunnossamme on parasta kauneus, raikkaus ja hiljaisuus” kertoo talon asukas. Asunnoissa on lasitetut parvekkeet ja kaikkien asukkaiden yhteisessä käytössä on kattoterassi.

Pihan autokatoksissa on maksaruohokatto, joka muuttaa tavalliset autokatokset asunnoista katsoen mukavan näköiseksi vihermaisemaksi.

Palkittua kohdetta on esitelty sekä suomalaisissa että kansainvälisissä arkkitehtuurijulkaisuissa.

Asuntojen myynti- ja markkinointitilanne

Omistusasunnot

Asuntomarkkinoilla tapahtui käänne parempaan alkuvuodesta 2016. Pääkaupunkiseudun ja varsinkin Helsingin asuntokauppa käynnistyi uudistuotannon vetämänä. Uudistuotannon asuntokaupan kasvuluvut olivat Helsingissä vuonna 2016 ennätyslukemissa.

Kuluttajien luottamuksen vahvistuminen ja patoutuneiden asuntotarpeiden purkautuminen kirittivät vanhojen asuntojen kauppaa, joka säteili uudiskohteiden myyntiin. Selkeänä trendinä oli yli 55-vuotiaiden muutto vanhoista osakehuoneistoista ja omakotitaloista uudiskohteisiin palveluiden äärelle. Uusien asuntojen kysyntää nosti myös 1960- ja 1970-luvulla rakennetun asuntokannan tuleminen peruskorjausikään.

Omistusasuntojen markkinatilanne koheni huomattavasti ATT:n tuotannon osalta. Asuntokaupoissa siirryttiin suurempiin asuntokauppatilaisuuksiin ja edellisten vuosien myymättömistä huoneistoista päästiin eroon lähes kokonaan vuoden 2016 aikana. Myyntiosasto sujuvoitti käytäntöjä, tarkensi ohjeistuksia ja siirtyi sähköisiin toimintatapoihin vuoden loppupuolella.

Myytävän kohteen sijainti oli edelleen keskeisessä asemassa asunnon haluttavuuden ja myynnin onnistumisen kannalta. Myös Kanta-kaupungin ulkopuolella olevien kohteiden myynti vauhdittui ja perheasuntojen kysyntä vilkastui.

Jätkäsaari ja Kalasatama olivat alueista kaikkein vetovoimaisimpia, mutta myös muut alueet voimistivat haluttavuuttaan. Yllättävää suosiota ja kiinnostusta saivat muun muassa Malminkartano ja Maunula, joihin tulevat kohteet herättivät mielenkiintoa ostajissa jo ennen ennakkomarkkinointivaihetta.

Asuntomarkkinoiden positiivinen nousujohdanne jatkui loppuvuoteen ja ennakkomarkkinointien varausaste oli erinomainen. Asuntojen myynnin vauhdittamiseksi asuntotuotantotoimisto käynnisti markkinointikampanjan lokakuussa. Uusien kohteiden markkinoinnissa aloitettiin myös suoramarkkinointi tulevan kohteen postinumeroalueelle. Suoramarkkinoinnista saatiin erittäin positiivisia kokemuksia Malminkartanossa Asunto Oy Helsingin Luutnantin ennakkomarkkinoinnissa.

As Oy Polaris, Kalasatama

ARNO DE LA CHAPELLE

Kruunuvuorenranta, Koirasaarentie 36

HANNU KOIVISTO

Asumisoikeusasunnot

Asumisoikeusasuntojen kysyntä jatkui hyvin tasaisena. Asumisoikeusasunnot koettiin turvallisena asumisvaihtoehtona, kun asunnon jälleenmyyntiriskiä ei ole ja asumisturva on sama kuin omistusasunnoissa.

Asumisoikeusasuntoja valmistui muun muassa Kruunuvuorenrantaan ja Myllypuroon. Asumisoikeuskohteiden lähes kaikki asunnot saatiin myytyä muuttopäivään mennessä, joskin kauempana keskustasta asuntojen myyntiaika oli selvästi korkeampi, kuin lähempänä keskustaa olevissa kohteissa.

Asumisoikeusasunnoissa oli ostajille tehdyn kyselytutkimuksen mukaan selkeästi tärkeämpää asunnon pohjaratkaisu ja toimivuus, kuin asunnon sijainti.

Asumisoikeusasuntojen suosiossa korostui myös alueiden rakennuskannan ikä ja vanhojen talojen hissittömyys. Maunulaan aloitettuun Helsingin asumisoikeus Oy Tammiontien 44 huoneistoon tuli hakuaikana 551 hakemusta. Tämä kertoo vuokra-asumisen ja omistusasumisen välimuotona olevan asumisoikeusjärjestelmän tarpeellisuudesta.

As Oy Polaris, Kalasatama

ARNO DE LA CHAPELLE

"Selkeänä trendinä oli yli 55-vuotiaiden muutto vanhoista osakehuoneistoista ja omakotitaloista uudiskohteisiin palveluiden äärelle."

Vuonna 2016 valmistuneita kohteita

MARGIT LINDHOLM/ELIDO OY

Tapulikaupunkiin viehättäviä asumisoikeus-pientaloja

TAPULIKAUPUNGIN kerrostalovaltaisen alueen sydämeen valmistui elokuussa kahdelle tontille kahdeksan kaksikerroksisen rivitalon ja yhden paritalon kokonaisuus, Helsingin asumisoikeus Oy Tuulaakipuisto. Kohteen pääsuunnittelijana toimi Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson.

Haso Tuulaakipuistossa on asuntoja yhteensä 40 kpl, näppäristä kaksioista aina upeaan kuuden huoneen avaraan kotiin. Asuntojen koot ovat 64,5 – 128 m².

Tonttien väliin jäävän viehättävän Syökärinpuiston lisäksi molemmilla tonteilla on leikkipaikka ja paikalla muurattujen tiilipintaisten talojen suojassa lasten on turvallista leikkiä. Tontit ovat varsin tasaiset. Autopaikat sijoittuvat molemmilla tonteilla maantasopaikkoina tontin laidalle.

Kaikki asunnot ovat kaksikerroksisia. Suurin osa katoksella suojatuista sisäänkäynneistä on sijoitettu pihan puolelle. Sisäänkäynnin yhteyteen toteutettu betonirakenteinen luiska mahdollistaa esteettömän kulun asuntoihin.

Jokaisella asunnolla on etelään tai länteen avautuva pihaterassi ja pieni piha-alue. Asuntoihin kuuluu lisäksi vähintään yksi ranskalainen parveke. Kaikissa asunnoissa on myös oma sauna.

Kohteen urakoitsija Rakennustoimisto VO Mattila Oy rakensi kohteen laadukkaasti. Asukkaiden muuttaessa pihat olivat valmiit istutuksia myöten ja asukkaiden oli helppo asettua asumaan uusiin koteihinsa.

Kohteen projektipäällikkönä toimi ATT:ssa **Riitta Eloranta** ja valvojana **Pasi Niskanen**.

HANNU KOIVISTO

Kruunuvuorenrantaan korkeatasoisia vuokra-asuntoja

MARRASKUUSSA Kruunuvuorenrannan Gunillankallioon valmistui 63 korkeatasoista Heka Laajasalon vuokra-asuntoa osoitteeseen Koirasaarentie 36.

Kohteen suunnitelma perustuu Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston ja ATT:n vuonna 2011 järjestämään SUTA-kilpailun kunniamainittuun ehdotukseen. Kohteen pääsuunnittelijana toimi Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, **Vesa Oiva** suunnitteluvaiheessa ja **Riku Rönkä** toteutusvaiheessa.

Asuinkerroksia on viidestä kolmeen. Yhteis-, varasto- ja tekniset tilat sijaitsevat pääosin pihatason alapuolella katutasossa. Katutason tilat avautuvat suoraan kadulle. Iv-konehuoneet sijaitsevat kattokerroksessa ja ovat julkisivulinjaltaan sisäänvedettyjä.

Pääjulkisivumateriaaliltaan rakennus on puhtaaksimuurattu punaruskealla reikätiilellä. Osa kadunpuolen ikkunoista ja ranskalaisista parvekkeista varustetaan kuitubetonilevystä tehdyllä ei-rakenteellisella kehyksellä. Pihajulkisivu on yhtenäistä parvekevyöhykettä. Parveketaustaseinät ovat valkobetonia.

Kattamattomat maantasoautopaikat on sijoitettu tontille. Pihan hallitsevana osana on rakennukselle päin viettävä luonnontilainen metsäinen rinne. Rinteen alareunalla on sadepuutarhoina toimiva istutuskaistale. Leikkipiha oleskelupenkkeineen on integroitu osittain rinteeseen.

Pihalla on imujätteiden keräyspisteiden syöttöasema.

Kohteen valotaide sijoittuu talonläpi menevään portaikkoon, kongiin. Projektorit valaisevat portaikon vieressä olevaa seinää luoden värillisiä kuvioita ohikulkijoista.

Kohteen projektipäällikkönä ATT:ssa toimi **Kristiina Ikävalko** ja valvojana **Asko Jussila**.

HANNU KOIVISTO

ARNO DE LA CHAPELLE

Hitas-omistusasuntoja urbaaniin ja elävään Kalasatamaan

KANTAKAUPUNGIN tuntumaan rakentuva Kalasatama on yksi Helsingin suurimmista uusista kaupunginosista. Valmistuttuaan tämä merellinen asuinalue tulee koostumaan 12 persoonallisesta osa-alueesta.

