



Osaamista
ja oivallusta
tulevaisuuden
tekemiseen

Janita Viljander

Täydennysrakentamisen koordinointi, tapaus Raide-Jokeri

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tutkinto Ylempi AMK-tutkinto

Koulutusohjelma Rakennustekniikka

Opinnäytetyö

Päivämäärä 15.11.2020

Tekijä Otsikko	Janita Viljander Täydennysrakentamisen koordinointi, tapaus Raide-Jokeri
Sivumäärä Aika	73 sivua + 5 liitettä 15.11.2020
Tutkinto	Ylempi AMK-tutkinto
Tutkinto-ohjelma	Rakennustekniikka
Suuntautumisvaihtoehto	Korjausrakentaminen
Ohjaajat	projektipäällikkö Ritva Tanner yliopettaja Hannu Hakkarainen
<p>Opinnäytetyön tarkoituksena on seurata yhden yhdyskuntarakentamiseen liittyvän päätöksen vaikutuksia kaupunkirakenteeseen. Tapausta tutkitaan Raide-Jokerin pikaraitiotien varrella olevan kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin ja ”Kotikaupunkina Helsinki – asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016” kautta. Opinnäytetyön runkona käytetään Helsingin kaupungin AM-ohjelman 2016 viiden päämäärän ja kahdentoista tavoitteen linjauksia sekä niiden toteuttamista Raide-Jokerin alueella. Vuosikymmenten aikana AM-ohjelmat ovat keskittyneet ohjamaan Helsingin asuntotuotantoa.</p> <p>Opinnäytetyössä esitellään, mitkä kaupungin prosessit vaikuttavat Helsingissä täydennysrakentamiseen ja niiden kehitysmahdollisuudet Raide-Jokerin alueella. Aineistoa koottiin maankäytön erilaisia linjauksia, investointien ohjaamista, prosesseja, sekä seudullista yhteistyötä ja sopimuksia, jotka vaikuttavat AM-ohjelman kanssa. Näitä ovat muun muassa maapolitiikka, tontinvaraus- ja luovutus, yleiskaavoitus ja asemakaavoitus. Aineistoa kerättiin Raide-Jokerin asuinalueista ja asuntokannasta sekä asukasrakenteen tilastoista. Asuinalueiden elinvoimaisuus on jatkuvan täydennysrakentamisen ansiota. Lopuksi kehitellään näiden tutkimusaineiston perusteella Raide-Jokeriin soveltavia erilaisia toimenpiteitä ja ryhmiä, joilla täydennysrakentamista saadaan edistettyä pikaraitiotieprojektin yhteydessä. Yhteenvedossa pohditaan Raide-Jokerin reitin varrelle tehostettuja täydennysrakentamisen asuntotuotantotavoitteita ja Helsingin kohonneita asuntotuotantotavoitteita.</p>	
Avainsanat	Täydennysrakentaminen, Raide-Jokeri, Uutta Helsinkiä

Author Title	Janita Viljander Coordination of Supplementary Construction: The Case of Jokeri Light Rail.
Number of Pages Date	73 pages + 5 appendices 15.11.2020
Degree	Master's Degree in Civil Engineering
Degree Programme	Civil Engineering
Specialisation option	Building Renovation
Supervisors	Ritva Tanner, Project Manager Hannu Hakkarainen, Principal Lecturer
<p>The purpose of this thesis is to monitor the effects of one decision related to community construction on the urban structure. The research focuses on the regional construction project of the Helsinki City department along the Jokeri Light Rail line and the "Helsinki As a Hometown - Implementation Program for Housing and Related Land Use 2016". The framework of the thesis is based on the guidelines of the five goals and twelve goals of the City of Helsinki's Implementation Program for Housing and Related Land Use 2016 and their fulfilment the Jokeri Light Rail area. For decades, the Implementation Program for Housing and Related Land Use 2016 has focused on directing Helsinki's housing production.</p> <p>This thesis presents which of the city's processes affect supplementary construction in Helsinki and their development opportunities in the Jokeri Light Rail area. This researcher compiled the relevant literature material for the thesis from various land use policies, investment guidance, processes, as well as supplementary construction and agreements that affect implementation program. These include land policy, land reservation and transfer, general planning and town planning. The data were collected from the Jokeri Light Rail's residential areas and housing stock, as well as from population structure statistics. The vitality of residential areas depends on continuous supplementary construction. Finally, based on the research data, various measures and groups applicable to the Jokeri Light Rail will be developed to promote complementary construction in the context of the light rail project. In the last part of the thesis, also the intensified housing production targets for supplementary construction along the Jokeri Light Rail route, and the increased housing production targets for Helsinki are discussed.</p>	
Keywords	Supplementary construction, Jokeri Light Rail, City of Helsinki

Sisällys

1	Täydennysrakentamista läpi Helsingin raidehelminauhassa	1
1.1	Kotikaupunkina Helsinki – asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016	1
1.2	Uutta Helsinkiä - Raide-Jokerin aluerakentamisprojekti	2
1.3	AM-ohjelman tarpeellisuus	3
1.4	Pikaraitiotieprojekti Raide-Jokeri	4
2	Ajankohtaista täydennysrakentamisessa	7
2.1	Täydennysrakentaminen ja sen prosessi Helsingissä	7
2.2	Maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuu	10
2.3	Asunto-osakeyhtiöiden purkava uusrakentaminen	11
2.4	Asumisen muuttuvat muodot	12
3	Maapolitiikka	14
3.1	MAL – maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset	15
3.2	Maapoliittiset linjaukset	15
3.3	Raide-Jokerin alueiden maapolitiikkaa ja investointimäärärahat	16
3.4	Yleisten alueiden investoinnit	18
4	Tontinvaraus ja -luovutus sekä yleiset alueet	19
4.1	Tonttien varaus- ja luovutusprosessi sekä -linjaukset	19
4.2	Raide-Jokerin alueiden omistajuus ja hallinta	20
4.3	Raide-Jokerin alueen rakentamiskelpoisuus	21
4.4	Raide-Jokerin alueen tontinluovutuksen haasteet ja kehitys	23
5	Raide-Jokerin alueen yleiskaava	24
5.1	Yleiskaavan 2016 linjaukset Raide-Jokeriin liittyen	25
5.2	Raide-Jokerin alueiden yleiskaavat	28
6	Raide-Jokerin alueen asemakaavoitus ja asemakaavavaranto	29
6.1	Asemakaavan muutosprosessi	29
6.2	Pitäjänmäen alueen asemakaava	31
6.3	Haagan alueen asemakaava	31
6.4	Oulunkylän alueen asemakaava	32
6.5	Viikin alueen asemakaava	32
6.6	Roihupellon alueen asemakaava	32

6.7	Raide-Jokerin täydennysrakentamisen asemakaavan haasteet ja kehitys	32
7	Helsingin asuntotuotanto	34
7.1	Raide-Jokerin alueen asuntotuotantotavoitteet	35
7.2	Rahoitus- ja hallintamuodot	36
8	Raide-Jokerin asuinalueet	37
8.1	Pitäjänmäen asuinalue	38
8.2	Haagan asuinalue	40
8.3	Oulunkylän asuinalue	43
8.4	Viikin asuinalue	45
8.5	Roihupellon asuinalue	48
9	Raide-Jokerin alueen asuntokanta	49
9.1	Pitäjänmäen alueen asuntokanta	51
9.2	Haagan alueen asuntokanta	52
9.3	Oulunkylän alueen asuntokanta	53
9.4	Viikin alueen asuntokanta	56
9.5	Roihupellon alueen asuntokanta	57
10	Raide-Jokerin alueen asukasrakenne	58
10.1	Asukasrakenteeseen vaikuttavia tekijöitä	58
10.2	Tilastointia asukasrakenteesta Raide-Jokerin varrella	59
11	Raide-Jokerin alueen ohjaus ja kehitystoimenpiteet	63
11.1	Helsingin kaupungin aluerakentamisprojektiohjaus	63
11.2	Raide-Jokerin aluerakentamisprojektiohjauksen kehittäminen	65
12	Yhteenveto	68
	Lähteet	74
	Liitteet	78
	Liitteet:	
	Liite 1 Pitäjänmäen – Munkkivuoren kierros	
	Liite 2 Haaga kierros	
	Liite 3 Vanhankaupungin – Oulunkylän kierros	
	Liite 4 Maunula – Pakila kierros	
	Liite 5 Viikki – Pihlajamäen kierros	

Johdanto

Vuosittain tehdään yhdyskuntarakentamiseen liittyviä päätöksiä, joilla saattaa olla merkittäviäkin vaikutuksia alueiden kehitykseen. Näitä hankkeita ovat pääkaupunkiseudulla mm. Vuosaaren satama, Kehärata, Länsimetro, Kruunusillat sekä tämän opinnäytetyön aiheeksi valikoitunut Raide-Jokeri.

Raide-Jokerin kehämäistä rakennetta suunniteltiin 1990-luvulla. Hanke tyypistyi vuonna 2003 aloittaneeseen linja-autoreittiin 550, joka kulkee Helsingin Itäkeskuksesta Espoon Westendinasemalle. Vuonna 2016 Helsingin ja Espoon kaupunginvaltuustot hyväksyivät Raide-Jokerin hankesuunnitelman. Ennen rakentamisen aloittamista vuonna 2019 kaupunkien piti raiteita varten laatia uuden reitin asemakaavat, liikenne- ja katusuunnitelmat. Samalla Helsingin tavoitteeksi tuli tehostaa maankäytön asemakaavaa reitin varrella.

Opinnäytetyö tehdään Helsingin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolle, joka huolehtii kaupungin talouden, toiminnan, tietohallinnon ja konsernin ohjauksesta, strategiasta, hallinnon kehittämisestä, tilasto- ja tutkimustoiminnasta, hankintatoimesta, rahoituksesta, aluerakentamisprojektien suunnittelun ja toteutuksen ohjauksesta ja asuntopoliitikasta sekä henkilöstökassatoiminnasta. Talous- ja suunnitteluosastoa johtaa rahoitusjohtaja.

Kaupunginkanslian tehtävänä on toimia kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen yleisenä suunnittelu-, valmistelu- ja toimeenpanoelimenä sekä vastata kaupungin kehittämisestä. Kaupunginkanslia huolehtii kaupungin keskushallinnosta. Kaupunginkanslia toimii kaupunginhallituksen alaisuudessa.

Opinnäytetyön arvo työn tilaajalle on Raide-Jokerin alueeseen tutustuminen, alueen rajaaminen sekä tarkastelu pikaraitiotieprojektin päätöksien vaikutuksista AM-ohjelman kautta. Kyseessä on Helsingin ensimmäinen pikaraitiotietä mutkittileva aluerakentamisprojekti.

1 Täydennysrakentamista läpi Helsingin raidehelminauhassa

Opinnäytetyön tarkoituksena on tutkia, miten yhden päätöksen tekeminen vaikuttaa alueen kehittymiseen. Raide-Jokerin alue on poikkileikkaus keskeltä Helsinkiä ja sen toinen pää kaartuu Espoon puolella etelään. Helsingin kaupungin Raide-Jokerin aluerakentamisen muodostuminen projektialueeksi tapahtui raideliikenneinvestointipäätöksen myötä. Raidehelminauhassa projektialuekokonaisuudessa ovat kaupunginosat Pitäjämäki, Haaga, Oulunkylä ja Viikki. Pienalue Roihupelto rajattiin Vartiokylän kaupunginosasta osaksi aluerakentamisen projektialuetta.

Raide-Jokerin aluerakentamisprojektin varrella kaupunginosat ovat muodostuneet ja täydentyneet monena vuosikymmenenä, minkä vuoksi matkalle mahtuu uudisalueita ja täydennysrakentamista sekä suojeltuja alueita. Kaupunki muuttuu erilaisten poliittisten tavoitteiden ja trendien mukaan. Tämän vuoksi Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön projektialueiden ohjauksen tarkoitus on edistää asunto- ja toimitila- sekä yleisten alueiden elinvoimaisuutta ja kasvua.

Esittelen tässä osiossa ”Kotikaupunkina Helsinki – asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaa 2016” (lyhennettynä AM-ohjelma) ja sen tarpeellisuutta sekä Raide-Jokerin aluerakentamisprojektia. Lisäksi käyn läpi kootusti pikaraitiotien projektia.

1.1 Kotikaupunkina Helsinki – asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016

”Kotikaupunkina Helsinki – Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016” on lyhennettynä AM-ohjelma 2016, jonka vuosien 2016 – 2019 teemakokonaisuudet ovat maankäyttö, asuntotuotanto, asuinalueet, asuntokanta ja asukkaat. Näitä teemakokonaisuuksia yhdistää hyvinvoiva ja kasvava Helsinki, elinvoimainen urbaani ympäristö sekä sosiaalinen, taloudellinen ja ekologinen kestävyys. Helsingin kaupunki asettaa asumiseen liittyvät tavoitteet, jotka kirjataan AM-ohjelmaan ja joita seurataan vuosittain. (1)

Vuonna 2017 julkaistu ”Maailman toimivin kaupunki – Helsingin kaupunkistrategia 2017–2021” esittelee pormestarin kauden tavoitteita, joissa myös painotettiin raideliikenteen kannattavuutta tehokkaalla maankäytöllä (2). Samana vuonna Helsingin kaupunki sitoutui noudattamaan Kestävän kehityksen tavoiteohjelmaa (Agenda2030). Lisäksi Helsingin

kaupunki tavoittelee hiilineutraalisuutta vuoteen 2035 mennessä, ja raideliikenne on ollut vuodesta 2012 HKL:llä hiilidioksidipäästötöntä. (4)

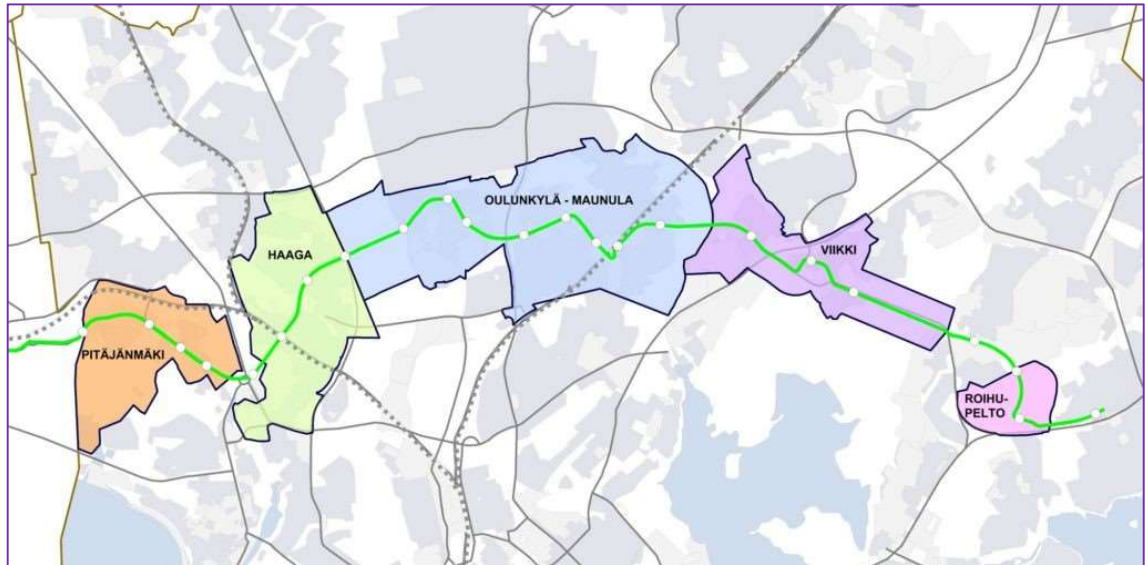
Opinnäytetyössä tutustutaan Helsingin kaupungin AM-ohjelman 2016 viiden päämäärän ja kahdentoista tavoitteen linjauksien toteutumiseen Raide-Jokerin alueella. Mitä AM-ohjelma mahdollistaa täydennysrakentamisen edistämiseksi? (1)

1.2 Uutta Helsinkiä - Raide-Jokerin aluerakentamisprojekti

Raide-Jokerin pikaraitiotien hankesuunnitelma valmistui vuonna 2015. Aiheuttiko Helsingin ensimmäinen pikaraitiotien investointipäätös tarpeen reitin täydennysrakentamiselle? Valtion kanssa tehdyn maankäytön, asumisen ja liikenteen -sopimuksessa 2016 – 2019 (MAL) yhdistettiin linjaukset pikaraitiotien edistämiseksi kunnan ja valtion kanssa. Yleiskaavoituksen luonnoksessa 2016 hahmoteltiin koko Helsingin kattavaa pikaraitiotieverkostoa vuoteen 2050 mennessä. Asemakaavoituksen vastuulla olivat pikaraitiotien tekniset asemakaavat, jotka mahdollistivat pikaraitiotien toteuttamisen. Sen lisäksi kaupungin ja valtion tahtotila oli asemakaavan tehostaminen, mikä käynnisti palveluverkon kehittämisen. Rakennuksen kunto ei välttämättä määritellyt enää uudistamista, vaan sen sijainti.

Helsingin kaupunginkanslian aluerakentamisyksikkö halusi perustaa Raide-Jokerille oman projektialueensa. Aluerakentamisen Raide-Jokeri -projektialuetta aloitettiin muodostamaan vuonna 2017. Esikaupungin projektialueen täydennysrakentamisen sisään muodostui lopulta Raide-Jokerin aluerakentamisprojekti vuonna 2018. Raide-Jokerin myötä myös pikaraitiotien radan varren esikaupunkeja halutaan kehittää voimakkaasti. (5)

Raide-Jokerin kaupunginosaan Helsingin kaupunki tavoittelee vuonna 2018 15 000 uutta asuntoa ja 13 000 työpaikkaa vuoteen 2030 mennessä. Täydennysrakentamisessa keskitytään erityisesti raideliikenteen vilkkaisiin solmukohtiin, jotka sijaitsevat Pitäjänmäessä, Haagassa, Oulunkylässä, Itäkeskuksessa ja myöhemmin myös Viikissä, Karhunkaatajan alueella ja Roihupellossa. Varsinaisesta Raide-Jokerin projektialueesta rajattiin Karhunkaataja ja Itäkeskus pois, koska ne olivat silloin omat aluerakentamisprojektialueensa. (5) Raide-Jokerin aluerakentamisen aluerajaus esiteteään kuvassa 1 s.3.



Kuva 1. Raide-Jokerin aluerakentamisen aluerajaus (5)

Helsingin kaupungin kanslian Raide-Jokerin aluerakentamisprojektialue poikkeaa monella tavalla Helsingin kaupungin muista aluerakentamisprojekteista. Raide-Jokeri sisältyy Esikaupungit -projektialueen alle, joka kattaa Helsingin kaupungin täydennysrakentamisen lukuun ottamatta nimettyjä aluerakentamisprojektialueita. Näin ollen esimerkiksi Raide-Jokerin pikaraitiotien yhdistyville alueille ei ole erillistä budjettia vaan ne täydennetään Helsingin kaupungin kaupunkiympäristö toimialan vuosibudjetista. Pikaraitiotien reitillä investointilinjaukset rajoittuivat allianssin määrittelemään sisältöön. Periaatteessa pikaraitiotietä täydentävät katu- ja puistorakentamisen investoinnit ovat vuosibudjetin piirissä. Vuosibudjetti on keskimäärin 20 miljoonaa euroa, jota käytetään myös Helsingin alueen muihin investointeihin valmiusasteen ja priorisoinnin perusteella (4).

1.3 AM-ohjelman tarpeellisuus

Asumisen ja maankäytön ohjelmia (AM-ohjelma) on ollut erilaisilla tavoitteilla monen vuosikymmenen aikana. Asuinalueet ovat noudattaneet silloista voimassa olevaa ohjelmaa. AM-ohjelman historia kaupungilla ulottuu 1970-luvulle, jolloin asuntotuotannon määrä- ja rakennetavoitteita alettiin laatia asunto-ohjelman nimikkeellä. Valtion asunto-ohjelma oli joskus pakollinen osa kunnallista taloussuunnitelmaa. Muutamia valtakunnallisia ohjelmia on ollut vuosien varrella. Ohjelma on nykyään kuntakohtainen ja valtion kanssa tehdään erikseen Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksia. Helsingissä on erilaisilla poliittisilla päätöksillä ohjattu asuntotuotannon tavoitteita ja tonttimaan riittävyttä. 1970-luvulla tavoitteet olivat merkittävästi yläkanttiin ja eikä niihin ollut

mahdollisuutta yltää. 1980-luvulta eteenpäin tavoitteet olivat maltillisempia ja realistisempia asuntotuotantoon nähden. (3)

Kaupungin tulo- ja menorakenteen tasapainoisuus on merkittävä. Pääkaupunkiseudun vetovoimaisuus varmistaa kaupungissa liikkumisen ja asumisen. Kaupunki investoi uusien kaupunginosien rakentamiseen, vanhojen uudistamiseen ja palveluverkon järkevään kokonaisuuteen. Vuosikymmenten vaihtuvat intressit ja poliittinen ohjaus muokkaavat pitkänkin aikavälin tavoitteita ja suunnitelmia. Kaupunkirakenne ja tapa elää muuttuu jatkuvasti. Väestön jatkunut kaupungistuminen, määrän kasvu, kehitys ikääntyvään suuntaan, rakenteen muutos yksinasuviin ja sisäinen muuttoliike muokkaavat Helsinkiä jatkuvasti. Nykyiset visiot pikaraitiotiestä, kuten aikaisemmat metroverkosta 1950-luvulla tai autoliikenteestä 1960-luvulla sekä muut verkostokaupunkimaisen rakenteen visiot ovat pysyneet. Ne ovat vain muuttaneet muotoaan erilaisten liikkumistapojen myötä.

Kaupungin kaavoittamisella ja tonttimaan tehokkaalla käytöllä pyritään saamaan aikaan eheä kokonaisuus. Muuttuvat virastokohtaiset tavoitteet, tehokkuuden tavoittelu ilman priorisointia ja koordinoinnin puute pitkän tähtäimen suunnitelmissa sekä asiakaslähtöiset tarpeet vuorovaikutukseen haastoivat 2010-luvulle tultaessa kaupungin virastorakennekokonaisuutta. Kaupungissa johtamis- ja työskentelykulttuuri olivat muuttuneet (7). Helsingin kaupungin organisaatiouudistus toteutui vuonna 2017. Muutoksen jälkeen kaupungin toiminnot toimivat selkeänä yhtenä kokonaisuutena toimialoittain. AM-ohjelman 2020 tulevia tavoitteita on selkeämpi ohjata, kun kaupungilla on yhteiset organisaatiorakenteet eikä virastokohtaisia hajautettuja toimintoja.

1.4 Pikaraitiotieprojekti Raide-Jokeri

Pikaraitiotien rakentaminen, yhdyskuntatekniikan perusparannus ja täydennysrakentaminen sekä alueiden uudistaminen voidaan tehdä samaan aikaan. Pikaraitiotie pääsääntöisesti pyritään suunnittelemaan omalle kaistalleen, eikä se vaadi laajoja suojavajöhykeitä muuhun liikenteeseen nähden. Pikaraitiotieverkko on mahdollista rakentaa lähelle asuntoja ja palveluita. Pikaraitiotien radan rakentaminen ei itsessään vaadi merkittäviä muutoksia olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja samalla voidaan parantaa sekä päivittää yleisten alueiden reittejä ja viihtyvyyttä. (8) Raide-Jokerin korttelia havainnollistetaan kuvassa 2 s.5



Kuva 2. Raide-Jokerin havainnekuva Käskynhaltijantie (5)

Päätökset liittyen Raide-Jokerin pikaraitiotien rakentamiseen alkoivat marraskuussa 2014, kun Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnalle esitettiin ajatus käynnistää Raide-Jokeri -pikaraitiotien hankesuunnitelma, jonka pääte pysäkit ovat Keilaniemi Espoossa ja Itäkeskus Helsingissä. Vuonna 2016 hankesuunnittelu saatiin päätökseen. Espoon ja Helsingin kaupunkien kaupungin valtuustot hyväksyivät hankesuunnitelma esityksen. Joulukuussa 2016 Helsingin ja Espoon kaupunki solmivat yhteistyösopimuksen pikaraitiotien projektin toteuttamisesta. Samalla muodostettiin projektille johtoryhmä, joka päätti projektin hankintamuodon olevan allianssi (6). Tätä allianssihankintaa varten johtoryhmä laati projektin laatuvaatimukset keväällä 2017, jonka jälkeen projektin kilpailutus tapahtui syksyllä 2017. Allianssin kehittämisvaihe alkoi loppusyksystä 2017 ja jatkui keväälle 2018.

Raide-Jokerin pikaraitiotien allianssi tarkensi vuonna 2018 kustannusarviota, joka nousi 93 miljoonaa euroa vuoden 2015 hankesuunnitelmasta. Pikaraitiotien radan rakentamisen lisäksi samaan aikaan nähtiin hyödyllisenä peruskorjata, parantaa ja uusia tulevan pikaraitiotien ympärillä ja alla olevia yhdyskuntatekniikan rakenteita, kuten vanhoja silta-rumpuja ja kaukolämpöputkia. Pikaraitiotien reitille mahtuu louhintaa, tunneli ja siltojen rakentamista. Lisäksi tälle projektille muodostui ympäristöön liittyviä toimenpiteitä mm. uhanalaisten simpukoiden siirtoa sekä täydennysrakentamiselle tarpeellisia kaasuputkien ja voimalinjojen siirtoja.

Puoli vuotta ennen rakentamisen aloittamista, vuoden lopussa 2018, Raide-Jokerin pikaraitiotien rakentamisen kustannusarvio oli 386 miljoonaa euroa (9). Valtio tukee pikaraitiotien rakentamista 84 miljoonalla eurolla (10). Raide-Jokerin pikaraitiotie projektin luonnokset tehtiin syksyllä 2018 ja sen hyväksynnät ja päätökset talvikaudella 2018–2019. Allianssin kilpailuttamat hankinnat ja suunnitelmat saatiin päätökseen (11). Kuvassa 3 havainnollistetaan Raide-Jokerin pikaraitiotien työmaan edistymistä Viikissä.



Kuva 3. Viikintie Viikkiin, Raide-Jokerin työmaa syyskuu 2020. Kuva Janita Viljander

Tiiviiseen kaupunkiympäristöön rakentaminen on haasteellista. Raide-Jokerin rakennustöiden vaikutukset ulottuvat välillisestikin koko kaupungin alueelle. Matkan varrella on monia yhteenliittymäkohtia täydennysrakentamisen, katu- ja puistoreittien kanssa. Tämä pikaraitiotietyömaa selkeästi piristi alueiden vetovoimaisuutta asuntomarkkinoilla. Pikaraitiotien rakentaminen aloitettiin kesäkuussa 2019 ja arvio valmistumisesta ajoittuu kesäälle 2024. (8)

2 Ajankohtaista täydennysrakentamisessa

Tässä osiossa käyn läpi Helsingin täydennysrakentamisprosessia, maankäyttö- ja rakennuslain tulevia muutoksia, asumisen muuttuvia muotoja ja asunto-osakeyhtiöiden purkava uusrakentamista. Täydennysrakentaminen kaupunkirakenteen tiivistyessä on monipuolistunut. Erilaisia hybridimalleja kokeillaan. Eri vuosikymmenien suuntaukset sekä suhdanteet, sisäiset ja ulkoiset muuttoliikkeet vaikuttavat siihen, miten kaupungin osien omaleimainen ympäristö muuttuu. Tiivistyvä kaupunkirakenne tarvitsee selkeitä suuntaviivoja ja uusia tapoja ajatella ympäristöä ja sen tavoitteita.

2.1 Täydennysrakentaminen ja sen prosessi Helsingissä

Täydennysrakentamiselle ei ole virallista määritelmää, ja kokonaisuus riippuu asiayhteydestä. Lähtökohdانا on kumminkin tehdä uudisrakentamista olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Helsingissä suurin osa rakentamisesta alkaa olla jo täydennysrakentamista. Täydennysrakentamisen sijoittelussa rakentaminen voidaan toteuttaa olemassa olevien rakennusten yhteyteen, väliin tai lähistölle. Uudisrakentamista voi tapahtua yhdellä tontilla, tai kokonaisia korttelialueita voidaan uusia. Kun aluetta halutaan laajemmin kehittää tai tontti on kaupungin omistuksessa, kaupunki käynnistää itsenäisesti asema-kaavamuutosprosessin.

Täydennysrakentamisen tapoja on erilaisia. Tontin voi lohkoa osiksi, jonka jälkeen sen voi myydä tai vuokrata tulevalle rakentajalle. Vierekkäisistä naapuritonteista lohkomalla voidaan saada muodostettua uusi täydennysrakentamiseen soveltuva tontti. Osassa tonteista on rakentamisoikeutta jäljellä tai kaavamuutoksella saadaan nykyiselle tontille uusi rakennus osaksi nykyistä taloyhtiötä. Tätä tapaa käytetään, jos jostain syystä erillisen tontin muodostaminen ei onnistu. Asuinrakennuksessa saattaa olla vähän käytössä olevia tai hankalasti vuokrattavia tiloja, jolloin voidaan harkita tilojen muuttamista esimerkiksi asuinkäyttöön (ns. käyttötarkoituksen muutos). Ullakkorakentamisessa voidaan hyödyntää vanhan rakennuksen ullakkotiloja asuinkäyttöön, jos tilojen korkeudet sen mahdollistavat. Jos ullakkotila on matala tai sitä ei ole ollenkaan, on olemassa mahdollisuus rakennuksen korottamiseen, jos kantavat rakenteet kestävät sen. Markkinoilla on tarjolla myös tilaelementtiratkaisuja rakennuksen korottamiseen. Tässä vaihtoehdossa kannattaa laskelmoida korottamisen taloudellinen ja ylläpidollinen kannattavuus. Jos tontti mahdollistaa, voi harkita nykyiseen rakennukseen kiinni rakennettavaa laajennusta. Näitä malleja näkyy pääasiallisesti toimitila- ja teollisuuskiinteistöissä

Nämä kaikki vaihtoehdot vaativat asemakaavamuutoksen. Käyttötarkoituksen muutos ja rakennuksen korottaminen voidaan toteuttaa asemakaavasta poikkeamisen prosessilla riippuen asemakaavasta. Rakennuksen purkaminen on yksi mahdollisuus täydennysrakentamiseen. Purkaminen on lisääntynyt vuosien varrella, kun suurin osa rakennuskannasta vanhenee eikä palvele muuttuvaa asuinympäristöä. Rakennuksen kunto yleensä on määritellyt tarpeen purkamiselle 1980-luvulta lähtien. Raide-Jokerin alueella monet 1900-luvun puolivälin jälkeen rakennetut talot eivät välttämättä ole huonossa kunnossa vaan niiden sijainti on muuttunut tiivistyvässä verkostokaupungissa vetovoimaiseksi. Silloin asemakaavamuutoksessa on tarpeen tehostaa tontin rakennusoikeutta nykyiseen markkinatilanteeseen nähden.

Asuintäydennysrakentaminen on ollut kookkailla tonteilla sijaitsevien taloyhtiöiden vuosikorjauksien ja perusparannuksien rahoittamiseen käytetty mahdollisuus, jossa tontit on lohkottu pienemmiksi. Sama ilmiö on ollut nähtävissä omistuserillistalotonteilla. Nykyään sijaintipainotus alkaa näkyä täydennysrakentamisessa. Välttämättä rakennuksen huono kunto ei ole syy tontilla olevan rakennuksen uusimiseen. Projektin Jakomäen sydän on esimerkki täydennysrakentamisesta, jossa uudistettiin koko kaupunginosan palvelurakennetta ja samalla saatiin kaavoitettua uusia asuinrakennustontteja Jakomäen keski-osaan. Kaupungin nykyisissä tavoitteissa on kasvava ehyt ja elinvoimainen kaupunki. Se asettaa paineen rakentaa tehokkaita aluekokonaisuuksia. Täydennysrakentamisella saavutetaan koordinoitusti kerroksellinen, tasapainoinen ja toimiva sekä elinvoimainen verkostokaupunki, jossa kaupunkilaiset viihtyvät. (12)

Täydennysrakentamisen prosessi voi käynnistyä tontin omistajan tai vuokralaisen aloitteesta, kun kyseessä on yksittäinen tontti. Raide-Jokerin alueella on monia 1950 – 1980-luvuilla perustettuja kerrostalo-osakeyhtiöitä (13). Taloyhtiössä täydennysrakentamisen tarpeen kartoittamisessa selvitetään nykyisen tontin tilanne ja mahdollisia muita kaupungin kehittämishankkeita, kuten Raide-Jokerin alueella tapahtuneet ja tulevat muutokset. Täydennysrakentamisen tarpeellisuudessa pohditaan nykyisen rakennuksen kuntoa ja sen aluetta sekä sitä, minkä tyyppinen täydennysrakentamisen tapa tilanteeseen soveltuisi parhaiten. Tällä periaatteella toimivat myös toimitila-alueiden tontin omistajat tai vuokralaiset. (12)

Taloyhtiössä käydään läpi täydennysrakentamisen vaihtoehdot ja kootaan tausta-aineisto. Taloyhtiön valtuuttamat henkilöt voivat olla yhteydessä kaupunkiin neuvontaa varten ja tiedustella, ovatko esitetyt täydennysrakentamisen vaihtoehdot mahdollisia.

Kaupungin ja taloyhtiön edustajien kesken sovitaan tapaaminen, jossa käydään läpi täydennysrakentamisen maapoliittisten linjausten tuomat mahdollisuudet ja erilaiset vaihtoehdot sekä reunaehdot. Taloyhtiön hallitus esittää kaupungin kanssa tehdyn muistion ja täydennysrakentamisen esityksen yhtiökokouksessa. Taloyhtiön osakkaiden äänestyksen perusteella päätetään tarvittavien viitesuunnitelmien teettämisen aloituksesta taloyhtiön kustannuksella. (12)

Taloyhtiön palkkaama arkkitehti laatii viitesuunnitelman, jossa havainnollistetaan tontille tuleva täydennysrakentamiskokonaisuus. Viitesuunnitelmia käytetään ohjaavana työkaluna ja neuvotteluissa kaupungin, viranomaisten ja taloyhtiön osakkaiden kanssa. Kun kokonaisuudesta on päästy yhteisymmärrykseen, suunnittelua tarkennetaan hankesuunnittelulla. Tässä vaiheessa tulevalle rakennushankkeelle määritellään tavoitteet tarkoituksenmukaisuudesta, laajuudesta, laatutasosta, kustannusrakenteesta, kokonaisaikataulusta ajoituksineen sekä ylläpidosta. Myös viimeistään hankesuunnitelmassa määritellään rakennuspaikka, rakennushankkeen toteutustapa ja mahdolliset rakentamista koskevat rajoitteet sekä yhteisjärjestelyt. (12)

Hankesuunnitelman valmistuessa voidaan punnita täydennysrakentamisen kannattavuutta ja huomioida tonttiin liittyvät maapoliittiset linjaukset kohdassa 3.2. Asemakaavamuutoksen hakijana on tontinomistaja. Prosessin aikana maanomistaja neuvottelee kaupungin kanssa tontin muutokseen liittyvistä sopimuksista, velvoitteita ja hyödyistä. Jos maanomistaja saa kaavamuutoksesta merkittävää hyötyä, maanomistajan tulee osallistua myös tonttiin liittyvän yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Kaupungin asemakaavoituksen kanssa tehdään asemakaavamuutokseen tarvittava aineisto yhteistyössä hakijan edustajien kanssa. (12)

Taloyhtiön tulee pohtia täydennysrakentamisen kulut ja rahoitus. Taloyhtiö ei voi toimia lähtökohtaisesti rakennuttajana, joten taloyhtiön on päätettävä yhtiökokouksessa asemakaavamuutokseen lähtemiseen liittyvistä valtuutuksista. Tällöin esimerkiksi valtuutettu taloyhtiön hallitus voi neuvotella esisopimuksia rakennuttajien kanssa uuden rakentamisoikeuden myymisestä, jolloin määritellään rakentamisoikeuden hinta ja ehdot. Rakennuttaja voi olla kaupunki, sijoittaja tai perustajaurakoitsija. Jos esisopimusta ei ole rakennuttajan kanssa, mahdolliset viivästymiset esimerkiksi johtuen valituksista asemakaavapäätöksestä oikeusteitse tulee ottaa huomioon taloyhtiön kulujen suunnittelussa. Lopullinen kiinteistökauppa toteutuu sovittujen sopimusehtojen mukaan, kun asemakaava on lainvoimainen. Tämän jälkeen uuden rakennusoikeuden omistaja voi hakea

kaupungilta rakennuslupaa rakentamista varten. Jos tontti sijaitsee kaupungin vuokratontilla, rakennuslupaa varten pitää hakea uusi maanvuokrasopimus. Taloyhtiö ei voi enää rakennusoikeuden luovutuksen jälkeen vaikuttaa rakennuttajan toteutusaikatauluun. (12)

Toteutussuunnittelua voidaan edistää rakennuslupaprosessin aikana. Tontin omistajan on selvitettävä ennen rakennusluvan hakemista tontin asemakaavan vaatimukset, rakentamiskelpoisuus ja rakennuksen toteuttamisen vaatimustaso, joiden perusteella määräytyvät osapuolten, kuten suunnittelijoiden pätevyysvaatimukset. Näistä edellä mainituista asioista keskustellaan rakennusvalvonnan lupakäsittelijän kanssa. Seuraava vaihe on luonnossuunnittelu, jonka aikana rakennushankkeeseen ryhtyvä pitää ennakkoneuvottelun rakennusvalvonnan kanssa. Tässä vaiheessa myös käydään läpi mahdolliset asemakaavasta poikkeamisen mahdollisuudet. (12)

Rakennussuunnittelu etenee ennakkoneuvottelun periaatteiden mukaan. Hakemuksen yhteydessä kuullaan naapureita. Rakennusvalvonta määrittelee naapurit. Jos poiketaan asemakaavasta, naapureilta on saatava suostumus. Ennen rakennusluvan jättämistä rakennushankkeeseen ryhtyvän edustajat pitävät varsinaisen neuvottelun rakennusvalvonnan kanssa. Rakennuslupa käsitellään Helsingissä sähköisellä järjestelmällä. Helsingin alueella rakennuslupahakemuksen käsittelyajat uudisrakennuksen osalta ovat keskimäärin 14 viikkoa. Käsittelyn pitkä kesto johtuu yleensä puutteellisesta rakennuslupahakemuksesta. Jos hakemukseen ei ole huomauttamista ja tarvittavat ovat liitteet mukana, käsittelyaika on keskimäärin kuukauden. (14)

Rakentaminen voidaan aloittaa, kun rakennuslupa on lainvoimainen ja tarvittavat hyväksynyt sekä aloituskokous rakennusvalvonnan edustajan kanssa on pidetty. Kun rakennuslupa hyväksytään, päätös on lainvoimainen 14 tai 30 päivän päästä. Kun asemakaava on lainvoimainen, rakennuslupa myönnetty ja tarvittavat suunnitelmat ovat valmiina, voidaan rakentamisen valmistelu aloittaa (14). Rakentaminen on suhdanneherkkä ala, joten rakentamista ei välttämättä aloiteta, vaikka edellytykset sille olisivat. Täydennysrakentamiseen kannattaa varata aikaa ja resursseja.

