



20.02.2013

---

Kokousaika 20.02.2013 16:00 - 17:17

Kokouspaikka Kaupungintalo aulakabinetti 4

Läsnä

Jäsenet

Karhu, Jessica	puheenjohtaja
Koskinen, Kauko	varapuheenjohtaja
Koskela, Antti	
Louekari, Turkka	
Vierunen, Maarit	

Muut

Marjamaa, Sisko	toimitusjohtaja
Nyyssölä, Markku	yksikön johtaja
Peltola, Pekka	atk-suunnittelija
Penttilä, Hannu	apulaiskaupunginjohtaja
Tuuttila, Juhani	osastopäällikkö saapui 16:00
Veltheim, Olavi	asemakaavapäällikkö saapui 16:00
Åhlgren, Harry	johtava kaupunginasiamies
Kotiranta, Elina	
Kytösaho, Ifa	
Mieskonen, Erkki	



20.02.2013

---

§	Asia
16	Tj/1 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
17	Tj/2 Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano
18	Tj/3 Ilmoitusasiat
19	Tj/4 Heka Viikinmäki Henrik Lättiläisen katu 12 urakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen
20	Tj/5 Heka Vallila Mäkelänkatu 37-43 peruskorjauksen urakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen
21	Tj/6 Asuntotuotantotoimiston vuoden 2012 talousarvion toteutuminen
22	Tj/7 Sitovien toiminnallisten tavoitteiden ja tuotanto-ohjelmien toteutuminen vuonna 2012
23	Tj/8 Vuoden 2013 tuotanto-ohjelmat ja alustavat tuotanto-ohjelmat vuosille 2014 ja 2015
24	Tj/9 Asuntotuotantotoimiston tulosbudjetti vuodelle 2013
25	Tj/10 Kokouksessa esille tulevat muut asiat
26	Tj/11 Seuraava kokous



20.02.2013

Tj/1

## § 16

### Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Antti Koskelan (varsinainen) ja Kauko Koskisen (varalla) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneet todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet (varalla ) ja (varalla ) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa



20.02.2013

Tj/2

## § 17

### Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti, että tämän kokouksen päätökset voidaan panna täytäntöön ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman, ellei erikseen toisin ole päätetty tai myöhemmin päätetä.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne, että tämän kokouksen päätökset voidaan panna täytäntöön ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman, ellei erikseen toisin ole päätetty tai myöhemmin päätetä.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa



20.02.2013

Tj/3

## § 18 Ilmoitusasiat

### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti merkitä tiedoksi seuraavan ilmoitusasian:

1. Ote kaupunginvaltuusto 16.1.2013 § 5:

[Kuntalain 17 §:ssa tarkoitettut vaalit.pdf](#)

[Liite.pdf](#)

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne merkitä tiedoksi seuraavan ilmoitusasian:

1. Ote kaupunginvaltuusto 16.1.2013 § 5:

[Kuntalain 17 §:ssa tarkoitettut vaalit.pdf](#)

[Liite.pdf](#)

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa



20.02.2013

Tj/4

## § 19

### Heka Viikinmäki Henrik Lättiläisen katu 12 urakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen

HEL 2013-001949 T 02 08 03 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston tekemään Heka Viikinmäki Henrik Lättiläisen katu 12 kokonaisurakkasopimuksen NCC Rakennus Oy:n kanssa arvonlisäverolliseen 8.399.072 euron kokonaishintaan, kuitenkin enintään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän urakkahinnan mukaisena.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Juhani Ristola, projektipäällikkö, puhelin: 310 32374  
juhani.ristola(a)att.hel.fi

#### Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Urakkatarjousten vertailulomake

#### Otteet

##### Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

##### Otteen liitteet

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston tekemään Heka Viikinmäki Henrik Lättiläisen katu 12 kokonaisurakkasopimuksen NCC Rakennus Oy:n kanssa arvonlisäverolliseen 8.399.072 euron kokonaishintaan, kuitenkin enintään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän urakkahinnan mukaisena.

#### Esittelijä

Heka Viikinmäki Henrik Lättiläisen katu12 rakennetaan Viikinmäkeen, tontille 36110/12, osoitteeseen Henrik Lättiläisen katu 12. Kohteessa on 50 vuokra-asuntoa (3324,5 asm2).

Asuntotuotantotoimikunta on 16.5.2012 hyväksynyt Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:n laatimat luonnospirustukset.



Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä tarjoukset pyydettiin seuraavilta urakoitsijoilta:

- Rakennuspetäjä Oy
- Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy
- Rakennusosakeyhtiö Hartela
- Skanska Talonrakennus Oy
- Rakennustoimisto V.O. Mattila oy
- Lujatalo Oy
- Quattrorakennus Oy
- Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy
- NCC Rakennus Oy

Tarjous saatiin muilta paitsi Rakennuspetäjä Oy:ltä. Vastausta ei saatu Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy:ltä ja Rakennusosakeyhtiö Hartelalta.

Tarjoukset on avattu 30.1.2013. Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi NCC Rakennus Oy.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut, hyväksyttäväksi esitettävät rakennuskustannukset ovat 9.466.925 euroa (2.848 e/asm<sup>2</sup>).

Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset alittavat luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset rakennuskustannukset 16,9 % (580 e/asm<sup>2</sup>, kustannustaso 12/2012, RI = 106,1).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään kunnallistekniset liittymismaksut 30 e/asm<sup>2</sup> ja alueellisen autopaikoituksen liittymismaksu 277 e/asm<sup>2</sup> sekä rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 3.195 e/asm<sup>2</sup>.

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi huhtikuussa 2013.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Juhani Ristola, projektipäällikkö, puhelin: 310 32374  
juhani.ristola(a)att.hel.fi

## Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Urakkatarjousten vertailulomake



20.02.2013

Tj/4

---

**Otteet**

**Ote**

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

**Otteen liitteet**

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kaupunginhallitus





20.02.2013

Tj/5

## § 20

### Heka Vallila Mäkelänkatu 37-43 peruskorjauksen urakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen

HEL 2013-001736 T 02 08 03 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston tekemään Heka Vallila Mäkelänkatu 37-43 peruskorjauksen urakkasopimuksen YIT Rakennus Oy:n kanssa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän urakkahinnan mukaisena, urakkahinta 8.874.000,00 euroa (sis. alv 24 %).

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Erkki Mieskonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32296  
erkki.mieskonen(a)att.hel.fi

#### Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Urakkatarjousten vertailulomake
- 3 Peruskorjauskustannusten jakautuminen

#### Otteet

##### Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

##### Otteen liitteet

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston tekemään Heka Vallila Mäkelänkatu 37-43 peruskorjauksen urakkasopimuksen YIT Rakennus Oy:n kanssa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän urakkahinnan mukaisena, urakkahinta 8.874.000,00 euroa (sis. alv 24 %).