Kuuden kilometrin mittainen rantakatu, laajat viheralueet ja elävä kaupunkikulttuuri yhdistettynä energiatehokkaisiin ja ympäristöystävällisiin käytänteisiin luovat ainutlaatuisen miljöön asumiselle. Monipuoliset palvelut ja toimiva joukkoliikenne tulevat palvelemaan kaikenikäisten asukkaiden tarpeita.

Kalasataman ensimmäisiin rakennettaviin alueisiin Sörnäistenniemellä valmistui elokuussa Kippari-kortteliin Asunto Oy Helsingin Polaris. Kohteen on suunnitellut arkkitehti **Riku Rönkä**.

Talossa on viisi asuinkerrosta ja kattokerros, johon sijoittuu kerhotila ja saunaosasto terasseineen. Lisäksi rakennuksessa on kellarikerros, joka liittyy korttelissa olevaan autohalliin, jossa taloyhtiöllä on 32 autopaikkaa. Kahdessa porrashuoneessa on yhteensä 44 asuntoa. Huoneistot ovat kooltaan 46,5 m2 – 119,5 m², tilavista yksiöistä viiden huoneen asuntoihin. Osassa asunnoista on sauna.

Taloyhtiö on liittynyt osakkaaksi Kalasataman Palvelu Oy -nimiseen yhtiöön, joka omistaa ja hallinnoi alueelle rakennettavia maantason pysäköintipaikkoja, yhteispihatontteja, alueportaalia ja yhteiskerhotilaa.

Asuntotuotantotoimiston puolesta hanketta veti projektipäällikkö **Jari Kiesilä**, jolla oli aikaisempaa kokemusta tiiviillä kalasataman alueella rakennettavista hankkeista. ATT:n työmaavalvonnasta huolehti **Veikko Salopää**.

Yksi Kalasataman alueellisista ratkaisuista on jätehuolto, joka toimii putkikeräysjärjestelmällä.

Järjestelmässä lajitellut jätteet imetään maanalaisia putkia pitkin koko alueen yhteiselle jäteasemalle.

JOHAN AHLROTH

Poikkeuksellisen haluttu hitas-kohde Haagan parhaille paikoille

HYVIEN YHTEYKSIEN ja loistavien ulkoilumahdollisuuksien vierelle keskisen Haagan parhaille paikoille valmistui elokuussa Asunto Oy Helsingin Sinikuusama.

Sinikuusama valmistui uudistuvalle ja eläväiselle alueelle, joka on yhdistelmä sielukasta vanhaa huvilakaupunginosaa etelässä ja urbaanimpaa opiskelija-asumista pohjoisessa.

Asunto-osakeyhtiön on suunnitellut arkkitehti **Rauno Lehtinen**. Yhtiö koostuu kolmesta viisikerroksisesta kerrostalosta, joissa on maantasokerros, neljä asuinkerrosta sekä ullakkokerros. Asuntoja on yhteensä 48, ja ne ovat kooltaan 52–88,5 m2, kaksioista neljän huoneen koteihin. Kaikissa asunnoissa on sauna ja lasitettu parveke.

Maantasokerroksissa sijaitsevat autotallit, tekniset tilat ja yhteiset tilat. Porrashuoneisiin on esteetön sisäänkäynti kahdelta suunnalta. Autopaikkoja on 36, joista 16 on lämpimiä tallipaikkoja ja 20 pihapaikkoja lämmityspistokkein.

Alueella on hyvät julkisen liikenteen yhteydet. Huopalahden rautatieasemalle on arviolta n. 500 metrin kävelymatka.

Asuntotuotantotoimiston puolesta hanketta veti projektipäällikkö **Jari Kiesilä,** joka kuvailee hankkeen rakennusvaihetta näin:

”Asunto-osakeyhtiö Sinikuusaman urakkasopimus allekirjoitettiin maaliskuussa 2015 ja työt tontilla pääsivät alkamaan välittömästi. Hyvä ja laadukas yhteistyö rakennuttajan ja urakoitsijan välillä takasi asukkaille mahdollisuuden muuttaa täysin virheettömään ja valmiiseen yhtiöön 26.elokuuta 2016. ATT:n työmaavalvonnasta huolehti **Olli Eloranta**.”

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Sinikuusama oli poikkeuksellisen haluttu kohde. Hitas-arvonnan jälkeen osto-oikeuden käyttivät ensimmäisen ja toisen varasijan saaneet asiakkaat, eli asunnot vietiin ns. käsistä.

Arkkitehti arvostaa rakennuttajan ammattitaitoa

Ammattitaitoinen rakennuttaminen näkyy laadun vaatimisena niin asuntojen asuttavuuden kuin myös kaupunkikuvan osalla. Arkkitehti Kirsi Korhonen haluaisi tulevaisuudessa nähdä yhä enemmän koerakentamisen kautta syntyviä omaleimaisia asuinalueita.

NYKYKUSTANNUKSILLA joudutaan tekemään asuntoja hyvin tehokkaasti. Se vaatii suunnittelulta paljon, jotta pieniinkin asuntoihin saadaan riittävästi valoa ja vältytään hukkaneliöiltä. Rakennuttajalla pitää olla ATT:n tavoin ammattitaitoista henkilöstöä, joka ymmärtää suunnittelua ja osaa vaatia laatua, toteaa vuodesta 2004 lähtien ATT:lle suunnitellut arkkitehti **Kirsi Korhonen**.

Asuntotuotannon kiristynyt tehokkuusvaade näkyy Korhosen mielestä harmillisesti myös porrashuoneissa.

- Porrashuoneissa joudutaan sijoittamaan yhä enemmän asuntoja kerrostasoa kohden. Viihtyisyyden kannalta hyvä ratkaisu olisi jos asunnot jakautuisivat useampaan pieneen porrashuoneeseen, vain muutama asunto kerrostasolla. Näin asunnoista saadaan valoisia ja tiloiltaan tehokkaita ja toimivia, pohtii Korhonen.

Asuntorakentaminen on Helsingissä erityisen haastavaa, koska varsinkaan keskustan tuntumassa ei rakennusteknisesti helppoja rakennuspaikkoja ole paljon jäljellä. Muun muassa paaluttaminen tuo rakentamiseen lisähintaa melkoisesti.

- ATT joutuu toimimaan tiukoissa kustannuspuitteissa, kun se tuottaa valtion hintasäänneltyjä asuntoja. Siksi on erityisen hienoa, että panostetaan asuntoihin tilallisesti ja pyritään asumisympäristöltään kunnianhimoiseen lopputulokseen. Kaupunkikuva muodostuu yksittäisistä rakennuksista ja mitä laadukkaammin ne toteutetaan, sitä parempaa ympäristöä luodaan, korostaa Korhonen.

Kaavoitus sanelee paljon asuntojen tilallisia ratkaisuja. Tiiviissä umpikortteleissa tulee hyväksyä kaupungille tunnusomaiset asuntoratkaisut, joissa valoa ja laajoja näkymiä on rajoitetusti.

Kaavoitukseen Korhonen kaipaisi lisää joustovaraa, mutta ei näe kaavoitusta ongelmaksi kustannusten suhteen. Normit määrittelevät huomattavasti enemmän rakentamisen hintaa. Kokenut suunnittelija ihmettelee, että vaikka normeja on pyritty vähentämään, käytännössä tilanne on toinen.

- Koko ajan tulee lisää normistoa, joka hankaloittaa sekä suunnittelua että toteutusta, pohtii Korhonen.

Rakentamisen hintaa nostaa esimerkiksi kansipihojen alaiset, joustamattomat paikoitusratkaisut. Näistä päätettäessä pitäisi ottaa huomioon tulevaisuuden uudet liikenneratkaisut, modernin kaupunkiasumisen tarpeisiin ei enää automaattisesti kuulu henkilöauton omistaminen.

Normien purkaminen vaikuttaisi Korhosen mielestä erityisesti ATT:n tuottamaan säänneltyyn asuntotuotantoon.

- Omakustannusperiaatteella toteuttavassa tuotannossa ei ole ylimääräisiä tuottokustannuksia, joten edullisemmat rakentamisen kustannukset vaikuttaisivat suoraan asumisen hintaan.

Korhosen unelmana olisi suunnitella lisää Viikissä sijaitsevan ATT:n koerakentamishankkeen, vuonna 2014 valmistuneen As Oy Helsingin Sinisimpukan kaltaisia kohteita, joissa kerrostaloasumiseen sisällytetään omakotiasumisen elementtejä.

- Kokeilujen kautta voitaisiin luoda ratkaisuja, joissa huomioidaan alueiden identiteetti ja maaston muodot. Kun hankkeissa saataisiin vielä yhdistettyä asumisen yksityisyys ja yhteisöllisyys, voisi syntyä hyvinkin mielenkiintoisia ja omaleimaisia kaupunkiasumisen muotoja. Näitä yhä useampi helsinkiläinen asumiseltaan odottaa, visioi Korhonen.

PÄIVI KARVINEN

Arkkitehti Kirsi Korhonen on suunnitellut toimistonsa Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:n kautta ATT:lle asuntoja säännöllisesti vuoden 2004 Suta-kilpailusta lähtien.

