



06.03.2013

---

Kokousaika 06.03.2013 16:00 - 17:32

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
Mykkänen, Risto	rakennuttamisjohtaja
Peltola, Pekka	atk-suunnittelija
Penttilä, Hannu	apulaiskaupunginjohtaja
Tuuttila, Juhani	osastopäällikkö
Åhlgren, Harry	johtava kaupunginasiamies
Hamström, Klaus	
Karling, Petteri	
Kiesilä Jari,	



06.03.2013

---

§	Asia	
27	Tj/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
28	Tj/2	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano
29	Tj/3	Asuntotuotantotoimikunnan lausunto Mika Ebelingin valtuustoaloitteesta vanhan rakennuskannan energiatehokkuuden parantamisesta
30	Tj/4	Asuntotuotantotoimikunnan lausunto Päivi Lipposen ym. aloitteesta koskien suunnitelman laatimista kaupungin asuntokannan kunnan selvittämiseksi
31	Tj/5	Asunto Oy Helsingin Sinikuusaman arkkitehtisuunnittelusopimuksen muuttaminen
32	Tj/6	Asuntotuotantotoimiston asuntojen varaus- ja myyntitilanne
33	Tj/7	Heka Arabianranta Lontoonkujan rakennusurakan lisä- ja muutostyöt
34	Tj/8	Heka Myllypuro Yläkiventie 5:n peruskorjauksen rakennusurakan lisä- ja muutostyöt
35	Tj/9	Kokouksessa esille tulevat muut mahdolliset asiat
36	Tj/10	Seuraava kokous



06.03.2013

Tj/1

## § 27

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

#### Päätös

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

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Päätösehdotus

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

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa



06.03.2013

Tj/2

## § 28

### 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



## § 29

### Asuntotuotantotoimikunnan lausunto Mika Ebelingin valtuustoaloitteesta vanhan rakennuskannan energiatehokkuuden parantamisesta

HEL 2012-014525 T 00 00 03

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Suomessa rakennusten energiatehokkuussäätely perustuu maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen rakentamisen olennaisia vaatimuksia koskevalle säätelylle sekä ympäristöministeriön asetuksina annettulle Suomen rakentamismääräyskokoelmalle.

Rakennusten energiatehokkuuden kannalta keskeisin rakentamismääräyskokoelman osa on ympäristöministeriön 30 päivänä maaliskuuta 2011 antama asetus rakennusten energiatehokkuudesta. Asetuksella annetut energiatehokkuuden vähimmäisvaatimukset koskevat vain uusia rakennuksia ja niissä olevia teknisiä järjestelmiä, eikä niitä sovelleta korjausrakentamisessa.

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksen laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. Lain on tarkoitus tulla voimaan kuluvana vuonna. Lakiehdotuksen mukaan olemassa olevan rakennuksen energiatehokkuuden parantamista edellytetään hankkeissa, joille haetaan lupa. ”Energiatehokkuutta olisi parannettava silloin, kun se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.”

Maankäyttö- ja rakennuslaki korostaa rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutta huolehtia rakennuksen turvallisuudesta ja terveellisyydestä sekä kiinteistön huollosta ja kunnossapidosta.

MRL edellyttää, että ”Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristö-haittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset.”

Helsingin kaupunki omistaa noin 56 500 vuokra-asuntoa. Kaupunki on järjestänyt pääosan vuokra-asuntojensa omistuksesta ja ylläpidosta omistamisensa kiinteistöyhtiöiden kautta. Suurin asuinkiinteistöjen omistaja on Helsingin kaupungin asunnot Oy, jolla on omistuksessaan



yli 43 000 valtion lainoittamaa aravavuokra-asuntoa. Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston tehtävänä on rakennuttaa Helsingin kaupungin oma uudisasuntotuotanto valtuuston hyväksymän Asumisen- ja maankäytön ohjelman mukaisesti. Asuntotuotantotoimisto rakennuttaa myös siltä tilatut peruskorjaukset.

Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöiden peruskorjauksissa otetaan huomioon peruskorjausajankohtana voimassa olevat peruskorjausten energiatehokkuutta koskevat säädökset. Peruskorjausten yhteydessä rakennusten energiatehokkuutta parannetaan, mikäli se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Peruskorjaukset ja niiden yhteydessä mahdollisesti tapahtuva energia-tehokkuuden parantaminen rahoitetaan ensisijaisesti korkotukilainalla ja omilla varoilla.