#### Esittelijä

Rakennussuojeltu kohde on valmistunut vuonna 1926 ja sijaitsee Vallilan alueella, tonteilla 22584/37, 39 ja 43. Kohteessa on 86 vuokra-asuntoa (3.558 asm<sup>2</sup>) ja liiketilaa 160 htm<sup>2</sup> (yhteensä 3.718 htm<sup>2</sup>). Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut kaupunginarkkitehti Gunnar Taucher.



Luonnospiirustukset on hyväksytty toimikunnassa 5.9.2012.

Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi keväällä 2013. Asukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.

Peruskorjauksessa julkisivut kunnostetaan ja kalkkimaalataan sekä vesikate ja ikkunat uusitaan. Tuuletusparvekkeet uusitaan. Asuntojen ja yhteistilojen pintarakenteet, kalusteet ja varusteet uusitaan. Vesi- ja viemärijohdot ja vesikalusteet uusitaan sekä pohjaviemärit sukitetaan. Ilmanvaihto toteutetaan koneellisella tulo- poistojärjestelmällä varustettuna lämmön talteenotolla. Asunnot varustetaan kaukoluettavalla vedenmittausjärjestelmällä. Rakennusten sähköistys uusitaan

Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä urakkatarjoukset pyydettiin seuraavilta urakoitsijoilta:

- Consti Julkisivut Oy
- Lemminkäinen Talo Oy
- Kenno-Rakenne Oy
- YIT Rakennus Oy
- Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy
- Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy

Lemminkäinen Talo Oy ei antanut tarjousta ja Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy:ltä ei saatu vastausta.

Tarjoukset on avattu 1.2.2013.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi YIT Rakennus Oy.

Kokonaistaloudellisesti edullisimpien tarjousten perusteella lasketut, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle hyväksyttäväksi esitettävät peruskorjauskustannukset ovat 9.957.335 euroa (2.678 e/htm<sup>2</sup>).

Urakkatarjousten perusteella lasketut peruskorjauskustannukset alittavat luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 8,5 % (249 e/htm<sup>2</sup>, kustannustaso 12/2012, RI = 121,1).

Peruskorjauskustannukset jaetaan kahteen luokkaan seuraavasti:

- käytöstä ja ikääntymisestä aiheutuvat kustannukset 1.933 e/htm<sup>2</sup>,
- teknisen ja/tai toiminnallisen laatutason nostamisesta aiheutuvat kustannukset 745 e/htm<sup>2</sup>.



Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus peruskorjauskustannuksista on 8,3 % ( 222 e/htm2).

Kun laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset otetaan huomioon, on korjausaste 57 %.

Rahoitussuunnitelma:

- korkotukilaina	9.052.000 e
- korjausavustus	131.447 e
- omarahoitusosuus	773.888 e
Rahoitus yhteensä	9.957.335 e

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

Peruskorjaus on suunniteltu aloitettavaksi keväällä 2013.

Hankkeen kustannukset käsitellään Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallituksessa 5.3.2012.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Erkki Mieskonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32296  
erkki.mieskonen(a)att.hel.fi

## Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Urakkatarjousten vertailulomake
- 3 Peruskorjauskustannusten jakautuminen

## Otteet

### Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

### Otteen liitteet

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kaupunginhallitus



20.02.2013

Tj/6

## § 21

### Asuntotuotantotoimiston vuoden 2012 talousarvion toteutuminen

HEL 2013-000714 T 02 02 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti merkitä asuntotuotantotoimiston vuoden 2012 talousarvion toteutumisen tiedoksi.

Lisäksi toimikunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että toimiston toimintakatteen ylimenevä osa, 152.500 euroa, siirretään asuntotuotantorahastoon asuntotuotannon riskien rahoittamiseen asuntotuotantotoimikunnan käytettäväksi.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Elina Kotiranta, talouspäällikkö, puhelin: 310 78027  
elina.kotiranta(a)att.hel.fi  
Markku Nyyssölä, yksikön johtaja, puhelin: 310 32297  
markku.nyyssola(a)att.hel.fi

#### Liitteet

- 1 Talousarvioin toteutuma 31.12.2012
- 2 2012 jako hanke- ja yleiskulut
- 3 Selonteko riskien hallinnasta

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne merkitä asuntotuotantotoimiston vuoden 2012 talousarvion toteutumisen tiedoksi.

Lisäksi toimikunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että toimiston toimintakatteen ylimenevä osa, 152.500 euroa, siirretään asuntotuotantorahastoon asuntotuotannon riskien rahoittamiseen asuntotuotantotoimikunnan käytettäväksi.

#### Esittelijä

Asuntotuotantotoimisto on nettobudjetoitu yksikkö, jolla on sitova toimintakatetavoite. Vuonna 2012 asuntotuotantotoimiston toimintakatetavoite oli 599.000 euroa. Vuoden 2012 toteutunut toimintakate oli 751.500 euroa, mikä oli 152.500 euroa enemmän kuin talousarviossa asetettu tavoite.

Asuntotuotantotoimiston tulot olivat 10,2 miljoonaa euroa, joista pääosa



kertyi rakennuttajapalkkioista. Toimiston käyttömenot olivat 9,5 miljoonaa euroa. Toimiston tulot olivat 5,3 miljoonaa euroa ja menot 5,5 miljoonaa euroa pienemmät kuin talousarvio.

Suurin menosäästö kohdassa ”Muut menot” syntyi rakennusaikaisista koroista, joiden määrä oli 1,8 miljoonaa euroa talousarvion 6,8 miljoonaan euroon verrattuna. Korkomenojen pienentyminen johtui vuoden 2012 erityisen alhaisesta korkotasosta sekä käynnissä olevien hankkeiden määrän vähentymisestä kevään 2011 arvioihin verrattuna.

Toimiston palkkamenot toteutuivat 0,5 miljoonaa euroa pienempinä, sillä henkilömäärä jäi vuonna 2012 alle budjetoidun.

Toimiston irtaimen käyttöomaisuuden hankintoja tehtiin investointeihin varatun määrärahan puitteissa 46.000 eurolla.

Rakentamisen riskien rahoittamiseen käytettiin vuonna 2012 asuntotuotantorahastosta 220.000 euroa. Asuntotuotantotoimisto ottaa rakennuttamissaan kohteissa tavanomaista suuremman vastuun, joka pitää sisällään myös suunnittelijoiden tai urakoitsijoiden toiminnasta aiheutuneet virhekustannukset kymmenen vuoden ajalta. Asuntotuotantorahastoa kartutetaan asuntotuotantotoimiston toimintakatteen ylittävällä tuloksella.