2.2 Maankäyttö- ja rakennuslaki uudistuu

Suomessa säädetään alueiden käyttöä, kaavoitusta ja rakentamisen ohjausta maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL). Edellinen MRL tuli voimaan vuonna 2000 ja siihen on

tehty vuosien varrella lisäyksiä ja muutoksia, mikä on johtanut lain rakenteen johdonmukaisuuden puutteeseen ja tulkinnanvaraisuuteen. Osa laista kuitenkin säilyy ja yhdenmukainen kokonaisuudistus on tarkoitus saada lausuntokierroksille 2020-luvun alkupuolella.

Lain kokonaisuudistuksella tavoitellaan rakennetussa ympäristössä tapahtuen muutoksien huomioimista paremmin, kuten ilmastonmuutoksen vaikutuksia, alueiden erilaistumista ja ympäristön digitalisoitumisen jatkuvaa kasvua. Näiden vuosikymmenien aikana tapahtuneiden kehityssuuntien vaikutuksesta kuntalaiset ja alueen käyttäjät saavat informaatiota monesta eri lähteestä ja osallistuminen on vahvistunut. Uuden lain tulee huomioida maankäytössä kaupungistuminen ja väestön muuttuvat tarpeet liikkumisessa ja asumisessa. Pääasiallisesti väestön rakenne muuttuu iäkkäämmäksi. (15)

Lainuudistuksen kolme teemakokonaisuutta ovat kaavoitus ja maankäyttö; osallistuminen ja vaikuttaminen; rakentaminen ja luvat. Näissä lakiuudistuksen pohdinnoissa käydään läpi rakennetun ympäristön kokonaisuuksien toimivuutta, kestäväää kehitystä, eri lakien yhteen toimivuutta ja niiden mahdollisuuksia vaikuttaa erilaisilla tavoilla ja eri vaiheissa sekä tarkentaa vastuualueet. (16)

Suomessa on mahdollista valittaa rakentamisen monessa vaiheessa ja melko laajastikin. Alueiden käytön ja rakentamisen prosesseissa vaikuttaminen ja valitusaika on määritelty sisällöllisesti ja aikataulullisesti, joten monet projektit pääsevät yleensä etenemään. Isommissakin projektikokonaisuuksissa, kuten Raide-Jokeri -pikaraitiotieprojektissa on pitänyt monessa osassa tehdä päätöksiä samaan kokonaisuuteen liittyen, jotta yhden osan valitus ei pysäyttäisi koko investointia kaupunkirakenteeseen. MRL -uudistuksessa tavoitteena on yksinkertaistaa alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, selkeyttää rakennuslupaprosessia ja kehittää rakentamisen ohjausta. Täydennysrakentamisessa uuden lainsäädännön muutokset vaikuttavat merkittävästi, riippuen lain tuomista ohjausmahdollisuuksista ja niiden hyödyntämisestä.

2.3 Asunto-osakeyhtiöiden purkava uusrakentaminen

Vuonna 2019 tuli voimaan lakimuutos, joka antaa taloyhtiölle mahdollisuuden päättää yhtiökokouksessa oman taloyhtiön rakennuksen purkamisesta ja uudisrakentamisesta 4/5 -määräenemmistöllä. Ennen lakiuudistusta taloyhtiön osakkaiden piti olla yksimielisiä tämän tyyppisissä esityksissä. Asunto-osakeyhtiölain muutoksen valmistelu aloitettiin

vuonna 2016. Lain muutoksen lähtökohta oli helpottaa vanhan rakennuskannan uudistamista. Uudistus koskee pääasiallisesti 1960 – 1980 -luvulla rakennettuja asuinrakennuksia, joiden nykyinen tilanne hyötyisi alueen uudistamisesta ja asuintarpeiden päivittämisestä. (17)

Asunto-osakeyhtiöiden purkavaan uusrakentamiseen liittyvän lain tuleminen voimaan lisännyt asunto-osakeyhtiöiden tiedustelujen määrää kaupungin aluerakentamisprojektille Raide-Jokerin alueella. Koko reitin varrella on 1960-1980 luvulla rakennettuja asunto-osakeyhtiöitä, joiden määrät vaihtelevat alueittain merkittävästi. Alueellisesti, rakennusten iän perusteella ja kaavasuojelu huomioiden tuoreen lakimuutoksen hyödyntämiseen soveltuvat parhaiten Pitäjänmäen yritysalue, Lassila, Pohjois-Haaga, Etelä-Haaga, Metsälä, Veräjämäki, Pihlajisto ja Patola eli Oulukylän aseman alue. Monella alueella on käynnissä yksittäisiä asunto-osakeyhtiöiden purkua uudiskohteiksi asemakaavamuuksella. Uuden lain tuomaa mahdollisuutta ei ole tunnistettu, että aineistoa tilastoitaisiin erikseen Raide-Jokerin alueella. (18)

2.4 Asumisen muuttuvat muodot

Nurmijärvi-ilmiö on 2000-luvun alun nimi Etelä-Suomen muuttoliikkeeseen, jolloin lapsiperheelliset asuntokunnat siirtyivät kehyskuntien pientaloalueille asumaan ja työmatkaliikenne kohdistui lähimpiin kaupunkeihin. Vuosituhannen vaiheessa alkoivat valtion alueellistamisen linjaukset ja globalisaation kaksikymmenvuotinen kulta-aika. Silloin työyhteisö muodostui kansanväliseksi eikä työpisteen sijainnilla ollut enää merkitystä. Muuttoliike hidastui 2010-luvulla, jolloin ympäristöteemat, lähipalvelut ja hyvät liikenneyhteydet nostivat suosiotaan, ja kiinnostus vapaa-ajan asuntojen hankkimiseen alkoi hiipua (19). Finanssikriisi ja koronakevät muokkasivat lyhyellä aikavälillä merkittävästi asuntomarkkinoita ja havainnollistivat talouden haavoittuvaisuutta. Nykyiselle vuosikymmenelle tultaessa on ollut nähtävissä alkavaa kiinnostusta rauhalliseen maaseutuasumiseen etätöiden helpottuessa (19). Väestörakenteen painottuminen kasvavaan ikääntyvien ryhmään tulee vaikuttamaan vahvasti tulevina vuosikymmeninä (20).

Väestömuutosennusteen mukaan asuntokuntakoot pienevät ja yksinasuminen lisääntyy seuraavien vuosikymmenien aikana. Yksinasuvien nuorten aikuisten ja keski-ikäisten miesten määrän lisääntyminen ja eliniän pidentyminen on nähty syiksi tähän muutokseen. Helsinki Suomen pääkaupunkina tuo muista kunnista opiskelijoita, työmatkailua ja

parempien palveluiden perässä sukkuloivia. Pienempien asuntojen kysyntä on merkittävästi kasvanut, kun asuntojen hintakehitys on jatkuvassa nousussa ja kookkaillakaan asuntokunnilla ei ole varaa isompiin asuntoihin. (1)

Yleiskaavassa 2016 tiivistyvässä rakentamisessa lähikeskustat ja bulevardisointi olivat keskiössä. Digitalisoitumisen edetessä palveluiden tarjoaminen helpottuu. Älypuhelimien avulla saa tilattua erilaisia julkisen ja yksityisen palvelusektorien tuotteita, mukaan lukien terveystalvveluita. Joukkoliikenteen lisäksi palveluverkosto on myös siirtynyt ulottumaan kotiovelle asti. Kaupunkialueella oman auton, muiden laitteiden ja välineiden omistamista ei välttämättä koeta tarpeelliseksi. Henkilökuljetukset ovat olleet tuttuja palveluita, jotka monipuolistuvat erilaisilla palvelukokonaisuuksilla. Näiden rinnalle on tullut mm. elintarviketuotteiden tilaamista eri muodoissa.

Varsinkin kohtuuhintainen asuminen ja lähikeskustojen elinvoimaisuus ovat tärkeitä säilyttää koko pääkaupunkiseudun alueella, jotta alueellista eriytymistä ei tapahdu. Sisäinen muuttoliike voi lisätä riskiä eriytymiskehitykseen, jos asunnon vaihto perustuu korostetusti alueen suosimiseen sen ominaisuuksien perusteella (21). Alla on esitelty erilaisia Helsingissä käytössä olevia asumismuotoja (22).

Omistusasunto: Asunnon haltija omistaa talon tai asunnon haltija omistaa asunto-osakkeet. Noudatetaan asuntoyhtiölakia. Omistusasunnot voivat olla vapaarahoitteisia ja Helsingin kaupungin tonteille voidaan rakentaa hinta- ja laatusäädelyä asuntotuotantoa (hitas).

Hitas-asunnot ovat omistusasuntoja, joissa on hinta- ja laatutason sääntelyjärjestelmä. Helsingin kaupunki valvoo hitas-asuntojen kauppvoja ja kauppahintoja. Poikkeuksen muodostavat niin sanotut puolihitas-kohteet. Niissä hintasääntely koskee vain uuden asunnon myyntiä rakennuttajalta ensimmäiselle omistajalle (23).

Vuokra-asunto: Rakennuksen ja/tai huoneiston omistaa vuokranantaja. Asukas vuokraa asunnon sopimuksella eikä hänellä ole siihen omistusoikeutta. Noudatetaan lakia asuinhuoneen vuokraamisesta. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoituksella tuettu vuokra-asunto: valtion arava- tai korkotukilainalla tuotettu ja niihin liittyvien rajoitusten piirissä oleva vuokra-asunto, jossa asukasvalinta on rajoitettu. Muu vuokra-asunto on esimerkiksi yksityisen henkilön, yhteisön tai yrityksen omistama.

Asumisoikeusasunto: Asuinhuoneiston hallinta 15 prosentin asumisoikeusmaksulla ja käyttövastikkeella. Noudatetaan asumisoikeuslakia. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoituksella tuetussa asumisoikeusasunnossa edellytetään asumisoikeuslain rajoitusten noudattamista. Asukkaat valitaan järjestysnumeron perusteella. Vapaaarahoitteisessa asumisoikeusasunnossa ei ole varallisuusrajoitteita.

Asumisoikeuslakiin on kaavailtu muutosta, joka mahdollistaa asumisoikeusasuntokohteen asumisoikeussopimuksen muuttamisen vuokrasopimukseksi, jos kohde on tappiolinen tai yli puolet asunnoista on tyhjillään. Lisäksi asuminen asumisoikeusasunnossa ei olisi enää ikuinen.

Osaomistusasunto: Osaomistusasunto on Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoituksella rakennettu asuntotuotanto, jossa asukas omistaa huoneiston osakeista vähemmistöosuuden 15 prosenttia, ja loput ovat yhteisön omistamia. Vähemmistöasukas asuu huoneistossa omakustannusperiaatteella vuokralla, kunnes lunastaa enemmistöosuuden. Asukasvalinnat ovat rajoitettuja samalla tavalla kuin tavallisesti ARA rahoitetussa vuokra-asunnoissa.

Asunto-osuuskunnat: Tuore hallintamuoto Suomessa, jossa asukkaat muodostavat rakennuskohtaisen asunto-osuuskunnan. Osuuskunnan jäsenet sitoutuvat hankkeeseen osuusmaksulla ja päättävät asunto-osuuskunnan ja siihen liittyvistä asioista yhteisillä päätöksillä. Asumismuotoon ei ole voimassa olevaa asunto-osuuskuntalakia. Sovelletaan osuuskuntalakia ja asunto-osuuskunta toimii keskinäisillä sopimuksilla. Toteutetaan yleensä ryhmärakennuttamisperiaatteella. Ryhmärakennuttamisella tarkoitetaan ryhmää henkilöitä, jotka ryhtyvät yhdessä yhteisillä sopimuksilla rakennuttamaan rakennuksia. Ryhmärakennuttamisen laki uudistettiin vuonna 2015. Asukaslähtöisten asunto-osuuskuntien kehitystä edistetään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) avustuksilla suunnittelu- ja valmistelukustannuksissa.

3 Maapolitiikka

Tässä osiossa käydään läpi kaupungin erilaisia sopimus- ja korvausmenettelyjä, maapoliittisia linjauksia sekä investointeja. AM- ohjelman Helsingin alueen ensimmäinen päämäärä on tiivis yhdyskuntarakenne, joka tukeutuu joukkoliikenteeseen. Ensimmäisenä tavoitteena on ohjata maapolitiikalla eheään yhdyskuntarakenteeseen, jossa rakenne tukeutuu joukkoliikenteeseen ja asuntotonttitarjonta vastaa kysyntää. Kaupunki

ensisijaisesti hankkii maata vapaaehtoisin kaupoin. Kaupunki edellyttää maapoliittisia toimia jo tiivistyvän kaupunkirakenteen sisällä (1).

3.1 MAL – maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset

Valtion ja kuntien välillä tehdään maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksia. Sopimuksien tarkoituksena on tasapuolisesti ohjata ja elävöittää kuntien yhdyskuntarakennetta. Kunta sitoutuu sopimuksen tavoitteisiin, jota vastaan valtio sitoutuu antamaan rahallista avustusta. Helsingin seudun MAL 2016-2019 sopimuksessa Raide-Jokerin rai-deprojekti sai valtion avustusta alkuperäisestä kustannusarviosta 30 prosenttia. Tavoitteena oli myös, että Helsingin kaupunki sitoutui kasvattamaan sopimuskautena erilaisten asuntomuotojen asuntotuotannon määrää 60 000 asunnolla, jonka se ylitti noin 2 700 asunnolla (18). Seuraava MAL-sopimus tehdään pidemmälle aikavälille vuosille 2020 – 2031. Ympäristöministeriön internetsivuilla on koottu MAL-aiesopimukset vuosille 201 – 2015, MAL sopimukset 2016 – 2019 ja MAL sopimukset 2020 – 2031 sekä niiden seurannat (24; 25).

3.2 Maapoliittiset linjaukset

Maapoliittisilla tavoitteilla ja toimenpiteillä voidaan ohjata kiinteistönomistajia. Vuokratonteilla on haastavaa, koska vuokra tarkistetaan tehostamisen yhteydessä tai kun tontinvuokrasopimus päättyy. Tonttialueiden kehittämiseen vaikuttaa omistajuus. Helsingin kaupungin maapoliittisia linjauksia on tarkoitus tehdä kahdessa osassa. Esivalmisteluvaiheessa muodostettiin raamit ja tunnistettiin kytkökset muihin AM-ohjelman osa-alueiden tavoitteisiin. Ensimmäisessä vaiheessa (MAPO 1) tehtiin tontinluovutuslinjaukset, jotka on esitelty kohdassa Tontin varaus-, ja luovutusprosessi sekä –linjaukset. Niissä käsitellään maapoliittista tavoitetta pohjautuen tontinluovutus -linjauksiin, jotka uudistui- vat alkuvuonna 2019. Jatkotyönä linjauksille on tonttivuokramenettelyn uudistaminen. Maapoliittisten linjausten toisessa vaiheessa (MAPO 2) linjataan maahankintaa, jossa mm. priorisoidaan alueita 2020-luvulla ja asemakaavoituksen liittyvät sopimusmenette- lyt. Näiden (MAPO 2) valmistelu on käynnissä syksyllä 2020. (18; 26)

Kunnan alueella on monenlaisia vaihtoehtoja maanhankintaan ja tehostamiseen. Ensijainen hankintamuoto on lähtökohdiltaan vapaaehtoisuuteen perustuva. Kaupunki luovuttaa tontteja rakentamista varten. Maankäyttösopimuksia käytetään silloin, kun maan-

omistaja on muu kuin kaupunki. Näitä ovat ensimmäinen asemakaava, asemakaavamuutos tai vastaava poikkeuslupa, josta maanomistaja saa merkittävää hyötyä. Maanomistaja ja kunta tekevät sopimuksen osapuolten välisistä oikeuksista ja velvollisuuksista sekä kustannuksista (27). Täydennysrakentamiskorvauksella pyritään edistämään kaupungin vuokratonteilla olevien asunto-osakeyhtiöiden taloudellista kannattavuutta, kun tontin asemakaavamuutoksessa kaupunki saa uuden rakentamisoikeuden käyttöönsä (28). Nämä ovat yleisimpiä Helsingin kaupungin käyttämässä keinovalikoimassa.

Maapoliittisesti on muitakin keinoja, joita kaupunki ei ole yleensä käyttänyt, koska tarvittavia muutoksia pyritään saamaan edistettyä yhteistyössä. Kunta voi käyttää etuosto-oikeutta kiinteistökaupoissa, jos kyseessä on merkittävä alue yhdyskuntarakenteeseen. Yksi keino on tontin tai alueen lunastaminen yhdyskuntarakentamista varten. Kehittämiskorvaus tulee kyseeseen silloin, jos maanomistajan kanssa ei olla päästy sopimukseen osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollistaa kehittämisalumenettelyn, jossa kunta voi päättää rajata alueen kehittämistarkoituksiin enintään kymmeneksi vuodeksi ja määrittelee alueen tavoitteet. Rakentamiskehoitus, jossa yksityistonttien viereen on jo rakennettu kunnallistekniikka valmiiksi, on myös toisinaan tarpeen. Silloin, jos yksityinen kaavoitettu asuinrakentamiseen, mutta rakentamista ei ole aloitettu, voi kunta määrätä korkeamman kiinteistöveron. Tätä keinovalikoimaa on laajennettu lainsäädännöllä 1990-luvulla (29; 30.). Asemakaavamuutoksen tullessa lainvoimaiseksi, uusi rakentamisoikeus vaikuttaa kiinteistöveroon. Valtiovarainministeriö esittää kiinteistöverotuksen uudistamista, jotta verotus vastaisi alueen rakennuskustannuksia ja alueen hintatasoa. Verouudistuksen on tarkoitus tulla voimaan vuonna 2023. Kiinteistöveron ollessa ajantasainen on helpompi tehostaa tontin käyttöä (31).

3.3 Raide-Jokerin alueiden maapolitiikkaa ja investointimäärärahat

AM - ohjelmassa kaupunginkanslia huomioi vuosittaisen asuntotuotantotavoitteen. Aluerakentamisprojektit koordinoivat kaupungin toimialoja ja laitoksia varmistaen alueiden rakentamiskelpoisuuden, jotta mm. talousarviossa määritellyt tavoitteet saavutetaan. Vuonna 2016 Helsingin talousarviossa varauduttiin Raide-Jokerin varikon rakentamiseen, vaunukaluston hankintaan ja Helsingin puolella olevien raiderakenteiden rakentamisen investointeihin. Vuonna 2017 laadittiin kaksi talousarviota, koska kaupungin organisaatio uudistui kesällä 2017. Valtion mukaan tuleminen Raide-Jokerin toteuttamista edistävällä omalla asuntorakentamisbudjetillaan vuonna 2017 sai Helsingin kaupungin

tavoittelemaan aikaisempaa Raide-Jokerin toteutusta. Muodostettiin budjettisuunnitelma vuosille 2017 – 2026, johon sisältyivät investointiarviot raideliikenteen varikosta, kalustosta ja radan rakenteesta. Lisäksi talousarviossa varauduttiin suuntaamaan resursseja pikaraitiotien varren asemakaavoitukseen ja liikennesuunnitteluun sekä kehitetään alueen maankäytön kehittämistä. Syksyllä uuden organisaatiouudistuksen jälkeen talousarvio täydentyi. MAL-sopimuksen ja AM-ohjelman mukaisesti Raide-Jokerin varrelle painotettiin asemakaavoja asuntotuotantoon vähintään 600 000 kem² (4).

Vuonna 2018 täsmentyi, että täydennysrakentamista tavoitellaan raiteiden varrelle vähintään 240 000 kem² laajuisella asuntotuotannolla. Asuntotuotanto täydentyy kaikilla hallintamuodoilla. Kaavoituskorvauksiin ja kiinteistöjen ostoon panostettiin Raide-Jokerin alueella. Raide-Jokerin infra- ja varikkohankinnat toteutetaan allianssimallina. Liikennejärjestelyissä huomioitiin allianssin ulkopuolelle jääneitä katu ympäristön muutoksia, joita on välttämätöntä suunnitella Raide-Jokerin kanssa (4).

Vuonna 2019 raideliikenteen varrelle on talousarvion mukaan tavoitteena kaavoittaa 700 000 kem², joista 40 prosenttia on täydennysrakentamista. Todettiin, että Raide-Jokerin varrella täydennysrakentaminen on vilkasta. Lisäksi varauduttiin Oulunkylän kaasuputkisiirtoihin. Tulevien pikaraitioteiden hankkeet Malmi, Tuusulanväylä ja Vihdintie näkyvät vuosien 2019 – 2028 investointihankkeina (4).

Vuoden 2020 talousarviossa painotetaan Raide-Jokerin täydennysrakentamisen kehittämistä ja toteutettavuutta. Isojen rataliikennehankkeiden osalta huomioitiin, että raiteiden alueella olevia katuhankkeita, jotka ovat yhteensopivia tulisi toteuttaa samanaikaisesti tai raidetieurakassa. Tämä muutos selkeytti tulevien täydennysrakentamisen priorisoinnista investoinneissa (4).

Pormestarin talousarvioesityksessä vuodelle 2021 huolehditaan rakennetun omaisuuden kunnosta ja tavoitellaan asuntotuotannossa 7000 asuntoa. Kaupunki sopeutti covid-19-pandemian pitkittyessä toimiaan ja siirsi mm. osan investoinneista muutamalla vuodella eteenpäin (4).

Raide-Jokerin raidehankkeessa allianssin kehitysvaiheessa jouduttiin pohtimaan ja muodostamaan kaupungin kanssa yhteneväinen linja raidehankkeen kannalta tarpeellisista alueiden investoinneista. Raide-Jokerin ratahankkeen budjettia esitettiin nostettavaksi,

kun suunnitelmat ja hankkeen rajaus tarkentuivat. Raide-Jokerin aluerakentamisen projektin perustaminen vasta vuonna 2018 hidasti täydennysrakentamisen ohjausta ja yhteensovittamista alueella (18).

3.4 Yleisten alueiden investoinnit

Yleisten alueiden investointien lähtötarpeet ovat moninaiset. Helsingin alueella kaupunki esittää talousarviossa vuosittain merkittäviä investointikohteita. Esimerkiksi Raide-Jokerin reitin varrella yleisellä alueella on talousarviossa investointina vuosina 2019 – 2020 kaasuputken siirto Oulunkylän alueella, jonka kustannusarvio on 18,5 miljoonaa euroa (4). Raide-Jokerin varrella kaupunginosien yleisten alueiden muutokset esitetään asemakaavoituksen muutoksella. Yleisten alueiden virkistys- ja katualueiden aluesuunnitelmat tehdään vuorovaikutuksessa alueen käyttäjien kanssa (18).

Helsingin kaupungin aluesuunnitelmat tehdään kymmenvuotissuunnitelmaksi, jonka aikana suunnitelman mukaiset yleisten alueiden korjaus- ja uudistamisinvestoinnit toteutetaan. Kaupunginosittain vuorovaikutus Pitäjänmäen käyttäjien kanssa tapahtui vuosina 2012 – 2017. Vireillä on Konalan ja Pitäjänmäen alueiden aluesuunnitelmaluonnos, jonka toteutuksessa vuosina 2018 – 2027 eivät vielä näy Raide-Jokerin vaikutukset. Haagan aluesuunnitelma oli toteutuksessa vuosina 2007 – 2016, joten Raide-Jokerin vaikutukset tulevat joko Raide-Jokeri -raidehankkeen yhteydessä tai pieninä investointeina, joita ei ole aluesuunnitelmassa. Oulunkylän alueella on käynnissä käyttäjien aluesuunnitelman vuorovaikutus vaihe, joka aloitettiin vuonna 2018 (32.). Viikissä ei ole tehty aluesuunnitelmaa. Pihlajiston aluesuunnitelman toteutus on vuosina 2013 – 2022, joten suurin osa investointikohteista pitäisi silloin olla valmiina. (13)

Aluesuunnitelmat ovat olleet yleinen tapa mahdollistaa vuorovaikutus asukkaiden kanssa. Investointeja ja aluesuunnitelmien toteutumista ei seurata eikä niitä sellaisina kokonaisuuksina toteuteta. Vaikka tehdään pitkän aikavälin suunnitelma, kokonaistavoitteiden sisällyttäminen ja investoinnin kannattavuus eivät ole välttämättä linjassa enää toteutuskaudella. Yleiskaavan mukaisesti priorisoidaan tiivistyvien keskuksien palveluita, joista luodaan palveluverkko lähialueella liikkuville. Keskusta-alueista tulee kehämaisiä alueita, joissa huomioidaan Helsingin tonteilla olevia palvelurakenteita. Raide-Jokerin pikaraitiotie päätös muutti alueelle vuosien varrella keskeisemmän priorisoinnin tonttien saattamisen rakentamiskelpoisiksi ja täydentävän rakenteen tuomisen yleisille

alueille reitin varrella. Kaupungin toimista lähtöisin olevat tekninen suunnittelu, asemakaavamuutokset ja täydennysrakentaminen muuttavat samanaikaisesti yleisiä alueita pikaraitiotien reitin varrella (18).

4 Tontinvaraus ja -luovutus sekä yleiset alueet

Tässä osiossa käydään läpi Helsingin kaupungin tonttien varaus- ja luovutusprosessia. Raide-Jokerin alueella se koskee tonttien omistajuusrakennetta, rakentamiskelpoisuutta, haasteita ja kehitystä. Tontteja on monenlaisia ja niiden käyttötarkoitus ilmenee ensisijaisesti asemakaavassa. Kaupungin omistamia alueita voi vuokrata tilapäisesti tai pitkäaikaisesti. Maa-alueita myös myydään ja hankitaan. Helsinki omistaa kuntarajojen ulkopuolellakin maa-alueita (33). AM- ohjelman Helsingin alueen ensimmäinen päämäärä on tiivis yhdyskuntarakenne, joka tukeutuu joukkoliikenteeseen. Toinen tavoite on tontinvaraus- ja luovutus, minkä avulla kaupunki ohjaa hallinta- ja rahoitusmuotojakautumaa tonttiluovutuksella ja luovuttaa vuosittain vähintään 380 000 kem² asuntotuotantoon (1).

Tonttien kiinteistöverotuksella ja maanvuokrasopimuksien yhdenmukaisuudella sopimukset edistävät tasa-arvoisuutta alueilla. Helsingin kaupungin tonttien pitkät vuokraajat ja matala maanvuokra ovat nostaneet huoneistojen neliöhinnointelua. Maanvuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä pyritään lähemmäs markkina-arvoa, joka porrastetusti nostetaan yhteneväiseksi muiden kaupungin uusimpien tonttien maavuokrien kanssa. Tonttialueiden kehittämiseen vaikuttaa omistajuus. Kiinteistöveroitus ohjaa omistajia tehostamaan tontin käyttöä. Edullisilla vuokratonteilla ei yleensä omatoimista kehitystä tapahdu ja asunto-osakeyhtiöiden huoneiston myyntihinta on korkeampi.

4.1 Tonttien varaus- ja luovutusprosessi sekä -linjaukset

Helsingin kaupungin laaja maanomistajuus mahdollistaa tonttien käytön ohjausta kaupungin toimesta, ja se on merkittävä tulonlähde. Alkuvuodesta 2019 valmistuivat Helsingin maapoliittiset linjaukset tontinluovutusta varten. Niissä on huomioitu AM- ohjelma 2016 ja kaupungin strategiaan 2017 listatut tavoitteet. Vuosittain 60–70 prosenttia luovutettavista tonteista on kaupungin omistamia. Kaupunki luovuttaa tontteja ensisijaisesti vuokralle. Muita vaihtoehtoja on vuokraaminen osto-oikeudella ja myyminen. Asuintontteja kaupunki luovuttaa yleisen tonttihaun kautta kerran vuodessa. Kun tontin havaitaan olevan erityisen vetovoimainen, järjestetään tontinluovutuksesta laatu- tai hintakilpailu.

Niitä järjestetään muutaman kerran vuodessa. Jos tontille ei löydy varaajaa näiden menettelyjen kautta, tontti yleensä siirtyy jatkuvaan tonttihakuun. Toimitilatontteja vuokrataan yleensä 30–60 vuodeksi. (33)

Linjauksessa pyritään ylläpitämään monipuolista ja riittävää asuntotuotannolle varattua tonttitarjontaa. Tonttien luovutusprosessia ja tilastointia pyritään saamaan selkeämmäksi kokonaisuudeksi ja julkiseksi. Tonttien varaajien valitseminen tapahtuu erilaisilla hakumenettelyillä. Yleisten rakennusten ja erityisasumisen tontit ovat ensisijaisesti kaupungin omassa käytössä. Muun tyyppiset tontit vuokrataan, lukuun ottamatta myytäviä tontteja, joiden kaavamuutoksilla ei ole vaikutusta arvonnousuun, ja jotka eivät hankaloita kaupungin pitkän tähtäimen suunnitelmia. Kaupunki luovuttaa myös liiketila-toimistotontteja myyntiin tai vuokraa niitä osto-oikeudella. Kaupungin tonttien luovutushinnoittelu perustuu pääsääntöisesti maltilliseen markkina-arvoon esimerkiksi tontin hintakilpailutukseen, ellei muuta päätöstä ole tehty. Tontin luovutus- ja varausehdoissa asetetaan keskeiset tavoitteet mm. määrääjän ja laadun toteutumiseksi. Niiden noudattamatta jättämisestä sanktioidaan. Pyritään välttämään ehtoja, joista ei ole saavutettavissa hyötyä. (18; 34)

4.2 Raide-Jokerin alueiden omistajuus ja hallinta

Pitäjänmäen alueen tonttialueista noin puolet on yksityisessä omistuksessa. Reimaran länsipuoli on pääasiallisesti yksityisessä omistuksessa kuten Pitäjänmäen yritysalue. Pajamäen, Marttilan ja Talin siirtolapuutarhan tontit ovat kaupungin omistamalla maalla. Vuosina 2020–2021 noin neljäkymmenen tontin maanvuokrasopimukset, jotka sijaitsevat pääasiallisesti Pajamäessä on tehty tai uusittu 1970–1980 luvuilla. Vuosina 2023–2024 päättyvät muutamat maanvuokrasopimukset. Näiden tonttien maanvuokrasopimukset ovat jääneet osittain alhaisiksi, joten ne uusitaan vastaamaan nykyisiä linjauksia ja sidotaan elinkustannusindeksiin. (13; 35)

Haagan alueella suurin osa tonteista on yksityisessä omistuksessa, varsinkin Etelä-Haagan alueella. Muualla Haagan peruspiirin alueella kaupunki omistaa tonteista noin puolet. Maunulan alueet ovat muutamaa tonttia lukuun ottamatta kaupungin omistamalla maalla. Metsälässä ja Veräjämäessä tontit ovat pääasiallisesti yksityisessä maanomistuksessa olevaa pientaloaluetta. Patolassa tontinomistajuus on jakautunut puoliksi kaupungin ja muiden tontinomistajien kanssa. Veräjäläakso ja sen länsipuolinen Patolan alue sekä Oulunkylän siirtolapuutarha ovat kaupungin omistamia tonttialueita. (13)

Haagassa ja Maunulassa oli muutamia tonttialueita, joiden vuokrasopimus päättyi ennen vuotta 2015. Kaupunki tarjoutui myymään näitä tontteja omistukseen niillä sijaitsevalle asunto-osakeyhtiölle vuoteen 2019 mennessä. Etelä-Haagan, Maunulan ja Oulunkylän alueilla kaupungin vuokratonteilla sijaisevien 1950-luvulla valmistuneiden asuinrakennusten vuokra-aika päättyi vuonna 2015. Näistä suurin osa on asunto-osakeyhtiöitä, joiden maavuokrasopimukset tehtiin yli viisikymmentä vuotta sitten erittäin alhaisilla vuokrasopimuksilla verrattuna seuraavien vuosikymmenien aikana tehtyihin sopimuksiin. Maavuokrasopimukset uusittiin vastaamaan nykyisiä linjauksia ja sidottiin elinkustannusindeksiin. Haagassa, Maunulassa ja Oulunkylässä vuosina 2020-2021 ja 2023-2024 päättyvät tonttien maanvuokrasopimukset ovat tehty 1970-luvulla. Niille tehdään samoin kuin muille samaan aikaan päättyville sopimuksille, uusitaan vastaamaan nykyisiä linjauksia ja sidotaan elinkustannusindeksiin. (13; 35; 36)

Viikinmäen ja Latokartanon alueet ovat rakentuneet pääasiallisesti 2000-luvulla ja noin kaksi kolmasosaa on kaupungin vuokraamilla tonteilla. Viikin tiedepuiston alueen tontit ovat erilaisten yritysten, säätiöiden, senaatin tai yliopiston omistuksessa. Maavuokrasopimusten uusiminen ajoittuu 2050–2080 -luvuille. (13; 35)

Roihupellon alue on kahta tonttia lukuun ottamatta kaupungin omistamalla maalla. Alueella on monella vuosikymmenellä rakennettuja yleiskaavassa merkittyjä toimitila-alueita ja yhdyskuntateknisen huollon alueita. Siilitien metroaseman alue on lähikeskusta. (13)

4.3 Raide-Jokerin alueen rakentamiskelpoisuus

Helsingin talousarviossa esirakentamiseen, tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseen ja yleisten alueiden käyttöönottoon on varattu muille kuin projektialueille investointimäärärahaa seuraavasti vuodelle 2020 26,5 miljoonaa euroa vuodelle 2020, vuodelle 2021 26,5 miljoonaa euroa vuodelle 2020 ja 19,5 miljoonaa euroa vuodelle 2022. (4)

Raide-Jokerin pikaraitiotieprojekti mahdollisti yhdyskuntatekniikan päivittämisen ja uusimiseen reitin alueella. Pikaraitiotien rakentaminen tapahtuu vaiheittain, joten täydennysrakentamisen liittyvät tarpeet voidaan suunnitella yhteistyössä raidehankkeen kanssa. Laajan kokonaisuuden koordinointi on osoittautunut haasteelliseksi, samoin kuin sen varmistaminen, että tarvittavat osapuolet ovat mukana yhteensovituksessa. (18)

Kaupunki maanomistajana koordinoi kaupunkirakenteen toiminnallisuutta mm. esirakentamisprosessilla. Helsingin kaupunki käyttää rakennuskelpoisuuden toimista termiä esirakentaminen. Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala on tehnyt määritelmät esirakentamisen toimenpiteistä tontin alueella ja yleisellä alueella. Geoteknisen esirakentamisen toimenpiteitä ovat pohjanvahvistaminen erilaisin menetelmin ja maastonmuotoilut. Muita esirakentamisen toimenpiteitä ovat rakennuksen purkaminen, johtosiirrot, maaperän puhdistaminen ja jätteen poistaminen maasta, sekä rakenteiden, aitojen, pysäköintipaikkojen yms. järjestelyt. Tontti on teknisesti rakentamiskelpoinen, kun tontin esirakentaminen on valmistunut ja tarvittava yhdyskuntatekniikan rakentaminen on edennyt siihen vaiheeseen, että rakennuksen liittyminen rakentamisaikana kaupunkirakenteeseen on mahdollista. Tontin pitää olla juridis-hallinnollisesti rakentamiskelpoinen, mihin vaikuttavat mm. alueen maanomistus ja hallinta. (18)