Talous ja rahoitus

Nettobudjetoitu yksikkö

Asuntotuotantotoimisto on nettobudjetoitu virasto, jonka sitova taloudellinen tavoite on toimintakatetavoite. Vuoden 2016 toimintakatetavoite oli 716 000 euroa ja se ylitettiin noin 9,7 miljoonalla eurolla. Toteutunut toimintakate oli 10,2 miljoonaa euroa (2015 : 3,5 miljoonaa euroa).

Asuntotuotantotoimiston tulot olivat 23,0 miljoonaa euroa (2015 : 15,0 miljoonaa euroa). Toimiston toimintakulut olivat 12,8 miljoonaa euroa (2015 : 11,5 miljoonaa euroa). Suurimmat kuluerät olivat henkilöstökulut, rakennushankkeiden rakennusaikaiset rahoituskulut ja palveluiden ostot.

ARA-rahoitteisen tuotannon rahoitus

Vuonna 2016 käynnistyneet vuokratalokohteet rahoitettiin pääsääntöisesti 95 %:n korkotukilainoilla sekä Helsingin kaupungin myöntämillä primääri- ja tertiäärilainoilla.

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

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

Vuonna 2016 asuntotuotantotoimiston hankkeille myönnettiin käynnistysavustusta uudistuotantoon 6 760 000 euroa ja erityisryhmien avustuksia 5 159 516 euroa. Uusien hissien rakentamiseen myönnettiin lisäksi avustuksia 1 671 610 euroa.

Omistustuotannon rahoitus

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

Rahoituksen kilpailuttaminen

Asuntotuotantotoimisto kilpailuttaa kaikkien rakennuttamiensa hankkeiden rahoituksen (vuokra-, asumisoikeus- ja peruskorjauskohteiden korkotukilainat sekä myytävän omistusasuntotuotannon yhtiölainat).

Vuoden 2016 aikana kilpailutettiin yhteensä noin 400 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 2016 euribor-viitekorot olivat alhaisella tasolla, ja lainojen marginaalit pysyivät vakaana.

Tuottavuus

Tuottavuusindeksi kuvaa rakenteilla olevan tuotannon määrää suhteessa työpanoksiin

Asuntotuotantotoimiston tuottavuutta mitataan indeksillä, joka perustuu uudis- ja korjausrakentamisen määrään ja hallintamuotoon sekä henkilöstön määrään.

Tuottavuus lasketaan uudis- ja korjausrakentamisen osatuottavuuksina. Uudis- ja korjausrakentamisessa otetaan huomioon sekä kahden edellisen vuoden että kuluvan vuoden käynnistyneet hankkeet. Tuottavuuden kehitystä verrataan vuoden 2013 indeksiin (=100).

Vuoden 2016 tuottavuutta mittaava kokonaisindeksi oli 107,7. Edelliseen vuoteen verrattuna tuottavuus pysyi samalla tasolla, huolimatta siitä, että ATT luopui teknisten tarkastajien käytöstä ja teknisten tarkastajien osaindeksi poistui tuottavuuslaskelmasta. Sekä uudisrakentamisen että peruskorjaustoiminnan tuottavuuden kasvu korvasivat teknisten asiantuntijoiden poistumisen indeksilaskennasta.

Tuottavuusindeksin laskennassa käytetyt henkilötyövuodet (66,4) nousivat 2,4:llä henkilöllä edelliseen vuoteen verrattuna. Tuotantomäärä kasvoi kuitenkin suhteessa enemmän verrattuna henkilöstön määrän lisäykseen.

Tuottavuuden osaindeksien kehitys

Vuoden 2016 uudistuotannon osatuottavuusindeksiin lasketaan vuosina 2014 - 2016 käynnistynyt tuotanto. Suurin painoarvo (95 %) on kuluvan ja sitä edeltävän vuoden käynnistyspäätöksillä. Indeksivuosista kahtena viimeisimpänä vuonna tehtiin käynnistyspäätökset 2460 asunnon tuotannosta, kun edellisen vuoden indeksilaskelmassa vastaava luku oli 2172. Osaindeksiin laskettavan painotettu uudistuotannon neliömäärä kasvoi 8,2 % ja osaindeksiin laskettavan henkilöstön määrä lisääntyi 12,4 %.

Myös peruskorjauksille lasketun osatuottavuusindeksin osalta tehokkuus parani edellisvuoteen verrattuna. Indeksilaskelmaan laskettavan tuotannon painotettu neliömäärä kasvoi 4,4 % samalla kun peruskorjauksen osaindeksiin laskettavan henkilöstön määrä aleni 4,6 %.

"Tuottavuus parani edelliseen vuoteen verrattuna."

Rakennuskustannukset ja suhdanteet

VUONNA 2016 talonrakentamisen volyymi kasvoi Suomessa noin 14 prosenttia supistuttuaan tätä ennen usean vuoden ajan. Asuinrakentamisen volyymi kasvoi muuta talonrakentamista enemmän, sillä asuntoaloitukset kääntyivät nousuun jo vuonna 2015.

Uusia asuntoja aloitettiin vuonna 2016 noin 36 000, kun vuonna 2015 aloitusmäärä oli noin 33 000 asuntoa. Asuinrakentamisen kasvua tuli erityisesti kerrostalorakentamisesta ja painottui alueellisesti varsinkin pääkaupunkiseudulle. Helsingissä asuntoaloituksia oli yli 5 000 jo toisena vuonna peräkkäin.

Asuntotuotannossa korostui pienten kerrostaloasuntojen suuri määrä, minkä vuoksi kuutioissa mitattuina aloitukset eivät kasvaneet yhtä paljon kuin kappalemääräiset aloitukset. Sijoittajakysyntä oli edelleen ratkaiseva uudisasuntojen tuotannossa.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoittamien asuntojen aloitusten määrä laski edellisestä vuodesta 1000 kappaleella. Tämä laskeva kehitys on väliaikaista, ja jatkossa ARA-tuotannon aloitusmäärän oletetaan kasvavan. Myös asumisoikeusasuntojen määrän osuus ARA-tuotannosta väheni edelliseen vuoteen verrattuna.

Rakennuskustannusten muutosta mittaavat indeksit nousivat vuonna 2016. Rakennuskustannusindeksi nousi maltillisesti ollen joulukuussa 2016 yhden prosentin korkeampi kuin joulukuussa 2015. Asuntorakentamisen tarjoushintaindeksi oli alkuvuodesta 2016 melko vakaa ja välillä jopa pienempi kuin edellisenä vuonna, mutta nousi kesän alussa ja uudelleen loppuvuodesta päätyen olemaan joulukuussa 7,1 prosenttia korkeampi kuin vuotta aiemmin.

Korjausrakentamisen määrä kasvoi edelleen, mutta aiempia vuosia vähemmän. Uudisrakentamisen vilkastuminen vei mielenkiintoa pois korjausrakentamisesta. Vaikka korjausrakentamisen kasvu hidastui jonkin verran, olemassa olevan rakennuskannan korjaustarpeet pitävät tasaista kasvua yllä vielä useiden vuosien ajan.

Uudispuolen 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 ja loppuvuodesta myös tarjoushintojen nousuna.

Vuonna 2016 ATT:n tuotanto-ohjelmassa olleiden 20 uudiskohteen urakat kilpailutettiin 11 urakkakilpailussa, joista perinteisiä kokonaisurakkakilpailuja oli kymmenen ja kokonaisvastuurakentamis-urakkakilpailuja (KVR) yksi. KVR-urakkamuodossa on tarkoitus hyödyntää urakoitsijan suunnittelu- ja tuotantoosaamista kustannustehokkaamman lopputuloksen aikaansaamiseksi.

Uudishankkeiden kilpailuissa saatiin tarjouksia keskimäärin 2,5 kpl/kilpailu (2015: 2,2). Keskimäärin urakkatarjoukset alittivat luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut arviot 1,4 prosentilla.

Peruskorjaushankkeiden urakkakilpailut ovat perinteisesti kiinnostaneet rakennusliikkeitä enemmän. Peruskorjauksia tekevät rakennusliikkeet ovat osittain eri toimijoita kuin uudispuolella. Peruskorjaushankkeiden urakkakilpailuja oli vuoden aikana viisi - kaikki kokonaisurakoita. Niissä saatiin tarjouksia keskimäärin

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.

©KATI SALONEN JA MONA SCHALIN ARKKITEHDIT OY

RAKENNUSKUSTANNUSINDEKSI

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

4,0 kpl/kilpailu. Peruskorjausurakkatarjoukset alittivat luonnoksista lasketut arviot keskimäärin 4,4 prosentilla.

Rakennuskustannukset nousivat

Rakennuskustannukset lähtivät laskuun vuoden 2012 syksyllä, ja vuonna 2016 rakennusindeksin muutos on ollut edelleen vain maltillisen nouseva, mutta asuntorakentamisen tarjoushintaindeksi osoitti loppuvuodesta aiempaa selvempää nousutrendiä. Asuntotuotantotoimiston käynnistämien normaalien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen keskimääräiset rakennuskustannukset nousivat noin 4,5 prosenttia verrattuna vuoden 2015 vastaaviin kustannuksiin, ja keskimääräinen hankinta-arvo nousi noin 1,8 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 2016 ATT:n tuotanto-ohjelmassa oli vuokra- ja asumisoikeushankkeita 15, ja niihin sisältyi yhteensä 1 150 asuntoa. Näistä normaaleja asuntoja oli 1 130 ja erityisasuntoja 20. Normaalien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen keskimääräiset kustannukset olivat seuraavat (suluissa vuoden 2015 luvut):

urakat	3 024 e/asm2	(2 780 e/asm2)
rakennus-kustannukset	3 234 e/asm2	(3 096 e/asm2)
hankinta-arvo	3 526 e/asm2	(3 463 e/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 mahdolliset 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 muun muassa sijainti, perustusolosuhteet, autopaikkaratkaisu, tilaohjelma, suunnitteluratkaisut ja asemakaavan vaatimukset. Näistä eniten vaihtelua hankkeen kustannuksiin aiheuttavat perustusolosuhteet ja autopaikkaratkaisu.