Jotta asuntotuotantotoimiston kymmenen vuoden vastuut voitaisiin jatkossakin kattaa rahaston varoista, tulisi toimiston toimintakatteen ylittävä osuus siirtää asuntotuotantorahastoon asuntotuotantotoimikunnan käytettäväksi asuntotuotannon riskien rahoittamiseen. Tilinpäätöksen toimintakatteen ylimenevä osa on 152.500 euroa.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Elina Kotiranta, talouspäällikkö, puhelin: 310 78027  
elina.kotiranta(a)att.hel.fi  
Markku Nyysölä, yksikön johtaja, puhelin: 310 32297  
markku.nyysola(a)att.hel.fi

**Liitteet**

- 1 Talousarvioin toteutuma 31.12.2012
- 2 2012 jako hanke- ja yleiskulut
- 3 Selonteko riskien hallinnasta



20.02.2013

Tj/7

## § 22

### Sitovien toiminnallisten tavoitteiden ja tuotanto-ohjelmien toteutuminen vuonna 2012

HEL 2013-000837 T 02 02 01

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti merkitä tiedoksi sitovien toiminnallisten tavoitteiden ja asuntotuotanto-ohjelmien toteutumisen vuonna 2012.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312  
risto.mykkanen(a)att.hel.fi  
Markku Nyysölä, yksikön johtaja, puhelin: 310 32297  
markku.nyysola(a)att.hel.fi  
Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32300  
sisko.marjamaa(a)att.hel.fi

#### Liitteet

1 Tuotantoraportit

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne merkitä tiedoksi sitovien toiminnallisten tavoitteiden ja asuntotuotanto-ohjelmien toteutumisen vuonna 2012.

#### Esittelijä

#### Tiivistelmä

Vuoden 2012 talousarviossa asuntotuotantotoimiston sitovat toiminnalliset tavoitteet määriteltiin seuraavasti:

”Asuntotuotantotoimisto sitoutuu rakennuttamaan asuntotuotantotoimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa maankäytön ja asumisen ohjelman mukaisen kaupungin oman asuntotuotannon, jonka määrä vuonna 2012 on 921 asuntoa.”

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



Talousarvion 2012 sitovien tavoitteiden toteuttamiseksi toimisto laati tuotanto-ohjelmat ja asuntotuotantotoimikunta hyväksyi ne kokouksessaan 8.2.2012. Tuotanto-ohjelmassa kuten myös talousarvion tavoitteessa ko. vuonna käynnistyviksi hankkeiksi on laskettu ne hankkeet, joista tehdään rakennustöiden aloituspäätös vuoden aikana. Hyväksytyssä tuotanto-ohjelmassa uudistuotannon määrä oli 858 asuntoa ja peruskorjauksen määrä oli 536 asuntoa. Uudistuotannossa ei ollut mahdollista saavuttaa talousarvion sitovaa tavoitetta tonttien rakentamiskelpoisuuden, kohteiden vaatiman ennakoitua pidemmän valmistelu- ja suunnitteluajan, sekä joidenkin hankkeiden osalta liian kalliiden kustannusten takia.

### Käynnistynyt uudistuotanto

Sitovien tavoitteiden ja toteutuneen vuoden 2012 tuotanto-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuotojakauma oli seuraava:

	Tal.arvion mukainen tuotanto	Hyväksytty tuotanto-ohjelma 2012	Toteutunut tuotanto-ohjelma 2012	Erotus(sit. tav. - tot.)
ARA-vuokra-asunnot	222	209	162	- 60
Välimuodot				
- Asumisoik. asunnot	165	256	252	+ 87
- Hitas-omistusasunnot	429	332	326	- 103
Välimuodon asunnot yht.	594	588	578	- 16
Sääntelemättömät omistus-asunnot	105	61	39	- 66
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>921</b>	<b>858</b>	<b>779</b>	<b>- 142</b>

Tuotanto-ohjelmaan sisältyvistä kaikista hankkeista ei voitu tehdä käynnistyspäätöksiä vuonna 2012 osin epäonnistuneiden



urakkakilpailujen ja liian kalliiden urakkatarjousten tai asunto-osaakeyhtiöiden osalta liian vähäisen kysynnän takia.

Rakennusvalvontaviraston ylläpitämän ns. Fakta-tietokannan mukaan varsinaiset rakennustyöt käynnistyivät 1178 ATT:n rakennuttamassa asunnossa vuoden 2012 aikana.

#### Käynnistyneet peruskorjauskohteet

Peruskorjausten osalta talousarviossa ei ole määrällistä sitovaa tavoitetta ja toimisto käynnisti kaikki hankkeet, joilla oli teknisen valmiuden ja rahoituksen puolesta edellytykset käynnistyä. Toimisto käynnisti peruskorjauksen yhteensä 420 asunnon osalta (tuotantohjelmataavoite 536 asuntoa).

#### Valmistuneet uudishankkeet

Vuoden 2012 aikana valmistui neljätoista uudishanketta, sisältäen yhteensä 787 asuntoa. Näistä 345 on vuokra-asuntoja, 298 asumisoikeusasuntoja ja 144 Hitas-omistusasuntoja.

Asuntoja valmistui Kalasatamaan, Kontulaan, Myllypuroon, Haagaan, Arabianrantaan ja Vuosaaren Omenämäkeen.

#### Valmistuneet korjaushankkeet

Vuoden 2012 aikana valmistui viisi peruskorjaushanketta sisältäen yhteensä 595 asuntoa.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312  
risto.mykkanen(a)att.hel.fi  
Markku Nyyssölä, yksikön johtaja, puhelin: 310 32297  
markku.nyyssola(a)att.hel.fi  
Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32300  
sisko.marjamaa(a)att.hel.fi

#### Liitteet

1 Tuotantoraportit





20.02.2013

Tj/8

## § 23

### Vuoden 2013 tuotanto-ohjelmat ja alustavat tuotanto-ohjelmat vuosille 2014 ja 2015

HEL 2013-000718 T 10 07 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä vuoden 2013 tuotanto-ohjelmat toimiston tavoitteeksi ja merkitä tiedoksi alustavat tuotanto-ohjelmat vuosille 2014 ja 2015.

Merkittiin tiedoksi, että päätöksen perustelujen 23. kappaleessa mainittu toteuttamiskelpoisten tonttien sisältämä asuntojen määrä on yhteensä 704 kpl, ei 694.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312  
risto.mykkanen(a)att.hel.fi  
Markku Nyyssölä, yksikön johtaja, puhelin: 310 32297  
markku.nyyssola(a)att.hel.fi  
Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32300  
sisko.marjamaa(a)att.hel.fi

#### Liitteet

- 1 Käynnistyvä uudistuotanto 2013
- 2 Valmistuva uudistuotanto 2013
- 3 Käynnistyvä peruskorjaus 2013
- 4 Valmistuva peruskorjaus 2013
- 5 Käynnistyvä uudistuotanto 2014
- 6 Käynnistyvä uudistuotanto 2015

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne hyväksyä vuoden 2013 tuotanto-ohjelmat toimiston tavoitteeksi ja merkitä tiedoksi alustavat tuotanto-ohjelmat vuosille 2014 ja 2015.

#### Esittelijä

Tonttitilanne, tonttien rakentamiskelpoisuus ja muut perusedellytykset

Asuntotuotantotoimikunnalla oli vuoden 2012 lopussa varattuja tontteja yhteensä noin 3900 asunnon rakentamista varten vuosien 2013–2017 tuotantoon, tämä vastaa laskennallisesti noin 2,6 vuoden ATT:n tuotantoa. Merkittävä osa ATT:n tonttivarannosta ei ole



rakentamiskelpoisia seuraavan kahden vuoden aikana, osin kunnallistekniikan keskeneräisyyden, esirakentamisen tarpeen, kaavoituksen keskeneräisyyden tai kaavavalitusten vuoksi.