Osasta rakentamiskelpoisuuden tehtävistä voidaan sopia siten, että ne siirtyvät tontin varaajalle tontin luovutuksen yhteydessä ja toteutetaan rakentamisvaiheessa, kun maanrakennustöitä tehdään tontilla. Esirakentamisesta maksetaan korvauksia sopimusten mukaan, jotka voi olla huomioitu mm. vuokrahinnoittelussa. Kaupunki pyrkii tasa-
puolisuuteen, joten jokaiseen maanvuokraukseen liittyvät rasitteet, yhteisjärjestelyt ja rakentamiskelpoisuus huomioidaan. Kaupunki järjestää esikaupunkialueilla kunnallisteknisten rakenteiden siirrot ja kaupungin omistamien pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamisen. (18)

AM- ohjelma ohjaa varaamaan asuntotontit vasta, kun asemakaava on lainvoimainen ja tontin rakentamiskelpoisuus on riittävällä tasolla selvillä. Myös kaupungin toimijoiden väliseen yhteistyöhön pitää kiinnittää enemmän huomiota rakennuskelpoisuuden saavuttamisessa (1). Kaupunkiympäristön toimialalla tontin rakentamiskelpoisuuden suunnittelu ja yleisten alueiden toteutussuunnittelu alkavat vasta, kun asemakaavamuutos on lainvoimainen. Alueellisesti voidaan hahmotella alustavia suunnitelmia, mutta resurssien ja rakentamisen oikea-aikaisuuden vuoksi investointeja kohdistetaan voimassa oleville asemakaavoille. Yhdyskuntatekniikan suunnittelussa menee suurin osa ajasta, joten pikaraitioteiden koordinointiin kannattaa yhdistää ja aikatauluttaa erilaisia kokonaisuuksia. Jos asemakaavapäätöksestä valitetaan, voidaan kohdentaa joustavasti resursseja seuraavaan alueeseen. (18)

4.4 Raide-Jokerin alueen tontinluovutuksen haasteet ja kehitys

AM-ohjelma Helsingin alueella edellyttää asuntotuotannon tavoitteellisen tason ylläpitämistä, jossa yleis- ja asemakaavavarantoa on riittävästi. Rakentamiskelpoisten tonttien varauksien määrän pitää pysyä korkeana. Raide-Jokerin täydennysrakentamista pitäisi tilastoida ja seurata tonttien varaustilannetta tarkkailemalla. (1) Tontin rakentamiskelpoisuuteen vaikuttavat koko prosessi eli tutkiminen, suunnittelu ja kunnostuksen organisointi. Esimerkiksi yksityiset rakennuttajat ja perustajaurakoitsijat tonttien varaajina seuraavat otollista suhdannetilannetta ja muun rakentamisen etenemistä pikaraitiotien varrella. Asuntorakentaminen ja muiden palveluiden rakentaminen on hyödyllistä toteuttaa samaan aikaan pikaraitiotieprojektin kanssa, koska alueen käyttäjät ovat tottuneet tilapäisjärjestelyihin ja rakentamiseen ympärillään. (18)

Kaupunki kohtelee kaikkia rakentajia samanarvoisesti. Tonttien varauksia tehdään samassa tahdissa asemakaavoituksen kanssa. Tonttienluovutus on riippuvainen tonttien rakentamiskelpoisuudesta. Raide-Jokerin pikaraitiotieprojektin alkaessa täydennysrakentamisen koordinoitua ei tarkastelu kokonaisuutena pikaraitiotien töiden kanssa, joten tonttienluovutus on lykkääntynyt mm. Maunulassa ja Patolassa. Tulevan Raide-Jokerin pikaraitiotien ympärillä on käynnissä yhdyskuntarakenteen johtosiirtoja, katualueella tehtäviä töitä ja maakaasuputken siirtoa. Edellä mainittujen töiden yhteisten aikataulujen koordinoinnissa täydennysrakentamisen kanssa on parantamisen varaa. Alueelliset selvitykset tehdään projektikohtaisesti, joten esimerkiksi luontoarvojen kokonaisuus pitäisi laatia yhteistyössä. (18)

Kaupunkiympäristön toimialalla asemakaavoitus tehdään yhteistyössä yksityisten tonttien omistajien kanssa asemakaavamuutosprosessina. Koordinointi toimialalla keskittyy muuten omien tonttien varauksiin ja luovutuksiin. Pääsääntöisesti maankäyttösopimuksen tehneet yksityiset maanomistajat, jotka maksavat maankäyttökorvauksia käynnistävät rakentamisen mahdollisimman pian, kun asemakaavamuutos on lainvoimainen. Tontinluovutus voi viivästyä, kun esirakentamisen toteutussuunnitelmat eivät ole valmiita ja niiden päätöksentekoprosessien mukainen aikataulu venyy. Rakentamiskelpoisuuden budjettia supistetaan, joten alueiden ohjelmoinnissa priorisointia ja tavoitteellisuutta on tarve koordinoida selkeämmin koko kaupungin alueella, koska halutaan ylläpitää korkeaa asuntotuotantotavoitetta. (18)

Ennen pikaraitiotien rakentamista Raide-Jokerin alueella oli tontinvarauksia, joista rakennuttaja luopui, ja tontilla saattoi olla useita varauksia peräkkäin. Kun rakennuttaja luopui varaamastaan kaupungin tontista, seuraava varaaja saattoi käynnistää asemakaavamuutoksen tontilla, mutta silti luopua tontista. Tällöin tontti asemakaavassa näkyi keskeneräisenä ja asuntomäärä näkyy rakentamisennusteessa, vaikka todellisesta toteutuksen aikataulusta ei ollut tietoa. Näihin tontteihin tehdään monesti yleisjärjestelyitä esimerkiksi pysäköintipaikkojen sijoittelua yms. Tontinvarausehdot muuttuvat tontin varaajan vaihtuessa ja asemakaavamuutoksissa. Raide-Jokerin alueille jäi esimerkiksi Viikissä yleisten alueiden katu- ja puistoalueiden tilapäisjärjestelyjä, koska odotetaan asuinrakentamisen valmistumista. (18)

Pikaraitiotien rakentamisen aikana alueella hyödynnetään voimaan tulleita asemakaavoja ja asuinrakennusten täydennysrakentamista toteutetaan samaan aikaan. Raide-Jokerin täydennysrakentamisessa alueprojektien tyypisesti toisissaan sidoksissa olevat hankkeet tulisi tuoda yhteen kaupunginkanslian organisoimilla rakennuttajalavereilla. (18)

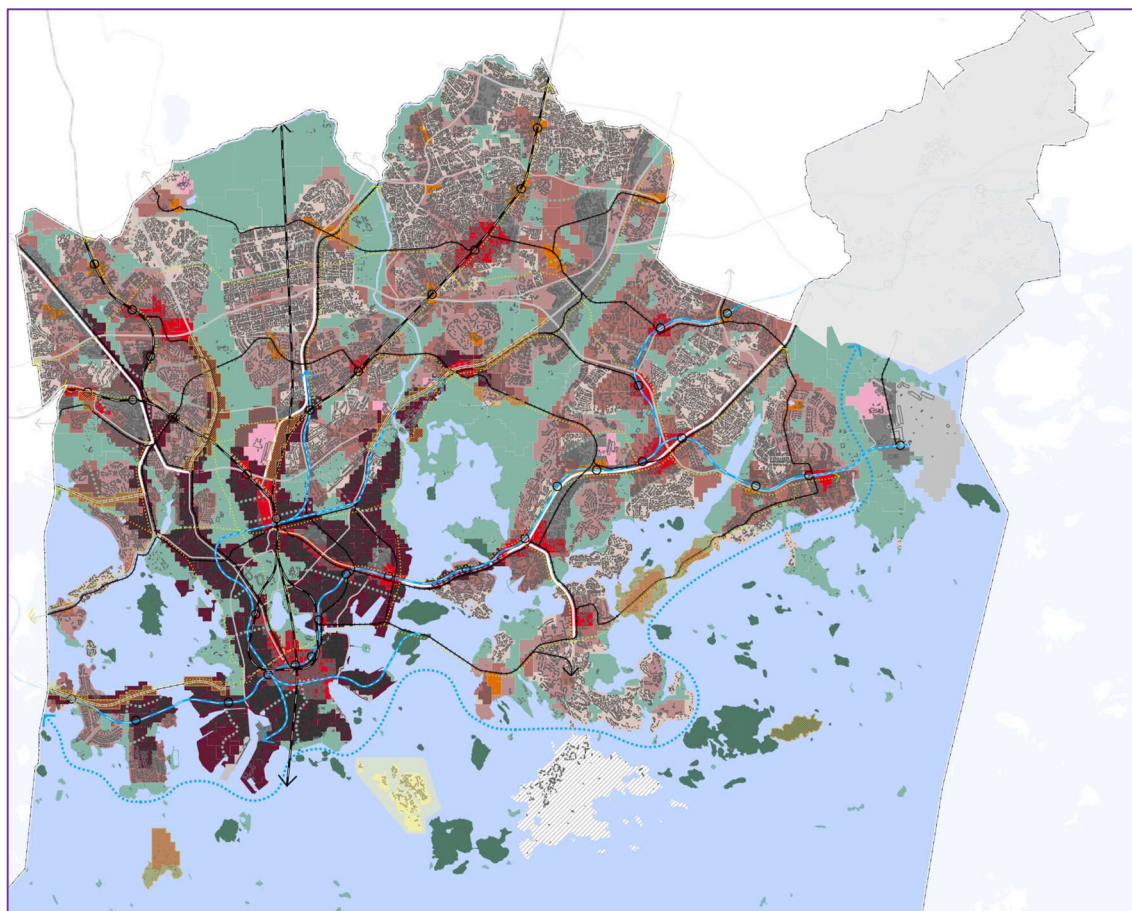
Maapoliittiset linjaukset vaikuttavat aikaisintaan viiden vuoden päästä uusissa tonttuluovutuksissa. Vaikka kaupunki seuraa pääasiallisesti tavoitteissaan tontinluovutuksia, tonttien varauksien määrä on myös tärkeä huomioida. Tontinluovutuksilla tavoitellaan kokonaisuudessaan tavoitetta, mutta ei alueellisia tavoitteita. (18)

Kaupunki pyrkii ensisijaisesti saamaan maankäyttösopimuksia, koska rakentamisvelvoite ei sisälly kehittämiskorvaukseen. Maanhankinta ja neuvottelut muuttuvat haasteellisimmiksi alueilla, kun asemakaavahankkeet käynnistyvät. Asemakaavoituksen kanssa tulisi arvioida, millä ehdoilla tontille pystytään rakentaminen aloittamaan. (18)

5 Raide-Jokerin alueen yleiskaava

Tässä osiossa käydään läpi Raide-Jokerin projektialueiden ominaispiirteitä yleiskaavan näkökulmasta. Helsingin yleiskaavan 2016 luonnoksessa tehtiin strategiset linjaukset pikaraitiotiereiteistä. Raide-Jokeri oli yleiskaavan yksi merkittävimmistä tavoitteista, jotta kaupungin poikittaisliikenne paranisi ja alueille muodostuisi elinvoimaisuutta. Raide-Jokerin pikaraitiotie on myös maakuntakaavassa huomioitu. (37) AM-ohjelman Helsingin alueen ensimmäisenä päämäärä on tiivis yhdyskuntarakenne, joka tukeutuu joukkoli-

kenteeseen. Kolmantena tavoitteena on yleissuunnittelu, missä uusi yleiskaava mahdollistaa riittävän määrän asemakaavavarantoa ja mahdollistaa vuosittaisen asuntotuotantotavoitteiden sekä asemakaavamäärien toteutumisen. Kaupunki sitoutuu valtion kanssa tehtävien maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen tavoitteisiin. (1) Kuvassa 4 on ote yleiskaava 2016 kartasta.



Kuva 4 . Yleiskaava 2016 kaavakartta Helsingin kaupunki (37)

5.1 Yleiskaavan 2016 linjaukset Raide-Jokeriin liittyen

Yleiskaava 2016, jonka valmistelu alkoi vuonna 2012, hyväksyttiin vuonna 2016, ja tuli lainvoimaiseksi vuonna 2018. Yleiskaavan 2016 vision aikajänne jatkuu vielä vuoteen 2050. Edellinen yleiskaava 2002 Helsingin alueella on tullut voimaan vuonna 2007. Viimeisimmän yleiskaavan valmistelua varten lähtötiedoksi arvioitiin väestön kasvun olevan vuoteen 2050 mennessä Helsingissä 260 000 asukasta enemmän kuin nykyään. Yleiskaavan 2016 tavoitteissa henkilöautosaaeutettavuuden painopisteestä muokataan kau-

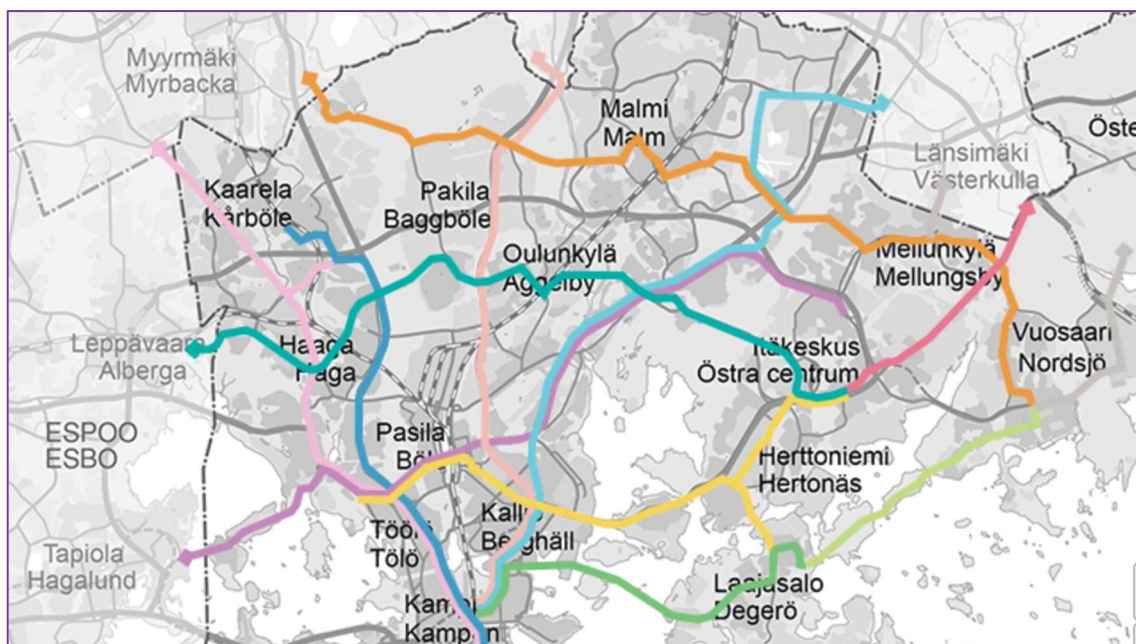
punkirakennetta suuntaan, jossa joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen reittejä painotetaan. Raideverkoston linjaukset tarkentuvat yleiskaavassa. Myös pyöräilyn nopeaa pyöräilyverkostoa laajennetaan (ns. baanaverkko). (37)

Keskustan painopiste jakautuu Helsingissä useisiin keskustoihin, jotta verkostomainen kaupunkirakenne toteutuisi. Yleiskaavassa erilaisia palveluita, toimitiloja, lähipuistoja, virkistys- ja liikuntapalveluita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia toimintoja voidaan sijoittaa myös asuntovaltaisille alueille. Linjaus on, että palvelut keskitetään näihin uusiin keskustoihin. Pienempiä ja erittäin suuria toimintoja on mahdollista sijoittaa näiden keskustojen ulkopuolelle, jos siellä ei ole kielteistä vaikutusta keskustojen kehittymiseen. Keskeisintä on esimerkiksi myymälöiden koon mitoitus riittävään ostovoimaan sekä monipuolinen ja tiivis palvelurakenne. Raideliikenteen vaikutusalueella yleiskaavassa on havaittavissa, että raitiotien linjaukset kulkevat näiden uusien keskustojen sekä liike- ja palvelukeskusten läpi tai niiden välittömässä läheisyydessä. Raideliikenteen pysäkkien kohdalla sekä keskustoissa tehostetaan ja tiivistetään rakentamista erityisesti. (37)

Toimitilojen määrä on ollut merkittävästi laskussa. Yleiskaavassa pyritään säilyttämään palveluiden saavutettavuus muodostamalla Helsingin alueelle monipuolisesti liike- ja palvelukeskuksia C 1, kantakaupunkia C 2 ja lähikeskustaa C 3 raideliikenteen pysäkkien läheisyyteen. Yleiskaavassa ei lisätty toimitila-alueita, joten nykyisten alueiden määrän riittävydestä on huolehdittava. Varsinkin työpaikka-alueita tarvitaan edelleen, koska on elinkeinoja, joiden toimintaa ei voi sijoittaa asuntovaltaisille alueille haittavaikutusten takia. Näitä teollisuuden toimitila-alueita on Raide-Jokerin pikaraitiotien alueella Pitäjänmäen yritysalueella, Metsälässä, Veräjämäessä, Viikinmäessä ja Roihupellossa. Näiden lisäksi Raide-Jokerin alueella on monia yhdyskuntatekniikan huoltoja, kuten tärkeä maakaasujohto, vesi- ja jätehuolto, sähkön voimalaitoksia, lämpökeskuksia, kytkinasemia, korkeajännitteisiä sähkökaapeleiden johtokäytäviä ja lumen loppusijoituspaikkoja sekä puutavaran terminaalivarastoja. Maakaasujohtoa siirrettiin osittain raiteiden ja täydennysrakentamisalueen mahdollistamiseksi. Tiivistyvässä kaupunkirakenteessa näille huoltotoiminnoille pitää mahdollistaa rakentaminen kaikilla alueilla. (37)

Virkistysalueissa on painotettu merta ja merellisyyttä. Infrastruktuuria on suunniteltu niin, että siniverkostosta ja vihersormista muodostuu kestäviä alueita, vaikka kaupunkirakenne tiivistyy. Asuntojen kaavavarannoista noin kolmas osa on sijoitettu nykyisten moottoriteiden varteen, joista tulevaisuudessa on kaavailtu kaupunkibulevardeja. Kysei-

sen muutoksen yhteydessä moottoritiet muutetaan kaduiksi, joissa on raideliikenne mukana ja autoliikenteen ohella rakennetaan myös kevyenliikenteen reitit kadun varteen. Helsingin alueella asuntojen täydennysrakentamista tulee olemaan suurin piirtein sama määrä kuin tulevien bulevardireittien varrella. Muut kaavavarannot sijoittuvat raideliikenteen reiteille, jossa risteilevät viher-, asunto- ja elinkeinoelämän verkosto. Tiivistä rakentamista edellytetään lähellä raideliikenteen pysäkkejä ja ns. solmukohdissa, jossa monet linjastoverkostot risteävät. Raide-Jokerin varrella on monia merkittäviä täydennysrakennusalueita. Kaupunginosien tiivistyvässä rakentamisessa on lähtökohtana, ettei yksikerroksista maantasopysäköintiä enää toteuteta. Liikkumisen muodot ja siihen liittyvät palvelut monipuolistuvat. (37) Kuvassa 5 on pikaraitioreittien linjaukset yleiskaavassa 2016 Helsingin kaupungin karttatietopalvelusta PaikkatietoVipusesta (13).



Kuva 5. Helsingin kaupungin karttatietopalvelusta pikaraitioreittien linjaukset (13)

Helsingissä yleiskaavan merkittävimmät vaikutukset tulevat olemaan, että kaupungilla on riittävät edellytykset asuntotuotannolle, tiivis verkostomainen kaupunkirakenne keskustoineen, täydennysrakentaminen, joka ulottuu koko kaupungin alueelle sekä suunnitelman yhdyskuntahuollon kehittämiseksi. Yleiskaava mahdollistaa myös virkistysalueiden, luonnonsuojelualueiden, merellisten alueiden, kulttuuriperintöalueiden säilymisen ja kehittämisen. Oleellista on painopisteen siirtäminen yhdestä keskusta-alueesta lähikeskustoihin sekä yksityisten- ja julkisten palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuus yksityisautoilun sijaan kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenneverkostolla. (37)

5.2 Raide-Jokerin alueiden yleiskaavat

Pitäjänmäen aseman ympärillä alue on merkitty yleiskaavassa liike- ja palvelukeskustaksi C1, jossa on toimisto- ja tehdastoimintaa. Pitäjänmäki on sekoitus tehokasta asuntovaltaista aluetta ja toimitila-alueita, joiden saavutettavuus on joukkoliikenteellä on hyvä. Pitäjänmäessä varaudutaan joukkoliikennevarikkoon. Yleiskaavasta poistettiin Pitäjänmäenkaaren tunnelivaraus. (13; 37)

Haagan alueella yleiskaavassa Pohjois-Haagan ja Huopalahden juna-asemien ympäristöt sekä Vihdintien ja Hämeenlinnanväylän varret ovat osa Helsingin kantakaupunkia C2. Muuten Haagan alue on asuntovaltaista. Huopalahden asema on Espoon, Vantaan ja Helsingin junaradan selkeä solmukohta, jossa tuleva pikaraitiotie risteää myös. Vihdintien bulevardin suunnittelu etenee ja täydentää Lassilan aluetta, jossa sijaitsee sähköverkon kytkinasema ja lämpölaite. (13; 37)

Maunulan alue on yleiskaavassa merkitty lähikeskustaksi. Maunulan asuinalue on valtakunnallisesti suojeltu merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Oulunkylä on palvelu- ja liikekeskusta. Keskuspuiston reunalle Tuusulanväylälle on esitetty bulevardikaupunginosaa. Tuusulanväylän bulevardisointi etenee suunnitellusti. Keskuspuisto ja Helsingin puisto ovat keskeisimpiä vihersormia Helsingin kaupungin yleiskaavassa. Oulunkylässä Patolassa sijaitsee biolämpölaite. (13; 37)

Viikki on uusimpia keskusta-alueita ja tiedekeskuksen alueelle on suunniteltu yleiskaavassa tiivistä täydennysrakentamista Viikintien molemmin puolin. Lisäksi yleiskaavan luonnosvaiheessa suunniteltiin Lahdenväylän ympäristöön tiivistä kaupunkimaista bulevardia, mutta korkein hallinto-oikeus kumosi esityksen. Viikin alueella on säilytettäviä tunnelivarauksia, joita ovat Viikin yhdyskatu ja Lahdenväylän tunneli. Helsingin puisto ja Viikki – Kivikkopuisto muodostavat virkistysalueen Viikkiin. Viikin eteläpuolella on Natura-alue, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Viikin peltojen sekä siellä sijaitsevien rakennuksien kanssa. ”Alueita kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueina, jotka kytkeytyvät seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen” (37). Viikin alueella sijaitsee Viikinmäen jätevedenpuhdistamo ja lähellä Vanhankaupungin vedenpuhdistamo sekä sähköverkon kytkinasema. (13; 37)

Roihupelto on lähikeskus ja joukkoliikenteellisesti varsinkin metron osalta todella hyvin saavutettava työpaikka-alue, jossa sijaitsevat metro- ja pikaraitiotievarikot. Roihupellon naapuriksi muodostuu Viilarintien ja Viikintien alueelle Karhunkaatajan tiivis asuinalue. (13; 37)

6 Raide-Jokerin alueen asemakaavoitus ja asemakaavavaranto

Tässä osiossa käydään läpi Raide-Jokerin projektialueiden voimassaolevaa asemakaavatilannetta vuosisuunnitelmien mukaan sekä Raide-Jokerin teknistä asemakaavaa. Lisäksi tutustutaan täydennysrakentamisen asemakaavan haasteisiin ja kehitykseen. Asemakaavat jaotellaan erikokoisiksi tunnuksilla S, M, L, XL jne. riippuen asemakaavamuutoksen vaikutusalueesta, ja niiden koot vaikuttavat käsittelyaikoihin. Raide-Jokerin reitille tehtiin tekninen asemakaavamuutos, jotta alueiden asemakaavat olisivat voimassa ennen raidetöiden aloitusta (18). Kohdassa 6.1 käydään läpi asemakaavan muutosprosessi. AM- ohjelman Helsingin alueen päämäärä I on tiivis yhdyskuntarakenne, joka tukeutuu joukkoliikenteeseen. Neljäntenä tavoitteena asemakaavoitus ja asemakaavavaranto, jossa Helsingin kaupungin alueelle laaditaan vuosittain asuntotuotantoon 600 000 kem² asemakaavoja. Viiden vuoden ajanjaksolle alueille kaavoitetaan hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukainen asuntotuotanto. Selkeitä ja toteuttamiskelpoisia asemakaavoja edellytetään. (1)

Asemakaavoitusta tehdään yleiskaavan linjauksien perusteella, johon sisältyy yleisten alueiden kaavoitusta. Niihin liittyy myös liikennesuunnittelua ja asukkaiden vuorovaikutusta (18). Kuten yleiskaavoituksessakin, poliittiset suuntaukset ja markkinatilanne vaikuttavat asemakaavoitukseen. Yleiskaavoituksen linjaukset on esitetty kohdassa 5.1 ja kohdassa 5.2 Raide-Jokerin alueiden yleiskaavat.

Yleiskaava ohjaa, että julkiset palvelut keskitetään keskusta-alueille, jossa asemakaavoituksen yhteydessä määritellään tarkemmat sijainnit yhteistyössä alueen palveluiden tuottajien kanssa. Julkiset palvelut ovat kaupungin tarjoamat kasvatus- ja koulutuspalvelut, sosiaali- ja terveystyöpalvelut sekä kulttuurin ja vapaa-ajan palvelut. (18)

6.1 Asemakaavan muutosprosessi

Täydennysrakentamisessa pitää yleensä muuttaa asemakaava. Asemakaavaprosessi voi olla eri pituinen riippuen muutoksen laajuudesta ja vaikutusalueesta. Raide-Jokerin

alue leikkaa Helsingin läpi. Alueella on tehty ja tehdään monen tasoisia muutoksia asemakaavaan. Joskus poikkeamispäätös voi riittää rakentamisen aloittamiseksi. Raide-Jokerin pikaraitiotien rakentamisen kannalta välttämättömät pienet tekniset muutokset tehtiin samassa asemakaavassa, vaikka niiden sijainnit olivat pitkin pikaraitiotien radan reittiä. Lisäksi raiteiden läheisyydessä täydennysrakennuskohteille tehtiin vuosisuunnitelma vuodesta 2017 eteenpäin. Sitä on päivitetty tarvittaessa. (18)

Raide-Jokerin vaikutusalueella asemakaavat ovat monelta eri vuosikymmeniltä (13). Helsingin kaupunki haluaa tehostaa raideliikenteen helminauhassa asemakaavoitusta. Asemakaavoituksen käynnistymisvaiheesta ilmoitetaan kaupungin omilla sivulla ja kaavoitettavalla alueella. Tässä vaiheessa tehdään suunnitelma, johon täydennetään mm. missä vaiheessa ja kenen on mahdollista vaikuttaa sekä millä tavalla ja laajuudella se voidaan tehdä. Tätä kutsutaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaksi, joka on nähtävillä noin kolme viikkoa. (18)

Seuraavassa vaiheessa kaavaehdotuksessa on otettu huomioon käynnistysvaiheessa tulleet huomiot ja mm. kaupungin ulkopuolisten yhteistyökumppaneiden, alueen asukkaiden ja yritysten sekä Helsingin kaupungin kaupunkiympäristö toimialan muiden asiantuntijapalveluiden näkemykset. Tarkistettu kaavaehdotus viedään päätöksentekoon, kun sitä on täydennetty lain edellyttämällä lausunnoilla ja muistutuksilla. Kaupunginvaltuuston päätös on nähtävillä 30 päivän ajan. Tämän valitusajan jälkeen asemakaava tulee lainvoimaiseksi. Päätöksestä voidaan valittaa hallinto-oikeuteen ja siitä edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Nämä käsittelyt kestävät kaksi vuotta, johon asemakaavan muutoksesta haluavan alueen- tai tontinhaltijan pitää varautua. Noin reiluista kymmenestä prosentista asemakaavamuutoksista valitetaan. (37)

Parhaimmillaan kaavamuutoksen prosessi lainvoimaiseksi asemakaavaksi kestää noin vuoden. Hankkeen kehittämissä vaihtoehdojen pohtiminen saattaa pitkittää hyväksyntävaiheeseen pääsyä. Asemakaavamuutoksen suunnitteluvaihe ennen kaavaehdotusta on yleensä pisin vaihe, kun suunnitteluvaiheessa esimerkiksi tarkastellaan erilaisia vaihtoehtoja. (18)

Asemakaavoituksen osalta prosessit eivät ole erityisemmin hidastaneet Raide-Jokerin alueen täydennysrakentamista. Kaupungin omistuksessa olevien yleisten alueiden, kuten katujen ja virkistysalueiden, kaavoitus noudattaa maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavoituksen prosessia, jossa vuorovaikutus ja palaute otetaan huomioon prosessin

eri vaiheissa. Raide-Jokerin linjaus määriteltiin yleiskaavassa, joten tarkemmat raiteiden liikennesuunnitelmat esitettiin liitteenä asemakaavoituksen päätöksenteon yhteydessä. Katusuunnitelmat hyväksyy Helsingissä kaupungin kaupunkiympäristölautakunta. (39)

Asemakaavan ollessa lainvoimainen, seuraava vaihe on tonttialueelle rakennettavan rakennuksen rakennuslupamenettely. Kun asemakaavan muutos on vireillä maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n perustella kunta voi määrittellä rakennuskiellon. Kun muutettu asemakaava on lainvoimainen, niin rakennusluvan hakeminen on mahdollista. (40)

6.2 Pitäjänmäen alueen asemakaava

Raide-Jokerin pikaraitiotietä varten on suunniteltu Patterimäen alittava joukkoliikennetunneli ja raitiotien linjaus lähivirkistysalueella tuli lainvoimaiseksi vuonna 2018. Alueelta on myöhemmin löytynyt liito-oravapuita, joten raitiotien rakentamiselle on haettu poikkeuslupa. Patterimäen uudelle asuinalueelle ja kaupungin varikkoluolalle laadittu asemakaava on kumottu hallinto-oikeuden päätöksessä lokakuussa 2020. Entisellä Kalevala Korun tontilla Strömbergintiellä, jonka kaavamuuotos tuli lainvoimaiseksi vuonna 2018, on valmisteilla uusia asuinkerrostaloja. Kutomotie 1 ja 9 lähialueineen –nimisessä kaavamuuotoksessa on suunniteltu asuntoja noin 1 200 asukkaalle, liike- ja toimitiloja sekä uusi kaupungin päiväkot. Osoitteessa Kutomotie 1 Stockmannin entisen tontin rakennuksien purku on käynnissä syksyllä 2020. Pitäjänmäen asemanseudulla suunnitellaan pikaraitiotien pohjoispuolelle kerrostaloja noin 600 asukkaalle sekä liiketiloja uuden aukion reunalle aseman kävelysillan kohdalla. Asemakaavan muutos valmistuu 2021. (13;18)

6.3 Haagan alueen asemakaava

Haagan alue on kaavassa suojeltuja alueita. Huopalahden asemanseudulla monet asemakaavamuuotokset ovat valitusprosessissa. Suunnitteilla on vuodelle 2022 Pohjois-Haagan osayleiskaava, joka on yhteydessä Vihdintien bulevardointiin. Alueelle on suunnitteilla asuinalue 600 asukkaalle. Maaliskuussa 2020 aloitettiin Vihdintien liikenneympyrään asemakaavamuuotos liikennemuutoksin kahden raideliikenteen risteyskohtaan. Lisäksi muutosalueella tehostetaan täydennysrakentamista. (13;18)

6.4 Oulunkylän alueen asemakaava

Maunulan alueella on asemakaavalla suojeltu Pirkkolan pientaloalue ja Maunulan 1950-luvuilla rakentuneet alueet. Maunulan Pirjontien varteen on suunnitteilla 800 asukkaalle asuinkerrostaloja. Tuusulanväylän varteen suunnitellaan bulevardia ja sen läheisyyteen Oulunkylän puolelle Käskynhaltijantien varteen on kaavoitettu asuntoja 1800 asukkaalle. Patolan alueelle on rakennettu uusia kerrostaloja 2010-luvulla ja parhaillaan on käynnissä kaavamuutos alueen kahden korttelin täydentämiseksi. Oulunkylän keskusta-alueen asemakaavoja valmistellaan vaiheittain. Maaherrantien varren asemakaavat ovat lainvoimaisia ja parhaillaan kaavoitetaan Oulunkyläntien ympäristöä, jossa uusi yleiskaava mahdollistaa aiempaa laajemman rakentamisalueen. Oulunkylän keskustakorttelien kaavatyö käynnistyy lähivuosina. (13;18)

6.5 Viikin alueen asemakaava

Korkein hallinto-oikeus kumosi yleiskaavaluonnoksessa olevan Lahdenväylän bulevardisointia koskevat yleiskaavamerkinnot, joten asuinalueiden tiivistäminen ei etene siltä osin. Viikinmäki oli kaupungin alueprojektina, jossa vanhasta ampumaradan alueesta tehtiin uusi kaupunginosa. Viikinmäen aluetta tehostetaan lähellä Raide-Jokerin pysäkkialuetta. Aleksanteri Nevskin kadusta järjestetään 2020-luvulla uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jotta asemakaavaa saadaan muokattua tehokkaammaksi. Rakentamisen esteenä ovat kuitenkin sen alapuoliset vesilaitoksen tilat. Viikin tiedepuiston alueen on yleiskaavassa haluttu kasvavan keskusta-alueeksi, Alueella on tarkoitus kaavoittaa 2020-luvulla ainakin Latokartanon eteläpuolta 2000 asunnolla. (13;18)

6.6 Roihupellon alueen asemakaava

Roihupelto on toimitila- ja teollisuusalueena säilytettävä alue. Raide-Jokerin varikko on rakentumassa alueelle, joten samalla alueelle kaavoitettiin vapaa-ajan keskus ja lisää toimitilarakennusten korttelialueita. Stadin ammattiopiston toimipisteen alue tullaan uudistaa Roihupellon kampusalueeksi uudisrakennuksilla. (13;18)

6.7 Raide-Jokerin täydennysrakentamisen asemakaavan haasteet ja kehitys

Raide-Jokerin pikaraitiotien varrella asemakaavoitus oli 2010-luvulla yksittäisten tonttien asemakaavoitusta. Pikaraitiotien hankesuunnitelma hyväksyttiin vuonna 2016 ja tekninen asemakaavoitus käynnistettiin vuonna 2017. Asemakaavojen tehostaminen Raide-

Jokerin korttelialueiden täydennysrakentamista varten käynnistyi samaan aikaan. Raide-Jokerin reitistä tehdään asemakaavoituksessa viisivuotissuunnitelmia tarpeen mukaan. Asemakaavoitusta saadaan tehostettua ja tavoitteisiin päästään, mutta kuinka monen tontin rakentaminen käynnistyy? Kumppanuuskaavoituksessa yleensä päästään rakentamiskustannuksiltaan ja toteutuskokonaisuudeltaan osapuolia tyydyttävään tulokseen. (13;18)

Kaupungin omassa asunto- ja julkisten palveluiden rakentamistuotannossa voisi ohjata asemakaavoituksen koordinoitua ja lisätä yhteistyötä, jossa kokonaisuuden toimiminen ja kustannuspaineet huomioidaan. Kasvatus- ja opetusalan palveluiden tarjonnan palveluverkkopäätökset perustuvat väestöennusteeseen, joka ei välttämättä huomioi sisäistä muuttoliikettä. Toisaalta myös asukkaiden palveluiden käyttö on sosiaali- ja terveystieteillä pyritty keskittämään isoihin yksiköihin, joita pyritään sijoittamaan keskusta-alueille. (18)

Yleiskaavassa on havaittu toimitilatonttien vähentymistä ja esitetään, että julkiset palvelut voidaan tulevaisuudessa sijoittaa yhteen asuinrakennuksien kanssa. Helsingin keskusta-alueiden tiivistyessä kaavaan pitäisi varata yhteiskäyttöön soveltuvia virkistysalueita, jotta porrastetulle toiminnalla olisi edellytykset. T- ja Y-tontteja on muutettu vuosien varrella A- tonteiksi Helsingissä. Raide-Jokerin alueella Pitäjänmäessä tämä on ollut vuosikymmeniä trendinä. Y-tonttien riittävyys palveluille pitää turvata, jotta lähikeskustaajattelumalli voisi toimia. Yleiskaavan suuntaviivojen seuraamisessa ja liikennevirtojen ohjaamisessa pitää huomioida, minkä tyyppistä liikkumista tapahtuu ja minne. Tähän vaikuttaa infrastruktuurin suunnittelu ja rakentamisen oikea-aikaisuus sekä laatutaso. Tilapäisratkaisuihin pitää huomioida, että tilanne saattaa kestää viiden vuoden sijaan kaksikymmentä vuotta. (13; 18; 37)

Ennen Raide-Jokerin pikaraitiotieprojektia alueella oli nähtävissä asemakaavamuutoksien haamuhankkeita, jotka olivat jääneet prosessissa kesken erilaisista syistä. Yksityiset maanomistajat jättivät asemakaavoitusprosessin kesken, jos esimerkiksi alueen asukkaat vastustavat hanketta jo asemakaavoituksen käynnistämisen vaiheessa tai kaavaehdotuksessa. Alueen vetovoimaisuus ja suhdannetilanteiden muuttuminen vaikuttavat myös vahvasti yksityisten maanomistajien lähtemiseen asemakaavoitusprosessiin. (13; 18)