Valtuustoaloitteessa esitetyt kaupungin järjestämä peruskorjausten neuvontapalvelu ja kaupungin oma lainoitusjärjestelmä taloyhtiöille ja yksityisille kiinteistönomistajille eivät sisälly asuntotuotantotoimikunnan eivätkä asuntotuotantotoimiston tehtäviin. Asuntotuotantotoimisto toteaa kuitenkin, että kiinteistöviraston asunto-osastolla on jo tällä hetkellä toimiva korjausrahoitusneuvontapalvelu, mikä on minkä tahansa yksityisen taloyhtiön tai kiinteistönomistajan käytettävissä. Asuntotuotantotoimikunta ilmoittaa kannanottonaan lisäksi, että helsinkiläisten taloyhtiöiden ja yksityisten kiinteistönomistajien tulisi huolehtia kiinteistöjensä kunnosta säädösten ja hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti sekä varautua peruskorjauksista aiheutuviin kustannuksiin.

Kaupungin lainoituksen osalta voidaan todeta, että taloyhtiöillä ja muilla kiinteistönomistajilla on yleensä mahdollisuus saada korjaustarpeisiin rahalaitoslainoja, koska vakuudet eivät yleensä muodostu ongelmaksi. Rahoituksen hinta on ollut viime vuosina suhteellisen edullinen alhaisen korkotason johdosta. Ei ole perusteltua, että kaupunki ryhtyy kilpailemaan tällaisessa tilanteessa yksityisten rahalaitoksen kanssa.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312  
risto.mykkanen(a)att.hel.fi

## Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:



Suomessa rakennusten energiatehokkuussäätely perustuu maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen rakentamisen olennaisia vaatimuksia koskevalle säätelylle sekä ympäristöministeriön asetuksina annetulle Suomen rakentamismääräyskokoelmalle.

Rakennusten energiatehokkuuden kannalta keskeisin rakentamismääräyskokoelman osa on ympäristöministeriön 30 päivänä maaliskuuta 2011 antama asetus rakennusten energiatehokkuudesta. Asetuksella annetut energiatehokkuuden vähimmäisvaatimukset koskevat vain uusia rakennuksia ja niissä olevia teknisiä järjestelmiä, eikä niitä sovelleta korjausrakentamisessa.

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksen laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. Lain on tarkoitus tulla voimaan kuluvana vuonna. Lakiehdotuksen mukaan olemassa olevan rakennuksen energiatehokkuuden parantamista edellytetään hankkeissa, joille haetaan lupa. ”Energiatehokkuutta olisi parannettava silloin, kun se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa.”

Maankäyttö- ja rakennuslaki korostaa rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutta huolehtia rakennuksen turvallisuudesta ja terveellisyydestä sekä kiinteistön huollosta ja kunnossapidosta.

MRL edellyttää, että ”Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyyden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristö-haittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset.”

Helsingin kaupunki omistaa noin 56 500 vuokra-asuntoa. Kaupunki on järjestänyt pääosan vuokra-asuntojensa omistuksesta ja ylläpidosta omistamisensa kiinteistöyhtiöiden kautta. Suurin asuinkiinteistöjen omistaja on Helsingin kaupungin asunnot Oy, jolla on omistuksessaan yli 43 000 valtion lainoittamaa aravavuokra-asuntoa. Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston tehtävänä on rakennuttaa Helsingin kaupungin oma uudisasuntotuotanto valtuuston hyväksymän Asumisen- ja maankäytön ohjelman mukaisesti. Asuntotuotantotoimisto rakennuttaa myös siltä tilatut peruskorjaukset.

Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöiden peruskorjauksissa otetaan huomioon peruskorjausajankohtana voimassa olevat peruskorjausten energiatehokkuutta koskevat säädökset. Peruskorjausten yhteydessä rakennusten energiatehokkuutta parannetaan, mikäli se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti toteutettavissa. Peruskorjaukset ja niiden yhteydessä mahdollisesti tapahtuva energia-tehokkuuden



parantaminen rahoitetaan ensisijaisesti korkotukilainalla ja omilla varoilla.

Valtuustoaloitteessa esitetyt kaupungin järjestämä peruskorjausten neuvontapalvelu ja kaupungin oma lainoitusjärjestelmä taloyhtiöille ja yksityisille kiinteistönomistajille eivät sisälly asuntotuotantotoimikunnan eivätkä asuntotuotantotoimiston tehtäviin. Asuntotuotantotoimisto toteaa kuitenkin, että kiinteistöviraston asunto-osastolla on jo tällä hetkellä toimiva korjausrahoitusneuvontapalvelu, mikä on minkä tahansa yksityisen taloyhtiön tai kiinteistönomistajan käytettävissä. Asuntotuotantotoimikunta ilmoittaa kannanottonaan lisäksi, että helsinkiläisten taloyhtiöiden ja yksityisten kiinteistönomistajien tulisi huolehtia kiinteistöjensä kunnosta säädösten ja hyvän kiinteistöhoitotavan mukaisesti sekä varautua peruskorjauksista aiheutuviin kustannuksiin.