AM-ohjelman mukainen toimintatavoite on 1500 asuntoa vuodessa, josta vähintään puolet, eli 750 asuntoa tulisi toteuttaa valtion tukemana asuntotuotantona, 600 asuntoa välimuodon tuotantona ja 150 sääntelemättömänä asuntotuotantona.

Vuonna 2012 ATT:lle varattiin tontteja 1340 asunnon tuotantoa varten. Merkittävä määrä, n. 65 % tonteista varattiin kumppanuuskaavoitukseen tai vastaavaan menettelyyn. Jos huomioitiin myös tontit, joissa oli meneillään kaavavalitus, niin kaavoitukseltaan keskeneräisten tonttien osuus kasvoi 74 %:iin ko. varauksessa.

Tällä hetkellä kaikki 2012 varatut rakentamiskelpoiset tontit ovat käynnissä; joko suunnitteluvaiheessa, tai urakkakilpailun valmisteluvaiheessa. Yhden kohteen urakkatarjoukset on juuri saatu. Neljän kohteen kaavavalitus on ratkennut tammikuussa 2013 ja niissä on arkkitehtivalinta meneillään. Kumppanuuskaavoituksen tavoitteena on varmistaa tonttien toteutuskelpoisuus ja parhaillaan tehdään töitä yli hallintokuntarajojen, jotta niin tapahtuu. Kumppanuuskaavoituskohteissa kuitenkin tontinvarauksen tekemisen ja rakentamisen aloittamisen välillä kuluva aika venyy tavanomaista pidemmäksi.

Vuonna 2012 tehtiin käynnistyspäätös 779 asunnon rakentamisesta, AM-ohjelman mukaisesta tavoitteesta jäi kuitenkin puuttumaan lähes puolet eli 48 %. Suurin vajaus oli vuokra-asuntotuotantoon soveltuvista tonteista. ARA-vuokra-tuotannosta tehtiin rakentamisen aloituspäätökset 162 asunnosta, kun tavoitteena oli 750 asunnon vuotuinen tuotanto.

Vuonna 2012 ei ollut mahdollista päästä tuotantotavoitteeseen, koska aiempien vuosien tontinvarausten määrät eivät ole keskiarvoltaan vastanneet tuotantotavoitteita. Aikavälillä 2008 - 2012 on tontteja varattu vuosittain keskimäärin vain 913 asunnon tuotantoa varten, mikä on ainoastaan 61 % silloisen MA-ohjelman 1500 asunnon vuotuisesta tavoitteesta.

Asuntotuotanto seuraa tontinluovutuksen trendiä parin kolmen vuoden viiveellä riippuen siitä, kuinka rakentamiskelpoisia saadut tontit ovat.

Kaupunginhallitus varasi 28.1.2013 ATT:lle tontteja lisää yhteensä noin 1850 asunnon rakentamista varten eli noin 160 000 k-m<sup>2</sup>. Uudet tontit sijoittuvat Länsisataman Jätkäsaaren ja Atlantinkaaren itäosan, Kaarelan Luutnantinpolun ja Kuninkaantammen, Myllypuron



puukaupunkikylän, Mellunkylän Mustapuronpuiston sekä Laajasalon Gunillankallion ja Haakoninlahden alueille.

Uusien tonttivarauksen jälkeen ATT:illä on tontteja noin 5200 asunnon rakentamista varten vuosille 2013-2017, joka vastaa laskennallisesti noin 3,5 vuoden tuotantotavoitetta. On kuitenkin syytä huomata, ettei suurta osaa tonteista saada rakentamiskelpoisiksi seuraavan kahden vuoden kuluessa ja varauksia joudutaan jatkamaan.

Vuonna 2013 varatuissa tonteissa 32,5 % asunnoista sijaitsee kumppanuuskaavoitusalueella Jätkäsaarella Atlantinkaaren alueella (50 000 k-m<sup>2</sup>). Niiden arvioitu rakentamiskelpoisuus on vasta vuosina 2017-2018. Näennäisesti ATT:illa on paljon tonttivarantoa, mutta koko 2013-2017 tuotannon tonttivarannosta 58 % on tällä hetkellä lainvoimainen asemakaava.

Mainitut seikat vaikeuttavat lähivuosien tuotantotavoitteiden saavuttamista.

ATT:n tontinvarauksista noin 40 % on valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa varten. Suhteellisen osuuden tulisi kuitenkin olla 50 %, joten ATT:lle tulisi suunnata tontinvarauksia erityisesti valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Kaupunginhallituksen AM-ohjelman täytäntöönpanopäätöksen mukaisesti ATT ja tonttiosasto selvittävät alkuvuoden 2013 aikana yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa mahdollisuudet tarkistaa joidenkin jo olemassa olevien varauksen rahoitus- ja hallintamuodon muuttamista valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Vuokra-asuntotuotannon käynnistämisen on tonttipulan lisäksi ongelmana ARA:n hyväksymä kustannustaso, joka Helsingissä on vaikea saavuttaa. Jatkossa asemakaavoituksessa ja tonttien varauksia valmisteltaessa tulee huolehtia, että valtion tukemalle asuntotuotannolle luodaan riittävät edellytykset.

Kaupunginhallituksen lokakuussa 2012 tekemän AM-ohjelman täytäntöönpanoa koskevan päätöksen mukaan kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen tulee huolehtia kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä.

Tavoitteet edellyttävät kaikilta osapuolilta yli hallintokuntarajojen aktiivista asennetta ja yhteistyötä kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellyttämien tonttien saatavuuden, soveltuvuuden ja toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi. Tärkeää on myös varmistaa yhteistyössä eri hallintokuntien kanssa rakentamiskelpoisuuden valmistuminen suunnitellulla tavalla.



---

## Vuoden 2013 tuotanto-ohjelmat

### Käynnistyvän uudistuotannon tavoitteet AM-ohjelman mukaan

Helsingin kaupunginvaltuuston 12.9.2012 hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman mukaisesti kaupungin oman tuotannon tavoitteet sisältävät 1500 asunnon rakentamisen vuosittain. Vaparaahoitteisia asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen asuntorakenteen varmistamiseksi sekä mahdollisen sekarakentamisen yhteydessä.

Kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin turvataan kaupungin omaan asuntotuotantoon tarvittava ohjelman mukainen tonttitarjonta. ATT:n toimintaedellytykset turvataan tarvittaessa toimintamalleja ja riskinottoa kehittäen.