Pikaraitiotien vetovoimaisuus alkoi näkyä varsinkin Oulunkylässä. Raide-Jokerin pikaraitiotien täydennysrakentamisen korttelit tulevat näkyviin lähivuosina Käskynhaltijantiellä. Maaherrantien varrella on yksityisiä tontteja, joille on viime vuosina kaavoitettu uusia asuntoja noin 1100 asukkaalle. Oulunkylässä muut Raide-Jokerin varren kaavoituskohteet ovat kaupungin omalla maalla. Oulunkylässä mm. Maaherrantie on katkaistu auto-liikenteeltä ja Raide-Jokeri toteutetaan katualueelle viherraitena. Lisäksi pikaraitolinja kulkee Maexmontaninpuiston läpi kääntyessään Oulunkyläntielle. Raide-Jokerin itä-osuudella on todennäköistä yltää monen tuhannen asunnon kaavoitukseen ja niiden rakentamiseen. Alueella on kookkaita uudisaluekaavoituksia, kuten Karhunkaataja, Siili-laakso, Herttoniemen sairaala-alue ja Itäkeskuksen alueen uudistaminen. (13; 18)

Raide-Jokerin alueen osalta on haluttu tehostaa asemakaavaa, joten tontille voi parhaimmillaan tulla käyttötarkoituksen muutos. Esimerkiksi vanha teollisuusalue muutetaan monimuotoiseksi asuin- ja palvelualueeksi. Y-tonttien tehostaminen ja kaavoituksen ohjaaminen helpottuu, jos julkisten palveluiden kokonaisuutta tarkastellaan. Vuorovaikutus asukkaiden ja palveluntuottajien kanssa ei ole välttämättä hedelmällistä, koska heillä ei ole käytössä tulevaisuuden linjauksia vaan he elävät lyhyen aikavälin sykleissä. Asemakaavoituksessa saadaan vuosittaiset tavoitteet AM-ohjelman mukaisesti toteutettua esimerkiksi kaavoittamalla korkeampia ja kookkaampia rakennuksia. Raide-Jokerin alueella on potentiaalia myös paremmille ratkaisuille. (13; 18)

Asemakaavoitushankkeissa kunnan etua on valvottava ja ohjattava. Maanhankinta ja sopimusneuvottelut tulisi koordinoita ja toteuttaa ennen asemakaavahankkeen julkaisemista. Raide-Jokerin alueella tulisi järjestää yhteisiä vaikutustilaisuuksia, jossa esitellään osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muita alueellisia suunnitelmia myös kaupungin muille osapuolille. Tämän tyyppisiä ”Uutta Helsinkiä” verkkotilaisuuksia sosiaalisessa mediassa on ollut käynnissä vuonna 2020. (18)

7 Helsingin asuntotuotanto

Tässä osiossa käydään läpi Raide-Jokerin alueen asuntotuotantotavoitteita, erilaisia hallinta- ja rahoitusmuotoja sekä veloitteita julkisena hankkijana. AM-ohjelman Helsingin alueen toinen päämäärä on, että vastataan kasvavan kaupungin asuntojen kysyntään ja tarpeeseen asuntotuotannon tasoa korkealla pitämiseen sekä ohjataan erilaisilla menetelmillä monipuoliseen kaupunkirakenteeseen. Viides tavoite on asuntotuotannon

määrä, jossa tavoitellaan Helsingin alueelle 6000 vuosittain rakentuvaa asuntoa ja valmistellaan mahdollisuutta nostaa tavoitetta 7000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä. Kuudes tavoite on hallinta- ja rahoitusmuodot, jossa tasapainotetaan alueellista jakaumaa. Nykyisen asuntotavoitteiden hallinta- ja rahoitusmuodossa käytetään jakaumaa: säätelemättömiä vuokra- ja omistusasuntoja 45 prosenttia, ARA-vuokra-asuntoja 25 prosenttia ja muita välimuotoja 30 prosenttia. Seitsemäs tavoite on kaupungin oma asuntotuotanto, jossa kaupungin omassa asuntotuotannossa tavoitellaan 1500 asunnon rakentamisen aloitusta vuosittain Helsingin alueelle. Puolet asuntotuotannosta on ARA-vuokra-asuntoja ja loput erilaisia säädeltyjä asumismuotoja. Kahdeksas tavoite on asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen, jossa tontinluovutusehdoissa ohjataan perheasuntojen osuuden olevan rakentamisoikeudesta Hitas-omistus-asuntotuotannossa 60 – 70 prosenttia ja säätelemättömästä tuotannosta 40 – 50 prosenttia omistusasunnoista. Muissa kuin kaupungin tonteissa asemakaavalla ohjataan omistusasuntotuotantoa. (1)

7.1 Raide-Jokerin alueen asuntotuotantotavoitteet

Helsingin kaupungin tavoitteena on elinvoimainen ja monimuotoinen kaupunkirakenne. Raide-Jokerin varrelle kaupungin tavoitteena on täydentää kaupunginosia 15 000 uudisasunnolla vuoteen 2030 mennessä. Täydennysrakentamisen painopiste 2020-luvulla painottuu Oulunkylän alueelle. Julkisen liikenteen solmukohdat kuten Pitäjänmäki, Haaga, Oulunkylä, Viikki ja Itäkeskus muodostavat elinvoimaiset kaupunginosakeskukset, joihin on tehty asemakaavamuutoksia pikaraitiotieprojektin yhteydessä. Alueiden uudelleen asemakaavoitus jatkuu edelleen tehostetuilla kaavoituksilla täydennysrakentamista varten. Jos asemakaavamuutokset ovat rakentamiselle toteutuskelpoiset, niin vuosittain Raide-Jokerin asuntotuotantotavoitteisiin päästään. (13; 18)

AM-ohjelmassa Helsingin kaupungilla on vuosittain tavoitteena luovuttaa asuntotuotanto-palvelulle varattuja tontteja, mistä muodostuisi rakennukset 1500 asunnolle koko Helsingin alueelle. Kaupunginkanslia ohjaa alueiden tonttien AM-ohjelman mukaista hallintamuotojakaumaa, jossa kaupungille varattuja tontteja esitetään rakennettavaksi jakauman mukaisesti kaupungin omaan asuntotuotantoon (1). Suurin osa tonteista ei ole esitysvaiheessa rakentamiskelpoisia. Helsingin kaupungin asuntotuotannossa tarkastellaan mitkä ovat vuosiohjelmaan sopivia. Tavoitteena on, että osa tonteista on rakentamiskelpoisia kahden vuoden päästä luovutuksesta, jolloin hankesuunnitelma, rakennus-suunnitteluvaihe ja rakennusurakan kilpailutus ovat yleensä valmiina. Näin toimitaan

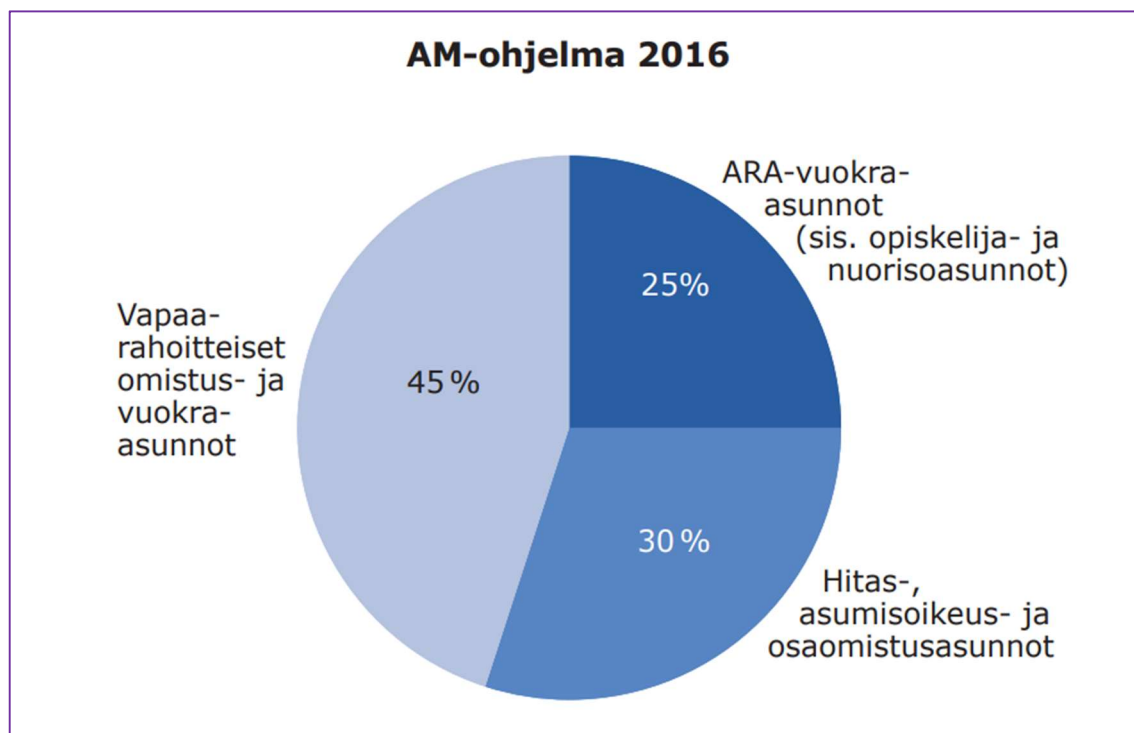
myös Raide-Jokerin alueella, jossa yhteistyössä kaupungin toimijoiden kanssa tarkastellaan ja valitaan sopivat tontit asuntotuotantoon. (18)

Asuntotuotantorakentamisen nopeuttamiseksi edellytetään, että esirakentamisen aikana on purettu rakennukset ja sen osat, ja johtosiirrot on tehty. Yleisen alueen investointisuunnitelmat tulee olla aikataulutettu yhteistyössä asuntotuotannon kanssa, jotta suunnitelmien mukainen toteutus tapahtuu asuinrakennuksen rakentamisen aikana. Yleensä kaupungin omaan asuntotuotantoon ei pääse asemakaavamuutoksessa vaikuttamaan, koska asemakaavavaranto kaavoitetaan tasapuolisesti kaikkien rakennuttajien käyttöön. Kumppanuuskaavoituksia on kaupungin toimijoiden kesken kokeiltu vaihtelevilla menestyksillä. Lopputulokseen vaikuttaa resurssien ja aikataulun yhteensovittamisen onnistuminen. (18)

Helsingin kaupunki kuuluu julkiseen sektoriin, jota velvoittaa julkinen hankintalaki. Palveluiden ja tuotteiden hankkiminen toteutetaan julkisilla varoilla yleensä verorahoilla. Yleinen alue on julkisen sektorin omistama alue, joita ovat mm. katu- ja puistoalueet. Julkisten palveluiden rakennukset ja muut rakentamispalvelut rahoitetaan kaupungin talousarvion investointimenoista. Helsingin kaupungin asuntotuotannon rahoitus tulee pääasiallisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta eli ARA:lta. Hyväksytyillä reunaehdoilla saa rahoitusta. Hitas omistusasunnot ovat suhdannerippuvaisempia kuin asumisoikeus- tai vuokra-asunnot. (18)

7.2 Rahoitus- ja hallintamuodot

AM-ohjelman mukaisesti asuntojen hallinta- ja rahoitusmuodot jaetaan kolmeen ryhmään; ARA-vuokra-asuntoihin, välimuodon asuntoihin ja sääntelemättömiin asuntoihin. Välimuodon hallinta- ja rahoitusmalleja ovat mm. hitas-, asumisoikeus- ja osaomistus-asunnot. Tätä prosentuaalista jakaumaa on havainnollistettu kuvassa 6 s.37. Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa. (1)



Kuva 6. Kuvakaappaus AM-ohjelman tavoitteellinen hallinta- ja rahoitusmuotojakauma (1)

8 Raide-Jokerin asuinalueet

Tässä osiossa esitellään Raide-Jokerin projektialueiden asuinalueita ja kaupungin tavoitteita alueille. Alueiden palvelut ovat esitetty Helsingin karttatietopalvelussa AM-ohjelman Helsingin alueen kolmas päämäärä on, että kaupunginosat ovat monipuolisia ja erilaisia, ja niiden kehitystä tuetaan eheäksi Helsingiksi projektialueilla ja täydennysrakentamisella. Yhdeksäs tavoite on asuinalueiden elinvoimaisuus, jossa kestävästä kaupunkikehitystä tavoitellaan täydennysrakentamisen koordinoinnilla ja järjestelmällisyydellä. Noin 40 prosenttia asuntorakentamisesta on täydennysrakentamista. Vuosittaisen asuntotuotantotavoitteen saavuttamiseksi täydennysrakentamisen menetelmiä kehitetään ja koordinointia parannetaan. Pysäköinnin tapoja tehostetaan. (1)

Raide-Jokerin alueella löytyy jokaiselta alueelta peruskouluja, päiväkoteja sekä terveyspalvelut. Alueilla on erityyppisiä virkistysalueita, jotka ovat muodostuneet vuosien varrella alueiden ominaispiirteiden myötä. Raide-Jokerin reitillä on kaupunkirakenne muuttunut ja monelta vuosikymmeltä esitelty asuinalueista kuvina: 7 s.38, 8 s.40, 9 s.41, 10 s.42, 11 s.43, 12 s.44, 13 s.45, 14 s.47 ja 15 s.49. Liitteeksi 1 - 5 on koottu vuonna 2013

tehdyt kotiseutupyöräilyreitit, joihin on kerätty Raide-Jokerin eri kaupunginosien historiaa, luonto- ja kulttuurinähtävyyksiä sekä ominaispiirteitä (41). Raide-Jokerin pikaraitiotien valmistuessa reittien alueellisia muutoksia voi vertailla kymmenen vuoden ajalta.

8.1 Pitäjänmäen asuinalue

Pitäjänmäen alue on muodostunut monipuoliseksi monena vuosikymmenenä täydentyneeksi yhdistelmäksi asunto- ja yritysalueita. Vihdintien muutoksen myötä bulevardien ja pikaraitioteiden risteymät sekä reittien varret muuttuvat viihtyisäksi katualueiksi puurivistöineen. Raide-Jokeri lisää kapasiteettia poikittaisliikenteen määriin ja palvelee erityisesti työpaikkaliikennettä myös alueelle. Uudistuksen myötä Pitäjänmäentietä kohennetaan ja pikaraitiotielle muodostuu kolme pysäkkiä: Talin siirtolapuutarha, Takomotie ja Kutomotie. Samalla rakentuu kävely- ja pyöräilyreittejä raidereitin varteen.



Kuva 7. Pitäjänmäen teollisuusalue, Valokuvaaja Veljekset Karhumäki Oy, 1950 Helsingin kaupunginmuseo

Talin siirtolapuutarhan raitiotiepysäkki on jatkossa viimeinen Helsingin länsipuolella. Linja-autoreitti 550 kulkee siirtolapuutarhan ohi Pitäjänmäen rautatieaseman kautta Espoon Mäkkylään ja sieltä Leppävaaraan. Raide-Jokerin reitti muuttuu Talin siirtolapuutarhan jälkeen. Pikaraitiotie sukeltaa Patterimäen tulevaan tunneliin suoraan Espoon

Vermoon ja Perkkaan uudisalueelta Leppävaaraan. Myös pysäkkien ympäristöön suunnitellaan uusia kevyenliikenteen reittejä. Pitäjänmäkeen on tulossa lähivuosina runsaasti liiketiloja ja asuntoja. (5; 13; 18)

Linja-autoreitin korvaamisen myötä poikittaisliikenne Keilaniemeen ja Itäkeskukseen paranee ja nopeutuu. Pitäjänmäen alueella on moninainen rataliikenne joka suuntaan, ja lisää on tulossa. Pitäjänmäen alueella on kaksi juna-asemaa: Pitäjänmäen asema ja Valimon asema. Vihdintien bulevardisoinnin yhteydessä myös teollisuustonttien keskellä olevaa Valimon asemaa kehitetään. Kyseisestä asemasta suunnitellaan joukkoliikenteen solmukohtaa, jonka ympärillä on tiivis urbaani rakennettu ympäristö. Pitäjänmäen rautatieaseman toista puolta vanhoine puurakennuksineen on haluttu suojella ja perinteisenä asemapuistona. Tänä vuonna valmistellaan asemakaavamuutosta asemapuiston suoje- lua varten ja lisätään pohjoispuolen uudisasuinrakennuksia. Pitäjänmäen asemapuiston länsipuolelle kaavoitetaan myös uutta liiketilaa ja noin 30 000 k-m² asuntoalaa. (5; 13; 18)

Alueen jatkuva muutos mahdollistaa elinvoimaisuuden pysymisen alueella. Lähivuosina tehtävät asemakaavamuutokset tuovat alueelle lisää palveluita ja asuntoja Pitäjänmäen raiteiden varsille, joten yleiskaavan tavoitteet tulevat alueella toteutumaan yhtenä Helsingin keskustana. Alueelliset tavoitteet olisivat 1700 uutta asuntoa vuoteen 2030 mennessä. Ne ovat pääasiallisesti moninaisia korkeita kerrostaloja, jotka ovat alueen liikera- kennuksien kanssa yhteneväisen korkuisia. Vanhojen teollisuuskiinteistöjen tilalle ja tonttia uudelleen järjestelemällä Strömbergintie 4 kaavoitettiin uusia asuntoja noin 300 uudelle asukkaalle. (5; 13; 18)

Pitäjänmäki on suurin työpaikkakeskittymä Helsingin varsinaisen keskustan jälkeen. Yri- tyksille halutaan tarjota monipuolisia toimitila-alueita. Kaavamuutoksella suunnitellaan Pitäjänmäentien varteen uudiskohteita, jossa on liike- ja toimitilaa 10 000 k-m². Nykyisiä toimitila-alueita muutetaan ja peruskorjataan uudelleen käyttöön ja Pitäjänmäkeen uu- disuksilla tavoitellaan 2000 uutta työpaikkaa. Kutomotien tontille tulee noin 50 000 k- m² uutta asuntoalaa ja liiketilaa Pitäjänmäentien varteen. Kutomokujan päähän tulee uusi päiväkotitontti täydentämään alueen julkista palveluverkkoa. Sulkapolun vanhan os- toskeskuksen paikalle on rakennettu uusia asuintorneja. (5; 13; 18)



Kuva 8. Kutomotie 1 nykyisten rakennusten purkaminen syyskuu 2020. Kuva Janita Viljan-
der

Vaikka Pitäjänmäen yritysalue jatkaa kasvuaan myös korkeuksiin, niin Pitäjänmäessä on erityisesti viheralueita kuten Talin suuri virkistysalue, jossa on Munkkiniemen urheiluhallit ja –kentät sekä Patterimäki. Lisäksi runsas määrä erilaisia puistoalueita ja metsiä. Muinaismuistoalueita ja kaavassa suojeltuja pientaloalue Marttila. Talin alueella on myös siirtolapuutarha. Patterimäen puistoalueen itäosaan oli suunniteltu noin 35 000 k-m² uutta asuntoalaa. (5; 13; 18)

8.2 Haagan asuinalue

Haagan alue rajautuu neljään tiehen Vihdintiehen, Hakamäentiehen, Hämeenlinnanväylään ja Muurimestarintiehen (Kehä I). Itäreunalla on myös Keskuspuiston virkistysalue. Haagan alueella on monipuolisesti puistoja ja liikuntapuisto. Haagassa on puutarhamainen asuntokaupunkiympäristö viljelypalstoineen. Mätäjoki viheralueineen jatkuu Pitäjänmäkeen. Haagassa sijaitsee Helsingissä uniikki Alppiruusupuisto. Etelä-Haagassa on kortteleita, joissa myös julkisten palveluiden rakennuksia on suojeltu kaavassa. (5; 13; 18)



Kuva 9. Vihdintie. Oikealla Haagan paloasema. Valokuvaaja Rista Simo SER, 9.1970. Helsingin kaupunginmuseo

Haagassa sijaitsee Huopalahden juna-asema, jonka pohjoispuolella junarata haarautuu kahteen suuntaan, Kehärataan ja Espoon suuntaan. Haagan alueella pikaraitiotie kulkee Eliel Saarisen tietä, jonka varteen on tulossa neljä Raide-Jokerin pysäkkiä: Vihdintielle, Huopalahden asemalle, Ilkantielle ja Hämeenlinnanväylälle. Pikaraitiotien valmistuttua Haagasta pääsee kätevästi raiteita pitkin viiteen suuntaan pääkaupunkiseudulla. Poikittaisliikenne helpottuu kaupunginosien välillä. Huopalahden aseman alikulku uusitaan ja aseman seutu muuttuu toimivammaksi kokonaisuudeksi ja joukkoliikenteen solmukohdaksi. Suojeltua Rautatieaseman alueen puistoa kunnostetaan ja sen läpi tulee kevyenliikenteenväylä. Rautatieaseman seutua haluaan kehittää, joten sen läheisyyteen on suunnitteilla palvelupysäköintiä ja pyöräparkkeja. (5; 13; 18)



Kuva 10. Huopalahden rautatieasema valokuva n. 1910-luvulta. Helsingin kaupunginmuseo

Haagan uudistaminen lähivuosina osayleiskaava- ja asemakaavamuutoksilla ovat tuomassa uusia asuntoja alueella. Ne muodostavat monipuolisemman asunto- ja palvelurakenteen eri puolille Haagaa. Alueelle tavoitellaan 1800 uutta asukasta vuoteen 2030 mennessä. Vihdintien liikenneympyrän keskeinen sijainti ja tuleva kaupunkibulevardi mahdollistavat kaavamuutokset liike- ja toimitilojen rakentamiselle liikenneympyrän lähiympäristöön. Ne tarjoavat kehittyvälle Haagalle hyvien kulkuyhteyksiensä ansiosta mahdollisuuksia liiketoiminnan harjoittamiselle. (5; 13; 18)

Etelä-Haagassa Huopalahden aseman lähelle, Orapihlajatielle ja Paatsamantielle on suunniteltu uusia asuntoja 600 asukkaalle. Steniuksentielle on tulossa asuntoja 180 asukkaalle entisen Haagan kansakoulun ja Pääkaupunkiseudun turvakodin tonteille. Loja Saarisen polun alueelle valmistui kerrostaloalue. Lisäksi Steniuksenkenttää suunnitellaan asumiskäyttöön. Pohjois-Haagassa Ida Aalbergin puiston länsiosaan valmistui päiväkotiki ja valmistuu leikkipuisto. Alueelle on suunnitteilla asuntoja 400 uudelle asukkaalle. Näyttelijäntielle ja sen lähiympäristöön on suunnitteilla uusia asuntoja 350 asukkaalle vanhan päiväkodin tilalle. (5; 13; 18)

8.3 Oulunkylän asuinalue

Maunula ja Patolan alue on historiallisesti ollut 1940-luvulle asti metsä- ja viljelysmaata. Toisen maailman sodan jälkeen Pirkkolaan muodostui pientaloalue asuntopulaan. Maunulaan muodostui myös tilapäisasuntoja 1960-luvulle asti asuntopulan takia. Oulunkylä on historiallisesti kerroksellinen asuinalue, joka rakennettiin vuonna 1881 henkilöliikenteelle avatun rautatieaseman ympärille. (5; 13; 18)



Kuva 11. Oulunkylän Seurahuone, Valokuva 1900-luvun alku. Helsingin kaupunginmuseo

Maunulaan on tulossa Raide-Jokerin pysäkit Pirkkola, Pirjontie ja Maunula. Oulunkylän alueelle pysäkit Kustaankartano, Teininpuisto, Mäkitorpantie, Oulunkylän asema ja Veräjämäki. Pysäkkien ympäristöön on rakenteilla uusia kevyenliikenteen reittejä. Maunulan ja Mäkitorpantien pysäkit sijoittuvat liike- ja palvelualueille. Linja-autoreitin 550 Tuusulanväylän pysäkki siirtyi Kustaankartanon suuntaan palvelemaan myös asuinalueita. (5; 13; 18)

Oulunkylän alueeseen kuuluvat myös Maunula, Maunulanpuisto, Metsälä, Patola, Pirkkola, Veräjäläakso ja Veräjämäki, joista jokainen on rakennettu eri aikakausina. Pääjunaradan varrella sijaitsevalla Oulunkylän alueella on yli 22 000 asukasta ja noin 10 000 työpaikkaa. Luonnonläheinen Oulunkylän alue kehittyy jatkuvasti. Oulunkylän sijainti ja

yleiskaava tarjoaa mahdollisuudet erilaisten liike- ja palvelurakenteiden muodostumiselle. Oulunkylän välittömässä lähietäisyydellä Käpylän aseman ja Tuusulanväylän bulevardisoinnin asemakaavahankkeiden yhteydessä on suunnitteilla alueelle liikenteensolmukohtaa ja kantakaupunkia 2020-luvun alussa. (5; 13; 18)



Kuva 12. Maunulan ostoskeskus, valokuvaaja Ahola Harri, 1980 -luvulla. Helsingin kaupungin museo

Maunulan lähikeskustaa uudistettiin 2010-luvulla ostoskeskuksen purkamisella ja uuden rakentamisella tien toiselle puolelle monitoimitaloksi päivittäistavarakaupan yhteyteen Raide-Jokerin pysäkin kohdalla. Oulunkylän keskustan aluetta kehitetään raideliikenteen vaihtoasemana. Rautatieaseman seudun palvelualue 1960 – 1970-luvulta tulee uudistumaan Raide-Jokerin myötä. Rautatieaseman alueelle rakennetaan asuntoja, palveluita ja liiketiloja sekä vähittäis- ja päivittäistavarakauppoja. Käskynhaltijantielle on jo muodostunut uusia asuinalueita nykyisten rinnalle ja pikaraitiotiehankkeen yhteydessä sitä muokataan bulevardiksi. Kummallekin puolelle Käskynhaltijantien pikaraitiotietä tulee asuntoja noin 1800 asukkaalle. Pirjontien ja Pirkkolantien varsille suunnitellaan asuntoja noin 600 uudelle asukkaalle. Veräjämäessä on rakenteilla junaradan viereen uusia asun-kerrostaloja. Sen lisäksi kaavillaan lisää asuntoja sekä palveluita, kuten päiväkotia. Suursuohon valmistui päiväkoti, jossa on tilat 335 varhaiskasvatukseen tulevalle lapselle. (5; 13; 18)



Kuva 13. Suursuon viljelypalstat ja täydennysrakentamisen kortteli valmistunut 2010-luvulla syyskuu 2020. Kuva Janita Viljander

Vantaanjoen rantapuistot ja ulkoilureitit Helsingipuistossa, Pikkukosken uimaranta, Pirkolan liikuntapuisto Keskuspuistossa, Helsingin ensimmäinen tekojäärata sekä useat erilaiset urheiluhallit tekevät virkistysmahdollisuuksista Maunulan ja Oulunkylän alueella mahdollisesti kaupungin parhaat. Uusilla kaavoituksilla niitä kehitetään edelleen. Käsnyhaltijantien alueelle suunnitellaan kahta pohjois – eteläsuuntaista puistoreittiä aukioineen. (5; 13; 18)

8.4 Viikin asuinalue

Viikki on alue, jossa kulttuurihistorialliset peltomaat, luonnonsuojelualue ja urbaani kaupunkirakenne kohtaavat. Viikin tiedepuistosta on tulossa yleiskaavassa yksi verkosto-kaupungin keskustoista. Viikin alue on Helsingin maantieteellinen keskusta, jonka välittömässä läheisyydessä on Vanhakaupunki. Latokartanon peruspiiriin kuuluu Viikinmäki, Viikinranta, Tiedepuisto, Latokartano, Pihlajamäki ja Pihlajisto. (5; 13; 18)

Lahdenväylän solmukohdassa Viikin joukkoliikennereitit hoidetaan linja-autoilla. Viikistä pääsee Helsingin keskustaan, pohjoiseen päin ja moneen suuntaan poikittaislinjoilla lähi- ja kaukoliikenteellä. Tuleva Raide-Jokeri kulkee Viikin läpi noudatelleen runkolinjan 550 reittiä. Samalla solmukohdan kautta menee tiedelinja 506, joka kiertele Helsingin yliopisto- ja korkeakoulukampuksia sekä muita tiede- ja teknologiakeskittymiä. Runkolinja 560 palvelee Viikin pohjoisosia ajamalla Myllymestarintietä. (5; 13; 18)

Viikin alueelle tulee kolme pysäkkiä: Viikinmäki, Viikin tiedepuisto ja Latokartano. Viikin alue on yleiskaavassa pikaraitioteiden linjauksissa kolmen raideliikenteen solmukohdassa. Raide-Jokerin lisäksi Lahdenväylän suuntaisesti suunnitellaan Viikin-Malmin pikaraitiotien yleissuunnitelmaa ja linjaukset on tehty Tiederatikka-pikaraitiotielle. Raide-Jokerin myötävaikutuksesta alueelle houkutellaan lisää yrityksiä. Jatkossakin halutaan kehittää alueesta edelleen kestävää biotalouden innovaatiokeskittymää. (5; 13; 18)

Pihlajamäestä muodostui 1960-luvulla betonielementtirakenteinen alue. Viikin nykyisen tiedekeskuksen asuinrakennuskokonaisuus on muodostunut 1990-luvulta lähtien. Latokartanossa on kokeiltu erilaisia kestävä kaupunkin pilotteja 2000-luvun vaihteessa. Näitä olivat mm. Eko-Viikin toteutus, jossa oli lähtökohtana luoda ekologisesti suunniteltu kaupunginosa. Suunnittelun tavoitteet oli kestävä, terveellinen ja muunneltava asuinympäristö, jossa tehdyillä ratkaisulla vähennetään tuotettavan jätteen määrää ja säästetään energiaa. Viikin ekologinen asuntorakentaminen on palkittu ja se on tuonut tunnettavuutta kansallisesti ja kansainvälisesti. Latokartano, Viikinmäki ja Viikinrannan asuinalueet rakentuivat 2000-luvulta eteenpäin. Asuinalueilla rakennetaan vielä muutamia jo asemakaavoitettuja tontteja 2020-luvun alkupuolelle asti. Silloin Viikin alueella on noin 17 000 asukasta ja 6 000 työpaikkaa. 1 400 hehtaarin alueella on yli puolet puistoja ja virkistysalueita sekä Natura 2000-luonnonsuojelualue. (5; 13; 18) Seuraavalla sivulla olevassa kuvassa 13 on Helsingin yliopiston maataloustieteelliset laitokset 1990-luvulta. Valokuvan taustalla oikealla Pihlajiston asuinalue ja Viikinmäen ampumarata.



Kuva 14. Viikki, Helsingin yliopiston maataloustieteelliset laitokset. Scan-Foto 1994. Helsingin kaupunginmuseo

Viikin tiedepuistossa on erilaisia palveluita, asumista, työpaikkoja ja opiskelua sekä virkistysalueita. Tiedepuisto on noin 6 000 opiskelijan kampusalue, jossa on biotieteiden, maa- ja metsätaloustieteiden sekä farmasian ja eläinlääketieteen opetuksen ja tutkimuksen keskus. Alueella työskentelee lähes 19 000 henkilöä. Helsingin yleiskaavan linjaus käynnistää Viikissä kehitysvaiheen, jossa Viikin tiedekeskuksista muodostuu yksi verkostokaupungin keskustoista. Tämä vaihe jatkuu pitkälle 2030-luvulle. (5; 13; 18)

Viikkiin rakennettiin perheasuntoja, ja alueesta muodostui lapsiperheiden suosima asuinalue. Myös koulutus- ja kasvatuspalveluiden määrä on kasvanut samassa tahdissa asukasmäärän kanssa. Samoin päivittäistavarakaupan, erikoisliikkeiden ja palveluiden keskittymä muodostui suureen kauppakeskittymään Viikin tiedepuistossa. Latokartanoon muodostui torialue, jossa on myös julkisia palveluita, kuten nuorisotilat. Pihlajamäessä on vanha ostoskeskus terveystalouksineen, ja Viikinmäessä sekä Pihlajistossa on pienet lähipalvelualueet. Viikinmäen pysäkin välittömään läheisyyteen rakentuu lisää

asuinkerrostaloja. Yhden rakennuksen kivijalkaan tulee päivittäistavaramyymälä. Alueella on merkittäviä luonto- ja virkistysalueita. Viikin alueen virkistysreitit muodostavat Helsingin viherverkostolle tärkeän aluekokonaisuuden. Etelässä virkistysalue alkaa Vanhankaupungin lahden luonnonsuojelualueesta Kivinokasta ja Arabianrannasta. Myllymestarintielle päin mentäessä Viikin peltojen läpi pääsee Latokartanosta Kivikon ulkoilu- puistoon, joka jatkuu edelleen Vantaalle Sipoonkorpeen. Helsingin yliopiston tutkimusti- loilla lehmät eivät ole harvinainen näky. Peltomaiseman länsireunalla olevat Pihlajan- mäki, Pihlajisto ja Viikinmäki sekä Viikinranta, jotka rajautuvat Helsingipuistoon ja Van- taanjoen varteen. Nämä jyrkkien kallioiden päälle perustetut asuinalueet tarjoavat hie- noja näköalapaikkoja urbaaniin kaupunkiin ja luonnonmaisemiin. Viikintien varrella pel- tojen reunalla näkyy Hallainvuori Myllypuroon suuntaan matkustettaessa. (5; 13; 18)

8.5 Roihupellon asuinalue

Roihupelto on Itäväylän varrella oleva vilkas työpaikka-alue, joka sijaitsee Herttoniemen yritysalueen pohjoispuolella. Siilitien metroaseman kupeessa pienen kävelymatkan päässä Roihupellosta. Roihupeltoon tulee kaksi Raide-Jokerin pysäkkiä: Kauppamyllyn- tie ja Roihupelto. Viikin ja Roihupellon väliin jää Myllypuron alueelle Myllärintien pysäkki. Raide-Jokerin pikaraitiotien yhteydessä alueelle rakennetaan raitiovaunu- ja linja-auto- varikko nykyisen metrovarikon viereen. (5; 13; 18)

Roihupelto on monipuolinen toimitilakeskittymä, jossa on myymälöitä, teollisuutta, varas- toja sekä opetus-, toimisto- ja työtiloja. Nykyään ja tulevaisuudessa alueelle kaavaillaan vapaa-ajankeskusta, varikkoa, hotellia ja lounasravintoloita sekä toimisto- ja työtiloja. Nykyiset toimijat voivat jatkaa maanvuokrasopimuksen puitteissa. Heillä on mahdolli- suus myös tehostaa tonttien käyttöä asemakaavamuutoksella.



Kuva 15. Tulppatie, Rista Simo SER, valokuvaaja 09.1970. Helsingin kaupunginmuseo

Viilarintien varrella on mahdollista tiivistää vähitellen toimitila-aluetta erityisesti Raide-Jokerin pysäkkien läheisyydessä. Holkkitie 5:een on suunnitteilla Roihupellon kampus-alue Stadin ammattiopistolle. Roihupeltoon tavoitellaan jopa tuhatta uutta työpaikkaa vuoteen 2030 mennessä. (5; 13; 18)

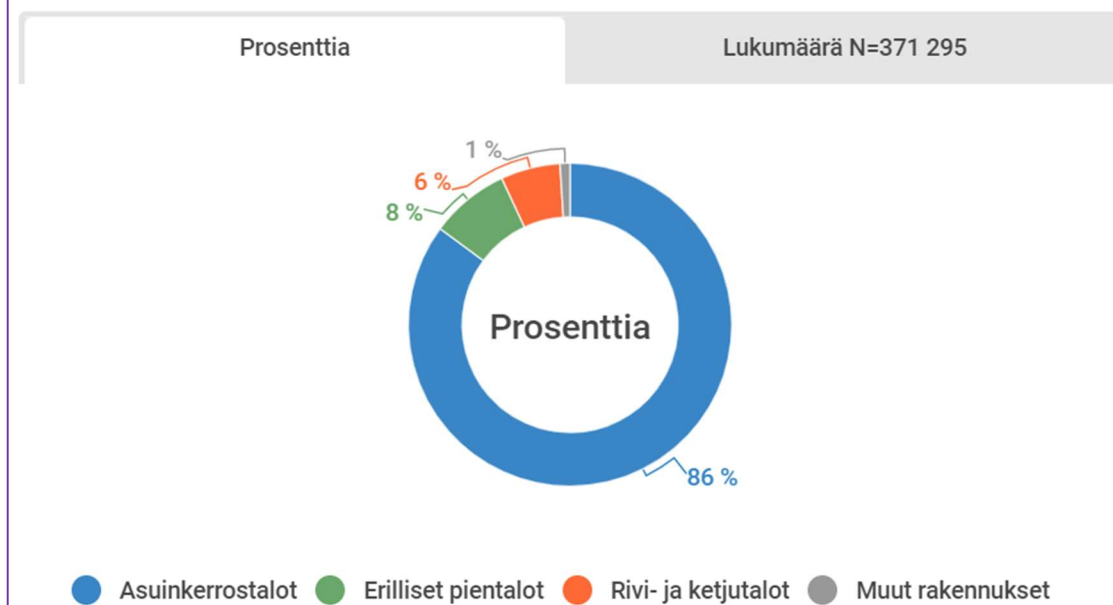
9 Raide-Jokerin alueen asuntokanta

Tässä osiossa käydään läpi Raide- Jokerin projektialueiden asuntokantaa, joita verrataan Helsingin vastaaviin lukuihin. AM- ohjelman Helsingin alueen neljäs päämäärä on huolehtia asuntokannan kunnosta ja kehityksestä. Kymmenes tavoite on asuntokannan ja asuntorakentamisen kehittäminen, jossa pidetään huolta nykyisen asuntokannan kunnosta, esteettömyydestä ja energiatehokkuudesta sekä rakennetaan monipuolista asuntokantaa erilaisin menetelmin. Yhdestoista tavoite on kaupungin oma asuntokanta, jossa pidetään yllä oman asuntokannan tasoa. Kehitetään omaisuudenhallintaa varsinkin asuntopuolella sekä erilaisia asumisvaihtoehtoja. Pyritään alueellisesti tasapainottamaan asukasrakenne ja pidetään asumiskustannukset kohtuullisina. Parannetaan energiatehokkuutta eri tavoilla. (1)

86 prosenttia Helsingin asunnoista kerrostaloissa

Helsingissä oli vuoden 2019 lopussa runsaat 370 000 asuntoa. Asuntokanta painottuu vahvasti kerrostaloihin. Asunnoista sijaitsi kerrostaloissa 86 prosenttia, rivi- ja ketjutaloissa 6 prosenttia sekä 1–2 asunnon erillisissä pientaloissa 8 prosenttia.