Kaupungin lainoituksen osalta voidaan todeta, että taloyhtiöillä ja muilla kiinteistönomistajilla on yleensä mahdollisuus saada korjaustarpeisiin rahalaitoslainoja, koska vakuudet eivät yleensä muodostu ongelmaksi. Rahoituksen hinta on ollut viime vuosina suhteellisen edullinen alhaisen korkotason johdosta. Ei ole perusteltua, että kaupunki ryhtyy kilpailemaan tällaisessa tilanteessa yksityisten rahalaitoksen kanssa.

## Esittelijä

Hallintokeskus pyytää asuntotuotantotoimikunnan lausuntoa seuraavasta valtuutettu Mika Ebelingin valtuustoaloitteesta:

"Vanhan rakennuskannan energiatehokkuudessa on paljon toivomisen varaa. Moni olisi halukas parantamaan talonsa energiatehokkuutta, mutta saattaa kokea, ettei ole varma, miten asia kannattaisi hoitaa. Lisäksi on epävarmuutta siitä, kuinka kauan investoinnin takaisinmaksu aika olisi. Epävarmuuden takia asiat lykkääntyvät ja jäävät toteutumatta. Tässä tilanteessa kaupungilla on nähdäkseni mahdollisuus toimia tavalla, joka olisi kaupungin, kaupunkilaisten ja ympäristön etu.

Ehdotan, että kaupunki aktiivisesti auttaa kaupunkilaisia parantamaan energiatehokkuutta tarjoamalla taloyhtiöille ja yksityisille kiinteistönomistajille neuvontapalvelua, jonka tehtävänä on esittää neuvontaa pyytävälle tarkoituksenmukaiset toimet energiatehokkuuden parantamiseksi. Lisäksi ehdotan, että kaupunki lainoittaisi kyseisten toimenpiteiden toteuttamisen siten, että energiatehokkuuden parantamisesta hyötyvät voisivat maksaa takaisin lainansa kaupungille syntyvillä säästöillä. Ajatus olisi siis, että asukkaiden kustannukset eivät missään vaiheessa nousisi, vaan laina maksettaisiin takaisin sitä mukaan, kun suurempi energiatehokkuus tuo säästöä. Kaupunki voi ottaa lainastaan kohtuullisen koron. Kun laina on maksettu takaisin,





---

taloudelliset säästöt jäisivät taloyhtiöille ja yksityisille kiinteistön omistajille. Ympäristö hyötyisi alemmasta energiakulutuksesta ja kaupungin päästöt vähenisivät."

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312  
risto.mykkanen(a)att.hel.fi



## § 30

### Asuntotuotantotoimikunnan lausunto Päivi Lipposen ym. aloitteesta koskien suunnitelman laatimista kaupungin asuntokannan kunnan selvittämiseksi

HEL 2012-016361 T 00 00 03

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki omistaa noin 56 500 vuokra-asuntoa. Kaupunki on järjestänyt pääosan vuokra-asuntojensa omistuksesta ja ylläpidosta omistamisensa kiinteistöyhtiöiden kautta. Suurin asuinkiinteistöjen omistaja on Helsingin kaupungin asunnot Oy, jolla on omistuksessaan yli 43 000 valtion lainoittamaa aravavuokra-asuntoa.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston tehtävänä on rakennuttaa Helsingin kaupungin oma uudisasuntotuotanto valtuuston hyväksymän Asumisen- ja maankäytön ohjelman mukaisesti. Asuntotuotantotoimisto rakennuttaa myös siltä tilatut peruskorjaukset.

Kiinteistön omistaja vastaa kiinteistöjensä suunnitelmallisesta huollosta ja kunnossapidosta sekä peruskorjaamisesta. Kiinteistön omistajan vastuulla on laatia pitkän tähtäimen suunnitelmat (pts), jossa kunnostustyöt ja peruskorjaukset on aikataulutettu. Kiinteistön omistaja määrittelee tarvekartoituksen perustella peruskorjausten ajankohdat sekä peruskorjausten laajuudet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten toimiala ja tehtävät on säädetty laissa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista. Toimialaan sisältyy mm. "ympäristönsuojelu, alueiden käyttö, rakentamisen ohjaus, kulttuuriympäristön hoito, luonnon monimuotoisuuden suojelu ja kestävä käyttö sekä vesivarojen käyttö ja hoito." Vaikka ympäristökeskusten toimialaan sisältyy mm. rakentamisen ohjaus, ympäristökeskusten asiantuntijoiden käyttö kokonaisvaltaisesti kiinteistönpidon tehtävissä ei ole tarkoituksenmukaista eikä mahdollista jo pelkästään ympäristökeskusten resurssien pienuuden takia. Tapauskohtaisesti mm. sisäilman laadun mittauksissa ympäristökeskusten asiantuntemusta sen sijaan voidaan hyödyntää.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan työmaalla tulee olla käytössä rakennustyön tarkastusasiakirja. "Rakennusluvassa määrätyt tai aloituskokouksessa sovitut rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt sekä



työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt varmentavat suorittamansa tarkastuksen rakennustyön tarkastusasiakirjaan.”