Kokonaismäärän jakauma on seuraava:

- vähintään 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa (50 % tuotannosta)
- 600 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoa (40 %)
- 150 vaparaahoitteista asuntoa (10 %)

Kaupunginvaltuuston 28.11.2012 vahvistamassa vuoden 2013 talousarviossa asuntotuotantotoimiston sitovat tavoitteet on päätetty seuraavasti:

"Asuntotuotantotoimisto sitoutuu rakennuttamaan asuntotuotantotoimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa maankäytön ja asumisen toteutusohjelman mukaisen kaupungin oman asuntotuotannon, jonka määrä vuonna 2013 on 828 asuntoa."

"Toimisto rakennuttaa kaupungin kiinteistöyhtiöiden siltä tilaamat peruskorjaukset, joille saadaan rahoitus."

Vuoden 2013 tuotanto-ohjelmat on laadittu AM-ohjelman ja talousarvion sitovien tavoitteiden toteuttamiseksi asetettujen tavoitteiden toteuttamiseksi asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien toteutuskelpoisuuden perusteella, ja se sisältää yhteensä 694 asuntoa. Tuotantoon sisältyviä riskejä on tarkasteltu jäljempänä.

Tuotanto-ohjelmassa ei päästä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 mukaisiin tavoitteisiin, koska tuotantoon ei ole varattu tavoitetta vastaavaa määrää tontteja, joilla rakentaminen voitaisiin käynnistää. Tuotannon jako eri hallintamuotoihin perustuu tontinvarauspäätöksiin.



Tuotanto-ohjelma hallinta- ja rahoitusmuodoittain:

Valtion tukemat ARA -vuokra-asunnot	303 kpl
Välimuodon asunnot	
- asumisoikeusasunnot	123 kpl
- Hitas-asunnot	229 kpl
Välimuoto yhteensä	352 kpl
Vaparaahoitteiset (säätlemättömät) asunnot	49 kpl
<b>KAIKKI YHTEENSÄ</b>	<b>704 kpl</b>

Pääosa Hitas-hankkeista sijaitsee myynnin kannalta hyvillä alueilla, joten hitas-omistuskohteiden käynnistäminen on vuoden 2013 aikana perusteltua, mikäli tavoitteiden mukaisesti kustannuksiin päästään ja kysyntä pysyy hyvällä tasolla.

Riskit vuoden 2013 tuotanto-ohjelman toteutumisessa

Heka Herttoniemi Abraham Wetterin tie:

Kohteessa on kustannusriski, koska autohalli ja kellaritilat joudutaan rakentamaan asemakaavamääräysten takia meriveden pinnan alapuolelle.

Heka Kontula ateljeeasunnot (14 as):

Kohteelle ei saatu korkotukilainavarausta vuoden 2012 syksyllä hankkeen kalleuden takia. Suunnitelmia on halvennettu, mutta riskinä on, että kohteen kustannuksia ei saada ARA:n hyväksymälle tasolle alkuvuoden 2013 aikana, jonka jälkeen taiteilijasäätiön rahoitus menetetään ja hanketta ei voida toteuttaa.

Helsingin Asumisoikeus Oy / Pihlajanmarja (36 as):

Hanke kilpailutettiin vuonna 2012, mutta toimikunta hylkäsi 19.12.2012 urakkatarjoukset liian kalliina. Suunnitelmien halventamiseksi on käynnistetty neuvottelut edullisimman urakkatarjouksen antaneen urakoitsijan kanssa. Asemakaavan mukaan kaikki autopaikat tulee sijoittaa rakennuksen 1. kerroksen autohalliin. Asemakaavan mukainen ratkaisu ei ole taloudellisesti mahdollinen ja autopaikat pyritään sijoittamaan autotalleihin ja osittain tontille rakennettavaan autokatokseen. Riskinä on, että asemakaavasta ei saada



poikkeuslupaa autopaikoituksen osalta ja hyväksyttävään hintatasoon ei päästä, jolloin hanke siirtyy myöhäisempään ajankohtaan.

Helsingin Asumisoikeus Oy Eliel (44 as):

Haagaan toteutettavassa täydennysrakentamiskohteen asemakaavassa ei ole huomioitu pelastusreittiä tontille. Naapuriyhtiön kanssa tulee päästä sopimukseen pelastusreitistä ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää ja kohde voidaan laittaa urakkalaskentaan.

Asunto Oy Helsingin Polaris (42 as), Asunto Oy Helsingin Satamavillat (6 as):

Kortteliin on tulossa asemakaavan muutos S-asunnoille varatun tontin takia. Samassa yhteydessä tehdään asemakaavaan vähäisiä tarkistuksia myös Asunto Oy Helsingin Polariksen tontille. Kohteiden rakennuslupia ei voida myöntää eikä kohteita voida laittaa urakkalaskentaan ennen kuin asemakaavan muutos on lainvoimainen.

Mahdollisesti käynnistettävät lisähankkeet

Vuoden 2013 aikana on mahdollista kilpailuttaa Helsingin Asumisoikeus Oy Gunilla (108 as) ja Asunto Oy Helsingin Gunillankallio (65 as). Kohteilla on yhteinen paikoitusalue pihakannen alla. Asunto Oy Helsingin Gunillankalliolle joudutaan hakemaan poikkeuslupaa kerroslukumäärän lisäämisen takia, joten aikatauluriskin takia kohteita ei ole sisällytetty vuoden 2013 tuotanto-ohjelmaan.

Jotta hankkeiden kustannuksille on mahdollista saada ARAn hyväksyntä, tulee esirakentamiseen varattuja varoja voida käyttää merkittävästi tavanomaista korkeampien perustus- ja maapohjakustannusten kompensointiin.

Arvion mukaan vuoden 2013 tuotantoa varten varattava esirakentamisrahoitustarve on n. 1,0 milj. euroa.

Valmistuvat uudishankkeet

Vuonna 2013 arvioidaan valmistuvan 1018 uutta asuntoa.

Käynnistyvät korjaushankkeet vuonna 2013

Heka Vallila Mäkelänkatu 37-43	86 as
Heka Malminkartano Parivaljakontie	96 as
Heka Malmi Markkinatie 16	11 as
Heka Jakomäki Jakomäentie 8 a	117 as
Heka Suutarila Suuntimotie 16	30 as
Heka Myllypuro Alakiventie 5	156 as



---

Asunto Oy Pieni Villasaarentie 2	80 as
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>576 as</b>

Peruskorjauksen tuotanto-ohjelmaan vaikuttavat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n päätökset korjausten aikataulutuksesta.  
Aikataulutukseen vaikuttaa mm. korvaavien asuntojen saatavuus sekä hankesuunnittelun valmistuminen.

Lisäksi on mahdollista, että toimisto rakennuttaa alueyhtiöille vuosikorjaustyypisiä korjaushankkeita.

#### Valmistuvat korjaushankkeet

Vuonna 2013 arvioidaan valmistuvan 374 asunnon peruskorjaushankkeet.