Vuoden 2016 uudisprojekteista kahdeksassa oli autopaikoitus alueellisessa pysäköintilaitoksessa, yhdessä projektissa oli osa autopaikoista autohallissa pihakannen alla ja loput erillisellä autopaikkatontilla (LPA-tontti) maantasopaikkoina, ja 11 projektissa omalla tontilla autokatoksessa tai maantasopaikkoina. Autopaikoituskustannukset vaihtelivat suuresti ratkaisusta riippuen – 40 - 343 e/asm2.

Peruskorjausprojektien kustannuskehitys

Vuoden aikana käynnistyneiden kuuden peruskorjausprojektin keskimääräiset kustannukset olivat 2 656 e/htm2, ja korjausaste oli keskimäärin 73,5 prosenttia. Kustannuksiltaan kalleimmat projektit olivat Heka Aleksis Kiven katu 40 ja Heka Mäkelänkatu 86-96:n eli Käärmetalon 1-vaihe.

Käärmetalo on merkitty Museoviraston ylläpitämään RKY-luetteloon, joka on valtakunnallisten merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointiyhteenveto. Aleksis kiven katu 40 on asemakaavassa suojeltu kohde. Näihin kahteen peruskorjausprojektiin kohdistui kaupunginmuseon erityinen mielenkiinto.

Peruskorjausprojektien normaalista käytöstä ja ikääntymisestä aiheutuvien kustannusten osuus oli 72,9 prosenttia eli 1 937 e/htm2, ja laatutason parantamisesta aiheutuvien kustannusten osuus 27,1 prosenttia eli 719 e/htm2. Laatutason parantamisesta aiheutuvia kustannuksia muodostui muun muassa koneellisen lämmön talteenotolla varustetun tulopoistoilmanvaihtojärjestelmän rakentamisesta ja hissien rakentamisesta.

Laatutason nostamisen yhteydessä parannettiin myös rakennusten energiatehokkuutta vaipan lisäeristämisellä, tiiviimmillä ikkunoilla ja ovilla, lämmön talteenotolla, termostaattiventtiileillä, vettä säästävillä vesikalusteilla, vesimittareilla sekä lämmön ja ilmanvaihdon säädöillä. Energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvat kustannukset olivat keskimäärin 292 e/htm2 eli 11,0 prosenttia projektien korjauskustannuksista.

Tonttitilanne, tonttien rakentamiskelpoisuus ja muut perusedellytykset

Tonttivaranto ja sen valmiustaso

Vuonna 2016 kaupungin oman asuntotuotannon tavoite, 1 500 asuntoa, ylittyi: 1 522 asunnon rakentaminen aloitettiin. Yhteinen tavoite, sekä kaupunginvaltuuston hyväksymän asumisen ja maankäytön toteutusohjelman tavoitteet, ovat edellyttäneet kaikilta osapuolilta yli hallintokuntarajojen aktiivista asennetta ja yhteistyötä.

Asuntotuotantotoimikunnalla on varattuja tontteja yhteensä noin 5 800 asuntoon vuoden 2017 ja sitä seuraavien vuosien tuotantoa varten. Se vastaa liki neljän vuoden AM-ohjelman mukaista vuosien 2017 – 2020 tavoitetta (6 000 asuntoa), mikä on keskimäärin 1 500 asuntoa vuodessa.

Ilmoitetussa tonttivarannossa ei ole mukana vuonna 2016 asuntotuotantotoimikunnan käynnistyspäätöksen saaneiden kohteiden tontteja, joista ei vielä ole tehty pitkäaikaisia tontinvuokrasopimuksia, ja joiden rakentaminen ei ole vielä facta-kuntarekisterin mukaan alkanut.

ATT:n sitovaa tavoitetta on nostettu, ja siksi tonttejakin olisi varattava huomattavasti enemmän kuin aikaisemmin. AM-ohjelmassa määritellään, että häiriöttömän tuotannon varmistamiseksi tonttivarantoa tulisi olla noin neljän vuoden tarpeeseen, joka on 6000 asunnon tuotantoa vastaava tonttivaranto.

Koska merkittävä osa tonttivarannosta on rakentamiskelpoista vasta vuosien päästä niiden varaamisesta, optimaalisinta olisi varata tontteja viiden vuoden tarpeisiin eli 7500 asunnon tuotantoa varten. Esimerkiksi kumppanuuskaavoitukseen varatut tontit ovat kaupungille ja ATT:lle yksi mahdollinen tapa kehittää kaavoja, mutta kaavojen tontit realisoituvat rakentamiskelpoisiksi vasta vuosien päästä. Myös kumppanuuskaavoitustontit näkyvät koko ajan tonttivarannossa.

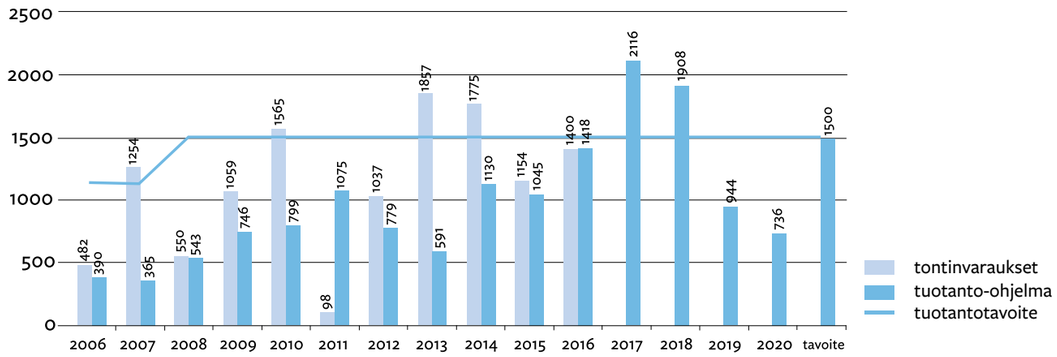
Vuoden 2017 tuotanto-ohjelmaan sisältyvät hankkeet ovat suunnitteluvaiheessa, ja osa urakkalaskentavalmiudessa. Vuoden 2018 hankkeista noin puolet on suunnitteilla, suurimmassa osassa hankesuunnitelma on valmistunut ja hankkeille voidaan valita suunnittelija.

Jotta hankkeet ehditään suunnitella ja kilpailuttaa, tulisi vuoden 2019 hankkeiden hankesuunnitelmien valmistua tänä vuonna. Suuri osa vuoden 2019 tonteista on kuitenkin vielä varaamatta. Hankesuunnitelmat vuoden 2019 tuotantoa varten tehdään vuonna 2017, vuonna 2018 suunnitellaan ja kilpailutetaan. Vuonna 2017 tulee varata kiireellisesti lisää vuonna 2019 rakentamiskelpoisia tontteja.

As Oy Sinikuusama Haagassa

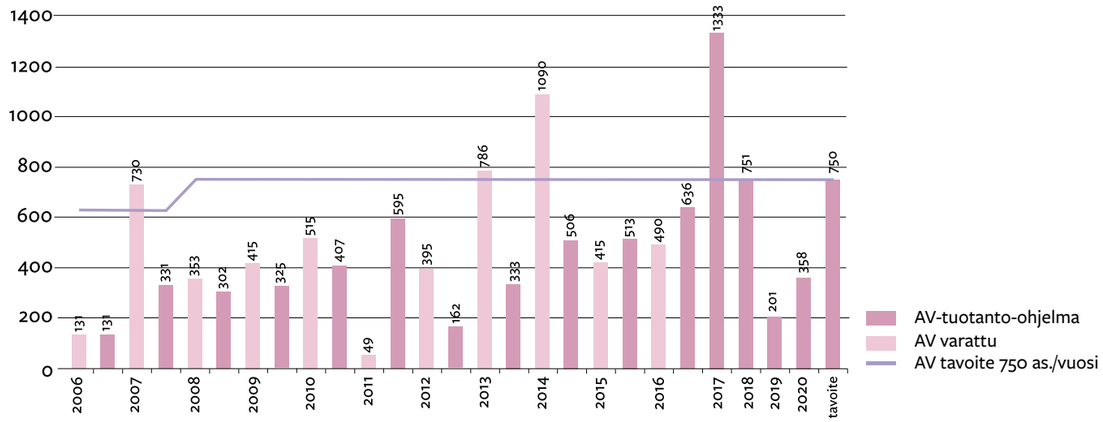
JOHAN AHLROTH

Tontinvaraukset ja tuotanto-ohjelmat



Asuntotuotantotoimikunnalla on varattuja tontteja yhteensä noin 5 800 asuntoon vuoden 2017 ja sitä seuraavien vuosien tuotantoa varten. Se vastaa liki neljän vuoden AM-ohjelman mukaista vuosien 2017 - 2020 tavoitetta (6 000 asuntoa), joka on keskimäärin 1 500 asuntoa vuodessa. Vuonna 2019 käynnistyvien hankkeiden hankesuunnitelmat tehdään vuonna 2017. Vuodelle 2019 täytyy varata lisää rakentamiskelpoista tonttivarantoa.