Helsingin asuntokanta talotyypin mukaan 31.12.2019, % (N=371 295)



Kuva 16. Kuvakaappaus Helsingin asuntokanta talotyypin mukaan (23)

AM- ohjelman 2016 tavoitteina on monimuotoisen kerrostaloasumisen kehittäminen, joka sisältää mm. olemassa olevan rakennuskannan uusiokäyttöä ja hissien lisäämistä olemassa oleviin rakennuksiin sekä uusien hybriditalojen rakentamista. Edistetään monipuolista rakennuttamista, uusiutuvien rakennusmateriaalien ja tuotantotapojen käyttöä sekä omavaraista energian käyttöä. Helsingin kaupungin oman asuntokannan osalta huolehditaan rakennusten arvon säilymisestä, kohtuullisista asumiskustannuksista ja monipuolisesta asukasrakenteesta. (1)

Helsingin alueella on tilastoitu asuinrakennuksia 1920-luvulta lähtien. Vasta 1970-luvulla on tilastoja tehty talotyypin mukaan. (18) Seuraavalla sivulla on taulukossa 1 esitetty Helsingin asuntokanta 1970-luvulta eteenpäin talotyypeittäin.

Taulukko 1. Helsingin asuntokanta määrät talotyyppin mukaan 1970-2019 (23)

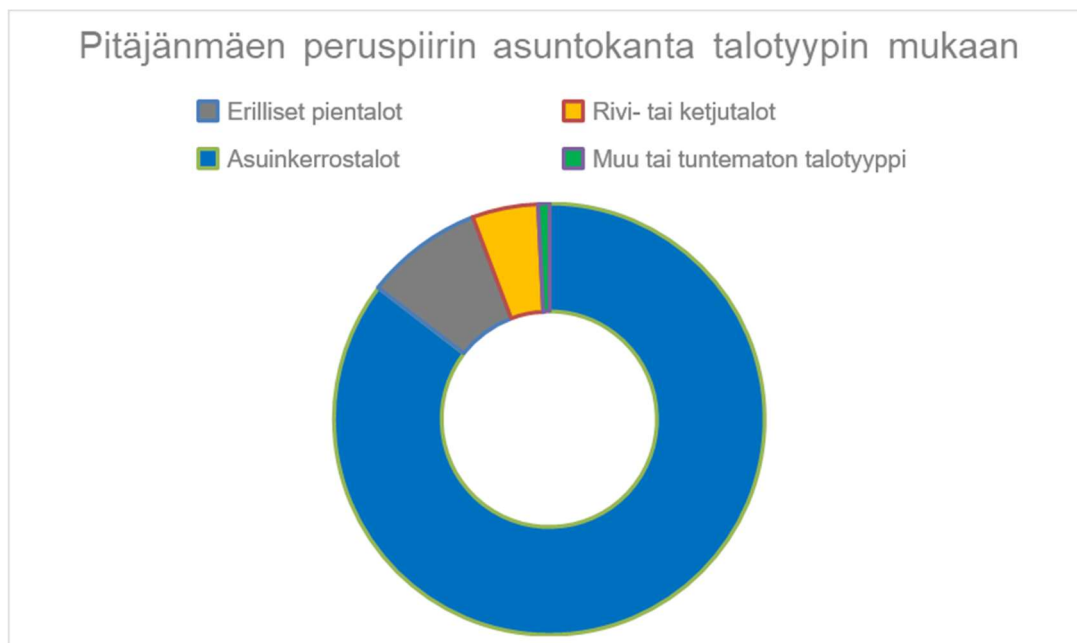
<i>Vuosi</i>	<i>Asunnot yhteensä</i>	<i>Asuinkerrotalo</i>	<i>Rivi- ja ketju-talot</i>	<i>Erilliset pientalot</i>	<i>Muut rakennukset</i>
1970	189 734	167 430	3 190	15 444	3 060
1975	202 673	177 255	5 357	17 059	2 179
1980	221 341	194 547	7 919	14 621	4 254
1985	240 942	203 866	11 688	17 196	7 757
1990	259 033	220 376	13 487	19 346	5 746
1995	281 358	239 303	14 519	20 444	7 092
2000	296 013	253 315	16 192	21 472	5 034
2005	313 695	268 212	17 639	23 211	4 633
2010	328 164	280 886	18 341	25 008	3 929
2015	350 314	299 895	19 300	26 837	4 282
2019	371 295	318 145	20 747	28 320	4 083

9.1 Pitäjänmäen alueen asuntokanta

Pitäjänmäen yritysalueen rakennuskanta on muodostunut tasaisesti 1950-luvulta 2020-luvulle. Rakennusten lukumäärä kasvoi eniten 1960- ja 1990-luvulla, joiden huippuvuosina ympärille rakentuivat Pajamäki ja Talin asuinalueet. Pitäjänmäen alueelle rakentui Pajamäki ja Talin asuinalueet. Pitäjänmäen peruspiiriin sisältyvät Konala, Pajamäki, Tali, Reimarla, Marttila ja Pitäjänmäen yritysalue. (13)

Pitäjänmäen alue on monen vuosikymmenen kerrostuma, jossa pääasiallinen rakennuksien talotyyppi on asuinkerrostalo. Konalan alue tunnetaan Vihdintien varren toimitilakeskittymästään. Länsipuolella on jälleenrakentamisen ajalta pientaloalue, jonka eteläpuolta on täydennetty kerrostaloilla 1960–1970-luvuilla. Konalan itäpuoli on myös selkeä tyyppikerrostaloalue kaupungistumisen ajalta. Pajamäki on 1950–1960-lukujen vaihteessa rakennettu kerrostaloalue. Talin alueella on 1990-luvulla rakennettu kerrostaloalue ja vuonna 1936 perustettu siirtolapuutarha. Reimarla on alueellisesti moninainen rakennuksien tyyppien ja iän perusteella. Reimarlasta löytyy eri aikakausien kerrostaloja ja pientaloja 1920-luvulta tähän päivään. Alueella on myös 1990-luvulta oppilaitos. Konalan jatkumona toimitilakeskittymä Vihdintien ja Muurimestarintien risteyksessä. Marttila on pientaloalue, joka on muodostunut sodan ja jälleenrakentamiskaudella 1940–1950-luvuilla ja edustaa yhtenäistä rintamamiestaloaluetta. Pitäjänmäen yritysalue on pääasiallisesti toimitilakeskittymä, jonne on täydennysrakennettu asuinkerrostaloja monena eri vuosikymmenenä. (13)

Alla olevan kuvan 17 perusteella Pitäjänmäen peruspiirin alueella asuntokannassa on samanlainen jakauma kuin Helsingin kaupungin asuntokannan talotyyppijakaumassa. Talotyyppin mukaan tilastointia on tehty vasta 1970-luvulta lähtien. Talotyyppin mukainen Pitäjänmäen peruspiirin asuntokanta on ollut vuosina 1970 – 2018: Erilliset pientalot 9 %, rivi- tai ketjutilat 5 %, asuinkerrostalot 85 % ja muu tai tuntematon talotyyppi 1 %.



Kuva 17. Pitäjänmäen peruspiirin asuntokanta talotyyppin mukaan 1970–2018. Kuvion luonut Janita Viljander. Lähteenä käytetty Helsingin kaupungilla koottua tietokantaa, jonka metatietona on väestölaskennat, Tilastokeskus ja asuntokantatilastot

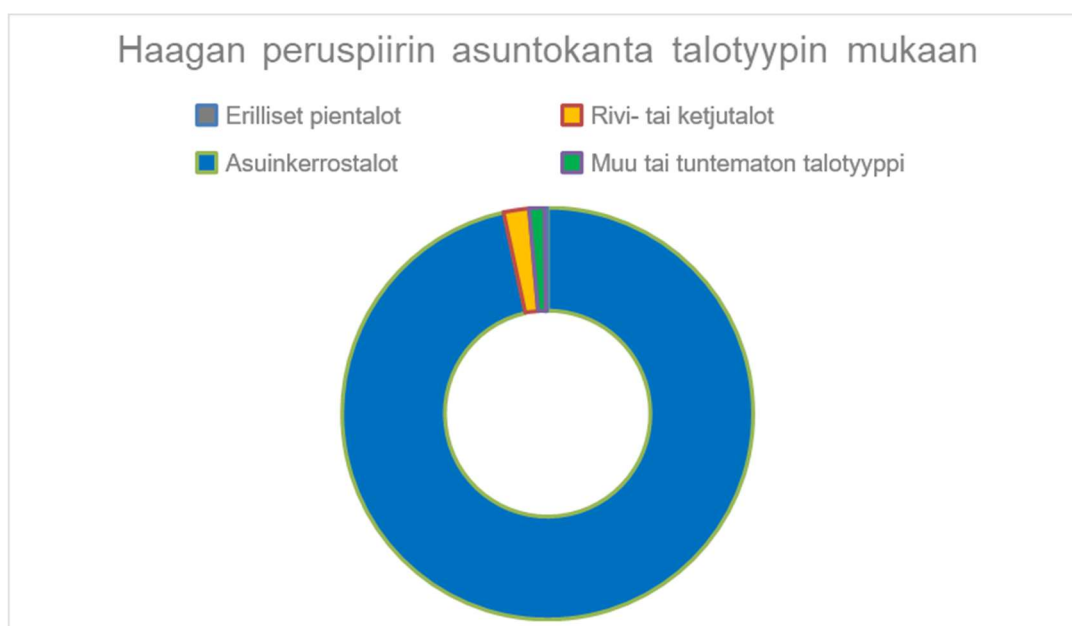
Pitäjänmäen yritysalueella molempien raiteiden varteen ulottuu täydennysrakentamisen muutoksien jatkumo, kun vanhoja toimitila-alueita on vuosien varrella muutettu asuinkerrostaloalueiksi. Muilla alueilla on yksittäisiä täydennysrakentamiskohteita.

9.2 Haagan alueen asuntokanta

Haagan peruspiiri sisältää Etelä-Haagan, Kivihaan, Pohjois-Haagan ja Lassilan. Pohjois-Haagan ja Etelä-Haagan nykyinen pääasiallisen asuntokannan muodostavat 1950- ja 1960-luvuilla jälleenrakentamisen ja kaupungistumisen aikana syntyneet kerrostaloalueet. Alla olevan taulukon perusteella suurin osa alueen rakennuksista on kerrostaloja. Kivihaka on pieni kerrostaloalue, joka on piilossa Hämeenlinnanväylän ja Hakamäentien risteyksessä Keskuspuiston kainalossa. Lassilassa on Pohjois-Haagan rautatieaseman

alueelle 1970 – 1980-luvuilla muodostunut lähipalvelukeskittymä ja sen alueella samoina vuosikymmeninä muodostunut pienkerrostaloalue. (13)

Alla olevan kuvan 18 perusteella Haagan peruspiirin alueen asuntokanta Helsingin kaupungin talotyyppijakaumaan verrattuna merkittävästi enemmän kerrostaloja. Talotyypin mukainen Haagan peruspiirin asuntokanta on ollut vuosina 1970 – 2018: Erilliset pientalot < 1 %, rivi- tai ketjutilot 2 %, asuinkerrostalot 97 % ja muu tai tuntematon talotyyppi 1 %.



Kuva 18. Haagan peruspiirin asuntokanta talotyypin mukaan 1970–2018. Kuvion luonut Janina Viljander. Lähteenä käytetty Helsingin kaupungilla koottua tietokantaa, jonka metatietona on väestölaskennat, Tilastokeskus ja asuntokantatilastot

Haagassa on runsaasti 1950–1960-luvulta peräisin olevia pienkerrostaloja, joiden väliin tulee yksittäisiä saman korkuisia ja samanmallisia uudiskohteita. Vihdintien ja Keskuspuiston alueille tulee samanaikaisesti muutoksia liikenteen, asumisen ja virkistysalueiden kaavoituksen osalta. (13)

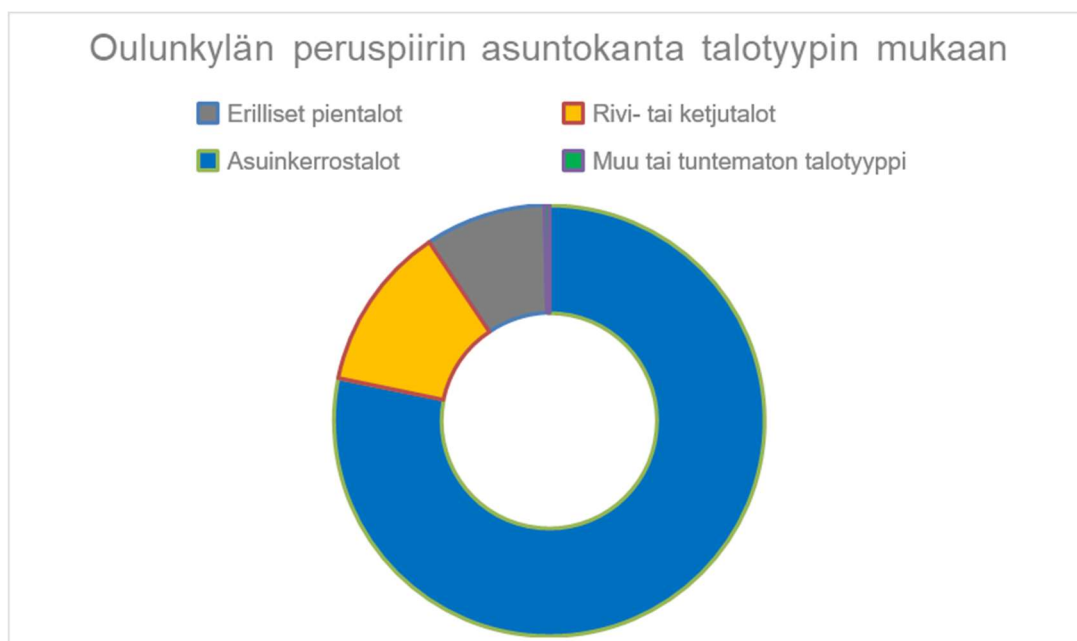
9.3 Oulunkylän alueen asuntokanta

Oulunkylän kaupunginosaan sisältyvät Maunulan ja Oulunkylän peruspiirit. Tilastoinnit tehdään peruspiireittäin, joten tässä osiossa käydään läpi molemmat alueet. Oulunkylän

peruspiiriin sisältyvät alueet ovat Patola, Veräjämäki ja Veräjälakso. Maunulan peruspiiriin sisältyvät alueet ovat Pirkkola, Maunula ja Metsälä. Maunulanpuisto sisältyy myös Maunulan peruspiiriin, mutta alueelta ei ole tilastotietoa. (13)

Patola on monikerroksinen asuinalue ja se rajautuu Tuusulanväylän itäpuoleen ja junaradan länsipuoleen. Oulunkylän juna-asemarakennus ja toisella puolella junarataa sijaitseva seurahuone edustavat näkyvästi 1900-luvun alun rakentamista. Kustaankartanon palvelualue on rakennettu 1950-luvulla, ja sinne on täydennysrakennettu monena vuosikymmenenä. Oulunkylän liikunta-, liikekeskus- ja toimitila-alueet sekä julkiset palvelut ovat ensimmäiset nykyiset rakennukset. Pääasiallisesti ne on rakennettu 1970-luvulla ja niitä on täydennetty 1980–2000-luvuilla. (13)

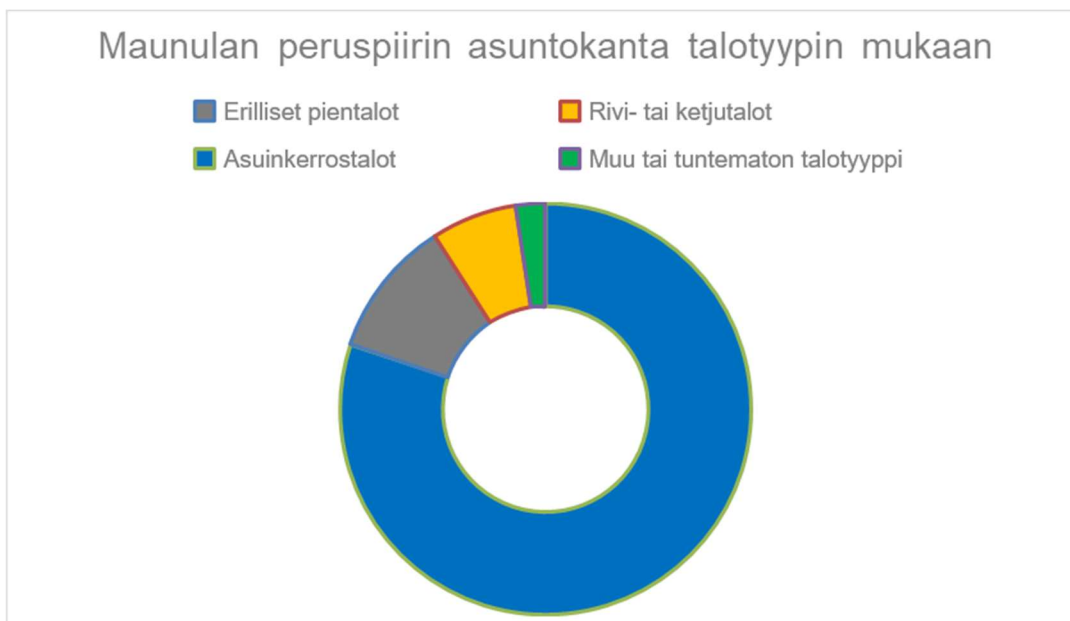
Alla olevan kuvan 19 perusteella Oulunkylän peruspiirissä on pientalovaltaista verrattuna muihin alueisiin. Talotyyppin mukainen Oulunkylän peruspiirin asuntokanta on ollut vuosina 1970 – 2018: Erilliset pientalot 9 %, rivi- tai ketjutilat 12 %, asuinkerrostalot 78 % ja muu tai tuntematon talotyyppi < 1 %.



Kuva 19. Oulunkylän peruspiirin asuntokanta talotyyppin mukaan 1970–2018. Kuvion luonut Janita Viljander. Lähteenä käytetty Helsingin kaupungilla koottua tietokantaa, jonka metatietona on väestölaskennat, Tilastokeskus ja asuntokantatilastot

Asuinrakennuksia löytyy laaja kirjo monelta eri vuosikymmeneltä. Pientaloalueiden ja tyyppikerrostalojen väliin on tullut myös uutta rakentamista ja kehitys jatkuu. Veräjämäki on ensimmäisiä asuinrakennusalueita 1900-luvulla, joiden pientalojen rinnalle saapuivat rivitalot 1970-luvulla ja eteläosaan palvelukotialue 1960-luvulla. Alueella on rakentunut täydennyksenä pientaloja ja pienkerrostaloja 1980-luvulta eteenpäin. Nyt Raide-Jokerin pikaraitiotien reitin varret täydennysrakentuvat. Veräjäläaksossa sijaitsee Oulunkylän siirtolapuutarha, joka on perustettu vuonna 1940 ja sen vieressä 1990-luvun lopulla rakennettu kerrostaloalue. (13)

Alla olevan kuvan 20 perusteella Maunulan peruspiirissä on myös pientalovaltaista asuinrakentamista. Talotyyppin mukainen Maunulan peruspiirin asuntokanta on ollut vuosina 1970 – 2018: Erilliset pientalot 11 %, rivi- tai ketjutilot 7 %, asuinkekkotilat 80 % ja muu tai tuntematon talotyyppi 2 %.



Kuva 20. Maunulan peruspiirin asuntokanta talotyyppin mukaan 1970–2018. Kuvion luonut Janita Viljander. Lähteenä käytetty Helsingin kaupungilla koottua tietokantaa, jonka metatietona on väestölaskennat, Tilastokeskus ja asuntokantatilastot

Maunulan asuinalue on muodostunut moneen kertaan asuntopulan takia tilapäisasuntojen rakentamisella 1940-luvulla lähtien. Pirkkolan pientaloalue on rakentunut 1930–1940-luvuilla. Pirkkolan liikuntakeskittymän rakennukset on pääasiallisesti rakennettu 1960-luvulla. Maunulan nykyiset asuinrakennukset ovat rakentuneet 1950–1970-luvulla. Maunula katsotaan syntyneen kaupunginarkkitehti Hilding Ekelundin aikana, myös osittain hänen itsensä suunnittelemana, osaksi silloisten arkkitehtien ”omina” kortteleina.

Metsälä on pientalovaltainen alue, joka on muodostunut 1900-luvun alusta lähtien. Sen keskellä on 2010-luvulla valmistunut paloasema. (13; 18; 41)

Maunulan lähikeskustaa uusittiin 2010-luvulla. Sinne tuli uusia palvelurakennuksia ja pientaloja, joilla alueelle on pyritty saamaan elinvoimaisuutta ja vetovoimaa. Maunulaa kehitetään nykyään pääasiallisesti Raide-Jokerin alueelta. Maunulanpuiston Metsäläntien eteläpuoli on Pohjois-Pasilan aluerakentamisprojektialueella, johon muodostuu tiivis ja korkea kerrostaloalue 2020-luvulla. (13)

9.4 Viikin alueen asuntokanta

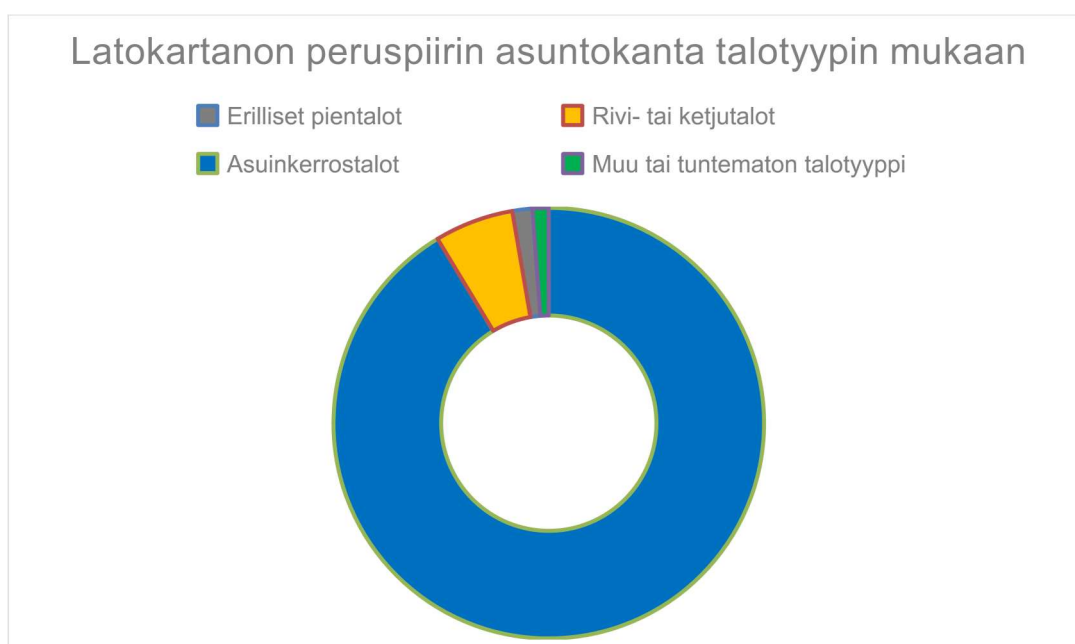
Viikin kaupunginosa muodostuu Latokartanon peruspiiristä, johon sisältyy Viikinranta, Latokartano, Viikin tiedepuisto, Viikinmäki, Pihlajamäki ja Pihlajisto. Laajat pelto- ja luonnonsuojelualueet sisältyvät Viikinrannan alueeseen, jossa asuminen rajautuu Viikintien varteen teollisuusalueen kanssa. Viikintien länsipuolella on Helenin voimalaitos, jonka vieressä on Vanhankaupungin kosken ympärillä vanhoja asuinrakennuksia. Aluetta on täydennysrakennettu muutamilla erillis- ja rivitaloilla vuosikymmenien aikana. Itäpuolella on pieni kerrostuma kerrostaloja eri vuosikymmeniltä, jotka rajautuvat pienteollisuusalueeseen. Latokartano valmistui 1990-luvun lopun ja pääasiallisesti 2000-luvun aikana. Alueella on liikuntapuisto ja laajasti puistoalueita. Viikin latokartanon rakennukset 1800-1900-luvuilta ovat Viikin tiedepuiston keskiössä. Ensimmäiset yliopiston rakennukset valmistuivat 1960-luvulla ja muut rakennukset 1970–2000-luvuilla. Viikin tiedepuiston asuinrakennuksista suuriosa on säätiöiden omistuksessa ja rakennettu 1950–2000-luvuilla. (13)

Viikinmäki oli aluerakentamisprojektina ennen kuin se sulautui Raide-Jokerin aluerakentamisprojektiksi muutama vuosi sitten. Alueella oli aikaisemmin ampumarata, jonka tilalle rakennettiin 2000-luvun puolivälistä alkaen uusi asuinalue. Vuonna 1994 Viikinmäkeen valmistui jätevedenpuhdistamo. Viikinmäen asuntokanta koostuu monikerroksisista vuosituhannen vaihteen jälkeen valmistuneista erillis-, rivi-, luhti- ja kerrostaloista. Alueella on pysäköintilaitoksia ja Viikinmäen keskellä on virkistysalue. Viikinmäessä rakennetaan edelleen ja uusimmat asuinrakennukset valmistuvat 2020-luvun alussa.

Viereinen Pihlajisto on 1970-luvulla rakennettu tyyppikerrostaloalue, jossa on rakennettu lähipalvelut samaan aikaan. Uusimmat rakennukset valmistuvat pikaraitiotien pysäkin

viereen muiden 2000-luvun vaihteessa valmistuneiden rakennusten jatkoksi. Pihlajamäen aluetta hallitsee 1960-luvun täyselementtitekniikalla rakennettu lähiö palveluineen. Sen ajan säilyneet asuinrakennukset ovat pääosin kaavassa suojeltuja. Näiden rakennusten ympärille on täydennysrakennettu 1960-luvulla ja sen jälkeen pienkerros- ja rivitalokortteleita. (13)

Alla olevan kuvan 21 perusteella Latokartan peruspiirissä on kerrostalopainoisesti asuinrakennuksia. Alueelta löytyy myös rivi- ja ketjutiloja. Talotyyppin mukainen Latokartan peruspiirin asuntokanta on ollut vuosina 1970 – 2018: Erilliset pientalot 2 %, rivi- tai ketjutilat 6 %, asuinkerrostalot 91 % ja muu tai tuntematon talotyyppi 1 %.



Kuva 21. Latokartan peruspiirin asuntokanta talotyyppin mukaan 1970–2018. Kuvion luonut Janita Viljander. Lähteenä käytetty Helsingin kaupungilla koottua tietokantaa, jonka metatietona on väestölaskennat, Tilastokeskus ja asuntokantatilastot

9.5 Roihupellon alueen asuntokanta

Teolliselta toimitila alueelta Roihupellosta ei löytynyt kuin pari asuinrakennusta, jotka oli rakennettu 1960- ja 1980 -luvuilla. Roihupellon alueen nykyiset toimitilarakennukset on pääasiallisesti rakennettu 1970–1980-luvuilla. Täydennysrakentaminen on tapahtunut kookkaina myymäläkiinteistöinä 2000-luvun puolella. (13)

10 Raide-Jokerin alueen asukasrakenne

Tässä osiossa käydään läpi Raide-Jokerin projektialueiden asukasrakennetta mm. tilastoinnin kautta. AM- ohjelman Helsingin alueen viides päämäärä on, että asukasrakenteessa halutaan turvata mahdollisuus erilaisten väestöryhmien asuminen pääkaupunkiseudulla. Kahdestoista tavoite on asukasrakenteen monipuolisuus, jossa uudisrakennuskohteissa huomioidaan huoneistotyyppien ohjauksella perheasuntojen riittävyys. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrää lisätään nuorille ja yksinasuville. Iäkkäälle väestöryhmälle asumisessa toteutetaan kaikkia hallinta- ja rahoitusmuotoja. Esteetöntä rakentamista lisätään täydennysrakentamisessa. Huolehditaan erityisryhmien asuntotuotannosta. Kehitetään vieraskielisen väestön asumisneuvontaa ja tukemista. (1)

Asumisen ja maankäytön ohjelmassa 2016 oli tilastoitu, että nuoria opiskelijoita on Helsingin alueella kolmannes asukkaista ja merkittävä osa pienistä asunnoista on heidän vuokraamiaan. Nuorten ja opiskelijoiden heikon maksukyvyyn takia pääkaupunkiseudulla rakennetaan nuoriso- ja opiskelija-asuntoja jatkossakin oppilaitosten lähelle tai hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Raide-Jokerin varrella Viikissä on Helsingin yliopiston rakennuksia ja kampusalue. Ikääntyvien määrä on kasvussa, ja yli 65-vuotiaiden määrä on Helsingissä vajaat 20 prosenttia. Raide-Jokerin alueella Haagassa, Maunulassa ja Oulunkylässä ollaan jo samoissa lukemissa. Ennustetaan, että vuoteen 2025 mennessä Raide-Jokerin alueilla yli 65-vuotiaiden määrä kasvaa kaikkialla paitsi Pohjois-Haagassa, Metsälässä ja Pihlajistossa. Yli 20 prosentin osuus vieraskielisiä Raide-Jokerin alueella on Reimarlassa, Pihlajistossa ja Viikin tiedepuistossa. On tunnistettu lisääntyvien, yhden hengen talouksien ja ikääntyvän väestön sekä erityisryhmien tarpeet yhteisöllisessä Helsingissä, jossa tarjotaan laitospaikoitten sijaan monipuolisia palvelukeskuksia. (1) Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (ARA) korjausavustuksissa on huomioitu erityisesti iäkkäät ja liikuntarajoitteiset sekä rakennusten energiatehokkuuden parantaminen. (42)

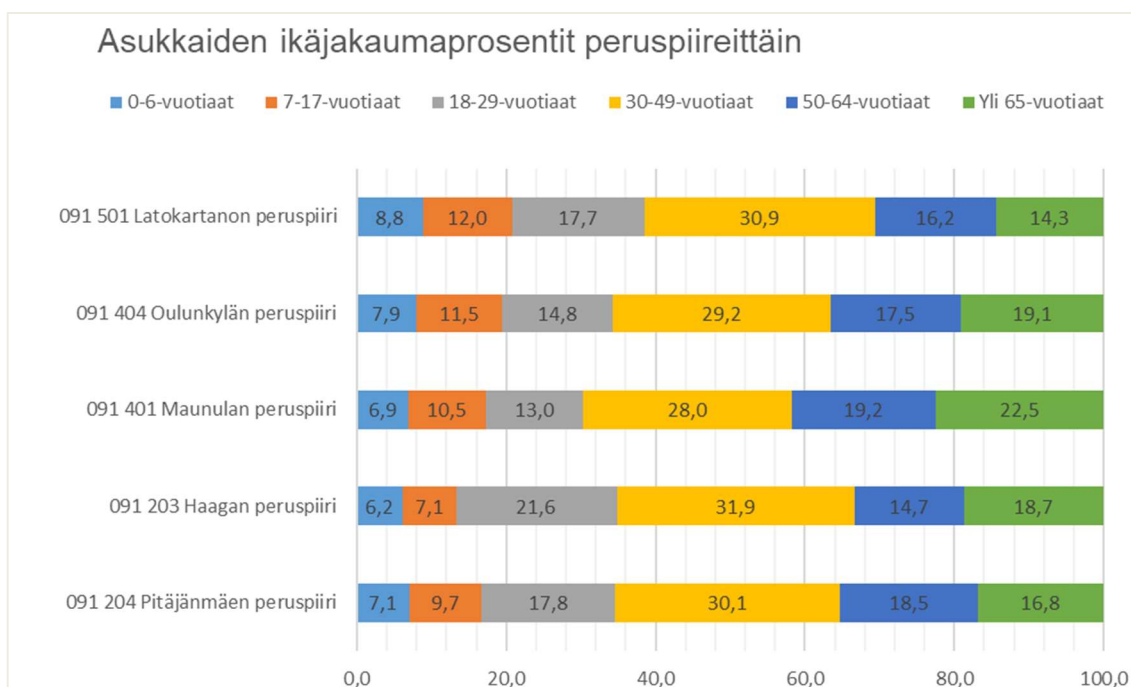
10.1 Asukasrakenteeseen vaikuttavia tekijöitä

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen (ARA) valtion rahoitustuella rakennettujen vuokratilojen omistajia ja osaomistusasuntoihin edellytetään valtioneuvoston asetusten mukaan, että asukkaat valitaan varallisuusrajoitusten mukaan. Asunnon hakijoina etusijalle asetetaan vähävaraisten lisäksi pienituloiset ja asunnottomat. Valtion tuke-

missä asumisoikeusasunnoissa varallisuusrajat koskevat alle 55-vuotiaita, jotka omistavat haetulta alueelta omistusasunnon tai heillä on varallisuutta 50 prosentin prosenttiin markkinoilta hankittavan omistusasunnon rahoituksesta. Varallisuudella tarkoitetaan henkilön omistettavia asunto-osakkeita, tontteja, rahastoja yms. Säästöjä ei lasketa varallisuudeksi. Myös tulojen osalta voidaan tehdä rajoituksia, jotka vaikuttavat alueen asukkaiden valikoitumiseen. (43) Helsingin uudisrakentamisen omistusasuntotuotanto hinta- ja laatukontrolloitujen asuntojen (hitas) osalta rakennuttaja arpoo asukkaat. Näissä arvunnoissa perheasuntoihin hakevat lapsiperheet ovat etusijoilla. (23)

10.2 Tilastointia asukasrakenteesta Raide-Jokerin varrella

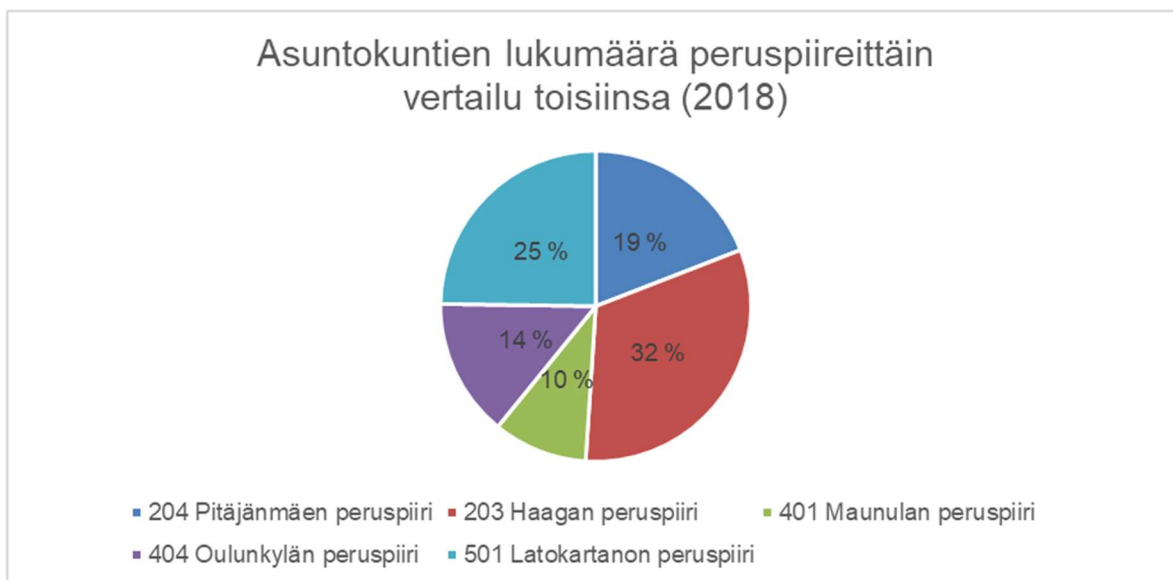
Helsingin kaupunki tuottaa tilasto- ja tutkimustietoa sivustolle www.asuminenhelsingissa.fi, josta voi seurata Helsingin asuntotuotantoa, asuntokantaa, ja asuntokuntia sekä asuntojen hinta- ja vuokratilastoja. Tähän osioon on koottu Raide-Jokerin alueella olevien peruspiirien asukkaiden ikäjakaumaa, joka havainnollistetaan kuvassa 22. Esitetään vertailua asuntokuntien lukumääristä toisiinsa nähden Raide-Jokerin alueella kuvassa 23 s.60. Kuvissa 24 ja 25 s.62 vertaillaan asuntokuntien veronalaisia tuloja ja käytettävissä olevaa rahatuloa peruspiireittäin Raide-Jokerin alueella. Asuntokunta muodostuu kaikista samassa asuinhuoneistossa vakinaisesti asuvista henkilöistä. (44)



Kuva 22. Peruspiirien asukasrakenne, Helsingin seudun aluesarjat (45) tilastointi 10.7.2020. Kuvion luonut Janita Viljander

Alueiden ikäjakaumat peruspiireittäin ovat hyvin samankaltaisia. Mikään ikäryhmä ei noussut merkittävästi poikkeavaksi alueella. Jakaumasta on havaittavissa suuntaus, jossa lähivuosikymmeninä alueen asukasrakenteesta voi olla 30 – 40 prosenttia yli 65-vuotiaita. Roihupellon alueella on pääasiallisesti toimitilarakennuksia, joten alueelta ei ole tilastoa asukkaista.