ATT:n toimesta rakentamisvaiheen laadunvarmistus todennetaan ja dokumentoidaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen tarkoittaman tarkastusasiakirjan avulla. Rakennusvaiheessa laaditaan rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jossa on määritelty menettelyt käyttöaikaisille huolloille ja tarkastuksille. Kahden vuoden kuluttua vastaanotosta pidetään urakasopimuksen mukainen takuutarkastus, jonka perusteella urakoitsija korjaa vastuulleen kuuluvat takuuviat.

Maankäyttö- ja rakennuslaki korostaa rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutta huolehtia rakennuksen turvallisuudesta ja terveellisyydestä: ”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. Rakentamisessa on käytettävä tuotteita, joista ei niiden suunnitellun käyttöiän aikana aiheudu sisäilmaan, talousveteen eikä ympäristöön sellaisia päästöjä, joita ei voida pitää hyväksyttävänä. Rakennuksen järjestelmien ja laitteistojen on sovellettava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä olosuhteita.”

Asuntotuotantotoimisto ottaa huomioon uudisrakentamisessa ja peruskorjaamisessa rakennushankkeeseen ryhtyvälle MRL:ssa ja siitä annetussa asetuksessa annetut huolehtimisvelvollisuudet. ATT noudattaa suunnittelijoiden valinnassa ja rakentamisessa MRL:n määräyksiä käyttämällä päteviä suunnittelijoita ja tyyppihyväksytyjä tuotteita.

Rakennuksen valmistuttua vastuu rakennuksen huollosta ja kunnossapidosta siirtyy rakennuksen omistajalle. Rakennuttajana ATT laatii asetuksen mukaisen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen. MRL:n pohjalta annettu asetus määrää Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeesta seuraavaa: ”Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on laadittava, jollei erityisestä syystä muuta johdu, rakennusta varten, jota käytetään pysyvään asumiseen tai työskentelyyn. Sama koskee tällaisen rakennuksen sellaista korjaus- ja muutostyötä, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, ja soveltuvin osin korjaus- ja muutostyötä, joka muutoin edellyttää rakennuslupaa.” Käyttö- ja huolto-ohje sisältää rakennuksen käyttötarkoituksen ja rakennuksen ominaisuudet sekä rakennuksen ja sen rakennusosien ja laitteiden suunniteltu käyttöikä huomioon ottaen tarvittavat tiedot rakennuksen asianmukaista käyttöä ja kunnossapitovelvollisuudesta huolehtimista varten.”



Kiinteistönomistaja vastaa kiinteistön huollosta ja kunnossapidosta asumisaikana. Mikäli rakennuksessa havaitaan virhe ja virheen epäillään sisältyvän urakoitsijan takuuajan jälkeiseen vastuuseen, tulee vastuukysymys selvittää aina tapauskohtaisesti.

Rakennuttamissopimuksen mukaisesti rakennuttajana toimivan ATT:n vastuu-aika on 10 vuotta vastaanottotarkastuksesta ja urakoitsijan takuu-aika Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 98) mukaan on 2 vuotta vastaanottotarkastuksesta. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot sisältävät merkittäviä vastuurajoitusehtoja urakoitsijalle 2 vuoden takuuajan jälkeiseltä osalta. Mikäli rakennuksessa havaitaan suunnittelusta tai rakentamisesta johtuva virhe em.10 vuoden vastuu-aikana, kiinteistön omistajan tulee reklamoida asiasta urakoitsijaa. Urakoitsijan tai rakennuttajan tekemän virheen korjaamisesta ei aiheudu kustannuksia kiinteistön omistajalle. Tapauskohtaisesti otetaan kuitenkin huomioon eduntasoitus, joka lasketaan vaurioituneen rakennusosan käyttöiän perusteella.

MRL edellyttää, että ”Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyys-, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset.”

Asukkaiden vaihtuessa asunnossa pidetään tarkastus, jossa katselmoidaan asunnon kunto sekä päätetään mahdollisista korjauksista sekä kustannusten kattamisesta. Katselmuksen järjestämisestä sekä korjaustöiden teettämisestä vastaa kiinteistön omistaja.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä varmistaa turvallisen ja terveellisen asumisen tason käyttämällä kelpoisuusvaatimukset täyttäviä suunnittelijoita sekä huolehtimalla hyvin rakentamisaikaisesta laadunvarmistuksesta sekä laadunvarmistuksen dokumentoinnista. Vastaanotettujen rakennusten huolto- ja kunnossapitovastuu on kiinteistönomistajalla ja kiinteistön omistajan tulee huoltaa kiinteistöä ammattitaidolla huolto-ohjeiden mukaisesti sekä dokumentoida tehdyt huollot ja korjaukset. Asukkaiden mahdolliset huomautukset rakenteiden virheellisyydestä tulee tarkastaa ja käsitellä viipymättä.