Valtion rahoittaman vuokratuotannon tontinvaraukset ja tuotanto-ohjelmat



Asuntotuotantotoimiston tavoitteena on rakennuttaa 750 vuokra-asuntoa vuosittain. Tonttivarantoa on noin 3 369 vuokra-asunnon rakennuttamista varten vuosina 2017-2021, eli 90 % tavoitteesta, joka on 3 750. Vuodelle 2019 tulee varata lisää rakentamiskelpoisia valtion tukemaan vuokratuotantoon soveltuvia tontteja.

Rakentamiskelpoisuus

Vuonna 2017 rakentamiskelpoisia tontteja on noin 2 600 asunnon tuotantoa vastaava määrä, noin 45 % tonttivarannosta. Vuonna 2018 rakentamiskelpoisuuden saavuttaa noin 1 200 asunnon tuotantoa vastaava määrä, noin 21 %. Tällä hetkellä vuonna 2019 rakentamiskelpoisia tontteja on noin 950 asunnon tuotantoa varten.

Tonttien kaavoista tällä hetkellä lainvoimaisia on 71 %, ehdotusvaiheessa 9 % (Fallkulla) ja luonnosvaiheessa 20 %. Tämänhetkisestä tonttivarannosta noin 20 % on kumppanuuskaavoitustontteja, jotka vielä ovat kaavaluonnosvaiheessa (Postipuisto ja Viikinkallio). Näiden osuus tonttivarannosta vastaa noin 1100 asunnon tuotantoa.

" Vuonna 2016 kaupungin oman asuntotuotannon tavoite ylittyi. Toimintavuonna aloitettiin 1522 asunnon rakentaminen."

Osa asuntotuotantotoimikunnalle varatuista tonteista ei ole rakentamiskelpoisia kaavoituksen keskeneräisyyden, asemakaavan muutostarpeen tai tarvittavan esirakentamisen vuoksi. Osa varatuista tonteista on kumppanuuskaavoitustontteja, joissa tehdään yhteistyötä kaavoittajan kanssa kaavoituksen alusta alkaen.

Palkittu kohde Eskolantie

TUOMAS UUSHEIMO

ATT:n asuntorakentamisen käynnistäminen edellyttää paitsi kaavallista valmiutta, myös kunnallistekniikan, kadunrakentamisen, maaperän puhtauden sekä alueellisten palveluyhtiöiden (kuten jäte ja autopaikoitus) oikea-aikaisuutta. Suunnittelun lähtötiedoiksi tarvitaan kaavavaiheen tutkimusten lisäksi hankkeesta riittävän tarkat pohjatutkimukset eli pääsy tontille viimeistään heti suunnittelun alussa on tärkeää.

Uudet varaukset

Vuoden 2016 aikana tontteja varattiin yhteensä 1 472 asunnon tuotantoa varten, luku sisälsi aikaisemmin varatun Viikinrannan osuuden. Sen noin 1 400 uudesta varauksesta varattiin noin 490, eli 33 % valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja 67 % välimuodon eli asumisoikeus-, ja hitasomistusasuntototuotantoon. Uusien tonttien kaavoista lainvoimaisia on tällä hetkellä 47 %, luonnosvaiheessa 16 % ja ehdotusvaiheessa 38 %.

Varatut tontit sijoittuvat Länsisatamassa Atlantinkaaren ja Saukonlaiturin alueille sekä Koskelan, Viikinrannan, Fallkullan, Kulosaaren, Mellunkylän ja Kruunuvuorenrannan alueille.

Viikinrannan aiempaa tontinvarausta täydennettiin. Aiemmin alueelta oli asuntotuotantotoimikunnalle varattu rakennusoikeutta 6 000 k-m2 valtion tukeman vuokra-asuntotuotantoa varten. Varausta kasvatettiin 35 000 k-m2:iin, niin että ATT järjestää alueella kaavallisen ratkaisun sisältävän SR-kilpailun, jonka voittajalle varataan noin 15 750 kem2, joka on 45 % rakennusoikeudesta. ATT:n osuudeksi jää noin 19 250 kem2, 55 %, joka jakautuu valtion tukemaan vuokratuotantoon 25 % ja välimuodon asuntotuotantoon 30 %. Aiempi varaus sisältyy tähän määrään. Alue saavuttanee rakentamiskelpoisuutensa vuoden 2019 aikana, kilpailu käynnistetään 2017 aikana.

Fallkullan kiilan varaus on huomattava, 46 500 kem2, noin 550 asuntoa, lähes koko alue tuleekin ATT:n toteutettavaksi. Kaava on vielä ehdotusvaiheessa. Alue saavuttanee rakentamiskelpoisuutensa vuosien 2018 ja 2019 aikana.

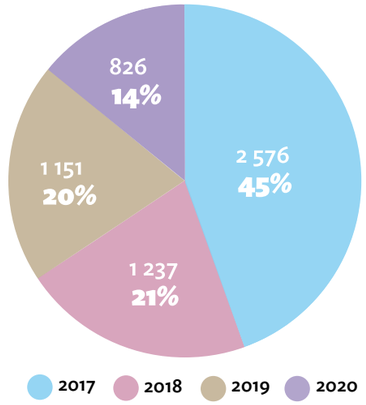
Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tontteja tarvitaan edelleen

Kaupungin omaan asuntotuotantoon tulisi valita sopivat tontit jo kaavoitusvaiheessa, sekä asettaa niiden tavoitteet niin, että ne olisi mahdollista toteuttaa valtion tukemassa, kustannuksiltaan säädellyssä asuntotuotannossa.

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellyttämien tonttien saatavuuden, soveltuvuuden ja toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi tulee jatkaa aktiivista yhteistyötä muiden hallintokuntien kanssa. Tärkeää on myös varmistaa yhteistyössä rakentamiskelpoisuuden valmistuminen suunnitellulla tavalla.

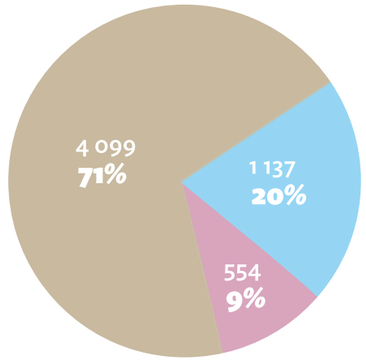
Kaupunginvaltuuston kesäkuussa hyväksymän uuden asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman mukaan ATT:n toimintaedellytykset tulee varmistaa hallintokuntien välisellä yhteistyöllä. Uudistuvassa Helsingin kaupungin organisaatiossa kesäkuusta 2017 alkaen yhteistyön muodot edelleen uudistuvat ja tiivistyvät.

Tonttivarannon rakentamiskelpoisuus saavutetaan



- Tontin rakentamiskelpoisuus on muutakin kuin katujen ja kunnallistekniikan valmius.
- Tonteilla voi olla vuokrasopimuksia toisten toimijoiden kanssa, jolloin riittäviä pohjatutkimuksia suunnittelun aloittamiseksi ei pääse tekemään.
- Tonttien kaavoitus saattaa olla kesken.
- Kaavan lähtökohdat saattavat edellyttää kehittämistä kustannusten osalta, siten että hanke saadaan valtion rahoittaman tuotannon kustannusraameihin.

Tonttien kaavatilanne



Yli neljäsosasta asuntotuotantotoimikunnalle varatuista tonteista puuttuu lainvoimainen asemakaava.

"Kaupungin omaan asuntotuotantoon tulisi valita sopivat tontit jo kaavoitusvaiheessa."

Ett utmanande mål som uppnåddes väl

NÄSTA ÅR HAR DET GÅTT 70 ÅR sedan ATT grundades. Sedan dess har arbetet med att minska bostadsbristen varit omfattande, och arbetet lär inte minska inom den närmaste tiden. I Helsingfors råder fortfarande kraftig brist på bostäder till rimligt pris.

Bostadsproduktionen fortsätter med andra ord och förra året höjdes takten ytterligare, då stadsfullmäktige gjorde stadens eget produktionsmål på 1 500 bostäder bindande. Alla resurser och verksamheter centraliserades för att lyfta produktionen till en ny nivå. Vår personal gjorde en enorm insats i den nya teambaserade organisationen.

Goda resultat nu och i framtiden med samarbete

Året var intensivt och byrån inledde arbetet med att bygga 1 522 bostäder. Målet uppnåddes väl dessutom i en situation där byggvolymen var rekordhög i hela landet. Under året påbörjades byggandet av över 29 000 nya bostäder. Vår yrkeskunniga personal kunde även hålla de ökande byggkostnaderna under kontroll och årets ekonomiska slutresultat blev utmärkt.

Resultatet uppnåddes dock definitivt inte endast på egen hand. Samarbetet inom staden stärktes på ett framgångsrikt sätt och lämpliga metoder för att öka produktionen hittades bland annat i partnerskapsplanläggningen, tillräckliga tomtreserveringar och anammandet av gemensamma mål.

ATT är ett starkt varumärke

Den stabilare volymförändringen i stadens egen bostadsproduktion bekräftas av att ATT vid årsskiftet hade 2 212 nya bostäder under uppförande. Lika många bostäder var så långt i planeringsstadiet att ett anbudsförfarande genomförs under 2017.