#### Rakennuskustannukset ja suhdannetilanne

Keväällä 2011 alkanut Yhdysvaltojen ja Euroopan epävarma taloustilanne alkoi näkyä Suomen rakennusmarkkinoillakin viime vuonna ja suhdannetilanne heikentyi selvästi syksyllä. Rakennusalan urakoitsijoiden tilausten määrä pieneni jossain määrin ja tuotantomäärät supistuivat. Alhainen korkotaso suosi kuitenkin edelleen asuntorakentamista ja pääkaupunkiseudulla on riittänyt kysyntää etenkin kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista mutta myös kohtuuhintaisista omistusasunnoista. Asuntorakentaminen onkin pitänyt yllä rakentamisen volyyymiä viime vuosina. Lisäksi korjausrakentamisen tarve kasvaa edelleen - yli kolmannes talonrakentamishankkeista onkin jo korjausrakentamista.

Pääkaupunkiseudulla omistusasuntojenkaan kysyntä ei ole vielä oleellisesti heikentynyt, koska uusista asunnoista ei ole ollut ylitarjontaa. Myymättömien asuntojen määrä on kuitenkin lisääntynyt jonkin verran. Työttömyyden lisääntyminen, luottovakuuksien kiristyminen, mahdolliset lainakatot ja korkomarginaalien nosto ovat tuoneet epävarmuutta asuntokauppaan ja pidentäneet myyntiaikoja. Rakennusliikkeet ovat hyvin varovaisia uusien kohteiden käynnistämisen suhteen.

Yleishyödyllisen rakennuttajan näkökulmasta nykyinen suhdannetilanne näyttää kuitenkin valoisammalta. Syksyllä 2012 käydyissä urakkakilpailuissa kilpailu selvästi lisääntyi, tarjouksia saatiin enemmän kuin vuosiin ja rakentamisen kustannusten nousu pysähtyi. Vuoden toisella puoliskolla käydyissä uudishankkeiden urakkakilpailuissa ATT sai keskimäärin 5,1 tarjousta/kilpailu ja urakkatarjoukset olivat lähellä kustannusarvioita, joulukuussa jo alle



arvioiden. Kaikki kilpailutetut normaalit ARA-hankkeet saivat osahintapäätöksen yhtä asumisoikeushanketta lukuun ottamatta. Muutama omistushankkeeseen jouduttiin tekemään suunnitelmamuutoksia ennen hankkeiden käynnistämistä.

Vuoden 2013 kevään aikana rakentaminen tulee todennäköisesti edelleen vähenemään, jolloin kilpailu urakoista kiristyy ja tarjoushalukkuus kasvaa. Urakkahintojen ennustetaan pysyvän vuoden 2012 syksyn tasolla tai jopa hieman laskevan. Suhdanneltilanne suosii siis hankkeiden kilpailuttamista ja näin ollen etenkin normaalien vuokrahankeiden käynnistymisen pitäisi vähän helpottua. Asumisoikeusasuntojen rakentamisen käynnistyminen riippuu urakkakilpailujen onnistumisesta ja kohtuullisen hintatason lisäksi vuokra-asuntojen tuotantomäärästä. ARA myöntää asumisoikeusasuntojen rakentamiseen korkotukilainoja vuokra-asuntoja vastaavan määrän.

Oman vaikeutensa ARA-hankkeiden toteuttamiselle saattaa tuoda valtioneuvoston päätöksessä korkotukilainojen käyttösuunnitelmassa mainittu edellytys rakennuskustannuksia koskien. Sen mukaan rakennuskustannusten nousu ei saa pääsääntöisesti ylittää rakennuskustannusindeksiin mukaista rakentamisen panoshintojen kehitystä. Vuoden 2012 aikana rakennuskustannusindeksi nousi 1,8 %. Myös Helsingin vaativat kaavaratkaisut, huonot perustolosuhteet ja uudet energiamääräykset lisäävät haastetta kohtuuhintaisten hankkeiden rakennuttamiseen tässäkin suhdannelilanteessa.

Mikäli taloustilanne heikkenisi vielä entisestään, asuntokauppa tulisi hidastumaan tai jopa pysähtymään kokonaan alhaisista koroista huolimatta myös halutuilla uusilla ranta-alueilla.

#### Omistusasuntojen markkinatilanne

Omistusasuntojen markkinatilanne näyttää epävarmalta. Tällä hetkellä asuntokauppaa vauhdittavat jossakin määrin maaliskuun alussa nouseva varainsiirtovero ja keskustelu tulevasta mahdollisesta asuntolainakatosta. Lyhyet viitekorot ovat edelleen alhaalla, mutta pankit ovat alkaneet sitoa asuntolainoja enenevässä määrin pitempiaikaisiin korkoihin ja samaan aikaan lainojen korkomarginaalit ovat nousseet huomattavasti. Yleinen taloudellinen kehitys näyttää edelleen heikolta. Asuntojen hintojen nousu sekä reaaliensioiden heikko kehitys saattavat heikentää merkittäväällä tavalla asuntokysyntää alkaneena vuotena. Mikäli kysynnän hiipumisesta alkaa näkyä merkkejä, on vaarana, että yksityinen asuntotuotanto vähenee huomattavasti. Tästä saattaa seurata se, että uudistuotannon hintataso säilyy taantumasta huolimatta korkealla tasolla.





Asuntotuotantotoimiston vuoden 2013 tuotanto-ohjelma sisältää 229 hitas-omistusasunnon ja 49 vapaarahoitteen omistusasunnon käynnistämisen. Tuotannon määrällistä tavoitetta voidaan pitää vaativana. Asuntotuotantotoimiston omistuskohde sijaitsevat kuitenkin pääosin halutuilla ranta-alueilla ja niihin kohdistuvia myyntiriskejä voidaan pitää suhteellisen alhaisina. Sen sijaan täydennysrakentamisalueille käynnistettävien omistusasuntojen myyntiriskejä voidaan pitää kohtuullisen suurina, mikäli yleinen taloudellinen tilanne tästä vielä heikkenee.

#### Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne

Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne on pysynyt Helsingissä hyvänä. Asuntotuotantotoimiston tuottamat asumisoikeuskohde ovat olleet pääosin kysytyjä joissakin kohteissa ollutta lievää kysynnän hitautta lukuun ottamatta. Asumisoikeuslainsäädäntöä on parannettu niin, että se on läpinäkyvämpi asukkaalle näkökulmasta ja niin, että asukkailla on entistä paremmat mahdollisuudet vaikuttaa taloudelliseen päätöksentekoon asumisoikeusyhteisössä. Asumisoikeusjärjestelmään on koko sen voimassaoloajan kohdistunut laajaa julkista keskustelua, joka on ollut osin kriittistäkin. Tällä hetkellä asumisoikeusjärjestelmä nähdään tärkeänä vaihtoehtona vuokra- ja omistusasumisen rinnalla ja sillä on katsottu olevan tärkeä merkitys mm. segregaaation ehkäisemisessä. Helsingin hyvää kysyntää selittävät paitsi pula kohtuuhintaisista asunnoista yleensä, myös epävarmat ja epätyypilliset työsuhteet, jotka tekevät omistusasuntoon sitoutumisen vaikeaksi tai joissakin tapauksissa mahdottomaksi.