Aloitteessa esitettyä suunnitelman laatimista ei pidetä tarpeellisena.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot



Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312  
risto.mykkanen(a)att.hel.fi

## Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneenä antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki omistaa noin 56 500 vuokra-asuntoa. Kaupunki on järjestänyt pääosan vuokra-asuntojensa omistuksesta ja ylläpidosta omistamisensa kiinteistöyhtiöiden kautta. Suurin asuinkiinteistöjen omistaja on Helsingin kaupungin asunnot Oy, jolla on omistuksessaan yli 43 000 valtion lainoittamaa aravavuokra-asuntoa.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston tehtävänä on rakennuttaa Helsingin kaupungin oma uudisasuntotuotanto valtuuston hyväksymän Asumisen- ja maankäytön ohjelman mukaisesti. Asuntotuotantotoimisto rakennuttaa myös siltä tilatut peruskorjaukset.

Kiinteistön omistaja vastaa kiinteistöjensä suunnitelmallisesta huollosta ja kunnossapidosta sekä peruskorjaamisesta. Kiinteistön omistajan vastuulla on laatia pitkän tähtäimen suunnitelmat (pts), jossa kunnostustyöt ja peruskorjaukset on aikataulutettu. Kiinteistön omistaja määrittelee tarvekartoituksen perustella peruskorjausten ajankohdat sekä peruskorjausten laajuudet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten toimiala ja tehtävät on säädetty laissa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista. Toimialaan sisältyy mm. "ympäristönsuojelu, alueiden käyttö, rakentamisen ohjaus, kulttuuriympäristön hoito, luonnon monimuotoisuuden suojelu ja kestävä käyttö sekä vesivarojen käyttö ja hoito." Vaikka ympäristökeskusten toimialaan sisältyy mm. rakentamisen ohjaus, ympäristökeskusten asiantuntijoiden käyttö kokonaisvaltaisesti kiinteistönpidon tehtävissä ei ole tarkoituksenmukaista eikä mahdollista jo pelkästään ympäristökeskusten resurssien pienuuden takia. Tapauskohtaisesti mm. sisäilman laadun mittauksissa ympäristökeskusten asiantuntemusta sen sijaan voidaan hyödyntää.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan työmaalla tulee olla käytössä rakennustyön tarkastusasiakirja. "Rakennusluvassa määrätyt tai aloituskokouksessa sovitut rakennusvaiheiden vastuuhenkilöt sekä työvaiheiden tarkastuksia suorittavat henkilöt varmentavat suorittamansa tarkastuksen rakennustyön tarkastusasiakirjaan."

ATT:n toimesta rakentamisvaiheen laadunvarmistus todennetaan ja dokumentoidaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen tarkoittaman tarkastusasiakirjan avulla. Rakennusvaiheessa laaditaan rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje, jossa on määritelty menettelyt käyttöaikaisille



huolloille ja tarkastuksille. Kahden vuoden kuluttua vastaanotosta pidetään urakkasopimuksen mukainen takuutarkastus, jonka perusteella urakoitsija korjaa vastuulleen kuuluvat takuuviat.

Maankäyttö- ja rakennuslaki korostaa rakennushankkeeseen ryhtyvän velvollisuutta huolehtia rakennuksen turvallisuudesta ja terveellisyydestä: ”Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus käyttötarkoituksensa ja ympäristöstä aiheutuvien olosuhteittensa edellyttämällä tavalla suunnitellaan ja rakennetaan siten, että se on terveellinen ja turvallinen rakennuksen sisäilma, kosteus-, lämpö- ja valaistusolosuhteet sekä vesihuolto huomioon ottaen. Rakentamisessa on käytettävä tuotteita, joista ei niiden suunnitellun käyttöiän aikana aiheudu sisäilmaan, talousveteen eikä ympäristöön sellaisia päästöjä, joita ei voida pitää hyväksyttävänä. Rakennuksen järjestelmien ja laitteistojen on sovellettava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä olosuhteita.”

Asuntotuotantotoimisto ottaa huomioon uudisrakentamisessa ja peruskorjaamisessa rakennushankkeeseen ryhtyvälle MRL:ssa ja siitä annetussa asetuksessa annetut huolehtimisvelvollisuudet. ATT noudattaa suunnittelijoiden valinnassa ja rakentamisessa MRL:n määräyksiä käyttämällä päteviä suunnittelijoita ja tyyppihyväksytyjä tuotteita.