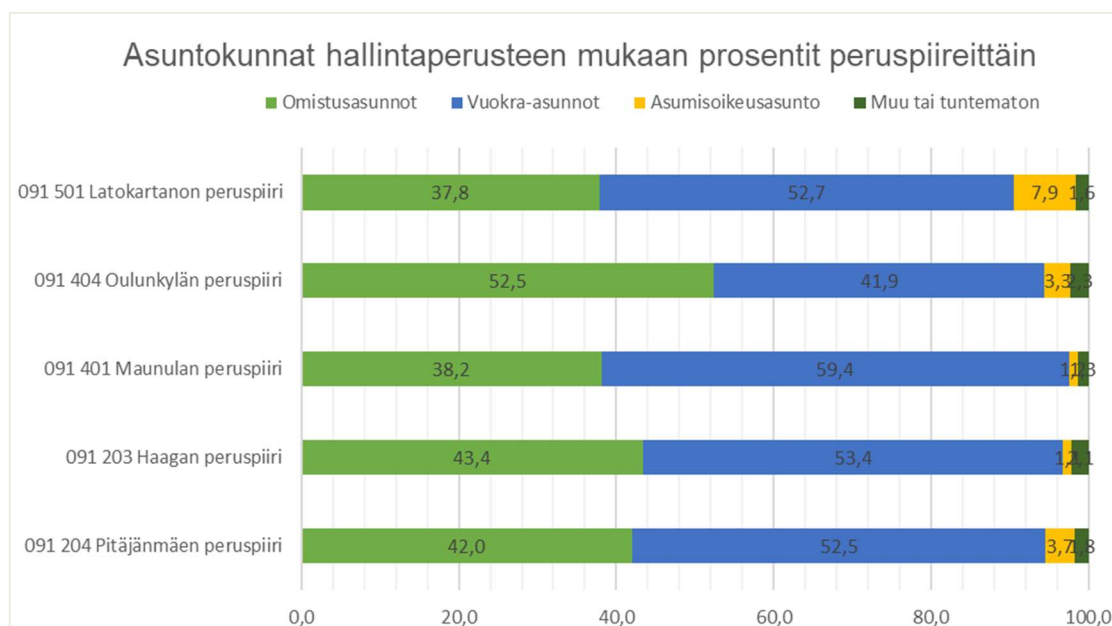
Asuntokunta on kaikkien huoneistossa vakituisesti asuvien henkilöiden lukumäärä. Tilastokeskuksen sivulla määritellään kulutusyksikön olevan asuntokunnassa vakituisesti asuvien henkilöiden laskennallisilla painoarvoilla saatu summa, jonka avulla voidaan vertailla rakenteellisesti erilaisia asuntokuntia. Asuntokuntien sisältöjä tilastoidaan yleensä kahdella tavalla. Henkilöluvun mukaan eli yksi henkilö, kaksi henkilöä jne., tai on kotitalouden elinvaiheen mukaan: yhden hengen talous; lapsettomat parit; parit, joilla on lapsia; vanhempi ja lapsi; muut. (44)



Kuva 23. Peruspiirien asuntokuntien määrä, Helsingin seudun aluesarjat (45) tilastointi 10.10.2020. Kuvion luonut Janita Viljander

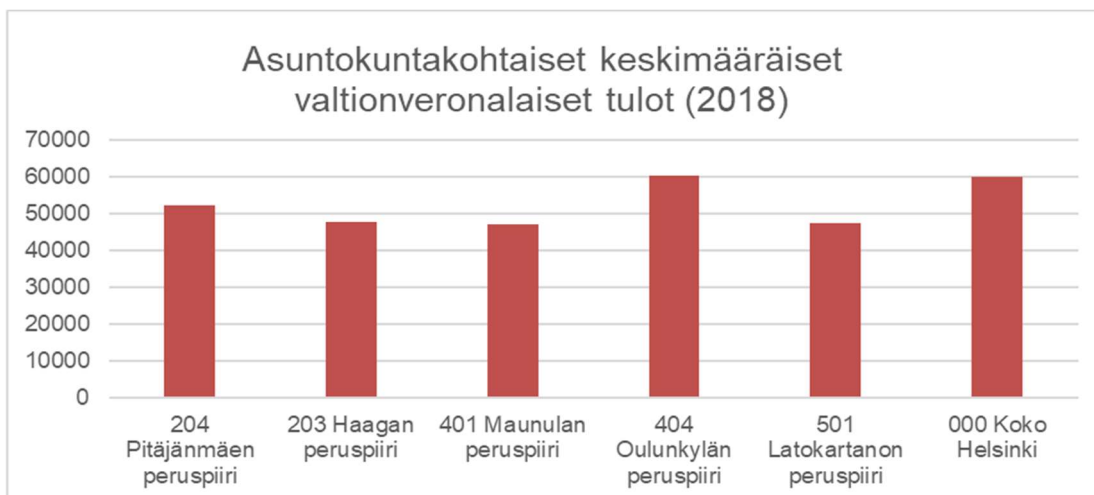
Asuntokuntien lukumäärästä näkyy Pitäjänmäen, Haagan ja Latokartanon peruspiirin kerrostalopainotteisuus. Kun yhdistää Maunulan ja Oulunkylän peruspiirit, niin kokonaisuuksina maantieteellisesti Pitäjänmäen ja Latokartanon peruspiirit ovat samaa kokoluokkaa. Haagan peruspiiri on kooltaan ja asuntokuntien lukumäärältään suurempi kuin muut peruspiirit. Vertailuun kuitenkin vaikuttaa se, että muilla alueilla ovat Helsingin suuret virkistysalueet, joten asuinkäytölle kaavoitettavia alueita on rajallisesti. Osa alueista on alun perin myös matalaa ja väljästi kaavoitettua, jolloin asuntokuntien määrä on vähäinen alueella. (44)

Helsingissä hallintaperusteen mukaan on tilastoitu 1950-luvulta lähtien. Alla olevista tilastoinneista näkyy nykytilanne. Esimerkiksi Maunulan alueella vuonna 2018 lähes 60 prosenttia asutokunnista asui vuokra-asunnossa. Asumisoikeusasuntoja alettiin rakentaa vuodesta 1995 lähtien. Koko Helsingin alueella asumisoikeusasuntoja on keskimäärin kolme prosenttia. Latokartanon peruspiirin alueet ovat pääasiallisesti muodostuneet 2000-luvulla, joten asumisoikeusmuoto on asumisessa lähes kahdeksan prosenttia. (44)



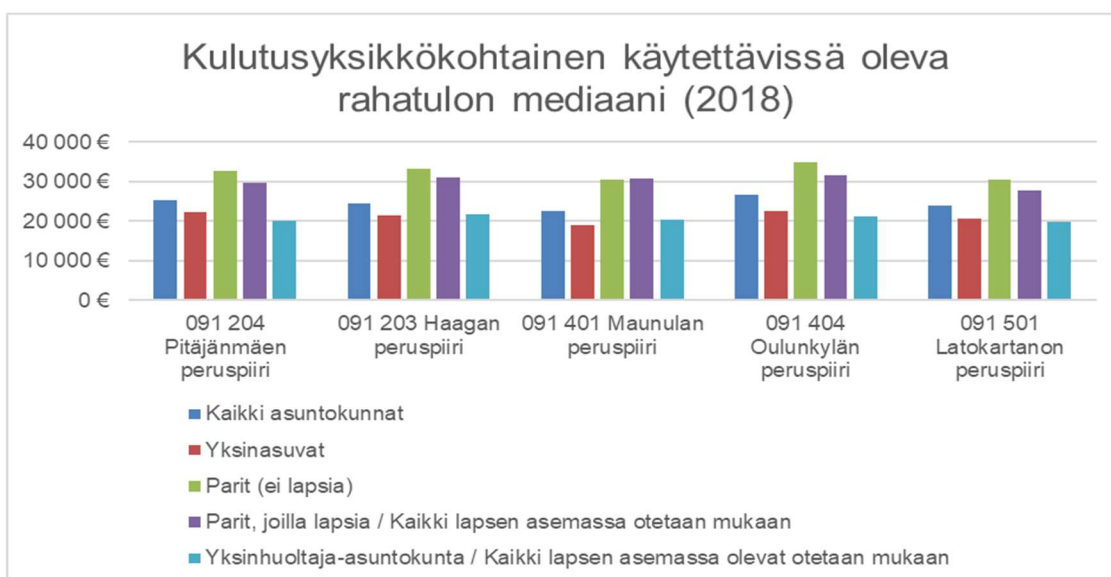
Kuva 24. Peruspiirien asutokuntien hallintaperusteosuudet (45) tilastointi 17.4.2020. Kuvion luonut Janita Viljander

Helsingissä asutokuntien määrä kasvaa ja keskimääräiset tulot nousevat. Seuraavalla sivulla esitetään kuvassa 25 asutokuntien keskimääräiset tulotasot peruspiireittäin. Ainoastaan Oulunkylän alue on Helsingin mediaanin mukainen. Tilastot ovat mediaanisia eli kyseessä on alueelle tyypillinen tulotaso.



Kuva 25. Peruspiirien asuntokuntaakohtaiset keskimääräiset valtionveronalaiset tulot (44), tilastointi 10.10.2020. Kuvion luonut Janita Viljander

Kaikissa asuntokunnissa keskimääräinen käytettävissä oleva tulo Helsingissä vuonna 2018 oli 26 510 € kulutusyksikköä kohden. Kulutusyksikköjä on havainnollisempi verrata, koska niissä jaetaan painotetusti kaikkien vakituisesti asuvien asukkaiden määrän vaikutus käytettävään kulutettavissa olevaan rahamäärään. Helsingissä nämä jaetaan kolmeen luokkaan: vähintään 27 000 € (hyvä tuloiset); 24 000 - 26 999 € (keskitaso); alle 24 000 € (tulotaso muuta kaupunkia alhaisempi) käytössä oleva rahatulon mediaani kulutusyksikköä kohden. Maunula ja Latokartano ovat tulojen ja käytettävissä olevien rahojen osalta tilastollisesti muihin peruspiireihin verrattuna alhaisempia.



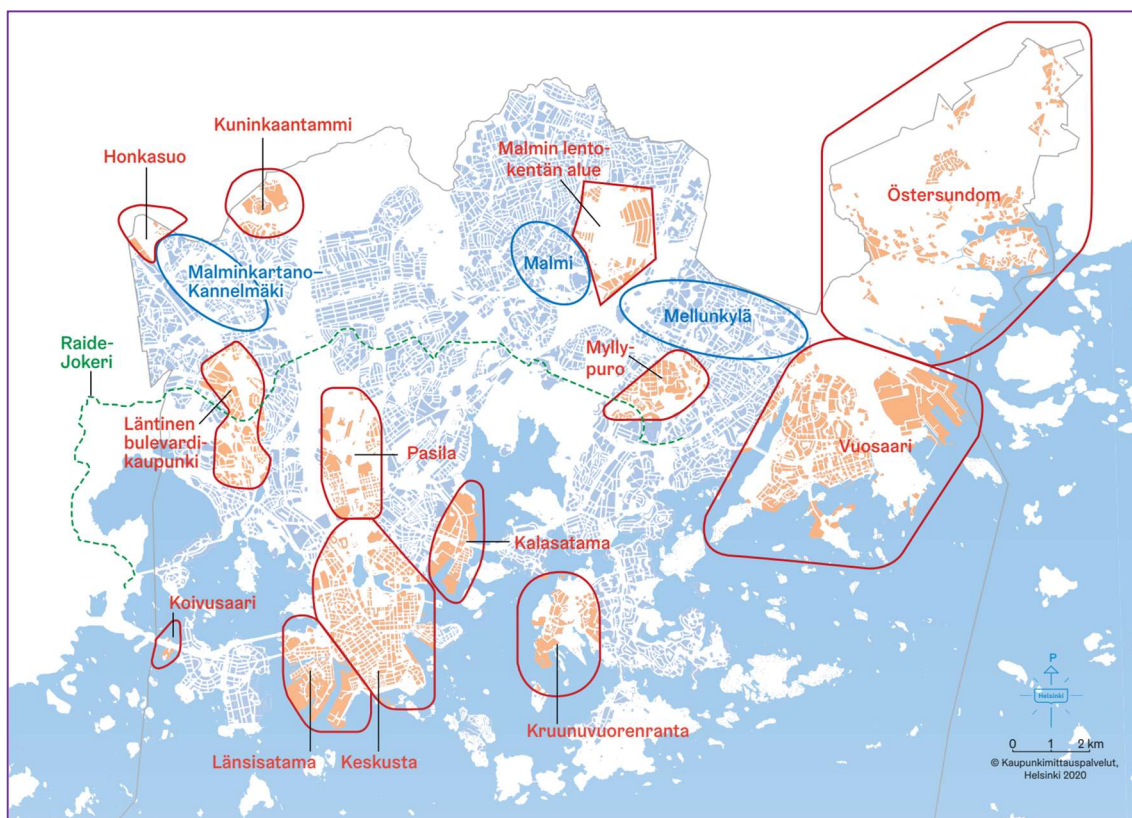
Kuva 26. Peruspiirien elinkaarivaiheessa keskimääräinen rahamäärä (44), tilastointi 10.10.2020. Kuvion luonut Janita Viljander

11 Raide-Jokerin alueen ohjaus ja kehitystoimenpiteet

Tässä osiossa esitellään Helsingin kaupungin aluerakentamisprojektit. Käydään läpi erilaisia vaihtoehtoja ja kehittämistoimenpiteitä täydennysrakentamisen koordinoitiin pikaraitiotietyyppisillä projektialueilla. Vuonna 2017 Helsingin kaupunki julkisti pikaraitiotieiden toteutettavuusselvityksen. Hankekortti ohjaa yleiskaavassa kaavailtua pikaraitiotieiden verkoston suunnittelua. Raide-Jokerin ja Kruunusillat-hankkeen toteuttamiset ovat jo käynnissä, joten ne jäivät tarkastelun ulkopuolelle. (46) Vuoteen 2050 mennessä kantakaupunki ulottuisi Kehä 1:een asti, johon moottoritiet päättyisivät. (37) Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020 (AM-ohjelma) valmistellaan ja luonnos on julkaistu. Tavoite on viedä se päätöksentekoon syksyllä 2020. Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma (MAL 2020) on julkaistu. Helsingin kaupunginhallitus hyväksyi syksyllä 2020 MAL-sopimuksen 2020 – 2031.

11.1 Helsingin kaupungin aluerakentamisprojekti ohjaus

Helsingin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosastolla on aluerakentamisprojektiyksikkö, joka ohjaa aluekokonaisuuksia, jotta kaupungin omien yksiköiden ja ulkopuolisten tahojen yhteensovittaminen alueen tavoitteisiin onnistuisi kokonaistaloudellisesti, laadukkaasti ja aikataulullisesti. Aluerakentamisprojektien tehtävänä on varmistaa kaupungin tavoitteiden toteutuminen. Jokaisella alueella on ominaispiirteensä ja tavoitteensa, joten kaupunki pyrkii saamaan projekteista synergiaa, jota voidaan hyödyntää ympäri kaupunkia. Kuvassa 27 s.64 esitellään karttana Helsingin kaupungin alueprojektit ja täydennysrakentamisen alueet. Tämä kuva löytyy myös vuoden 2021 pormestarin talousarvioesityksessä.



Kuva 27. Helsingin kaupungin alueprojektit ja täydennysrakentamisen alueet (4)

Moni projektialue muodostuu yhteensovittamisen tarpeesta. Helsingin kaupungissa on kolmesta aluerakentamisprojektia ja muut ovat esikaupunkialueiden aluerakentamisprojekteja. Raide-Jokerin projektialueen ja muiden projektialueiden asuntotuotantotoivoitteiden rakentamisennustamiseen käytetään ATO-rekisteriä, jossa lähdeaineistona ovat mm. erilaiset asuntohankkeisiin liittyvät kaavat, tontit ja niihin liittyvät päätökset sekä aikataulut. Koordinointi on paljon kiinni resursseista ja niiden kohdentamisesta. (18)

Kaupungin tavoitteet ovat Raide-Jokerin reitin osalta täydennysrakentamista ja asemanseutujen kehittämistä omaleimaisina asumista ja toimitilaa sisältävinä alueina. Aluerakentamisprojekteilla kuten muillakin kaupungin toimijoilla on sisäiset toimintamallit ja prosessiohjeet. Muille osapuolille toiminnankuvaukset olisivat yhteistyön kannalta hyödyllisiä kaupungin sisäisesti ja ulkoisesti. Raide-Jokerin aluerakentamisprojekti ohjaa alueen täydennysrakentamista erilaisilla tavoilla. Kaupungilla on tulossa uusia pikaraitiotiehankeita ja mukana pitäisi olla täydennysrakentamisen erilaisia koordinointiryhmiä. Raide-Jokerin pikaraitiotien osalta alueprojekti muodostui viiveellä, joten monet alueelliset koordinointiohjeet jäivät alkuvaiheeseen, kokonaan muodostumatta tai osittaisella kokoonpanolla projektin ollessa vauhdissa. (18)

11.2 Raide-Jokerin aluerakentamisprojekti ohjauksen kehittäminen

Täydennysrakentamisessa tulee tuntea alueen ominaispiirteet ja tehdä koordinoinninohjaussuunnitelma. Tähän sisältöön tunnistetaan alueen ominaisuudet, osapuolet, prosessit ja lähdeaineisto. Näiden perusteella voidaan tehdä projektin ohjaussuunnitelma, jota päivitetään, ja johon täydennetään, minkä tyyppisiä toimenpiteitä ja palavereja pidetään, millä kokoonpanolla, ja mitkä ovat palaverien tavoitteet. Osapuolten on sitouduttava suunnitelmaan ja edustaja on vastuullinen henkilö omassa organisaatiossaan.

Helsingin karttatietopalvelu tarjoaa avoimesti suurimman osan tässä työssä tarvittavasta tiedosta. Kaupungin sisäiseen käyttöön on suunniteltu vastaava karttatietopalvelu Paikatietovipunen, jota käytetään kaupungin sisäiseen työskentelyyn. Karttatietopalveluun on koottu lähdetiedoista erilaisia tilastoja ja tietoteknisten järjestelmien integraatioita. Koordinoinnin helpottamiseksi digitaalinen ympäristö mahdollistaa erilaisten muistioiden, sopimusten, suunnitelmien ja tutkimusten tallentamisen samoihin tietojärjestelmiin mahdollistaa alueittain materiaalien tallentamisen. Näiden työkalujen kehittämiseen kannattaa panostaa.

Raide-Jokerin alueet kehittyivät erilaisista lähtökohdista, ja jokaiselle kaupunginosalle muodostui nykyiset ominaispiirteensä. Jotta kaupunki pysyy elinvoimaisena, on tärkeää pohtia alueiden tulevaisuuden visiota. Missä määrin ja millä tavoilla halutaan toimia uudempien rakennusten osalta, jotka ovat rakentuneet 1980 – 2020 –luvulla? Mitkä ovat ne ominaispiirteet ja alueet, jotka ovat tulevaisuudessa kaavalla suojelemisen arvoisia? Millä tavalla täydennysrakennetaan ja mitä ovat alueen uudet ominaispiirteet?

Esittelen esimerkkejä erilaisista Raide-Jokerin täydennysrakentamiseen koordinointiin keskittyvistä ryhmistä ja toimenpiteistä. Raide-Jokerin täydennysrakentamisessa voisi olla hyödyksi alan asiantuntijoista koottu ryhmä **Raide-Jokerin täydennysrakentamisen kehitysryhmä**, joka pohtii koko reitin yleisiä asioita. Tässä ryhmässä käydään läpi kaupungin ja valtion tekemiä tavoitteita, strategioita ja sopimuksia. Lisäksi tarkastellaan olemassa olevia tilanteita ja tulevien hankkeiden kuten esimerkiksi bulevardisoinnin vaikutuksia, suhdanteiden vaikutuksia ja säilytettävää rakennuskantaa. Raide-Jokerin aluerakentamisen projekti suunnittelee tavoitteet ryhmälle. Kehitysryhmän osallistujat ja sisältö vaihtelevat. Pohditaan myös, miten päätöksien ketjut vaikuttavat ja mitä keinoja on edistää hankkeita, missä vaiheessa ryhdytään toimenpiteisiin, kenen kanssa ollaan yh-

teistyössä ja missä järjestyksessä, sekä sitä, mitkä asiat ja toimenpiteet nostetaan etusijalle, miten resursoidaan ja miten sidotaan kustannuksia. Ryhmä kokoontuu erilaisilla kokoonpanoilla tarvittaessa.

Raide-Jokerin maapoliittinen ryhmä pohtii aluerakentamisprojektin johdolla mm. maanomaisuuden kehittämistä ja tonttien sekä muiden tunnistettavien kaupungin toimijoiden kanssa alueiden toteutuksen edellyttämiä maankäytön asioita. Ryhmä seuraa, ohjaa ja yhteen sovittaa tontinvarauksien ja luovutusten tilannetta sekä rakentamiskelpoisuutta. Näiden lisäksi käydään läpi maahankintasopimuksien ja muiden neuvotteluiden tilannekatsauksia. Suunnitellaan yhteistyössä tontinluovutuskilpailuja ja kehitetään kilpailutus- ja vuorovaikutustapoja. Palaverin tavoitteet valmistellaan etukäteen ja kokoonnutaan 2–4 kertaa vuodessa.

Raide-Jokerin yhteistyöryhmässä seurataan alueen yhteydenottoja sijoittajilta, maanomistajilta ja taloyhtiöiltä sekä vuorovaikutusta alueeseen kiinnostuneilta kiinteistösijoittajilta ja maanomistajilta. Käydään neuvotteluita yhteistyömahdollisuuksista. Tunnistettavia osapuolia ovat kiinteistökehittäjät, yksityiset tontinomistajat ja valtion palvelut kuten Senaatti-kiinteistöt, säätiöt sekä yhdyskuntatekniikan palveluntuottajat. Ryhmässä suunnitellaan kaupungin toimijoiden kanssa aluekohtaiset tavoitteet, joiden perusteella tarjotaan täydennysrakennusneuvontaa ja -palveluita esimerkiksi alueen taloyhtiöille. Keskiytetään pääasiassa aluekokonaisuuksiin. Ryhmä kokoontuu erilaisilla kokoonpanoilla tarvittaessa.

Raide-Jokerin aluerakentamisen yhteensovitusohjausryhmän ensisijainen tehtävä on varmistaa kaupungin ja valtion tavoitteiden saavutettavuuden mahdollistaminen tulevassa Pikaraitiotiekaupungissa. Yhteensovitusohjausryhmässä käsitellään pääpiirtein sisältyviä, kuten asumis-, palvelu- ja toimitila-alueiden kaavoitus, rakentamisen ohjaus ja yhteensovittaminen sekä aikataulutukset yhdessä liikenne-, yhteisjärjestelyjen ja liityntäpysäköintien yhteensovituksen kanssa. Lisäksi ryhmässä seurataan alueiden investointeja, erilaisia rahoituksia sekä ajankohtaisia asioita ja viestintää. Palaveriin osallistuvat Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialalta maankäytön yleissuunnittelu, asemakaavoitus, liikenne- ja katusuunnittelu, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, maanomaisuuden kehittäminen ja tontit, rakennetun omaisuuden palvelutilaverkko ja asunto-tuotanto. Näiden lisäksi mukana ovat Raide-Jokerin katusuunnittelu, HSL:n edustaja ja Raide-Jokerin pikaraitiotien tilaajaprojektiorganisaatio. Ryhmän tavoitteena on toimia

kanslian kanssa ohjausryhmänä, joka alueellisesti arvioi kaupungin tavoitteiden saavutettavuutta. Lisäksi tarkoitus on ohjata pikaraitiotien ja täydennysrakentamisen yhteensovittamista ja aikatauluja, tunnistaa erilaiset tarpeet koordinoitiryhmille esimerkiksi kaasuputken siirto, koota alueittain tietoa projekteihin liittyvistä ominaispiirteistä mm. valtakunnallisista arvoista, luontoarvoista, rakennushistoriallisista selvityksistä, suojeluista, rakennusten ja yleisten alueiden kuntotasoista. Selvitykset, tutkimukset ja kartoitukset tulisi koota yhteiseen järjestelmään ja päivittää. Tämän tyyppisten palaverien on tarkoitus kokoontua 2–4 kertaa vuodessa ja valmistella palaverin tavoitteet ja toimenpide-ehdotukset etukäteen.

Raide-Jokerin aluerakentamisen projektialue-ryhmät jaetaan palaverikokonaisuuksien mukaan omiin alueisiin: Pitäjänmäki, Haaga, Oulunkylä, Viikki ja Vartiokylä. Kussakin ryhmässä mennään syvemmälle alueen investointeihin kaupungin omien yleisten alueiden, julkisten palveluiden ja asuntotuotannon osalta sekä käydään läpi tarpeita asemakaavoituksen kanssa. Sovitetaan yhteen tontinluovutuksia pikaraitiotien projektin rinnalla. Näiden palaverien perusteella muodostetaan aluerakentamisprojekteista tutut rakennuttajapalaverit. Näitä palavereja on noin kerran kuukaudessa alueittain.

Raide-Jokerin julkisten palveluiden rakenneryhmä -palavereissa tunnistetaan hallintokuntien tarpeiden yhteensovittaminen alueen asuntotuotantoon sekä yleisiin alueisiin. Tavoitteena on päivittää lyhyellä ja pitkällä aikavälillä investoinnit alueen vetovoimaisuuden noustessa, sisäisen ja ulkoisen muuttoliikkeen vaikutuksesta, ja ennustaa väestöennusteen, alueiden palveluiden ja liikennevirtojen tulevia muutoksia. Tunnistettavat osapuolet ovat asemakaavoitus, liikenne- ja katusuunnittelu, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, rakennetun omaisuuden hallinta, rakennuttaminen ja asuntotuotanto. Palaverien on tarkoitus kokoontua erilaisilla kokoonpanoilla kaksi kertaa vuodessa ja tarvittaessa.

Raide-Jokerin täydennysrakentamisen viestintä- ja asukasvuorovaikutuksessa aluerakentamisprojektin tavoitteet ovat suunnitella yhdessä kaupungin muiden toimijoiden kanssa pakolliset ja tarpeelliset vuorovaikutuskokonaisuudet ja yhdessä Raide-Jokerin pikaraitiotien tilaajaprojektiorganisaation kanssa sopia, minkä tyyppistä viestintää ja vuorovaikutusta käytetään. Tavoitteet ovat saada selkeää, innovatiivista, oikea-aikaista ja yhdenmukaista vuorovaikutusta alueella, jotta alueen käyttäjälle, tulevalle tai nykyiselle asukkaalle, on läpinäkyvästi tiedossa kaupungin toiminta ja kehitys alueella sekä se, millä tavalla asukkaalla on mahdollisuus, missä vaiheessa ja millä laajuudella.

Lisäksi viestintää tehdään erilaisilla tavoilla. Kyseessä voi olla vaihtuva projektiryhmä, joka kokoontuu projektin alussa suunnitteluun ja budjetointiin, minkä lisäksi se sopii palaverien tarpeen sekä tiedonkulun välineet ja tavat. Näistä muodostuvat yhteistyökumppanien ja osapuolten kanssa vuorovaikutukseen liittyvät erilaiset työpajat, joiden tuloksena voi olla koordinoita alueen käyttäjille tilapäisissäkin tilanteissa tonttien hyötykäyttöä. Esimerkiksi varastointia, liityntäpysäköintiin pyöräparkkeja, sähköautonlatausta, kevyitä rakennelmia kuten konttiruokaloita jne.

Näiden ohella Raide-Jokerin aluerakentamisprojekti kutsuu koolle tarpeen mukaan rakennuttajien suunnittelukokoukset ja alueryhmät. Täydennysrakentamisessa voidaan soveltaa aluerakentamisprojektien alueryhmyöskentelyä, jossa tavoitteena on koota eri osapuolet yksittäisen hankkeen tontilla tai korttelikokonaisuuden ohjaamiseen suunnitelmien luonnosvaiheessa. Pääsuunnittelija esittelee hankkeen kaupungin asiantuntijoille. Tavoitteena on saada koordinoitkokouksella ja varsinaisella alueryhmäkokouksen kokoontumisella käytyä läpi projektin maankäytön ja asumisen toteutusohjelman tavoitteet, tontinvarauksen ehdot, asemakaavan noudattaminen, mahdolliset yhteisjärjestelyt, ohjeet lähiympäristöön liittyen ja rakennusluvan myöntämisen muut edellytykset. Alueryhmä antaa lausunnon suunnitelmista rakennusluvan hakemista varten. (18.)

12 Yhteenveto

Tutkimuksen aikana pohdin monta kertaa, mitä täydennysrakentamisella tavoitellaan. Lähtökohtaisesti mielletään, että kaupunkirakennetta tiivistetään ja rakennetaan ylöspäin. Täydennysrakentaminen voi olla yhden omakotitalon purkaminen uudeksi rivitaloksi tai jopa koko korttelin uudistaminen hybridikerrostaloalueeksi. Raide-Jokerin reitillä oli monenlaisia alueita. Soveltuvako yleiskaavoituksen linjaukset alueelle tällä ajankohdalla vai pitäisikö aluetta kehittää vielä, riippuen asemakaavan tilanteesta tai tontin haltijan tahtotilasta? Nouseeko alueella merkittävää vastustusta vai ovatko kaupunkirakenne ja sen käyttäjät valmiina muutokseen?

Täydennysrakentamisen koordinoinnissa on tunnettava alueen ominaispiirteet, lainsäädäntö ja osapuolten tavoitteet. Tarkoituksena oli koota osiot yhdestä projektialueesta, johon liittyi vahvasti päätös uuden joukkoliikenteen muodosta ja retistä, joka lävistää Helsingin poikittain. Lisäksi vastaavia reittejä on kaavailtu useita Helsingin alueelle. Tutkimuksen tavoitteena oli seurata ”Kotikaupunkina Helsinki – Asumisen ja maankäytön ohjelmaa 2016” ja luoda raportti, jossa ohjelman päämäärät ja tavoitteet toteutuvat Raide-

Jokerin reitin varrella. Alun perin tutkimusta oli ajallisesti tarkoitus seurata Raide-Jokerin pikaraitiotien rakentamisen aloitukseen saakka. Tutkimusta jatkettiin koko AM-ohjelman kauden ajan, jotta myös sen vaikutukset näkyisivät ja raportti olisi kokonaisvaltaisempi. Näin havainnoitiin raideliikenteen yksittäisen päätöksen vaikutusta päätöksentekoon tulevan radan varrella.

Raportin lähtökohtana oli käyttää tietoja, joita kuka tahansa voi löytää julkisesti. Materiaalia löytyy hyvin karttapalveluista ja tiedustelemalla. Vaativuus tuli aineiston rajaamisesta ja sen selvittämisessä, mikä on tieto oleellista tietoa. Jokaisesta osiosta sai hyvin tietoa. Raportista rajattiin suhdannekuvaukset ja markkinalähtöiset analyysit pois. Kaupunkirakenteita voidaan ohjata tiettyihin suuntiin poliittisilla päätöksillä, jotta alueiden elinvoimaisuus säilyy. Se itsessään on poliittinen päätös. Raide-Jokerin alueella ovat vaikuttaneet monenlaiset suhdanteet ja poliittiset ohjaukset vuosikymmenien ajan, ja ne ovat muokanneet alueita. Kuten muillakin projektialueilla on hyvä koota yhteinen kokonaisuus, jotta tavoitteellisuus on läpinäkyvää ja täydennysrakentamisen ohjaaminen helppoa.

Olemassa olevan kaupunkirakenteen muutoksiin ja uusiin tavoitteisiin suhtaudutaan vaihtelevasti. Pitäjänmäki muodostui sadan vuoden aikana teollisuusalueesta monipuoliseksi asuin- ja liikekeskukseksi, jota on täydennysrakennettu ja muokattu vuosikymmeniä. Jatkuva kaupunkirakenteellinen muutos on ominainen tälle alueelle. Haagan alue on muodostunut pääasiallisesti 1950-luvulla ja jatkanut kasvuaan asuinalueena 1980-luvulle asti. Haaga on sijainnillisesti liikenteen solmukohdissa ja suuren virkistysalueen kyljessä. Etelä-Haagan alueella on osin kaavalla myös suojeltuja 1960–1970-luvuilla rakennettuja julkisten palveluiden rakennuksia ja muutamia alkuperäisiä asuinrakennuksia. Toisella puolella Keskuspuistoa Maunulan alueella on kaavalla suojeltu kokonaisia korttelialueita. Nämä kerrostaloalueet ovat rakentuneet 1950-luvulla, samalla vuosikymmenellä kuin asuinalueet ovat rakentuneet Haagaan. Maunulassa on Raide-Jokerin varrella kaavalla suojeltu Pirkkolan pientaloalue, joka on 1940-luvulta.

Oulunkylässä ja Veräjämäessä on säilynyt ja kaavalla suojeltu muutama rakennus 1900-luvun vaihteen molemmin puolin. Oulunkylä tulee olemaan raideliikenteen solmukohta, jonka tavoitteena on tiivistyä ja elinvoimaistua 2020-luvulla. Viikki on muodostunut laajemmaksi yliopisto- ja palvelukeskukseksi 2000-luvulla, jolloin projektialueet Latokartano ja Viikinmäki muodostuivat uusina asuinalueina. Natura-alueen välittömässä läheisyydessä ekologista kaupunginosaa pyritään kehittämään elinvoimaiseksi lähikeskustaksi.

Viikissä on myös 1830-luvulta säilynyt kartanon päärakennus, ja alueella on pitkä historia Helsingin synnyinsijoilla Vanhankaupunginkosken läheisyydessä. Roihupelto on monipuolinen toimitila-alue nyt ja tulevaisuudessa.

Helsingin kaupungin omistamia tontteja varataan, luovutetaan ja vuokrataan, kun alueen esirakentaminen on valmis, mutta rakentaminen ei lähde liikkeelle sovituissa aikatauluissa. Tilanteessa voi olla muitakin osapuolia kytköksissä, jos täydennysrakentaminen on esimerkiksi kytketty asemakaavassa ja yhteisjärjestelysopimuksilla yhteen monen muun kanssa. Rakentaminen tontilla ja sen ympärivällä alueella jäävät ns. jäähytilaan, jossa ei ole tiedossa, milloin ja millä tavalla jatketaan tai mistä päästä asiaa voisi lähteä purkamaan.

Vuokrattavia tonttien varauksia saadaan tehtyä erilaisilla menettelytavoilla, ja varauksia yleensä jatketaan, mutta alueen asuntojen ja palveluiden kehitys hiipuu, jos jäädään odottamaan pitkiä ajanjaksoja. Uusia toimijoita ei saada välttämättä heti tilalle, mutta tässä kohtaa voidaan tarkastella, onko ns. jäähytilanne hyväksi. Voidaan ottaa alueen tontit uudelleen tarkasteluun ja tehdä uusia muutosehdotuksia nykytilanteeseen. Yleensä yksityiset kiinteistöjen- ja rakennuksien omistajat odottavat arvonnousua. Varsinkin, kun kaupunginosaan on tiedossa merkittäviä muutoksia.

Entä, jos tontin varauksia ei jatketa? Pitäisikö varauksen yhteydessä tontin varaajalta vaatia enemmän materiaalia: laskelmia ja aikataulua? Maapolitiikassa on tavoitteena alueellinen sekoittuminen. Nyt tehtävät maapoliittisten linjauksien päätökset näkyvät aikaisintaan viiden vuoden päästä uusissa tonttiluovutuksissa. Säännöllisesti uutisiin tulee kaupungin vuokratontteja, joiden sopimukset on tehty 1900-luvun puolivälissä ja tontin vuokrahintaa nousee merkittävästi. Niitä löytyy tasaisesti myös Raide-Jokerin alueelta. Silti Raide-Jokerin alueella kelpaa rakentaa, kun tontit tulevat tarjolle edellyttäen, että kaavoitus tulee valmiiksi. Yleiskaavassa ja asemakaavassa on tietty varanto vuosittain rakennettavalle kaupungille.