Asuntotuotantotoimiston vuoden 2013 tuotanto-ohjelma sisältää 123 asumisoikeusasunnon käynnistämisen. Kohteet sijaitsevat täydennysrakentamisalueilla.

Asumisoikeusasunnon haluttavuuteen vaikuttaa ratkaisevasti perittävä käyttövastike. Helsingin omistaman asumisoikeusyhtiön Helsingin Asumisoikeus Oy:n käyttövastikkeet ovat olleet edullisia markkinoilla yleisesti perittäviin vastikkeisiin verrattuna.

Vaikka asumisoikeusjärjestelmää kohtaan ei liity tällä hetkellä aivan samanlaisia epävarmuustekijöitä kuin aikaisemmin, on korkotukilainoitettujen asumisoikeusasuntojen tuottaminen sidottu kuitenkin korkotukilainoitettujen vuokra-asuntojen tuotantomääriin. Korkotukilainoitusta voidaan osoittaa niille enintään toteutettavia vuokra-asuntoja vastaava määrä.

#### Rahoitusmahdollisuudet

##### Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen lainavaraukset 2013



ARA-tuotanto eli valtion tukema vuokra- ja asumisoikeustuotanto rahoitetaan pääasiassa korkotukilainoilla. Toimistolla on tällä hetkellä suurimmalle osalle vuoden 2013 hankkeista korkotukilainavaraukset.

Valtion talousarvioon on vuodelle 2013 varattu korkotukilainoitukseen 1040 milj. euroa, mikä on 15 milj. euroa enemmän kuin edellisvuonna.

Valtioneuvosto on päätöksellään 10.1.2013 hyväksynyt korkotukiasuntolainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelman. Korkotukivaltuuksilla voidaan rakentaa noin 7000 uutta ja peruskorjata noin 15 000 asuntoa. Vuokra-asuntojen lisäksi käyttösuunnitelma mahdollistaa noin 910 asumisoikeusasunnon lainoittamisen. Korkotukilainoitusvaltuuksia jaettaessa on painotettu vuokra-asuntotuotantoa, jonka osuus kaikista korkotukilainoista on 80 %. Normaaliin vuokra-asumiseen ohjataan 445 milj. euroa eli 43 % jaetusta valtuudesta ja erityisryhmien asumiseen 380 milj. euroa eli 37 %.

Käyttösuunnitelma mahdollistaa lisäksi ns. takauslainojen käyttämisen uudisvuokratuotantoon. Takauslainoihin liittyy kevyempi sääntely kuin korkotukilainoihin. Kaupungin tuotannossa takauslainoitusta ei ole käytetty.

Uudistuotantoon tarkoitettuja lainoja kohdennetaan nopeimmin kasvaviin keskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Suuntaamisen perusteena on vuokra- ja omistusasuntojen markkinatilanne. Helsingin seudulla painotetaan erityisesti Helsingin seudun aiesopimuksen mukaisia kohdealueita. Korkotuki- ja takauspäättöksiä tehtäessä painotetaan edullisten ja energiaa säästävien asuntojen uudistuotantoa. Lainoituksessa otetaan lisäksi huomioon asuntojen muunneltavuus, asuntokuntien pieneneminen ja erityisryhmien asuntotarve.

Korkotuettuja asumisoikeusasuntoja voidaan rakentaa ensisijaisesti vain valtion ja kuntien välisiin aiesopimuksiin sitoutuneissa kunnissa. Niiden tuottaminen on sidottu lisäksi korkotuettujen vuokra-asuntojen tuottamiseen, mikä tarkoittaa sitä, että korkotukilainoitusta voidaan osoittaa niille korkeintaan saman verran kuin toteutetaan korkotuettua vuokra-asuntotuotantoa.

#### Valtion myöntämät avustukset

Valtion myöntämiä avustuksia tullaan hakemaan ARA:n (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) ohjeiden mukaisesti.

Valtion talousarviossa on vuodeksi 2013 erityisryhmien investointiavustuksiin varattu 110 milj. euroa (110 milj. euroa v. 2012)



ja korjaus- ja energia-avustuksiin 50,5 milj. euroa (55,5 milj. euroa v. 2012).

Koska korjaus- ja energia-avustusten määrärahat ovat pienentyneet, avustuksia ei myönnetä hissien korjauksiin eikä perusparannuksen suunnitteluun erillisenä toimenpiteenä.

#### Omistusasuntotuotannon rahoitus

Omistuskohteiden tavanomainen rahoitusrakenne on ostajien 60 %:n omarahoitusosuus ja 40 %:n yhtiölaina. Omistusasuntojen kauppahintojen maksuerät määritellään siten, että ostajat maksavat maksuerät rakennustyön edistymisen mukaan ja viimeisen erän muuton yhteydessä. Omistusasuntojen yhtiölainojen laina-ajaksi on sovittu 25 vuotta, joista kolme ensimmäistä vuotta ovat lyhennysvapaita.

#### Lainakilpailutukset

Kaikki rakennushankkeiden lainat kilpailutetaan (vuokra-, asumisoikeus- ja peruskorjauskohteiden korkotukilainat sekä myytävän omistusasuntotuotannon yhtiölainat). Tarjouksia pyydetään yleensä 4-6 rahoituslaitokselta. Vuoden 2013 aikana arvioidaan kilpailutettavan noin 193 milj. euron lainamäärä.

Rahoitusmarkkinoiden epävarma tilanne heijastuu todennäköisesti vuonna 2013 mahdollisuuksiin saada lainatarjouksia. Korkotukilainoituksessa hyväksyttäviä lainatarjouksia on saatu lähinnä Kuntarahoitukselta. Rahoituslaitokset ovat ilmoittaneet marginaalien nostoista vuodelle 2013.

#### Kaupungin toimenpiteet

Rakennusaikana lyhytaikaiseen rahoitustarpeeseen on käytettävissä Helsingin kaupungin käyttöluotto. Vuokra- ja asumisoikeuskohteiden mahdollisesti kohonneet rakennuskustannukset ja korkotukikohteisiin rakennettavat liiketilat rahoitetaan kaupunginhallituksen myöntämällä Helsingin kaupungin primäärilainalla. Uudisvuokraoikeuksien 5 %:n omarahoitusosuus rahoitetaan kaupungin tertiäärilainalla, jonka ARA rinnastaa yhtiön omiin varoihin.

#### Alustavat vuosien 2014 ja 2015 tuotanto-ohjelmat

##### Uudisrakentaminen

Tonttivarannon perusteella vuoden 2014 alustavassa tuotanto-ohjelmassa on noin 1 243 asuntoa.

Alustavat tuotantomäärät hallinta- ja rahoitusmuodoittain vuonna 2014:



ARA-vuokra	507 kpl
Asumisoikeus ja muu välimalli	402 kpl
Hitas-omistus	334 kpl
Sääntelemätön omistus	0 kpl
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>1243 kpl</b>

Alustavat tuotantomäärät hallinta- ja rahoitusmuodoittain vuonna 2015:

Tonttivarannon perusteella vuonna 2015 on mahdollista käynnistää n. 700 asunnon rakentaminen.