Rakennuksen valmistuttua vastuu rakennuksen huollosta ja kunnossapidosta siirtyy rakennuksen omistajalle. Rakennuttajana ATT laatii asetuksen mukaisen rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen. MRL:n pohjalta annettu asetus määrää Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeesta seuraavaa: ”Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on laadittava, jollei erityisestä syystä muuta johdu, rakennusta varten, jota käytetään pysyväan asumiseen tai työskentelyyn. Sama koskee tällaisen rakennuksen sellaista korjaus- ja muutostyötä, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, ja soveltuvin osin korjaus- ja muutostyötä, joka muutoin edellyttää rakennuslupaa.” Käyttö- ja huolto-ohje sisältää rakennuksen käyttötarkoituksen ja rakennuksen ominaisuudet sekä rakennuksen ja sen rakennusosien ja laitteiden suunniteltu käyttöikä huomioon ottaen tarvittavat tiedot rakennuksen asianmukaista käyttöä ja kunnossapitovelvollisuudesta huolehtimista varten.”

Kiinteistönomistaja vastaa kiinteistön huollosta ja kunnossapidosta asumisaikana. Mikäli rakennuksessa havaitaan virhe ja virheen epäillä sisältyvän urakoitsijan takuuajan jälkeiseen vastuuseen, tulee vastuukysymys selvittää aina tapauskohtaisesti.

Rakennuttamissopimuksen mukaisesti rakennuttajana toimivan ATT:n vastuu-aika on 10 vuotta vastaanottotarkastuksesta ja urakoitsijan takuu-aika Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 98) mukaan on 2 vuotta vastaanottotarkastuksesta. Rakennusurakan yleiset



sopimusehdot sisältävät merkittäviä vastuurajoitusehtoja urakoitsijalle 2 vuoden takuuajan jälkeiseltä osalta. Mikäli rakennuksessa havaitaan suunnittelusta tai rakentamisesta johtuva virhe em. 10 vuoden vastuuajana, kiinteistön omistajan tulee reklamoida asiasta urakoitsijaa. Urakoitsijan tai rakennuttajan tekemän virheen korjaamisesta ei aiheudu kustannuksia kiinteistön omistajalle. Tapauskohtaisesti otetaan kuitenkin huomioon eduntasoitus, joka lasketaan vaurioituneen rakennusosan käyttöiän perusteella.

MRL edellyttää, että ”Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisyys-, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä. Rakennus ja sen energiahuoltoon kuuluvat järjestelmät on pidettävä sellaisessa kunnossa, että ne rakennuksen rakennustapa huomioon ottaen täyttävät energiatehokkuudelle asetetut vaatimukset.”

Asukkaiden vaihtuessa asunnossa pidetään tarkastus, jossa katselmoidaan asunnon kunto sekä päätetään mahdollisista korjauksista sekä kustannusten kattamisesta. Katselmuksen järjestämisestä sekä korjaustöiden teettämisestä vastaa kiinteistön omistaja.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä varmistaa turvallisen ja terveellisen asumisen tason käyttämällä kelpoisuusvaatimukset täyttäviä suunnittelijoita sekä huolehtimalla hyvin rakentamisaikaisesta laadunvarmistuksesta sekä laadunvarmistuksen dokumentoinnista. Vastaanotettujen rakennusten huolto- ja kunnossapitovastuu on kiinteistönomistajalla ja kiinteistön omistajan tulee huoltaa kiinteistöä ammattitaidolla huolto-ohjeiden mukaisesti sekä dokumentoida tehdyt huollot ja korjaukset. Asukkaiden mahdolliset huomautukset rakenteiden virheellisyydestä tulee tarkastaa ja käsitellä viipymättä.

Aloitteessa esitettyä suunnitelman laatimista ei pidetä tarpeellisena.

## Esittelijä

Hallintokeskus on pyytänyt lausuntoa Päivi Lipposen ym. valtuutettujen seuraavasta aloitteesta:

”Me valtuutetut esitämme, että kaupunki laatisi ympäristökeskuksen asiantuntijoiden kanssa suunnitelman kuinka kaupungin asuntokannan kunto käytäisiin läpi. Samalla myös laadittaisiin toimenpideohjelma kuka vastaa epäkohtien korjaamisesta ja millä aikataululla. Olisi myös syytä selvittää kuinka uusien rakennuskohteiden tarkastus tehdään, jotta urakoitsijat vastaavat rakennusvirheistä eivätkä korjausmaksut kaadu helsinkiläisten veronmaksajien kannettaviksi. Lisäksi on



06.03.2013

Tj/4

laadittava suunnitelma kuinka vuokralaisen vaihtuessa asuntojen kunto kartoitetaan."