Det befarades att produktionslyftet kunde leda till att man inte skulle hitta byggherrar för den prisreglerade ARA- och Hitas-produktionen som en följd av det ökade byggandet. Oron var lyckligtvis obefogad.

Varumärket ATT som en pålitlig, kvalificerad och stabil aktör och samarbetspartner har mer än sannolikt säkerställt byggföretagens intresse att lämna anbud även i ett förändrat konjunkturförhållande.

En ständig utveckling av verksamhetssätt och processer utifrån erfarenheter och kundrespons och i öppen debatt med entreprenörer har haft en avgörande roll i säkerställandet av verksamhetens förutsättningar. Helsingfors är en utmanande plats att bygga på och de enkla tomterna har i huvudsak redan använts. Därför behövs ett gott samarbete tillsammans med alla berörda parter.

Bostäderna har utmärkt förhållande mellan pris och kvalitet

Förutom de årliga kvantiteterna och de överkomliga priserna har ATT dessutom bland annat mål i anslutning till kvalitet, beboelighet, stadsbild, trivsamhet och energieffektivitet i boendemiljön samt hållbart byggande.

En mätare på framgång är förhållandet mellan pris och kvalitet för bostäderna och områdena, som även enligt undersökningar är en av de viktigaste faktorerna för invånarna. Från kundresponsenkäterna som genomförs regelbundet får vi mycket beröm för att bostäderna som vi producerar har ett utmärkt förhållande mellan pris och kvalitet.

Då vårt mål inte är att generera någon vinst från byggandet, får invånarna kvalitet i sina hem för hela summan och det rimliga byggpriset blir till sitt fulla belopp en fördel för invånarna i form av lägre boendekostnader. Husen byggs för att hålla i minst hundra år och som om de var för oss själva. Många av husen som tillhör bolag i stadskoncernen hamnar så småningom hos oss även för renovering.

Miljösynpunkten stärks

Byggbranschen producerar nästan en tredjedel av jordens årliga utsläpp av växthusgaser, så vår bransch har stor betydelse för minskningen av klimatförändringar. Att beakta miljösynpunkterna i både uppförandet av byggnader och hela byggkedjan utmanar branschen.

Hållbart byggande, strängare energieffektivitetsmål samt användningen av förnybara energikällor och material ligger i tiden och alla parter bör förbinda sig till dem. Ingen kan förändra ensam, utan alla aktörer måste samarbeta och börja ta ansvar.

Vårt samhälleliga ansvar för miljön måste förenas med tidigare kvalitativa och sociala produktionsmål, dock utan att äventyra boendehälsan och trivseln. Att skapa samstämmighet mellan olika mål på ett optimalt sätt kräver utveckling av nya slags lösningar, utan att glömma kostnadsfrågan.

Vid ATT har vi börjat utveckla bland annat produktionen av trähöghus. Vårt trähöghus på Eskosvägen i Bocksbacka blev vinnare i NBO:s nodiska bostadstävling förra hösten. På Busholmen i Helsingfors byggs ARA-hyresbostäder i WoodCity-kvarteret med ny teknik där byggnadernas stomme tillverkas i huvudsak av LVL-element i massivträ.

Vi söker även metoder för att mäta miljöfaktorer i bostadsproduktionen. Det ideala vore om man kunde finna tydliga mätare för bostadsproduktionen, så att man i framtiden kunde få till exempel mer byggnadsrätt med ett mindre koldioxidavtryck.

Boendets värderingar förändras

När omvärlden förändras, förändras även värderingarna och behoven i anslutning till boende. Städernas och statens beslutsfattande och normstyrning inverkar på framtiden och mot en förändring och för att få en uppfattning om helhetsbilden krävs omfattande samarbete. Enskilda aktörer kan inte åstadkomma en förändring snabbt, men varje litet inslag i utvecklingen tar oss framåt och från varje steg kan vi lära oss något nytt inför nästa projekt.

Den ökade miljömedvetenheten och de förändrade boendevärderingarna återspeglas i förändringar av efterfrågan, som tar fart i och med det ökade utbudet. Då den tätare stadsbilden erbjuder en effektiv kollektivtrafik och möjligheter att bo och ta sig fram mer ekologiskt, ifrågasätter många invånare redan nu till exempel användningen av personbil. Allt färre unga i Helsingfors skaffar körkort. Även behovet av att äga en bostad förändras: man börjar fundera över om ägandet ens är nödvändigt.

Ett bra exempel på detta är den enorma populariteten hos bostadsrättsbostäder. För de 44 bostäder som Helsingin Asumisoikeus Oy bygger på det gamla köpcentrets område i Månsas inkom 550 ansökningar. Utifrån diskussioner i sociala medier kan man konstatera att unga familjer behöver familjebostäder i lika stor utsträckning som tidigare. Att bo i centrum har blivit allt populärare och har till och med ökat behovet av att producera ekonomiskt överkomliga familjebostäder.

Ett överkompligt pris är en central värdefaktor med tanke på framtiden. Vi måste se till att det även i fortsättningen finns möjlighet att bo i olika delar av Helsingfors till ett rimligt pris. Det är en viktig faktor i förebyggandet av segregation, men är även en del av den helsingforsiska kulturen, livsstilen.

ATT vill även i fortsättningen delta i att främja en hållbar stadsutveckling och ett hållbart byggande i Helsingfors. Vi anser att det är vår samhälleliga uppgift och vårt ansvar, vi är ju trots allt en del av staden.

ATT har en bra utgångspunkt inför framtiden

Bostadsproduktionen är i framtiden en del av verksamhetsområdet för stadsmiljö, som bildas i och med stadens reform av ledarskapssystemet och organisationen. ATT:s möjligheter att delta i utvecklingen av Helsingfors ökar i fortsättningen då ämbetsverken slås ihop. Inom sektorn har vi alla som ett gemensamt mål att bygga så många bostäder av hög kvalitet och till rimligt pris som möjligt i en trivsam stadsmiljö för invånarna i Helsingfors samt att skapa förutsättningar för en utveckling av stadens näringsliv.

Mot bakgrund av siffrorna ser år 2017 lovande ut för ATT. Byggandet är klart en av drivkrafterna bakom ekonomin för närvarande. De begränsade resurserna inom byggandet kan bli falskhalsar, men med flexibilitet hittar vi säkert lösningar på problemen som underlättar situationen.

Vad gäller ATT:s verksamhet ser jag positivt på framtiden. Vår organisationsförändring förra året har visat sig vara framgångsrik och allt pekar på att produktionen kommer att vara hög på längre sikt tack vare produktionsklivet. Ett stort tack för detta till vår yrkeskunniga, engagerade och ansvarstagande personal.

Ett varmt tack även till våra kunder och samarbetspartner, som har varit viktiga och nödvändiga faktorer för att målen ska uppnås. Vi har tillsammans bidragit till att vi har fått en rekordstor bostadsproduktion av hög kvalitet och till rimligt pris i Helsingfors.

Resan är dock inte över. Vi behöver en samlad ansträngning även i framtiden i detta hänseende. Lyckligtvis har vi vår stora yrkesstolthet och vår orubbliga ställning!

Sisko Marjamaa
verkställande direktör

Challenging objective gracefully met

HELSINKI HOUSING PRODUCTION Department ATT will celebrate its 70th anniversary next year. ATT has had its work cut out in reducing the housing shortage ever since it was founded, and the work is not about to end. Helsinki still suffers from a desperate shortage of moderately priced apartments.

Housing production therefore continues and was even intensified last year based on the City Council's decision to make the objective of producing 1,500 new apartments binding on the city. All resources and functions were targeted at creating a production leap intended to ensure permanently increased production levels. Our staff have put in their full effort in a new organisation model based on teams.

Cooperation brings results now and in the future

Last year was busy and the department launched the construction of 1,522 apartments. We performed well, meeting our objective in a situation where the overall volume of construction in Finland hit a record high. We began the construction of over 29,000 new apartments in 2016. Our professional staff managed to keep the increasing costs of construction in check, allowing us to generate an excellent financial result last year.

However, we did not achieve these results alone. Cooperation within the city was successfully intensified and we managed to find the right methods of increasing production with the help of, for example, partnership planning, sufficient plot reservations and commitment to joint objectives.

ATT is a strong brand

The fact that ATT was in the process of constructing 2,212 new apartments at the turn of the year is an indication of a permanent change in the city's housing production volumes. Equally as many apartments reached an advanced stage of planning last year and will enter the contract competition stage in 2017.

We were worried that the intended production leap might fail because the construction industry is busy and we would fail to find constructors for cost-monitored ARA (Housing Finance and Development Centre of Finland) and Hitas production. Fortunately, everything worked out.

ATT has a reputation as a stable, reliable, high-quality brand and partner. This is what probably ensured that construction companies were interested in submitting bids even in a changing economic cycle.

The continuous development of operating methods and processes with due consideration to previous experiences, customer feedback and open discussion with our contractors has been essential in securing our operating conditions. Helsinki is a challenging place for construction; the most feasible plots have primarily been taken. This is why we need positive cooperation with all our stakeholders.

Excellent price-quality ratio for apartments

In addition to objectives pertaining to annual volume and moderate pricing, ATT has objectives regarding quality, suitability for living, cityscape, comfortable living environments, energy efficiency and sustainable construction.