Kaupunginkanslia ohjaa asuinalueiden hallintamuotojakaumaa tontinluovutuksella, jonka tarkoituksena on vähentää erilaisia voimakkaita eriytymisiä eli segregatioita. Raide-Jokerin alueella on asemakaavoja voimassa ja käsittelyssä. Selkeästi pyritään samaan vuosittaisiin tavoitteisiin täytettyä. Täydennysrakentaminen toimii ketjutuksessa yleiskaava – asemakaava – tontit – esirakentaminen. Korkeiden tavoitteiden saavuttamisessa pitää seurata, ettei siirretä ensimmäisen vaiheen haasteita eteenpäin. Yleis- ja

asemakaavoituksen ennustettavuuden, oikea-aikaisuuden ja esirakentamisen valmiuden pitää kulkea tiiviissä yhteistyössä tavoitteiden kanssa.

Kuinka pitkälle asemakaavoituksen viitesuunnitelmia kannattaa viedä? Näissä kumppanuuskaavoituksissa tontin varaaja on mukana prosessissa ja teettää esimerkiksi meluselvitykset. Asemakaavoituksen pitäisi mennä hiukan edellä aluekehityshankkeissa riippuen siitä, milloin esirakentamisen suunnitelmat ovat valmiit ja tontit rakentamiskelpoisia. Asemakaavoituksen, rakentamiskelpoisuuden, tonttien luovutusten, yleisten alueiden ja muiden projektien aikataulut ovat yleensä suuntaa antavia eivätkä ne ole välttämättä sidoksissa toisiinsa. Pyritään huomioimaan, ettei kaupungin investointibudjetti ei välttämättä riitä, kun tonttien luovutusten aikataulut limittyvät ja asuntotuotantotavoitteiden korotuksia vuosittain tulee. Esikaupungit -projektialueella pitäisi olla enemmän alueprojekteja, jotka eivät ole sidoksissa kaupungin vuosittaiseen investointibudjettiin, koska tavoiteltava suunnitelmallisuus ja ensisijaisuus järjestys silloin ontuu. Aikaisemmin suuret uudisaluerakentamisprojektit menivät helposti edelle. Suomessa on laaja valitusoikeus, jossa periaatteessa yksittäinen henkilö voi hidastaa tai jopa pysäyttää kokonaisia miljardien hankekokonaisuuksia. Rakentamisen vauhdissa suuret aluerakentamisprojekti-alueet vetävät puoleensa ja helposti valitusherkät täydennysrakentamisen projektit eivät tunnu riskin arvoiselta.

Tällä hetkellä Helsingin oman asuntotuotannon uudisrakentamisen toiminta soveltuu parhaiten uudisalueiden aluerakentamisprojekteihin, koska niissä saadaan tehtyä laajempia kokonaisuuksia ja tavoitetaan isoja urakkakokonaisuuksia. Uudisalueilla maankäyttöön liittyvät sopimukset ovat yhteneväisiä, yhdyskuntatekniikka on rakennettu ja esirakentaminen on suunniteltu. Koordinointia ja toimintatapaa tulee kehittää, jotta hankeohjelmoinnin aikataulut varsinkin täydentämISRakentamisen osalta onnistuu ja alueen rakentuminen saadaan samalla tavalla sujuvaksi.

Kaupungin vuosikymmeniä kestänyt virastomalli on muokannut kaupungin toimintatapaa, että jokaisella virastolla on ollut omat tavoitteet. Kaupungin tiivistyessä ja tarve tehostaa tilojen ja maankäyttöä kasvaa, mikä johtaa lisääntyvään koordinointitarpeeseen. Helsingin kaupungin tekemä organisaatiouudistus ja pormestarimalliin siirtyminen vuonna 2017 sekoitti palikoita, mutta kaupungin kymmenien virastojen sijaan muodostettiin neljä toimialaa ja keskushallinto, joiden toimintojen yhdistäminen helpottivat kokonaisuuden hallintaa. Nyt syksystä 2020 alkaen kaupungin teknisten palvelukokonaisuuksien toimiala toimii jo saman katon alla. Mikään ei ole täydellistä, joten kehitys jatkuu.

Organisaatioita muokataan ja säädetään uudelleen palveluiden sisällä edelleen. Koordinointi täydennysrakennuksen osalta on haasteellista, mutta edellytysten ainakin pitäisi olla paremmat.

Raide-Jokerin pysäkin viereen suunnitellusta täydennysrakentamisen asuinalueesta eli Patterinmäen asemakaavasta valitettiin, ja asuinalue jäi toistaiseksi toteutumatta. Muutokset pitkälle viedyissä kaavoituksissa aiheuttavat paineen kaavoituksen täydennysrakentamisen tavoitteiden toteuttamiseen alueella eri tavalla. Ne lisäävät myös merkittävästi kuormitusta löytää valmisteltavaksi tavoitteiden mukainen määrä kaavoitettua asuinaluetta, jota ei alun perin ollut tarkoitus lyhyellä aikavälillä tehostaa. Se muokkaa myös alueelle tehtäviä investointeja uudelleen ja edellytykset uuden tontin saattamisesta rakentamiskelpoiseksi eivät ole samalla toteutettavissa Raide-Jokerin täydennysrakentamiseen kaavailtujen tonttien kanssa. Asuinalueesta kiinnostuneille ja rakentumista innoissaan odottaville on loputtomien asemakaavaehdotusten voimaan tuleminen viivästyminen tai toteuttamatta jättäminen on suuri pettymys. Muutoksien kokonaisvaltaisia heijastumisvaikutuksia on haastavaa ennakoida. Hallintotuomioistuimet eivät välttämättä tunnista, mitkä asiat muistutuksissa ja valituksissa ovat oikeasti relevantteja.

Kaupunki tarjoaa maankäytösopimuksia yksityisille maanomistajille, jolloin pelikentällä on myös yksityisiä rakennuttajia ja kiinteistökehittäjiä, jotka tarjoavat myös sopimuksia tontin kehittämiseksi. Silloin kaupungin tarjoamat maankäytösopimukset alueelle eivät täyty tavoitteellisenä kokonaisuutena. Esimerkkinä on Patolan alue, jossa tontinkehityksessä pitää edetä vaiheittain, koska alue on monimuotoisesti kaupungin ja yksityisen omistaa maata. Oulunkylän keskustasta ostettiin kaupungin vuokratontilta asunto-osakeyhtiö, jotta aseman seutu pääsisi kaupungin tavoitteiden mukaisesti kehittymään palvelu- ja liikekeskustaksi vaiheittain.

Vaikka Helsingin kaupunki tavoittelee tasaisesti nousevia suurempia asuntotuotantoluokkia, niin poliittisesti ollaan halukkaampia nostamaan tavoitteita vielä korkeammiksi huomioimatta kokonaisuuden hallintaa, jossa arvioidaan alueellisesti kehittymisen mahdollisuuksia. Suuntaus vaikuttaa palaavan 1970-luvun tyyliin ”vanha pois”, jotta saadaan korkeaa ja tehokasta tilalle. Moni ei ehkä jää kaipaamaan 1970-luvun tyyppikerrostaloja, mutta mitä saadaan tilalle. Asuntotuotantotavoitteiden jatkuvan nousun haastavuus näkyy asemakaavoituksessa vasta, kun kookkaan korttelikokonaisuuden päätöksestä valitetaan. Silloin alkaa paine saada alueelle vastaava määrä asemakaavaa tehostetusti pi-

karaitiotien varrelle. Yleensä sellaiset tilanteet ajavat nopeisiin ratkaisuihin, jossa alueelle kaavoitetaan sinne, mistä helposti saadaan asemakaavoitusprosessi läpikäytyä. Kokonaisuutena se ei ole välttämättä hyvä ratkaisu. Ajankohtainen haaste on Helsingin kaupungin sopeuttaminen, jossa investointimäärärahoja supistettiin, mikä vaikuttaa suoraan tonttien esirakentamiseen ja yleisten alueiden rakentamiseen supistetulla budjetilla, vaikka asuntotuotantotavoitteet kasvavat. Onko välttämätöntä saada asuntotuotannon kasvua korkealle, ja ovatko kaupunkilaiset valmiina nopeasti tiivistyvään kaupunkirakenteeseen 2020-luvulla?

Lähteet

- 1 "Kotikaupunkina Helsinki – Asumisen ja siihen liittyvän maakäytön toteutusohjelma 2016" on lyhennettynä AM-ohjelma 2016. [verkkotiedosto]. https://www.uuttahelsinki.fi/sites/default/files/osion_artikkelisivun_osa/liitetiedostot/am-ohjelma2016_fi_low.pdf (viittauspäivä 10.11.2020)
- 2 Kaupungin strategia 2017 [verkkosivusto]. <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/strategia-ja-talous/kaupunkistrategia/> (viittauspäivä 1.10.2020)
- 3 Helsingin asuntotuotantotavoitteiden kehityksestä [verkkoblogi]. <https://www.kvartti.fi/fi/blogit/helsingin-asuntotuotantotavoitteiden-kehityksesta> (viittauspäivä 19.10.2020)
- 4 Helsingin kaupungin talouden julkaisut [verkkosivusto]. https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/julkaisut/talouden_julkaisut (viittauspäivä 10.11.2020)
- 5 Helsingin kaupungin Raide-Jokerin aluerakentamisprojekti sivusto [verkkosivusto]. <https://www.uuttahelsinki.fi/fi/raide-jokeri> (viittauspäivä 10.11.2020)
- 6 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös Raide-Jokerista [verkkosivusto]. <https://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2013-002598/kslk-2016-10/> Kaupungin käsittelyhistoria: <https://dev.hel.fi/paatokset/asia/hel-2016-000511/kvsto-2016-12/> // <http://raidejokeri.info/rakentamisprojektin-eteneminen> (viittauspäivä 11.8.2020)
- 7 Helsingin kaupungin organisaatiomuutos – muutoksen toteutumisen arviointi. [verkkotiedosto]. <https://www.hel.fi/hel2/kanslia/valtuustoseminaari/hanken-arviointitutkimuksen-valira-portti.pdf?fbclid=IwAR2g9CoOHO96wlcvqnr2pzfZ1xPKkdA2n8F2gE-kCwSx81JJ19RW0zDb8aV4> (viittauspäivä 11.7.2020)
- 8 Raide-Jokerin pikaraitiotien sivusto [verkkosivusto]. <https://raidejokeri.info/> (viittauspäivä 5.10.2020)
- 9 Raide-Jokerin pikaraitiotien hankearviointi [verkkosivusto]. <http://raidejokeri.info/mika-raide-jokeri/> /viittaus/. <http://raidejokeri.info/wp-content/uploads/2019/01/Hankearviointi-2019.pdf> (viittauspäivä 15.8.2020)
- 10 Valtion talousarvioesitykset [verkkosivusto]. <https://budjetti.vm.fi/indox/sisalto.jsp?year=2018&lang=fi&maindoc=/2018/tae/valtiovarainministerion-Kanta/valtiovarainministerionKanta.xml&opennode=0:1:241:927:937:945>: (viittauspäivä 15.8.2020)
- 11 Raide-Jokerin pikaraitiotien päätökset [verkkosivusto]. <http://raidejokeri.info/paatoksenteke/> (viittauspäivä 13.8.2020)

- 12 Helsingin kaupungin aluerakentamisprojektin täydennysrakentamisen ohjeistus sivusto [verkkosivusto]. <https://www.hel.fi/kanslia/taydennysrakentaminen-fi> (viittauspäivä 27.10.2020)
- 13 Helsingin kaupungin sisäinen karttatietopalvelu PaikkatietoVipunen
- 14 Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut [verkkosivusto]. <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/uudisrakentaminen/rakennutan-pientalon/lupaprosessi-pahkinankuoressa/#> (viittauspäivä 30.9.2020)
- 15 Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksesta [verkkoartikkeli]. https://www.rakentaja.fi/pro/artikkelit/16635/uusi_maankaytto_ja_rakennuslaki.htm (viittauspäivä 27.10.2020)
- 16 Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus [verkkosivusto]. <https://mrluudistus.fi/> (viittauspäivä 27.10.2020)
- 17 Oikeusministeriön koonti laista purkava uusrakentaminen [verkkosivusto]. <https://oikeusministerio.fi/purkava-uusrakentaminen> (viittauspäivä 10.8.2020)
- 18 Helsingin kaupungin henkilöstön haastattelumateriaali ja työssä käytettävät sisäiset toimintaohjeet sekä tilastointeja vuosina 2017-2020
- 19 Valtioneuvoston julkaisu alueellistamisesta [verkkosivusto]. <https://valtioneuvosto.fi/-/10623/alueellistaminen-2020-luvulla-virastojen-sirroista-paikkariippumattomaan-tyohon> (viittauspäivä 11.10.2020)
- 20 Kääntyykö globalisaatio kehityksen suunta? [verkkoartikkeli]. <http://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/kaantyyko-globalisaatiokehityksen-suunta/> (viittauspäivä 12.10.2020)
- 21 Helsingin kaupungin kooste alueellisesta eriytymisestä [verkkosivusto]. https://tilajakehitys.hel.fi/alueellinen_erytyminen (viittauspäivä 31.10.2020)
- 22 Kuluttajaliiton kooste eri asumismuodot [verkkosivusto]. <https://www.kuluttajaliitto.fi/tietopankki/asuminen/eri-asumismuodot/> (viittauspäivä 31.10.2020)
- 23 Asumisen ja rakentamisen tilastotietoa Helsingistä [verkkosivusto]. <https://www.asuminenhelsingissa.fi/fi/content/keskeiset-k%C3%A4sitteet> (viittauspäivä 1.11.2020)
- 24 Ympäristöministeriön MAL 2016 sopimus [verkkosivusto]. https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Maankayton_suunnittelun_ohjaus/Maankayton_liikenteen_ja_asumisen_sopimukset/ (viittauspäivä 15.7.2020)

- 25 Ympäristöministeriön koostesivusto MAL-sopimuksista ja niiden seurannasta [verkkosivusto]. <https://ym.fi/maankayton-asumisen-ja-liikenteen-sopimukset> (viittauspäivä 18.10.2020)
- 26 Helsingin kaupungin maapolitiikka kaupunkistrategia [verkkosivusto]. <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/strategia-ja-talous/kaupunkistrategia/maapolitiikka/> (viittauspäivä 18.10.2020)
- 27 Helsingin kaupungin maapolitiikka maankäytösopimukset [verkkosivusto]. <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/maankayttosopimukset/> (viittauspäivä 18.10.2020)
- 28 Helsingin kaupungin maapolitiikka täydennysrakentamiskorvaus [verkkosivusto]. <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/tontinvuokralaiselle/taydennysrakentamiskorvaus/> (viittauspäivä 18.10.2020)
- 29 Kuntaliiton koostesivusto maanpolitiikan kehittämismenettelyt [verkkosivusto]. <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-keinot/kehittamisaluemenettelyt> (viittauspäivä 19.10.2020)
- 30 Kuntaliiton koostesivusto maanpolitiikan menettelykeinot [verkkosivusto]. <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikan-opas/kunta-ja-maapolitiikka/maapolitiikka/> (viittauspäivä 19.10.2020)
- 31 Valtiovarainministeriön kooste kiinteistöverouudistuksesta [verkkosivusto]. <https://vm.fi/kiinteistoverouudistus> (viittauspäivä 31.10.2020)
- 32 Helsingin kaupungin viheralueiden aluesuunnitelmat [verkkosivusto]. <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/kehittamissuunnitelmat/oulunkyla-maunula-aluesuunnitelma> (viittauspäivä 20.10.2020)
- 33 Helsingin kaupungin tonttiopas [verkkosivusto]. <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit> (viittauspäivä 18.10.2020)
- 34 Helsingin maapoliittiset linjaukset. Tontinluovutusta koskevat linjaukset [verkkotiedosto]. https://www.hel.fi/static/public/hela/Kaupunginhallitus/Suomi/Paatokset/2019/Keha_2019-04-01_Khs_14_Pk/D60DA9D2-2A17-C681-8EC9-69B4F4E00000/Liite.pdf (viittauspäivä 11.7.2020)
- 35 Helsingin kaupungin tonttien maanvuokrasopimukset [verkkosivusto]. <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/tontinvuokralaiselle/sopimusten-uusiminen/sopimusten-uusiminen> (viittauspäivä 5.10.2020)
- 36 Kuntaliiton koostesivusto maanpolitiikan opastus tonttijako [verkkosivusto]. <https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/kiinteistoinsinööri-opas/tonttijako/tonttijaon-laatiminen> (viittauspäivä 5.10.2020)
- 37 Yleiskaava 2016 selostus [verkkotiedosto]. https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2016-3.pdf (viittauspäivä 2.10.2020)

- 38 Helsingin kaupungin sivut asemakaavoituksen osallistumisesta ja toteutuksesta [verkkosivusto]. <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus/osallistuminen/> (viittauspäivä 24.9.2020)
- 39 Helsingin kaupungin katusuunnittelu [verkkosivusto]. <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kartat-ja-liikenne/kadut-ja-liikennesuunnittelu/liikennesuunnittelu/> (viittauspäivä 3.10.2020)
- 40 Maankäyttö- ja rakennuslaki asemakaavoitus [verkkosivusto]. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L7P53> (viittauspäivä 30.9.2020)
- 41 Helsingin kotiseutupyöräilyreitit [verkkosivusto]. <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kartat-ja-liikenne/pyoraily-ja-kavely/pyorareitit/kotiseutupyorailyreitit> (viittauspäivä 25.10.2020)
- 42 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen korjausavustukset [verkkosivusto]. https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset/Korjausavustukset (viittauspäivä 13.10.2020)
- 43 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen asukasvalintarajoitukset [verkkosivusto]. <https://www.ara.fi/asukasvalinta> <https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasunto-kanta/Asumisoikeusasunnot/Asukasvalinta> (viittauspäivä 13.10.2020)
- 44 Asuntokunnat ja asunnon hallintaperuste [verkkosivusto]. www.asuminenhelsingissa.fi; <https://asuminenhelsingissa.fi/fi/content/hallintaperuste> (viittauspäivä 21.10.2020)
- 45 Helsingin seudun aluesarjat -tietokanta 2019 [verkkosivusto]. www.aluesarjat.fi , (viittauspäivät 10.7.2020 ja 10.10.2020)
- 46 Yleiskaavan raitioteiden toteutettavuus selvitys [verkkotiedosto]. <https://www.hel.fi/static/liitteet/kaupunkiymparisto/julkaisut/julkaisut/julkaisu-11-17.pdf> (viittauspäivä 3.10.2020)

Liitteet

Liite 1. Pitäjänmäen – Munkkivuoren kierros

<https://www.hel.fi/static/liv/2013/pyoraillen/ksp9.pdf> (viittauspäivä 15.11.2020)

Liite 2. Haaga kierros

<https://www.hel.fi/static/liv/2013/pyoraillen/ksp8.pdf> (viittauspäivä 15.11.2020)

Liite 3. Vanhankaupungin – Oulunkylän kierros

<https://www.hel.fi/static/liv/2013/pyoraillen/ksp12.pdf> (viittauspäivä 15.11.2020)

Liite 4. Maunula – Pakila kierros

<https://www.hel.fi/static/liv/2013/pyoraillen/ksp13.pdf> (viittauspäivä 15.11.2020)

Liite 5. Viikki – Pihlajamäen kierros

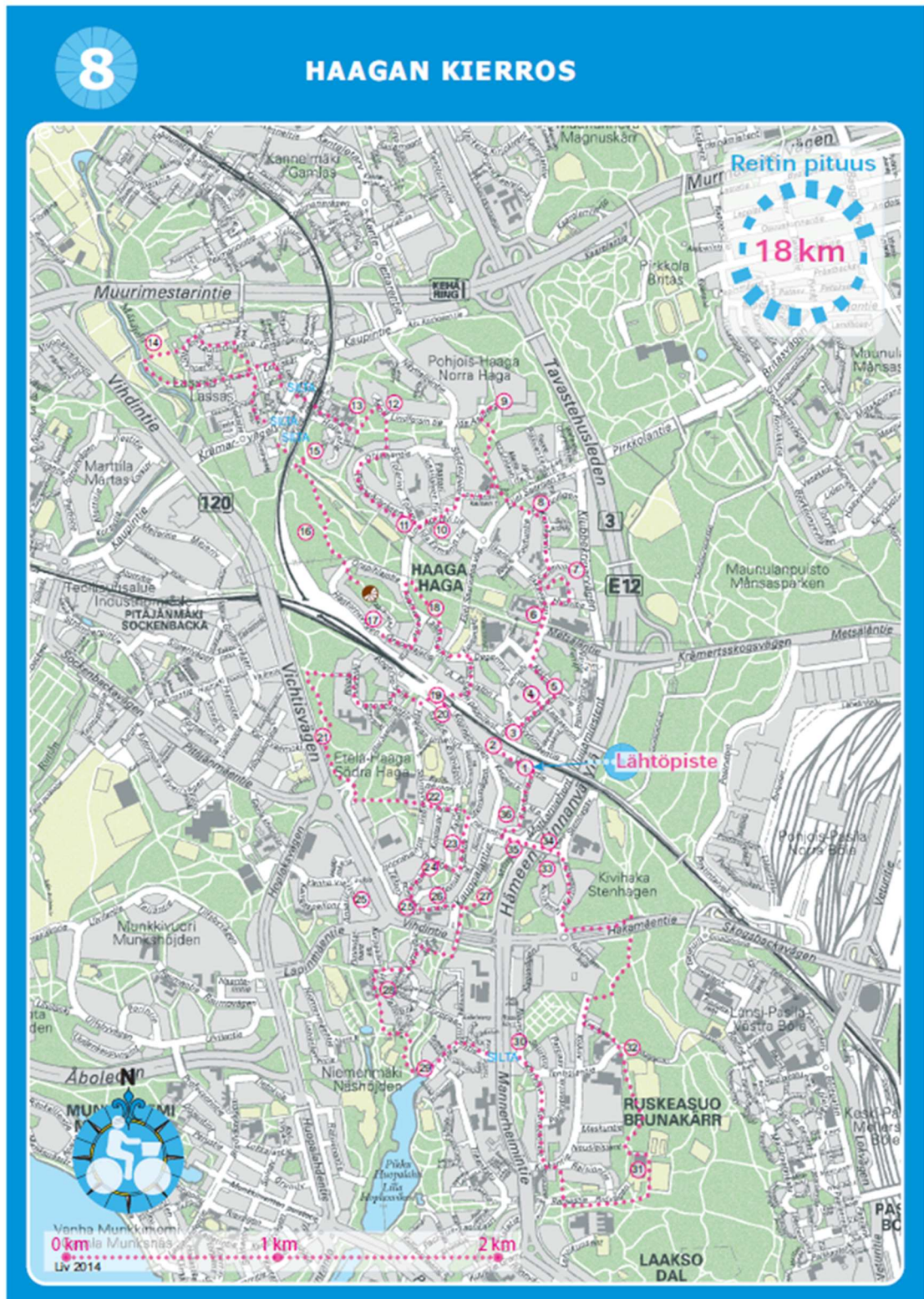
<https://www.hel.fi/static/liv/2013/pyoraillen/ksp15.pdf> (viittauspäivä 15.11.2020)

PITÄJÄNMÄEN MUNKKIVUOREN KIERROS



Pitäjänmäen kaupunginosa on muodostunut Helsingin pitäjän keskiaikaisista Talin ja Konalan kylistä sekä osasta entistä Munkkiniemen kylää. Vuoden 1946 suuren alueiitoksen myötä Pitäjänmäki siirtyi Helsingin maalaiskunnasta Helsingin 46. kaupunginosaksi.

- 1 Pitäjänmäen asema valmistui 1904, vuoden rantaradan valmistuksen jälkeen. Se on tyypillinen aikansa asema-arkkitehtuurin edustaja. 1910 asemalla pysähtyi päivittäin jo 15 matkustajajunaparia. Huomaa suojellun asemamiljöön puukuja. Piharakennukset ovat asuinkäytössä. Kaksiraiteiseksi rata muuttui vuonna 1920 ja vuonna 2001 neliraitteiseksi. Heti sodan jälkeen toinen raide kuitenkin purettiin Huopalahti-Espoo väliltä sotakorvauksia varten. Uudelleen se rakennettiin v. 1956 tapahtuneen Porkkalan palautuksen jälkeen.
- 2 Pajamäen Patterimäki kuuluu I maailmansodan aikaiseen linnoitusjärjestelmään. Viime sodassa siinä oli ilmatorjuntapatteri. Mäen huipulla on 20-metrinen pylvään päässä pallo, joka on Auringon pienoismalli. Pallon halkaisija on yksi metri. Runsaan 200 metrin säteellä Auringosta ovat mittakaavan mukaisilla paikoillaan ja suhteessa oikean kokoisina Merkurius, Venus, Maa ja Mars. Jokaisen vieressä on opastaulu. Mäen kasvisto on rikasta mm: lituruohoa, mäkiarhoa, mäkikauraa, kissankelloja, ketokelta, lampaannataa, karvakiviyrttiä.
- 3 Pajamäen asuinalue valmistui 1950-60 -lukuun vaihteessa.
- 4 Talinhuippu on entisen kaatopaikan (1963-80) täyttömäki. Siitä on tullut suosittu alkukesän yölaulajien estradi. Mäellä on Jupiter-planeetta. Lännessä Espoon puolella on Vermon ravirata, joka siirtyi sinne Käpylästä joulukuuta 1977. Moottoritien takana näkyy Gallen-Kallelan museon torni.
- 5 Tie ylittää Mätäjoen suun. Joki oli yli 2000 vuotta sitten Vantaanjoen pääläsku-uoma. Jokisuon rehevään kasvillisuuteen kuuluu mm. trumpettikukkaista lehtopalsamia.
- 6 Talinrannan asuinalue on näyte 1980-luvun lopun kaupunkisuunnittelusta. Se on tehty 1986 lopetetun jätevedenpuhdistamon alueelle. Helsingin opiskelija-asuntosäätiön kortteli Muusantorin äärellä on rakennettu puhdistamoalaiden rakenteita hyväksi käyttäen.
- 7 1950-luvulla rakennetun Munkkivuoren liikenne suunniteltiin ulkosyöttöiseksi: alueen sisäosassa ei ole autoteitä. Porintie 5:n monimuotoinen asuinkokonaisuus on Hilding Ekelundin suunnittelema.
- 8 Golfin peluu alkoi Talissa jo 1930-luvun alussa. Se oli pitkään Suomen ainoa golfkenttä. Vielä 1950-luvun alussa oli golfkentän Talin liikuntapuiston puoleinen alue peltoa.
- 9 Talin kartano muotoutui 1700-luvulla Lassaksen, Martisin ja Reimarsin (Lassila, Marttila, Reimaria) verotiloista. Talin kartanossa viljeltiin Suomen ensimmäiset puutarhamansikat 1780-luvulla. Nykyisen pääarakennuksen vanhempi, puoliistakerroksinen osa on rakennettu kuonatilasta 1820-luvulla. Länsipäättyyn on 1800-luvun loppupuolella lisätty huvilatyylinen osa parvekkeineen ja torneineen. Pääarakennuksen länsipuolella, aikaisemman pääarakennuksen paikalla on 1890-luvulla rakennettu tilanhoitajan rakennus. Kartano on Helsingin Golfklubin käytössä.
- 10 Pääarakennuksen alapuolella on Helsingin seudun paksuin tammi, jonka tyven ympärys 595 cm ja pituus on 28 m ja. Sen juuret ulottuvat ainakin 1700-luvulle.
- 11 Tilanhoitajan rakennuksen länsipuolella Mätäjoen varrella on luonnonkivistä muurattu tapulimainen viljamakasiini.
- 12 Talin siirtolapuutarha on perustettu 1930-luvulla.
- 13 Puistotien itäpuolella löytyy jälkiä vuoden 1940 olympialaisiin tehdystä hevosten kilparadasta. Olympialaiset siirtyivät sodan takia vuoteen 1952, jolloin rataa ei kuitenkaan enää käytetty. Muuton sitä kyllä käytettiin hevosten laukkaratana.
- 14 Pitäjänmäentien alitse mennään Helsingin kapeinta kevyen liikenteen alikulkua (tehty v. 1956). Strömbergin puistossa on Mätäjoen putous ja sen yläpuolella (tien toisella puolella) lampi tiheine ulpukkalautoineen.
- 15 Strömbergin (nyk. ABB) suojellun tehdasrakennuksen vanhin osa on vuodelta 1916. Tehtaan porttirakennus on suunniteltu Alvar Aallon toimistossa 1940-luvun lopulla.
- 16 Kometintie 18 on myös Aallon toimiston käsialaa. Strömbergin asuinalue Takomotien toisella puolella on valmistunut 1990-luvulla.
- 17 Pitäjänmäentien/Höyläämötien kulmarakennuksen edessä on Saturnus (vrt. kohteet 2 ja 4). Pitäjänmäentien toisella puolella on Vanha viertotie. Se oli läntinen sisääntuloväylä Kuninkaantieltä Helsinkiin ja rakennettu sen jälkeen, kun Helsinki 1640 -luvulla siirrettiin uudelle paikalleen.
- 18 Valimon seisake otettiin käyttöön 1949. Sen ympärille on jatkuvasti rakentunut uutta, viime vuosina erityisesti korkean teknologian teollisuutta. Aluetta kutsutaankin yhdistelmänä "Piilaaksosta" ja Valion laitoksista "Piimälaaksoksi".
- 19 Ylitämme jälleen Mätäjoen. Marttilan omakotialue koostuu pääosin 1940-luvun rintamamiestaloista, kuten kadunnimistö vihjääkin. Marttilan nimi tulee 1700-luvun Martas-nimisestä verotilasta. Kulmatalo Korsutie/Partiotie 2 on 1900-luvun alun asuinhuvi.
- 20 Tältä myöhäiskeramiikkaa edustavalta (3200-2600 eKr.) kivi-kautinen asuinpaikalta on löydetty mm. saviastianpaloja, nuolenkärkiä, kivi- ja meripihkakuoria. Tuohon aikaan meren lahti ulottui tänne asti.
- 21 Kokkokallio on osa ensimmäisen maailmansodan aikaisia linnoitusrakennelmia. Taluta pyörä alas Kokkokalliontielle.
- 22 Konalantie 13:ssa sijaitsevat Kokkokalliontien päiväkotij- ja koulurakennukset ovat 1920-luvulta. Konalantie levennettiin v. 1969.
- 23 Sylvesterinkuja 10 asuinrakennus on aivan vuosisadan alusta. Tämä on Reimarsin aluetta, joka on saanut nimensä 1700-luvun Reimarsin verotilasta.
- 24 Suntionpolku 5:ssä toimi ruotsinkielisen kansakoulun alaluokat v. 1910-22. Ennen koulun aloittamista rakennus siirrettiin junalla ja hevosin Hallituskatu 8:sta. Siellä se oli palvellut Venäjän tyttökoulun alaluokkia. Nyt se on yksityisasunto.
- 25 Entisen Pitäjänmäen kyläkirkon (Kyläkirkontie/Henrikintie) rakennutti yksityinen kirkkoyhdistys. Rakennus toimi kirkkona 1929-59. Nyt se on yksityiskäytössä. Tontin toisessa rakennuksessa toimi aiemmin alueen asukastalo.
- 26 Alvi Hirvosen huvi Joonaksenkuja 3:ssa on Alvar Aallon piirtämä. Se valmistui 1955 ja on edelleen yksityisasunto. Alvi Hirvonen oli pitkäaikainen Aallon autonkuljettaja.
- 27 Reimarsin keskiosan pientaloalueet muutettiin 1970-luvulla kerrostaloalueiksi silloin muodissa olleen ns. poistavan saneerauksen mukaisesti.

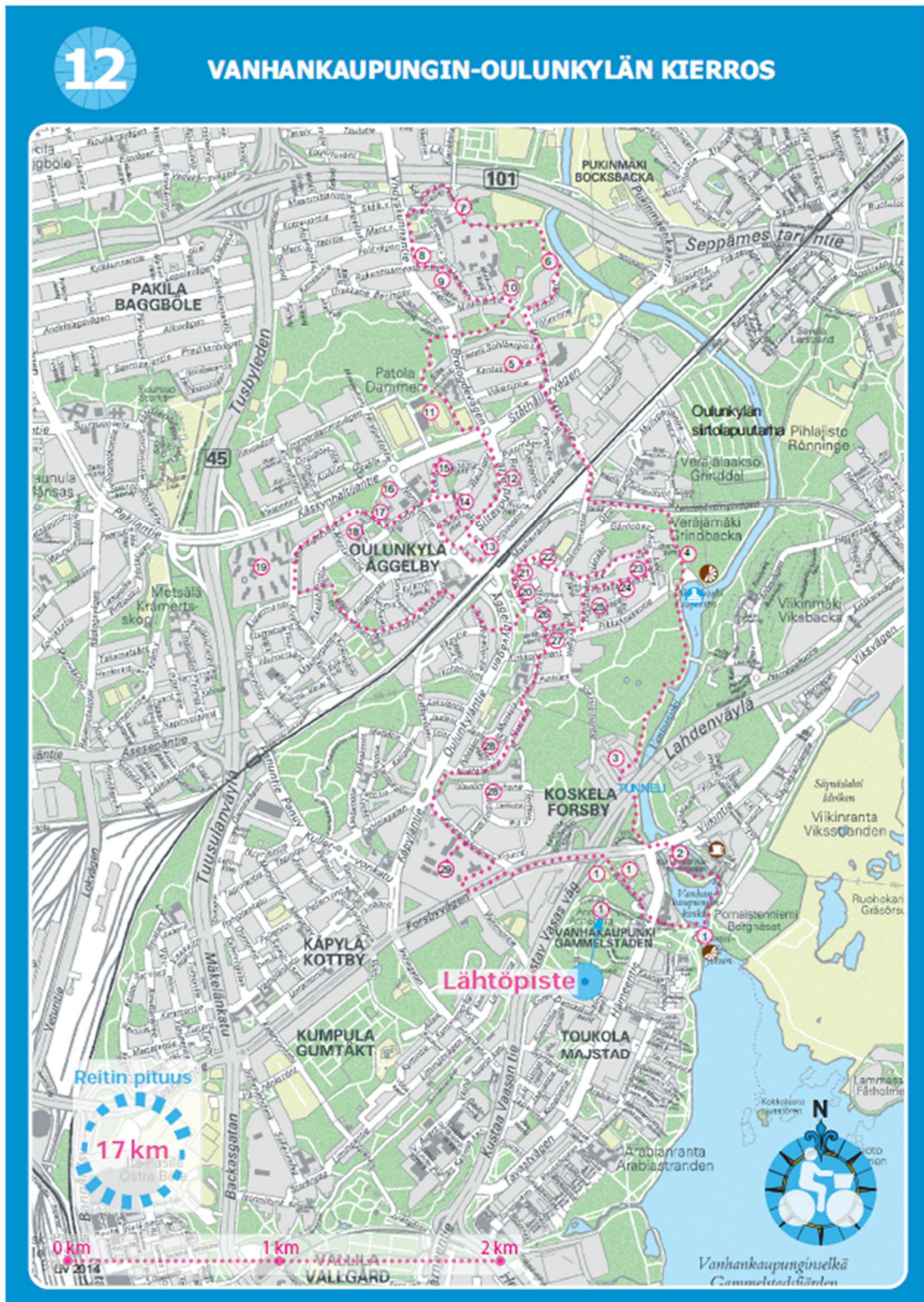


HAAGAN KIERROS



1901 valmistui arkkitehti Lars Sonckin laatima asemakaavaehdotus "Hagan huvilakaupungiksi". Pikku-Huopalahden kylästä muodostui taajaväkinen yhdyskunta. Se sai rajoitetun itsehallinnon 1906, silloisen Huopalahden kunnan osana. Vuonna 1915 kansainvälisesti tunnettu arkkitehti Eliel Saarinen laati Munkkiniemi-Haaga -alueelle asemakaavasunnitelman, joka jäi pääosin toteuttamatta. Haaga oli itsenäinen kauppa-alue (1923-45) ennen siirtymistään Helsingin 29. kaupunginosaksi suuren alueliitoksen myötä 1946. Kiihkein kerrostalorakentamisen kausi Etelä- ja Pohjois-Haagassa oli 1950-luvulla.