Lausunnon määräaika on 8.3.2013.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312  
risto.mykkanen(a)att.hel.fi





06.03.2013

Tj/5

## § 31

### Asunto Oy Helsingin Sinikuusaman arkkitehtisuunnittelusopimuksen muuttaminen

HEL 2013-002551 T 10 06 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston tekemään Asunto Oy Helsingin Sinikuusaman (entinen Kuusamakuja 5 ja 10) arkkitehtisuunnittelusopimuksen muutoksen Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:n kanssa siten, että sopimus laaditaan arvonlisäverolliseen hintaan 142.676,21 euroa (42,01 e/asm<sup>2</sup>).

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Jari Kiesilä, projektipäällikkö, puhelin: +3589310 32354  
jari.kiesila(a)att.hel.fi

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston tekemään Asunto Oy Helsingin Sinikuusaman (entinen Kuusamakuja 5 ja 10) arkkitehtisuunnittelusopimuksen muutoksen Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:n kanssa siten, että sopimus laaditaan arvonlisäverolliseen hintaan 142.676,21 euroa (42,01 e/asm<sup>2</sup>).

#### Esittelijä

Toimikunta on 30.9.2009 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehtitoimisto Sigge Oy:n.

Toimiston pyynnöstä kohteelle on rakentamistaloudellisuuden parantamiseksi haettu lisää rakennusoikeutta kaavamuutoksella. Kaavamuutoksella on rakennusoikeuden määrä nostettu 3000 kem<sup>2</sup>:stä 4035 kem<sup>2</sup>:iin. Uusi asemakaava on lainvoimainen.

Arkkitehtisuunnittelun kokonaispalkkio 142.676,21 euroa sisältää kohteen rakennusoikeuden lisäämisestä aiheutuneet suunnittelukustannukset ja aikaisemmin maksetut suunnittelupalkkiot.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Jari Kiesilä, projektipäällikkö, puhelin: +3589310 32354  
jari.kiesila(a)att.hel.fi



06.03.2013

Tj/6

## § 32

### Asuntotuotantotoimiston asuntojen varaus- ja myyntitilanne

HEL 2012-007982 T 07 01 03

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti merkitä tiedoksi asuntotuotantotoimiston omistus- ja asumisoikeusasuntojen varaus- ja myyntitilanteen.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Markku Nyyssölä, yksikön johtaja, puhelin: 310 32297  
markku.nyyssola(a)att.hel.fi

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen merkitä tiedoksi asuntotuotantotoimiston omistus- ja asumisoikeusasuntojen varaus- ja myyntitilanteen.

#### Esittelijä

Asuntotuotantotoimiston tämän hetkinen omistus- ja asumisoikeusasuntojen varaus- ja myyntitilanne esitellään kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Markku Nyyssölä, yksikön johtaja, puhelin: 310 32297  
markku.nyyssola(a)att.hel.fi



### § 33

## Heka Arabianranta Lontoonkujan rakennusurakan lisä- ja muutostyöt

HEL 2012-017378 T 02 08 03 01

### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti esittelijän muutetun ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa toimiston tilaamaan Heka Arabianranta Lontoonkujan lisätöitä Lujatalo Oy:ltä arvonlisäverottomaan hintaan 56.655,66 euroa (verollisena 70.253,02 euroa, alv 24 %) siten, etteivät ne vaikuta toimitusjohtajan tilausvaltuuteen.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Petteri Karling, projekтинjohtaja, puhelin: 310 64858  
petteri.karling(a)att.hel.fi

### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston tilaamaan Heka Arabianranta Lontoonkujan lisätöitä Lujatalo Oy:ltä hintaan 69.686,47 euroa (sis. alv 23 %) siten, etteivät ne vaikuta toimitusjohtajan tilausvaltuuteen.

### Esittelijä

Heka Arabianranta Lontoonkuja on rakennettu tonteille 23100/ 82 (os. Brysselinkatu 6) ja 23100/83 (os. Lontoonkatu 5). Kohteessa on 74 asuntoa (yhteensä 5087,5 asm<sup>2</sup>). Aukkaat ovat muuttaneet 27.12.2011.

Urakkasopimus on allekirjoitettu 25.5.2010. Rakennusurakoitsija on Lujatalo Oy.

Kohteen rakennusurakan urakkasopimuksen mukainen hinta on 10.341.096 euroa.

Nyt tilattavien lisätöiden (tarjoukset nrot 10B ja 15B) kustannukset ovat 69.686,47 euroa (sis. alv 23 %).

Nyt tilattavat lisä- ja muutostyöt liittyvät muutostöinä tilattuihin perustusmuutoksiin, jotka ovat aiheutuneet pohjaolosuhdeongelmista ja pohjarakentamisen virheellisistä lähtötiedoista sekä lisätyönä tilattavista kylpyhuoneiden kaatolattioiden sähköisen lattianlämmityksen vaatimista raudoituksista.



Toimitusjohtajalla on oikeus tilata lisä- ja muutostöitä 5 % urakkasummasta eli 517.054,80 euroa. Lisätöitä on tähän mennessä tilattu toimitusjohtajan päätöksillä yhteensä 485.046,46 euroa.