A key indicator of success is the price-quality ratio of our apartments, which studies have shown to be one of the most relevant factors for our residents. The resident questionnaires we regularly implement have provided plenty of positive feedback on the excellent price-quality ratio of the apartments we produce.

Since we do not aim to generate profits from construction, the residents get full value for their investment in their homes and fully benefit from moderately priced construction processes in the form of reduced housing costs. The buildings are designed to last for at least 100 years; in a way, they are built for our generation. We also perform basic repairs on many of the buildings owned by companies belonging to the City of Helsinki Group.

Enhanced environmental perspective

Because the construction industry produces nearly one third of the world's annual greenhouse gas emissions, we have a significant role in controlling climate change. Observing environmental perspectives in construction work and the whole construction chain presents a challenge to the industry.

Sustainable construction, increased energy efficiency goals and the use of renewable energy sources and materials are modern methods which all parties must commit to using. No one can create a change alone; operators must cooperate and face their responsibility.

Our social responsibility for the environment must be linked with our previous production quality-related and social objectives without jeopardising healthy housing conditions and living comfort. The optimal harmonisation of different objectives requires developing new solutions with due consideration to moderate prices.

ATT has begun developing, for example, wooden apartment buildings. Our wooden apartment building along Eskolantie in Pukinmäki won NBO's Nordic housing apartment competition last year. We are building a block known as WoodCity in Jätkäsaari in Helsinki, comprising ARA rental apartments completed using a new technique where the building frame is primarily made up of solid laminated veneer lumber elements.

We are also looking into methods of measuring environmental factors in apartment production. Ideally, we will find clear indicators for housing production to help us reduce our carbon footprint in the future and thereby gain more extensive construction rights.

The changing values of living

Values and needs related to housing change alongside the surrounding world. The decisions and regulatory standards imposed by cities and governments impact the future and steer change. Gaining an understanding of the big picture takes extensive cooperation. Single operators are unable to generate quick changes, but each detail carries development forward and offers a lesson for the next project.

Increased environmental awareness and changes in the values related to housing affect demand. Increased supply expedites such changes. Increasingly dense urban structures offer more effective public transport and opportunities for more ecological housing and mobility. For example, many residents already question the use of passenger cars. Fewer and fewer young people in Helsinki acquire a driving licence. Apartment ownership is also changing; people are now questioning the need to own.

The immense popularity of right-of-occupancy apartments is a prime example of this. We received a total of 550 applications for the 44 Helsingin Asumisoikeus Oy right-of-occupancy apartments intended to replace the old Maunula shopping centre. Based on the debate on social media, young families need family apartment as much as ever. The increased popularity of dwelling in the city's central areas has even increased the need to produce moderately priced family apartments.

Moderate prices constitute a key value factor in future operations. We must ensure that the residents of Helsinki have access to moderately priced housing in different parts of the city. This is not only a method for preventing segregation, but also a part of the culture of Helsinki and an element of the local way of life.

ATT wants to continue intensive participation in promoting sustainable urban development and construction in Helsinki. We feel it is our social mission and responsibility as an operator in this city.

ATT - facing the future from a good starting point

After an impending reform of the city's management system and organisation, housing production will form a part of an urban environment-related area of operations. As agencies merge, ATT's opportunities for participating in the development of Helsinki improve. Within the scope of this area of operations, one of the joint objectives of all operators will be to create a maximum quantity of high-quality and moderately priced housing in a comfortable urban environment to serve the residents of Helsinki and to create preconditions for the developing business sector of the city.

Based on figures, 2017 offers promising prospects for ATT. Construction is clearly one the current engines of our economy. While limited construction resources may lead to a bottleneck, a flexible approach will probably help to find solutions to problems.

I have a positive outlook on the future of ATT's operations. The internal organisational reform implemented last year has proven successful and everything indicates that the production leap has managed to introduce a permanently higher level of production. This change was created by our professional, responsible and committed staff.

I would also like to extend my warm thanks to our customers and partners, who played an important and necessary role in achieving our objective. Together, we have generated a record number of moderately priced quality apartments in Helsinki.

However, the journey continues. We will need to continue cooperation to reach our aims. Fortunately, we have our tried and tested professional pride and unwavering attitude!

Sisko Marjamaa
CEO

Tilastoja 2016

KÄYNNISTYNYT TUOTANTO, asuntoja

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	AM-ohjelman TAVOITE
Valtion tukemat vuokra-asunnot	581	162	333	506	513	636	750
Asumisoikeusasunnot	187	291	145	475	294	514	750
Muut vuokra-asunnot							
Hitas-omistusasunnot	287	326	113	149	238	268	
Sääntelemättömät omistusasunnot	20						
yhteensä	**1 075**	**779**	**591**	**1 130**	**1 045**	**1 418**	**1500**

VALMISTUNUT TUOTANTO, asuntoja

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Valtion tukemat vuokra-asunnot	190	345	510	466	205	130
Asumisoikeusasunnot	69	298	191	201	204	260
Muut vuokra-asunnot	23					
Hitas-omistusasunnot	191	114	332	353	113	92
Sääntelemättömät omistusasunnot			20			
yhteensä	**473**	**787**	**1 053**	**1 020**	**522**	**482**

KÄYNNISTYNYT TUOTANTO, asm²

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Valtion tukemat vuokra-asunnot	39 290,0	11 264,01	18 469,5	31 897,5	31 018,5	35 412,0
Asumisoikeusasunnot t	13 706,0	22 980,0	9 437,0	33 636,5	18 957,5	35 663,0
Muut vuokra-asunnot						
Hitas-omistusasunnot	23 543,0	29 128,5	6 735,5	11 246,2	17 031,5	16 153,5
Sääntelemättömät omistusasunnot	1 856,0					
Muuta tilaa (hum²)	3 418,0		2 671,0	684,0	251,5	1 611,0
yhteensä	**81 813,0**	**63 372,5**	**37 313,0**	**77 464,2**	**67 259,0**	**88 839,5**

HUONEISTOJEN KESKIPINTA-ALAT, asm²

valmistumisvuoden mukaan	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Valtion tukemat vuokra-asunnot	72,4	66,6	69,2	66,1	65,0	69,9
Asumisoikeusasunnot	89,0	72,7	76,3	78,5	65,1	75,2
Muut vuokra-asunnot	47,4					
Hitas-omistusasunnot	80,4	81,1	80,0	89,5	59,6	75,5
Sääntelemättömät omistusasunnot			91,7			
yhteensä	**76,8**	**72,3**	**74,7**	**76,9**	**63,9**	**73,8**

ATT - KORJAUSRAKENTAMINEN - KÄYNNISTYNEET HANKKEET 2016

nro	kohde rak.vuosi	alkuper.	asuntoja	sijainti tunnus	kiinteistö-	asm2 tai liiket.	palvelu-htm²	muu htm2	keski-pinta-ala	€/htm2	hankinta-arvo, €	korjaus-aste	pääsuunnittelija	pääurakoitsija
1	Heka Alppiharju Aleksis Kiven katu	1909	45	Alppiharju	12362/40	1 702,0		156,5	37,8	5 029	9 346 288	85%	Arkkitehtitoimisto Koskinen & Schalin Oy	Lujatalo Oy
2	Heka Käpylä Kääärmetalo 1-vaihe	1951	45	Käpylä	25857/1	2 171,5		180	48,3	5 092	11 974 990	82%	Kati Salonen ja Mona Schalin Oy	YIT Rakennus Oy
3	Heka Malminkartano Naapuripellontie	1984	96	Malminkartano	33266/1, 33267/1	6 328,5	389,0		65,9	3 569	23 975 928	56%	Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky	Varte Oy
4	Heka Pihlajamäki Liusketie 9	1975	108	Pihlajamäki	38242/2	6 142,5	422,0		56,9	1 768	11 604 734	70%	Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy	Varte Oy
5	Heka Jakomäki Kankeretie 11 e,f	1968	63	Jakomäki	41209/11	3 454,5			54,8	4 204	14 523 136	77%	Arkkitehtitoimisto Küttner Oy	Tricon Oy
6	Heka Myllypuro Myllymatkatie 6	1966	88	Myllypuro	45136/1	5 282,0			60,0	3 934	20 779 406	76%	Arkkitehtitoimisto Küttner Oy	Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy
	yhteensä	**445**				**25 081,0**	**811,0**		**56,4**	**3 561**	**92 204 482**			

ATT - KORJAUSRAKENTAMINEN - VALMISTUNEET HANKKEET 2016

Valtion tukemat vuokra-asunnot

1	Heka Malmi Markkinatie 16	1982	85	Malmi	38202/2	5 710,0			67,2	1 644	9 385 600	49%	Arkkitehtitoimisto Erat Oy	YIT Rakennus Oy
2	Heka Puistola Mehiläistie 16	1985	48	Puistola	41252/1	3 240,0			67,5	1 105	3 579 200	34%	Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky	Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy
3	Heka Vartioharju Linnanherrantie 11 ja 13	1988	63	Vartioharju	45331/7,8, 45332/3	4 193,0			66,6	1 469	6 159 700	42%	Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy	Consti Julkisivut Oy
	yhteensä		**196**			**7 433,0**	**0,0**		**37,9**		**9 738 900**			