- 1 **Huopalahden kirkko** (Vespertie 12) vihittiin käyttöön 1919. Rakennus valmistui 1908 Suomalaisuuden Pirtiksi paikallisen yhdistystoiminnan tarpeisiin, ja myös kansakoulu ehti toimia siinä. Kellotapulini on suunnitellut A. Nyberg 1932. Myös kadun vastapäisellä puolella eletään "kauppalaanakaava". Kirkkoaluetta kannattaa tarkastella jalkaisin.
- 2 **Palokaivon aukio** on yksi monista Haagan aukioista. Etelä-Haagassa aukioita oli jo kauppalaan aikana, mutta niitä on 1950-luvulla uudelleen kaavoitettaessa ja Pohjois-Haagaa rakennettaessa lisätty
- 3 **Tunnelitie 3:n** 1900-luvun alkuvuosien **puurakennukset** omistaa Valtion rautatiet.
- 4 **Tunnelitie 13** mäen päällä on samoilta ajoilta. Se näkyy parhaiten Laajasuontie 18 ja 20 välistä. Talo on yksityiskäytössä.
- 5 **Oskelan aukio** ja Mäkipellontieltä löytyy erityyppisiä 1950-luvun asuinrakennuksia.
- 6 **Valkea talo** Ilkantie 4:ssä on kuorojen kulttuurikeskus. 1987 valmistuneen talon arkkitehti on Jaakko Laapotti.
- 7 **Linnaleirin aukio**. Pohjois-Haagan rakentaminen Nuijamiestien tien vieraä pitkin pohjoiseen ja länteen alkoi 1950-luvun alkuvuosina. **Kierrä puiston läpi ja koukkaa jalkakäytävällä taluttaen Santavuorentielle.**
- 8 **Marjatta-koulu**, Poutuntie 12 on kehitysvammaisten Steiner-koulu. Steinerlaista on myös arkkitehti pyörästettyine, suorakulmia välttelevine linjoineen. Se valmistui 1991.
- 9 Näyttelijätär **Ida Aalbergin** (1857-1915) muistomerkin on tehnyt Armas Hutri. Ympäröivät opiskelija-asuntolat ovat 1970-luvulta.
- 10 **Thalianaukion** eteläpuolella on näyttelijätär **Ida Ekmannin puistikko**. Se on perustettu 1950-luvulla.
- 11 **Hakavuoren kirkko** vihittiin 1963. Sen arkkitehti on Eevi Aho.
- 12 **Aadolf Lindforsin tien** korkeat talot ovat 1950-luvulta. Lindfors (1857-1929) oli Kansallisteatterin näyttelijä ja johtaja.
- 13 **Prinsessankivi** Runar Schildtin polun itäpäässä on haljennut siirtolohkare. Runar Schildt (1888-1925) oli tunnettu kirjailija.
- 14 **Lassilassa** oli 1970-luvun alkuun asti omakotitaloja rintamamiestontteilla. Alueen ilme muuttui, kun Martinlaakson rata rakennettiin. Rehevässä laaksossa virtaava **Mätäjoki** oli Vantaan päälasaku-uoma runsaat 2000 vuotta sitten. Näillä main joen laaksossa oli nykyisen Helsingin alueen ensimmäinen asutus noin vuosina 3300-2000 eaa. Maastossa siitä ei enää näy merkkejä.
- 15 **Punaisten hauta**. Kansalaissodassa Valkoisia avustaneet saksalaiset teloittivat Riistavuoren rämeellä (vrt. kohde 21) Punaisia ja mm. Viron oikeusministeri Juri Vilmsin, jotka haudattiin tänne.
- 16 **"Peikonhampaan"** metsäisen harjanteen aluekokonaisuus on kasvillisuudeltaan monipuolinen.
- 17 **Orapihajantie 17:n ja 18:n** -rakennukset ovat 1920-luvulta.
- 18 **Laajasuon Rodo-puistosta, oikealta nimeltään Haagan alppiruusu-puisto**, löytyy tuhansia alppiruusu- ja atsaleariesteymiä, jotka kukkivat kesäkuussa.
- 19 **Huopalahden vanha asemarakennus** on 1910-luvulta ja siirretty paikalle Karjalasta. Samoilta ajoilta ovat sen pihapiirin huvilat ja talousrakennukset, jotka Valtion rautatiet omistaa. Rantarata avattiin liikenteelle 1903. Nykyiset asematilat valmistuivat Martinlaakson radan varrelle vuonna 1975.
- 20 **Kylätie 23:n** on suunnitellut Hilding Ekelund. Talo valmistui 1961.
- 21 **Riistavuorenpuiston** eteläpään isovarpuräme on jääne laajasta sualueesta. Metsäraittien risteyksessä on jääkauden tuoma siirtolohkare.
- 22 **Strömstadin puistossa** kukkivat kesäkuun alkupuolella atsaleat, Kylätien toisella puolella syksyllä hortensiat.
- 23 **Haagan suomenkielinen kansakoulu** on rakennettu 1928, arkkitehteinä Jussi ja Toivo Paatela. Nykyinen osoite on Steniuksetie 14 ja siinä toimii nykyisin Helsingin pelastuslaitoksen pelastuskoulu.
- 24 **Ristolantie 7** on näyte 1930-luvun klassismista.
- 25 **Vanha viertotie** eli läntinen sisääntuloväylä Kuninkaantietä Helsinkiin rakennettiin vuosien 1640 jälkeen, kun Helsinki oli siirretty Vironniemelle. Vanha tielinja jatkuu **Vanhana Turunmaantienä**.
- 26 **Kauppalantie 2:n liikerakennus**, alunperin Elanto, edustaa 1920-luvun tiliiklassismia. Se on arkkitehti Väinö Vähäkallion käsialaa.
- 27 **Haagan kauppalaanpuistossa** virtaa Keskuspuistosta lähtevä ja Pikku-Huopalahden laskeva **Mätäpuuro**. Puistossa on Ukri Merikannon veistos **Tähystäjä**.
- 28 **Korpaksen tilan päärakennus** toimii nykyään päiväkotina. Rakennus on peräisin 1800-luvun lopulta, joskin siihen on tehty myöhemmin muutoksia.
- 29 **Tilkantorilla** olemme keskellä **Pikku-Huopalahden** asuinalueeta, jonka rakentaminen alkoi 1980-luvulla.
- 30 **Ruskeasuon siirtolapuutarha** vuodelta 1918 on lajissaan Helsingin ensimmäinen. Perustajana oli Svenska Kvinnoförbundet, ruotsinkielinen porvarillinen naisyhdistys.
- 31 **Ratsastus- ja liikuntahalleilla** voit tutustua poliisihevosiin ja käydä kahvilla. Ruskeasuon ratsastushalli valmistui vuonna 1938. Marsalkka Mannerheim päätti Helsingin olympialaisia varten rakennettua hallin mitoista, ja hallin maneesi olikin aikanaan Euroopan toiseksi suurin. Sodan takia pitämättä jääneiden vuoden 1940 olympialaisten aikana halleja käytettiin karjasuojana ja myöhemmin bussitalina.
- 32 **Tenholanpoluksi** kavennettu **Tenholantie** katkaistiin autoliikenteeltä 1977 Hakamäentien valmistuttua. Sen liikennemäärä oli tuolloin lähes 10 000 autoa/vrk. Länsipuolella on **Invalidisäätiön** rakennuksia.
- 33 **Kivihaanpolku 4** on vuodelta 1930.
- 34 **Hämeenlinnanväylä** ja pohjoisempana oleva rantaradan silta valmistuivat 1974.
- 35 **Haagan torin** toisella puolen, Kauppalantie 18:ssa on Lars Sonckin piirtämä **entinen puhelinkeskus** vuodelta 1928.
- 36 **Haagan sankaripuiston** talvi- ja jatkosodan uhrien **Pioneeri** muistopatsaan on tehnyt Emil Filen. Kirjailija Joel Lehtonen asui aikoinaan Sankaritie 2 B:n huvilassa.



VANHANKAUPUNGIN-OULUNKYLÄN KIERROS



Helsingin perusti Ruotsin kuningas Kustaa Vaasa 1550 Vantaanjoen suulle keskiaikaisen Forsbyn eli Koskelan kylän kohdalle. Ajatuksena oli kilpailla satamaliikenteestä Tallinnan kanssa. Kuningas määräsi Ulvilan (Pori), Rauman, Tammisaaren ja Porvoon porvarit muuttamaan uuteen kaupunkiin. 1640-luvulla Helsinki siirrettiin Vironniemelle (Kruunuhakaan), nykyiselle paikalleen. Helsingin perustamisen aikoihin Äggelby oli melko runsasväkinen kylä Helsingin pitäjässä. 1700-luvulla Oulunkylään muodostui kartano, jonka päärakennusta ei ole enää jäljellä. Pääradan varteen perustettiin 1881 Äggelbyn asema, minkä jälkeen alkoi maan palstoittaminen asuntotarkoituksiin. Samoihin aikoihin alettiin kylästä käyttää suomalaista mukaelmanimeä Oulunkylä. 1906 Oulunkylä julistettiin taajaväkiseksi yhdyskunnaksi Helsingin maalaiskunnassa, josta se erosi itsenäiseksi kunnaksi 1921. Vuoden 1946 suuressa alueliitoksessa Oulunkylästä tuli Helsingin 28. kaupunginosaa.

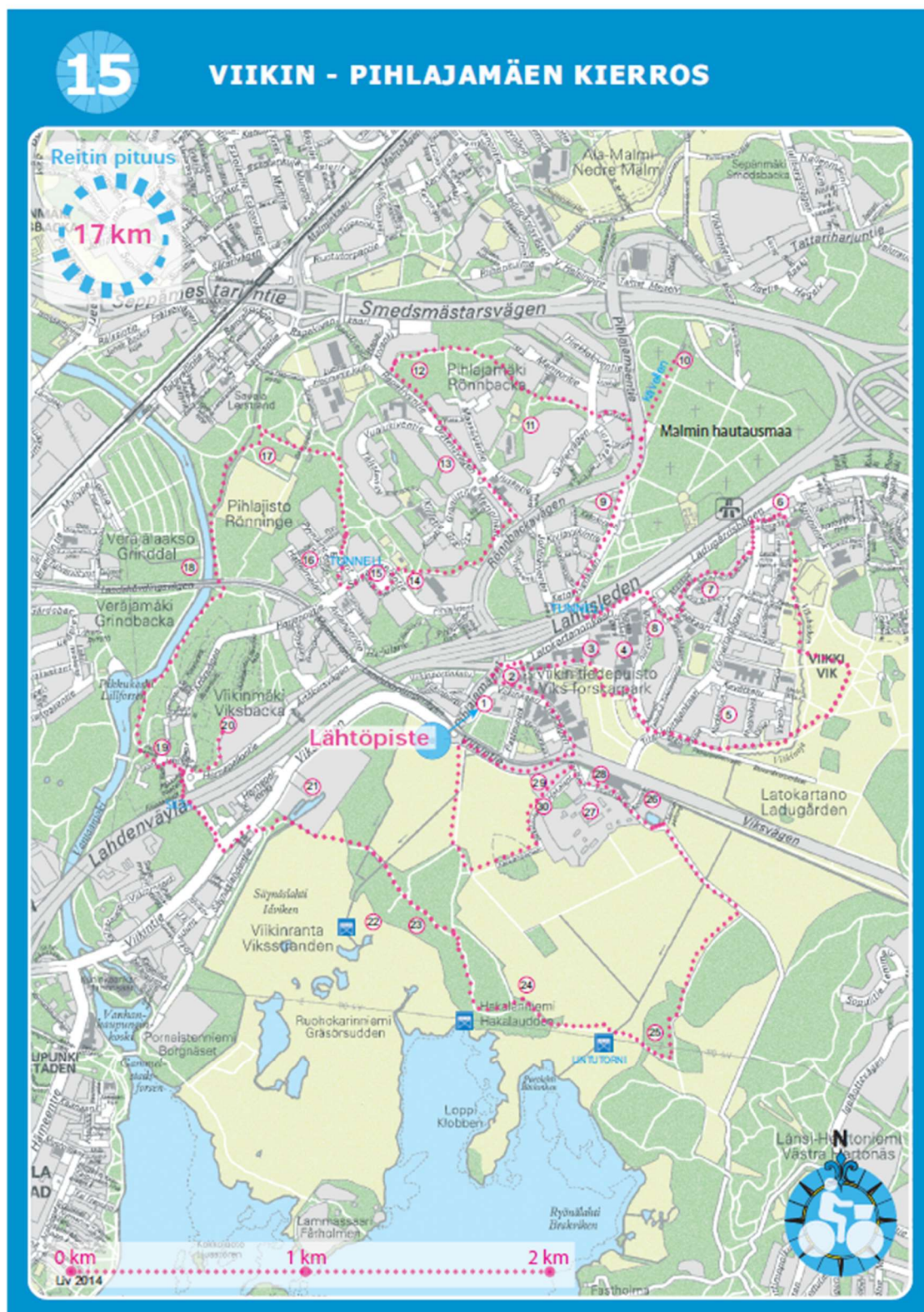
- 1 Helsingin perustamisen muistomerkki ja Helsingin ensimmäisen kirkon ja hautausmaan paikat. Kellomäellä, kallion huipulla on vuonna 1616 pidettyjen Herrainpäivien muistokivi. Kauempana etelässä näkyvän Annalan huvilan rakennutti kauppaneuvos Gustaf Otto Wasenius (1789-1852) kesäasunnokseen 1830-luvulla. Alueella on Annalan puutarha. Pornaistenniemen silta vihittiin käyttöön 1998. Jatkamalla koilliseen pääsee Viikin luonnon- suojelualueelle.
- 2 Kuninkaankartanon saarella on nimensä mukaisesti ollut Kustaa Vaasan kaupungin hallintoa ja puolustusta varten 1550 perustama kuninkaankartano, jonka toiminta kuitenkin sammui 1500-luvun lopulla. Myös Kuninkaantie kulki sen kautta. Nykyään saarella on Tekniikan museo entisissä vesilaitoksen rakennuksissa (avoinna ti-su klo 9/11-17). Niissä puhdistettiin Vantaasta "stadilaisille huberia" 1876-1972. Saksalainen insinööri Huber suunnitteli laitoksen tekniikan. Vastarannalla on Voimalamuseo (avoinna Tekniikan museon aukioloaikoina).
- 3 Uudempi vedenpuhdistuslaitos valmistui 1928. Nykyään Helsingin raakavetenä käytetään Päijänteestä tulevaa vettä, tunnelia pitkin ja joka puhdistetaan Pitkäkosen vedenpuhdistuslaitoksella.
- 4 Pikkukosken uimaranta ja Pirunkallio. Väitetään, että tiettyssä valaistuksessa kallion pinnassa näkyy selvästi kasvat. Pirunkallion alempien rännemetsien rehevyydestä kertovat pähkinäpensaat.
- 5 Kantakyläntie 4:ssä on Oulunkylän tiettävästi vanhin olemassa oleva rakennus 1790-luvulta. Se on entisen Mänsaksen tilan päärakennus. Maunulalle nimensä antanut tila kuului aikoinaan Oulunkylän kartanoon.
- 6 Töllinmäki 8-10 on valmistunut 1864 ja laajennettu 1920-luvulla porttaaleilla ja yläkerran parvekkeella. Talon osti aikoinaan suklaatehtailija Karl Fazerin isä. Taloa on laajennettu 1920-luvulla. Rakennus on asuinkäytössä.
- 7 Pakintalo, joka kuului aikoinaan Tuomarinkylän kartanoon, on peräisin 1700-luvulta samoin kuin sitä vastapäätä sijaitsevat luhti ja kellari. Muut talousrakennukset on siirretty lähiseudun mautiloilta.
- 8 Helsingin eläinsuojeluyhdistyksen eläinsuojelukeskus sijaitsee Yhdyskunnantie 11:ssä, entisessä kauppakiinteistössä. Yhdistys perustettiin 1874 mm. Zacharias Topeliuksen voimin. Iltapäivisin siellä toimii kirpputori.
- 9 Solakalliontie 12 on 1900-luvun alusta. Älä unohda näkymää Rakennusmestariintielle.
- 10 Mikkolantiellä ja sen ympäristössä on monia kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia. Esimerkiksi Torppamäki 2 on puinen asuinkerrostalo 1800-luvun lopulta. Samoilta ajoilta ovat pihapiirin sauna ja entinen navettarakennus.
- 11 Nykyisessä Oulunkylän liikuntapuistossa oli ravirata 1893-1927. Siellä kehitettiin myös moottorilentoa 1911. Kiistanalaista on, irtautuiko kone maasta.
- 12 Oulunkylän vanha kirkko (Siltavoudintielle) rakennettiin 1905 rukoushuoneeksi rakennusmestari Bergmannin piirustusten pohjalta. Kellotapuli rakennettiin 1930-luvulla.
- 13 Oulunkylän nykyisin asukastoimintaa palveleva asemarakennus valmistui 1918. Junat olkoivat pysähtyä täällä vuonna 1873. Nykyiset asemajärjestelyt valmistuivat vuonna 1995.
- 14 Kammantekijäntie 1:n päärakennus siirrettiin tänne Kaisaniemestä 1901. Se korvasi juuri palaneen Kottbyn tilan päärakennuksen. Tila tunnettiin jo 1600-luvulla. Talo on edelleen Löngrenin suvun hallussa, joka on isännöinyt tilaa 1700-luvulta alkaen. Huomaa naapuritonin luhtaitta.
- 15 Kinkeripolun perällä on näyte 1920-luvun keskiluokan asumiskulttuurista.
- 16 Oulunkylän uusi kirkko Teinitien ja Norrtäljentien kulmassa vihittiin käyttöön 1972. Sen on suunnitellut arkkitehti Heikki Castrén.
- 17 Koulumäki, Teinitie 8, on entinen kansakoulu vuodelta 1925.
- 18 Tapio Rautavaaran puistolle nimensä antanut henkilö oli keihäänheiton olympiavoittaja vuonna 1948, tunnettu trubaduuri ja filmitähti. Pitkään Oulunkylässä asunut Rautavaara eli 1915-79.
- 19 Kustaankartanon vanhainkoti valmistui 1953, arkkitehti Olli Sai-onmaan suunnittelemana.
- 20 Larin Kyöstin tie 7:n rakennus perustettiin 1880-luvulla Seura-huoneeksi kylpylöineen. Vuoden 1897 tulipalon jälkeen rakennus korjattiin alkuperäispiirustusten mukaan. Nykyään se toimii ruotsinkielisenä ammattikorkeakouluna.
- 21 Veräjämäen alueen ilme muistuttaa viime vuosisadan huvila-asutuksesta. Larin Kyöstin tie 13:n puinen asuinkerrostalo on 1890-luvulta.
- 22 Kirjailija Larin-Kyösti asui nimikkokatuksensa ja Jokiniementien kulmapuutalossa 1910-luvulta kuolemaansa asti. Veräjämäessä asui ja vieraili vuosisadan alkupuolella useita eri alojen taiteilijoita. Taluta pyörä kadun yli ja porrasluiskaa pitkin Runoilijanpolulle.
- 23 Lohimiehenpolku 6 / Pellavakaskentie 18 asuinhuilu on vuodelta 1907.
- 24 Samalta vuodelta on Pellavakaskentie 13:n "Punssitornitalo", jonka rakensi rakennusmestari Anders Jansson. Hän johti Suomen paviljongin rakentamista Pariisin maailmannäyttelyyn vuonna 1900.
- 25 Aidasmäentie 5 valmistui 1915.
- 26 Alanderien talo, Jokiniementie 18, valmistui alunperin 1908. Sittemmin palaneessa ja uudelleen rakennetussa talossa asui mm. virolainen kirjailija Friedebert Tuglas.
- 27 Veräjämäentie 5 on aivan 1900-luvun alusta.
- 28 Koskelan omakotialuetta alettiin rakentaa 1930-luvun lopulla. Kerrostalot on rakennettu 1960 ja -70 -luvulla.
- 29 Koskelassa on kaupungin suurin vanhusten sairaala. Vanhin rakennus aloitti kunnalliskotina ja työlaitoksena vuonna 1912. Portilta näkyvä, sairaala-alueella oleva kirkko edustaa vuosisadan vaihteen jugend-tyyliä.

MAUNULAN - PAKILAN KIERROS



Keskuspuisto muodostaa Helsingin vihreät keuhkot. Puisto perustettiin 1911 asemakaava-arkkitehti Bertil Jungin ehdotuksen pohjalta. Keskuspuisto alkaa etelässä Töölönlahdelta ja ulottuu pohjoisessa Vantaanjoelle. Keskuspuiston ensimmäiset ulkoilutiet on rakennettu 1950-luvulla, pääosin ne on tehty 1960- ja 1970-luvuilla ja viimeisimmät aivan äskettäin. Yhteensä ulkoiluteitä on Keskuspuistossa noin 110 km. Puisto tarjoaa kaupungin asukkaille monenlaisia virkistystä lähitäisyydellä jota joskus kuulee kutsuttavan myös Helsingin "central parkiksikin".

- ① **Maunula** on osa Oulunkylän kaupunginosaa. Yksi isojaon myötä syntyneistä kartanoista oli nimeltään Monsas (tai Mänsas), josta Maunula on saanut nimensä. Koko Oulunkylä liitettiin Helsinkiin suuressa alueliitoksessa 1946. Maunulan keskus sai nykyasunsa pääosin 1950-luvulla. Silloin nousi myös Maunulan maamerkki: "Saunabaari". Männikkötien ja Metsäpurontien kulmarakennuksen ovat piirtäneet Viljo Revell ja Keijo Petäjä. Se on hiljattain peruskorjattu, kuten monet muutkin alueen rakennukset pihoineen. Saunabaarin savupiiput eivät ole enää alkuperäisessä asussa. Entinen yhteisauna tarjoaa kokoon tumistilat asukastoiminnalle.
- ② **Sorsapuiston lastentarha** on Viljo Revellin 50-luvulla piirtämä.
- ③ **Maunulan uurnalehto** perustettiin 1961. Se on kaikkien kaupunkilaisten käytettävissä. Aluetta kiertää piskuinen **Mätäpuuro**, joka laskee Pikku-Huopalahteen.
- ④ **Maunulan ulkoilumaja** on rakennettu 1920-luvulla. Nykyisessä käytössään se on ollut 1960-luvulta alkaen. Sitä ennen se toimi metsästäjien ampumaharjoitusten tukikohtana. Keskuspuiston-taivalta kutsuttiinkin ennen Ampumaradantietä, jolla autoliikenne oli sallittu vielä 1960-luvulla.
- ⑤ **Metsäläntie** ja viereinen **Hämeenlinnanväylä** rakennettiin 1972-74. Metsäläntie oli aivan uusi tieyhteys ja sen nimi oli aluksi Hakametsäntie. Nimi vaihdettiin, kun se sekoittui pari vuotta myöhemmin rakennetun Hakamäentien kanssa.
- ⑥ **Eläinten hautausmaa** perustettiin 1951.
- ⑦ **Pasilansuolla** oli kaatopaikka vuoteen 1963 asti. Paikalle alettiin rakentaa Ilmalan ratapihaa 60-luvun lopulla, edessä oleva Postinkäsittelykeskus rakennettiin 70-luvun lopulla sekä niiden pohjoispuolinen autoliikennekeskus 70-luvun alussa. Yhdessä ne muodostavat ns. maaliikennekeskuksen.
- ⑧ Ajamme patkän **Maunulan luontopolkua**. Rinteellä kasvaa pähkinäpensaita ja metsälehmäksiä. Rinteen alaosa on lähdepohjaista lehtoa, purolaaksossa on suuruohlehtoa.
- ⑨ Palaamme 1950-luvun kaupunkirakenteeseen. **Koivikkotie 7:n** kaarevat talot ovat Kaj Englundin suunnittelema. Koivikkotien, Vesakkotien ja Metsäpurontien alueen arava-rakentaminen aloitettiin 1949. Arava tarkoittaa valtion tukemaa asuntorakentamista.
- ⑩ Hilding Ekelundin suunnittelema **Pirttipolun rivitalot** valmistuivat 1950-luvun alussa, jolloin niitä kutsuttiin Oulunkylän rivitaloiksi, joka on edelleen niiden muodostaman asunto-osakeyhtiön nimi. Ne on suunniteltu yhtenä kokonaisuutena kohteen **27** kanssa.
- ⑪ Tuusulantien ja Suursuon välisellä **viljelypalsta-alueella** virtaa jälleen Mätäpuuro. Tuusulantie rakennettiin nykyiseen muotoonsa 1960-luvun puolivälissä. Tien parantamista aloitettiin jo 1950-luvulla. Pidetään häpeänä, kun Seutulän lentokentältä ei ollut edustavaa tietä keskustaan.
- ⑫ **Suursuon sosiaalikeskuksen** ja sairaalan takana on kaksi jyrkkä-räjäistä kalliojaljastumaa. Niihin liittyy ensimmäisen maailmansodan aikaisia **linnoituskaivantoja** (ks. kohta 18), joilla kasvaa nykyään monenlaisia kallio- ja ketokasveja. Niihin on helpompi tutustua jalkaisin. Sosiaalikeskuksessa toimii arkisin kahvila. Alueella on vanhusten kuntopolkua.
- ⑬ **Jakotie 3:n** asuinrakennus on vuodelta 1908. Tuon ajan pientalot eivät yleensä ole arkkitehtien suunnittelema.
- ⑭ **Lepolantie 19** koostuu puutalosta ja siihen lisätystä tiilirakennuksesta, jossa ennen oli Elannon kauppa, tyyppillinen 1920-luvun puota. Puosa on noin 15 vuotta vanhempi.
- ⑮ Edellisen länsinaapurina on **Pakilan työväentalo** vuodelta 1923. Nykyään rakennus toimii mm. nuorisotilana.
- ⑯ **Kehä I** rakennettiin moottoritelmäiseksi vuosina 1978-80, jolta ajalta ovat myös sen ylittävät kevyen liikenteen sillat. Eritasoliittymä Hämeenlinnantielle valmistui vuonna 1973, mihin asti se oli Helsingin ruuhkaisimpia risteyksiä. Tuusulantien ensimmäinen eritasoliittymä valmistui vuonna 1968, pyörätieyhteys liittymän läpi vuonna 1981 ja nykyinen eritasoliittymä vuonna 1998.
- ⑰ **Pakilan uuden kirkon** on suunnitellut Juha Leiviskä.
- ⑱ **Nuotipuiston bunkkerit** ja juoksuhaudat ovat osa venäläisten 1914-17 rakennuttamaa maalinnoitusten ketjua. Se oli aikanaan Suomen suurin rakennustyömaa, jossa töitä teki 10-15 000 miestä. Näistä noin 3000 miestä oli venäläisten tuomia vankeja, tatarreja ja aasialaisia.
- ⑲ **Lindgrenin torppa**, Lepolantien länsipään metsässä on kuin vahingossa Sisä-Suomen salomailta tänne tupsahtanut jälleen pienimuotoisesta maanviljelyskulttuurista. Talo on yksityisasunto.
- ⑳ **Pirkkolan liikuntapuisto** tarjoaa jokaiselle jotakin. Hämeenlinnanväylän puoleisella kallioisella metsäalueella kulkija kohtaa ensimmäisen maailmansodan aikaisen maalinnoituksen kaivantoja. Sekametsät ovat kasvaneet sodan jälkeisten polttopuiden häthakkuiden autioittamille maille. Täällä viihtyvät harmaasiepot ja metsäkivriset. Metsän lehtoisimmilla paikoilla kukkivat keväällä kevätlinnunherneet ja lehtotähtimöt.
- ㉑ **Uima- ja palloiluhalli** valmistui 1968 kansainvälisen arkkitehtikilpailun tuloksena. Arkkitehdit ovat Heikki ja Kaija Sirén. Hallissa on tehty mittava uusimistö kaksituhattaluvulla. Itäpuolella on kaksi jäähallia ja ulkouima-allas "Plotti".
- ㉒ **Alkutie 88 - Viidenrajantie 38** rakennukset ovat 1900-luvun alkuvuosilta.
- ㉓ Lähes yhtä vanhoja ovat **Papinmäentie 41 ja 43**.
- ㉔ **Papinmäentie 31:n** talo Purovarren risteyksessä on valmistunut 1910-luvulla. Sen on piirtänyt Lars Sonck. Nykyään se toimii päiväkotina. **Pirkkolan asuinalue** syntyi pääosin välirauhan aikana. Suurin osa elementtitekniikalla kootuista pientaloista saatiin lahjoituksena Ruotsista. Kiinnitä huomiota talojen ja katujen vaihteleviin suuntiin. Pientaloalue on suojeltu asemakaavalla.
- ㉕ **Maunulan kirkko** vihittiin käyttöön 1980. Sen on suunnitellut arkkitehti Ahti Korhonen.
- ㉖ **Miina Äkkijyrkän veistos Aamulla / Vasikat** (1978)
- ㉗ **Rajametsäntie 29-31** on Hilding Ekelundin 1950-luvun alussa piirtämä. Kannattaa vilkaista sisäpihalle.
- ㉘ **Haavikkopolun** urheilukentän viereinen vanhempi **koulurakennus** on myös Ekelundin piirtämä.



VIIKIN - PIHLAJAMÄEN KIERROS



Helsinki perustettiin 1550 Vantaanjoen suulle, jonne perustettiin samalla kuninkaankartano linnoitetuksi hallintokeskukseksi. Viikin latokartano perustettiin Viikin talonpojilta pakkolunastetuille maille tuottamaan viljaa ja rehua kuninkaankartanolle. Viikin latokartano toimi maaherran virka-asuntona 1600- ja 1700-luvuilla. Kartanon maille Vantaanjoen läheisyyteen muodostui 1910-luvun alussa vähäinen Viikinmäen asutus. Vuoden 1946 suuressa alueliitoksessa Viikki liitettiin Helsinkiin. Samoin Malmin kylä, jonka osa-alueisiin kuuluvat Pihlajamäki ja Pihlajisto.

- 1 Viikin latokartanon nykyinen **päärakennus** valmistui 1832 ja tarkoitettiin alunperin kesäkäyttöön. Tasan sata vuotta myöhemmin se kunnostettiin ja maalattiin vaaleaksi. Viimeksi sitä kunnostettiin vuonna 1988. Rakennuksessa on nyt ravintola. Pihapiirissä on säilynyt **asuinrakennus** ja **aitta** 1700-luvulta. Hirsinen **talli** ja palossa tuhoutuneen navetan kivinen **maituhuone** ovat 1800-luvulta sekä **asuinrakennus** 1900-luvun alusta. Kartanon edessä on uusi Maaherranpuisto.
- 2 Viikin tiedepuiston ytimen muodostavat kolme uutta biokeskusta, kaksi yritysautomaata sekä Infokeskus Korona, jossa on Viikin tiedekirjasto sekä tavallinen kirjasto. Sen ensimmäiset uudisrakennukset valmistuivat 1995. Yliopisto siirsi rakennuksiin muualla kaupungissa sijainneita luonnontieteellisiä yksiköitään.
- 3 Viikissä sijaitsevat yliopiston **maatalous-metsätieteellinen, bio- ja ympäristötieteellinen, farmasian sekä eläinlääketieteellinen tiedekunta**. Vanhimmat **maatalous-metsätieteelliset** rakennukset on rakennettu 1960-luvulla arkkitehti Veli Paatelan suunnitelmien mukaan.
- 4 Isot rakennukset ovat valtion elintarvike- ja eläinlääkintäalan sekä kasvinuotannon hallinto- ja tutkimuslaitoksia.
- 5 Latokartanon vv. 1999-2002 toteutetulla ns. **ekoalueella** sovelletaan ekologisia periaatteita. Siellä on mm. runsaasti aurinkopaneeleja ja sadevedet imeytetään maahan.
- 6 Viikin puukirkon (2005) suunnitteli arkkitehtitoimisto JKKM.
- 7 Latokartanon uuden **asuinalueen** rakentaminen alkoi 1997. Mäen laella on **Simo Klemetinpojan puisto**, jossa on venäläisten I maailmansodan aikaisia linnoitteita.
- 8 Latokartanon **ylöppilaskylän** vanhimmat rakennukset ovat vuodelta 1953. Muut Talonpojatien länsipuolen rakennukset ovat pääosin 1960- ja -70 -luvulta.
- 9 Pihlajamäentien ja hautausmaan välinen **asuinrakennus** on 1910-luvulta. Sen alakerrassa on aikoinaan ollut myymälätaloja. Samoilta ajoilta on pihan siipirakennus.
- 10 Tee pieni kävelylenkki **Malmin hautausmaalla**. Sen toisessa päässä oleva pääportti vihittiin käyttöön 1893. Seuraavana vuonna sinne avattiin pistoraide Malmin asemalta. Liikenne lopetettiin 1954. Asemarakennuksena toimi portin viereinen nykyinen henkilöstörakennus.
- 11 **Aarnikanmäki**, Pihlajamäen puolella, kohoaa merenpinnasta 28 metrin korkeuteen. Sitä ympäröivässä metsässä on ensimmäisen maailmansodan aikana venäläisten varalle tekemiä linnoitusketjun osia saksalaisten hyökkäyksen varalle.
- 12 Rapakivientien pohjoispäässä on kaksi **hiidenkirmua**, jotka ovat syntyneet jo ennen viime jääkautta. Toinen kirmu on läpimitaltaan Suomen suurin: soikon muotoisen kallioaukon halkaisija on suurimmillaan 6,9 m. Kirmun syvyys on 8,45 m. Siitä kaakkoon nousee Pihlajamäen maaston korkein kohta, joka on merenpinnasta 45 m.
- 13 **Pihlajamäki** on Suomen ensimmäinen täyselementtitekniikalla rakennettu lähiö, joka valmistui 1960-luvulla. Useimmat tuon ajan taloista on suunnitellut arkkitehti Lauri Silvennoinen. Nauhamaiset ikkunat tekevät huoneistoista valoisia.
Huomaa Pihlajiston ala-asteen länsipuolen **vaahtera**.
- 14 **Alkumuna** (Maailman syntynä) on Budapestin kaupungin lahja Helsingille. Sen on tehnyt Tamás Ortutay 1971.
- 15 **Pihlajisto** rakennettiin 1969-78. Viime vuosina sitä on peruskorjattu Helsingin lähiöprojektin puitteissa
- 16 Nykynuorison suosittu liikumistapa on rullalauta, englanniksi **skateboard**. Lajia voi harjoitella mm. **Pihlajiston skeittipuistossa**.
- 17 **Vantaanjoki** saa alkunsa Hausjärveltä. Runsaat 2000 vuotta sitten sen päälasku-uoma kulki nykyistä Mätäjokea pitkin. Joenranta-otaukset ovat mm. satakielen suosimaa laulustradia.
- 18 **Herttoniemen satamarata** rakennettiin 1930-luvulla. Nyt se palvelee Jokeri-bussiyhteytenä sekä metron huoltoreitinä.
- 19 **Viikinmäen ampumarata** 1957 - 2006 oli pitkään Helsingin ainoa ampumarata. Sen toiminnot ovat pääosin siirtymässä Kivikkoon ja Sipooseen. Nyt alueelle rakennetaan "vuoristokaupunkia".
- 20 **Viikinmäen jätevedenpuhdistamo** aloitti toimintansa 1994. Sen kautta kulkevat keskitetysti kaikki Helsingin ja osa naapurikaupunkienkin jätevesistä. Ne lasketaan mereen Katajaluodolla putkessa, joka valmistui 1987 ja on 8 km pitkä. Varsinainen puhdistamo on kallioluolissa maan alla, joiden yhteistilavuus on n. 1,2 milj. m³ eli 24 kertaa Eduskuntatalon verran.
- 21 1910-luvulla Helsinkiin alettiin rakentaa **jätevesipuhdistamoita**, joista yksi toimi tällä kentällä vuodesta 1963 alkaen. Se oli pitkään Suomen suurin ja komein, kunnes uusi laitos korvasi sen ja muut Helsingin puhdistamot.
- 22 **Viikin-Vanhankaupunginlahden luonnonsuojelualue** (254 ha) on kansainvälisesti merkittävä, Ramsar-sopimukseen kuuluva linnusto- ja Natura-alue. Ensimmäinen osa aluetta rauhoitettiin 1959. Suojelualueella ja sen lähiympäristössä pesii parituhatta lintuparia yli 80 lajista. Voit nähdä tai kuulla vaikkapa rastaskertusta, liejukanaa ja viiksitimalia. Lisäksi alue on muuttolintujen tärkeä levähdyspaikka. Rannan tulvaniityt pitää auki kesällä vierailtava karja. Eläimiä on helppo tarkkailla lintutorneista.
- 23 **Viikin puulajipuistossa** eli **arboretumissa** kasvaa kotimaisia ja Suomessa menestyviä vieraita puu- ja pensaslajeja. Siellä oleva luontopolku kannattaa kiertää kävellen. Sen pituus on 2 km ja se on merkitty valkoviireillä tunnuksella.
- 24 Täällä tavoittaa 1800-luvun **maiseman** tunnun, jota lisää pellolla käyskentelevä yliopiston karja.
- 25 Täällä sijaitsi aikoinaan **Bäcksin torppa**. Rinteen aiempi laiduntaminen näkyy alku- ja sydänkesän kukkaloistona.
- 26 **Saunapellonpuiston puukerrostalot** on tehty 1997.
- 27 Yliopiston **Viikin koetilan** rakennukset ovat 1930- ja -50 -luvulta. Luonnonsuojelualueetta täydentäviä peltöjä on viljelty ainakin 1400-luvulta alkaen.
- 28 **Yliopiston eläinsairaala** siirtyi tähän Vallilasta 2006.
- 29 Viikintien eteläpuolelle valmistui vuonna 2001 **Helsinki-Gardenia**. Se on viher- ja ympäristöalojen toiminta- ja tietokeskus, jossa on talvipuutarha ja viereisen Viikin luonnonsuojelualueen opastuskeskus. Lisätietoja www.gardenia-helsinki.fi/
- 30 Koetilan piha-alueen länsilaidan 1930-luvun kivirakennuksessa on **maatalousmuseo**. Lisätietoja www.helsinki.fi/viikki/maatalousmuseo.html