Muutostöiden 5 %:n ylärajan ylitys on aiheutunut pääosin pohjarakentamiseen liittyvistä kantavuusongelmista ja virheellisistä pohjarakentaminen olosuhdetiedoista (71 % kustannuksista), rakennusvalvontaviranomaisen esteettömyys- ja turvallisuusvaatimuksista (8 % kustannuksista) sekä urakkakilpailutuksen jälkeisistä laadunparannuksista (9 % kustannuksista).

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Petteri Karling, projektinjohtaja, puhelin: 310 64858  
petteri.karling(a)att.hel.fi



## § 34

### Heka Myllypuro Yläkiventie 5:n peruskorjauksen rakennusurakan lisä- ja muutostyöt

HEL 2012-009840 T 02 08 03 01

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti esittelijän muutetun ehdotuksen mukaisesti oikeuttaa toimiston tilaamaan Heka Myllypuro Yläkiventie 5:n peruskorjauksen rakennusurakan lisätöitä Lemminkäinen Oyj:ltä arvonlisäverottomaan hintaan 28.207,55 euroa (verollisena 34.977,36 euroa, alv 24 %) siten, etteivät ne vaikuta toimitusjohtajan tilausvaltuuteen.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Klaus Hamström, projektipäällikkö, puhelin: 310 32307  
klaus.hamstrom(a)att.hel.fi

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston tilaamaan Heka Myllypuro Yläkiventie 5:n peruskorjauksen rakennusurakan lisätöitä Lemminkäinen Oyj:ltä lisähintaan 34.574,48 euroa (sis. alv 23 % ja 24 %) siten, etteivät ne vaikuta toimitusjohtajan tilausvaltuuteen.

#### Esittelijä

Kohde sijaitsee Myllypurossa (t. 45142/5) osoitteessa Yläkiventie 5.

Rakennusurakan urakkasopimus on laadittu Lemminkäinen Oyj:n kanssa ja rakennusurakan urakkasopimuksen mukainen hinta on 7.935.960 euroa.

Toimitusjohtajalla on oikeus tilata lisä- ja muutostöitä 5 % urakkasummasta eli 396.798,00 euroa. Lisätöitä on tähän mennessä tilattu toimitusjohtajan ja toimikunnan päätöksillä yhteensä 802.290,46 euroa.

Nyt tilattavien lisätöiden kustannukset ovat 34.574,48 euroa. Lisätyöt koostuvat useista peruskorjauksen laajuuden lisäyksistä, joita ei alkuperäisessä ohjelmassa ole ollut. Näistä merkittävimmät ovat olleet ovi- ja ikkunakorjausten määrän lisääntyminen sekä timanttikoraukset.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja



06.03.2013

Tj/8

Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Klaus Hamström, projektipäällikkö, puhelin: 310 32307  
klaus.hamstrom(a)att.hel.fi



06.03.2013

Tj/9

## § 35

### Kokouksessa esille tulevat muut mahdolliset asiat

#### Päätös

Keskusteltiin seuraavista asioista:

- toimitusjohtaja Marjamaan vuorotteluvapaasta ajaksi 1.4. - 15.10.2013;
- valmiselementtien (moduulien) käyttämisestä rakentamisessa;
- autottomiin rakennuskohteisiin liittyvistä käytännön tilanteista; ja
- Asuntotuotantotoimiston urakkakilpailuissa käyttämästä tarjousten vertailun pisteytyksestä ja urakoitsijan tarjouksessaan antamien takuehtojen vaikutuksesta vertailussa.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Päätösehdotus

Käsitellään kokouksessa esille tulevat muut mahdolliset asiat.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa



06.03.2013

Tj/10

**§ 36**

**Seuraava kokous**

**Päätös**

Asuntotuotantotoimikunta päätti perua kokouksensa 20.3.2013 klo 16.00 ja pitää seuraavan kokouksensa 3.4.2013 klo 16.00 Kaupungintalolla, aulakabinetti 4.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen perua kokouksensa 20.3.2013 klo 16.00 ja pitää seuraavan kokouksensa 3.4.2013 klo 16.00 Kaupungintalolla, aulakabinetti 4.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa





06.03.2013

---

## Asuntotuotantotoimikunta

Jessica Karhu  
puheenjohtaja

Harry Åhlgren  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Kauko Koskinen

Antti Koskela

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 14.03.2013 ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



06.03.2013

---

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

---

**Postiosoite**  
PL 2000  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
asiakaspalvelu.att@att.hel.fi

**Käyntiosoite**  
Junailijankuja 3  
Helsinki 52  
www.hel.fi/att

**Puhelin**  
+358 9 310 1672  
**Faksi**  
+358 9 310 32337

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
800012-62637  
**Alvno**  
F102012566