ATT - KÄYNNISTYNEET UUDISRAKENNUSKOHTEET 2016

nro	vuokra-asunnot	asuntoja	erityis-asuntojen osuus	sijainti	kiinteistö-tunnus	tav. asm2	tav. keski-pinta-ala	Muuta tilaa hum2 erityis asm2 /palvelutilaa htm2	liiketilaa htm2	kem2	asuntojen hankinta-arvo €	koko hankkeen hankinta-arvo €	tav. as hankinta-arvo €/asm2	koko hankkeen hankinta-arvo €/htm2	arkkitehtisuunnittelu	pääurakoitsija
1	Heka Jätkäsaari Hyväntoivonkatu 7	101		Jätkäsaari	20810/2	5 275,5	52,2			6 000	22 829 000	22 829 000	4 327	7327	Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy	Skanska Talonrakennus Oy
2	Heka Patola Risupadontie 1 ER	20	20	Patola	28131/1			931,5		1 350		4 306 000		4623	Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy	Lujatalo Oy
3	Heka Patola Risupadontie 3	75		Patola	28131/5	4 515,5	60,2			5 300	15 844 000	15 844 000	3 509	3509	Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy	Lujatalo Oy
4	Heka Pukinmäki Isonpellontie 6	77		Pukinmäki	37186/6	4 719,5	61,3			6 000	16 993 700	16 993 700	3 601	3601	B & M Arkkitehdit Oy	Varte Oy
5	Heka Herttoniemi Kirvesmiehenkatu	178		Herttoniemi	43081/1, LPA	10 574,0	59,4		386	13 500	35 396 100	36 860 262	3 347	3363	Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen - Komonen Oy	Hartela Oy
6	Heka Laajasalo Gunillantie 16	81		Laajasalo	49048/4	4 560,0	56,3			5 400	14 618 500	14 618 500	3 206	3206	Arkkitehtuuritoimisto Tiuri & Lommi Oy	Skanska Talonrakennus Oy
7	Heka Kruununvuorenranta Koirasaarentie 33	104		Kruunu-vuorenranta	49183/5	5 767,5	55,5			6 750	20 455 358	20 455 358	3 547	3547	B & M Arkkitehdit Oy	Lujatalo Oy
	yhteensä	**636**	**20**			**35 412,0**	**57,5**	**931,5**	**386,0**	**44 300**	**126 136 658**	**131 906 820**	**3 440**	**3 591**		
8	Helsingin Asumisoikeus Oy Kivipadonpuisto	101		Patola	28131/4	6 909,5	68,4			7 500	22 464 100	22 464 100	3251	3251	Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy	Lujatalo Oy
9	Helsingin Asumisoikeus Oy Tammiontie	44		Maunula	28316/1	2 646,0	60,1		293,5	3 500	9 171 700	10 446 016	3466	3554	Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy	Varte Oy
10	Helsingin Asumisoikeus Oy Rantapuisto	76		Pukinmäki	37186/5	4 714,0	62,0			6 000	16 874 000	16 874 000	3580	3580	B & M Arkkitehdit Oy	Varte Oy
11	Helsingin Asumisoikeus Oy Spurtti	91		Myllypuro	45146/6	7 305,0	80,3			8 200	23 393 700	23 393 700	3202	3202	Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy	Skanska Talonrakennus Oy
12	Helsingin Asumisoikeus Oy Valssimylly	52		Myllypuro	45570/5	3 587,5	69,0			4 200	13 543 600	13 543 600	3775	3775	Arkkitehdit Anttila & Rusanen	Skanska Talonrakennus Oy
13	Helsingin Asumisoikeus Oy Linnanpelto	24		Mellunkylä	47233/11	2 492,0	103,8			2 800	9 966 700	9 966 700	3999	3999	ARRAK Arkkitehdit Kiiskilä, Rautiola, Rautiola Oy	Tricon Oy
14	Helsingin Asumisoikeus Oy Hopealanka	67		Kruunu-vuorenranta	49183/2	3 998,0	59,7			4 750	14 462 353	14 462 353	3617	3617	Huttunen Lipasti Pakkanen Arkkitehdit Oy	Lujatalo Oy
15	Helsingin Asumisoikeus Oy Hopeakuu	59		Kruunu-vuorenranta	49183/4	4 011,0	68,0			4 750	14 575 146	14 575 146	3634	3634	Huttunen Lipasti Pakkanen Arkkitehdit Oy	Lujatalo Oy
	yhteensä	**514**				**35 663,0**	**71,4**		**293,5**	**41 700**	**124 451 299**	**125 725 615**	**3 490**	**3 497**		
	Hitas-omistusasunnot															
16	Asunto Oy Helsingin Suopursunpuisto	17		Maunula	28321/10	1 013,5	59,6			1 200	3 952 671	3 952 671	3900	3900	Arkkitehdit Sarlin+Sopanen OyVarte Oy	
17	Asunto Oy Helsingin Luutnantti, hintakontrolloitu	97		Malminkartano	33254/6	5 472,5	56,4			6 585	19 030 146	19 030 146	3477	3477	Arkkitehtitoimisto HMV Oy	Lujatalo Oy
18	Asunto Oy Helsingin Luutnantinkulma, hintakontrolloitu	50		Malminkartano	33254/7	2 880,0	57,6			3 366	10 477 411	10 477 411	3638	3638	Arkkitehtitoimisto HMV Oy	Lujatalo Oy
19	Asunto Oy Helsingin Myllypiha	37		Myllypuro	45572/1	2 784,5	75,3			3 200	11 257 145	11 257 145	4043	4043	Arkkitehdit Anttila & Rusanen	Skanska Talonrakennus Oy
20	Asunto Oy Helsingin Hopealaakso	67		Kruunu-vuorenranta	49183/3	4 003,0	59,7			4 750	15 797 987	15 797 987	3947	3947	Huttunen Lipasti Pakkanen Arkkitehdit Oy	Lujatalo Oy
	yhteensä	**268**				**16 153,5**	**60,3**		**0,0**	**19 101**	**60 515 360**	**60 515 360**	**3 746**	**3 746**		
	KAIKKI YHTEENSÄ	**1 418**				**87 228,5**	**62,4**	**931,5**	**679,5**	**105 101**	**311 103 317**	**318 147 795**	**3 567**	**3 581**		

ATT- VALMISTUNEET ASUNNOT 2016

nro	vuokra-asunnot	asuntoja osuus	erityis-asuntojen	sijainti	kiinteistö-tunnus	asm2	erityis asm2 /palvelutilaa htm2	liiketilaa htm2	keskim.m2	hankinta-arvo	tav. as. hankinta-arvo €/asm2	koko hankkeen hankinta-arvo €/htm2	arkkitehtisuunnittelu	pääurakoitsija
1	Heka Tapaninvainio Vihervarpusentie 3	34		Tapaninvainio	39146/1-4	2 679,0			78,8	9 472 000	3 536	3 536	Arkkitehdit FKS Oy	Rakennusliike Reponen Oy
2	Heka Myllypuro Ryynimyllynkatu 2	33		Myllypuro	45568/15	2 237,5			67,8	7 923 000	3 541	3 541	Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy	Skanska Talonrakennus Oy
3	Heka Laajasalo Koirasaarentie 36	63		Laajasalo	49047/1	4 166,5			66,1	14 842 000	3 562	3 562	Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy	Skanska Talonrakennus Oy
	yhteensä	**130**	**0**			**9 083,0**		**0,0**	**69,9**	**32 237 000**	**3 549**	**3 549**		
	Asumisoikeusasunnot:													
4	Helsingin Asumisoikeus Oy Tuulaakipuisto	40		Suutarila	40120/3, 40123/4	3 468,5			86,7	12 233 000	3 527	3 527	Arkkitehtitoimisto Kristiina Karlsson	Rakennustoimisto V.O. Mattila Oy
5	Helsingin Asumisoikeus Oy Kivipari	47		Myllypuro	45129/5	3 316,0			70,6	11 685 000	3 524	3 524	Arkkitehtitoimisto Tapio Grönlund Oy	Skanska Talonrakennus Oy
6	Helsingin Asumisoikeus Oy Ratasmylly	60		Myllypuro	45568/14	4 611,0			76,9	16 725 000	3 627	3 627	Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy	Skanska Talonrakennus Oy
7	Helsingin Asumisoikeus Oy Gunilla	113		Laajasalo	49046/3	8 167,5			72,3	27 832 000	3 408	3 408	Arkkitehtotoimisto Brunow & Maunula Oy	Skanska Talonrakennus Oy
	yhteensä	**260**				**19 563,0**		**0,0**	**75,2**	**68 475 000**	**3 500**	**3 500**		
	Hitas-omistusasunnot:													
8	As Oy Helsingin Polaris	44		Kalasatama	10587/1	3 528,0			80,2	15 335 772	4 347	4 347	Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy	Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy
9	As Oy Helsingin Sinikuusama	48		Haaga	29129/7	3 414,0			71,1	11 735 581	3 437	3 437	Arkkitehtitoimisto Sigge Oy	Lujatalo Oy
	yhteensä	**92**				**6 942,0**		**0,0**	**75,5**	**27 071 353**	**3 900**	**3 900**		
	muut													
10	Koy Puu-Myllypuron Yhteistila	0		Myllypuro	4 5567/1		251,5			1 642 502		6 531		Skanska Talonrakennus Oy
	yhteensä													
	Kaikki yhteensä	**482**				**35 588,0**	**251,5**	**0,0**	**73,8**	**129 425 855**	**3 591**	**3 611**		

As Oy Polaris, Kalasatama

HANNU KOIVISTO