ARA-vuokra	389 kpl
Asumisoikeus ja muu välimalli	61 kpl
Hitas-omistus	172 kpl
Sääntelemätön omistus	0 kpl
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>622 kpl</b>

Alustavat tuotantomäärät osoittavat, että vuosina 2014 ja 2015 ei ole mahdollista saavuttaa AM- ohjelman mukaista ARA-tuotantotavoitteita, mutta tilannetta voidaan parantaa uusilla tonttivarauksilla. Osa tammikuussa 2013 varatuista tonteista voidaan sisällyttää vuoden 2015 tuotantoon.

AM-ohjelman mukaisten välimuodon kohteiden ja sääntelemättömien omistuskohdeiden hallinta- ja rahoitusmuodot täsmentyvät myöhemmin suunnittelun alkaessa.

Vuoden 2014 ja 2015 tuotantoon varattujen tonttien rakentaminen voidaan käynnistää edellyttäen, että tonttien kaavallisten tai teknisten valmiuden viiveet tai markkinatilanne eivät muodosta esteitä.

### Peruskorjaus

Korjausrakentamisen määrän ennakoidaan olevan noin 1000 asuntoa vuodessa.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312  
risto.mykkanen(a)att.hel.fi  
Markku Nyyssölä, yksikön johtaja, puhelin: 310 32297  
markku.nyyssola(a)att.hel.fi  
Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32300  
sisko.marjamaa(a)att.hel.fi



20.02.2013

Tj/8

---

## Liitteet

1	Käynnistyvä uudistuotanto 2013
2	Valmistuva uudistuotanto 2013
3	Käynnistyvä peruskorjaus 2013
4	Valmistuva peruskorjaus 2013
5	Käynnistyvä uudistuotanto 2014
6	Käynnistyvä uudistuotanto 2015



20.02.2013

Tj/9

## § 24

### Asuntotuotantotoimiston tulosbudjetti vuodelle 2013

HEL 2013-000716 T 02 02 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä asuntotuotantotoimiston tulosbudjetin vuodelle 2013.

Lisäksi toimikunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että mikäli toimiston tulos vuodelta 2013 ylittää toimintakatteen, toimintakatteen ylimenevä osa tullaan siirtämään asuntotuotantorahastoon asuntotuotannon riskien rahoittamiseen asuntotuotantotoimikunnan käytettäväksi.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Elina Kotiranta, talouspäällikkö, puhelin: 310 78027  
elina.kotiranta(a)att.hel.fi  
Markku Nyyssölä, yksikön johtaja, puhelin: 310 32297  
markku.nyyssola(a)att.hel.fi

#### Liitteet

- 1 Tulosbudjetti 2013
- 2 Toiminnan tunnusluvut

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne hyväksyä asuntotuotantotoimiston tulosbudjetin vuodelle 2013.

Lisäksi toimikunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että mikäli toimiston tulos vuodelta 2013 ylittää toimintakatteen, toimintakatteen ylimenevä osa tullaan siirtämään asuntotuotantorahastoon asuntotuotannon riskien rahoittamiseen asuntotuotantotoimikunnan käytettäväksi.

#### Esittelijä

Hallintokuntien toimintavuotta koskevat suunnitelmat on tarkistettava vastaamaan talousarviossa hyväksytyjä määrärahoja ja tuloarvioita. Tulosbudjetti sisältää viraston tulostavoitteet ja niiden saavuttamiseksi tarvittavat toimenpiteet ja vaadittavat resurssit sekä toimenpiteistä kertyvät tulot ja aiheutuvat kustannukset.



Kaupunginvaltuusto on 28.11.2012 vahvistanut asuntotuotantotoimikunnan esittämän talousarvion vuodeksi 2013.

Asuntotuotantotoimisto on nettobudjetoitu yksikkö ja sen toimintakate on talousarvion sitova tavoite.

Kaupunginvaltuusto asetti 28.11.2012 asuntotuotantotoimiston sitovaksi tavoitteeksi uudiskohteiden osalta, että toimisto sitoutuu rakennuttamaan toimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa maankäytön ja asumisen toteutusohjelman mukaisen kaupungin oman asuntotuotannon, jonka määrä vuonna 2013 on 828 asuntoa. Peruskorjauskohteiden osalta sitovaksi tavoitteeksi asetettiin, että toimisto rakennuttaa kaupungin kiinteistöyhtiöiden siltä tilaamat peruskorjaukset, joille saadaan rahoitus.

Asuntotuotantotoimisto ottaa rakennuttamissaan kohteissa tavanomaista suuremman vastuun, joka pitää sisällään myös suunnittelijoiden tai urakoitsijoiden virheellisestä toiminnasta aiheutuneet menot. Jotta asuntotuotantotoimiston kymmenen vuoden vastuuseen perustuvat vastuut voitaisiin jatkossakin kattaa asuntotuotantorahaston varoista, toimiston toimintakatteen ylittävä osa tulisi siirtää asuntotuotantorahastoon.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Elina Kotiranta, talouspäällikkö, puhelin: 310 78027  
elina.kotiranta(a)att.hel.fi  
Markku Nyyssölä, yksikön johtaja, puhelin: 310 32297  
markku.nyyssola(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Tulosbudjetti 2013
- 2 Toiminnan tunnusluvut



20.02.2013

Tj/10

## § 25

### Kokouksessa esille tulevat muut asiat

#### Päätös

Muita asioita ei ollut.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Päätösehdotus

Käsitellään kokouksessa esille tulevat mahdolliset muut asiat.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa





20.02.2013

Tj/11

**§ 26**

**Seuraava kokous**

**Päätös**

Asuntotuotantotoimikunta päätti pitää seuraavan kokouksen keskiviikkona 6.3.2013 klo 16.00 Kaupungintalolla, aulakabinetti 4.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen pitää seuraavan kokouksen keskiviikkona 6.3.2013 klo 16.00 Kaupungintalolla, aulakabinetti 4.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa



20.02.2013

---

## Asuntotuotantotoimikunta

Jessica Karhu  
puheenjohtaja

Harry Åhlgren  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Antti Koskela

Kauko Koskinen

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 28.02.2013 ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



20.02.2013

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

### OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

#### Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupunginhallitus.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI



20.02.2013

Faksinumero: (09) 655 783  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)  
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)  
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)  
(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)  
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa haluaa vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

### VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

#### Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin



20.02.2013

sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

Hankintaoikaisun vireilletulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi  
Faksinumero: 029 56 43314  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 43300

### Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos



20.02.2013

valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

### Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

Valittajan tai hänen edustajansa on ilmoitettava kirjallisesti hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeudelle.

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto, Energia ja Satama)  
(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)  
(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)  
(09) 310 13703 (Sivistys- ja henkilöstötoimi)  
(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Odotusaika

EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 21 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on



20.02.2013

---

saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

### Oikeudenkäyntimaksu

Markkinaoikeus perii asian käsittelystä maksua 226 euroa.

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.