



03.04.2013

Kokousaika 03.04.2013 16:00 - 17:54

Kokouspaikka Kaupungintalo aulakabinetti 4

Läsnä

Jäsenet

Karhu, Jessica puheenjohtaja
Koskinen, Kauko varapuheenjohtaja
Koskela, Antti
Louekari, Turkka
Kuisma, Konsta varajäsen

Muut

Nyyssölä, Markku vs. toimitusjohtaja
Mykkänen, Risto rakennuttamisjohtaja
Penttilä, Hannu apulaiskaupunginjohtaja
poistui 16:45, läsnä: 37§ - 41§
Tuuttila, Juhani osastopäällikkö
Veltheim, Olavi asemakaavapäällikkö
Åhlgren, Harry johtava kaupunginasiain
Ahonen, Riikka asiantuntija
saapui 16:50, poistui 17:08, läsnä:
42§
Byman, Jan asiantuntija
poistui 16:50, läsnä: 37§ - 41§
Fleming, Jonathan asiantuntija
saapui 16:32, poistui 16:48, läsnä:
41§
Hamström, Klaus asiantuntija
Kupari, Tuula asiantuntija
Liuska, Jarkko asiantuntija
poistui 16:32, läsnä: 37§ - 41§
Viita, Petri asiantuntija
saapui 16:10, poistui 16:30, läsnä:
40§



03.04.2013

§	Asia	
37	Tj/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
38	Tj/2	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano
39	Tj/3	Ilmoitusasiat
40	Tj/4	Heka Vuosaari Rastilansivun luonnospiirustusten hyväksyminen
41	Tj/5	Heka Jakomäki Jakomäentie 8 abd peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen
42	Tj/6	Asunto Oy Pieni Villasaarentie 2 peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen
43	Tj/7	Asuntotuotantotoimikunnan lausunto Kauko Koskisen ym. aloitteesta aravavuokra-asuntojen korkeiden rakennuskustannusten selvittämisestä
44	Tj/8	Osallistuminen XXXV valtakunnalliseen asunto- ja yhdyskuntapäivään
45	Tj/9	Hallituksen kehysriihen asuntopoliittiset päätökset
46	Tj/10	Asuntotuotantotoimiston ja –toimikunnan toimintakertomus vuodelta 2012
47	Tj/11	Eräiden korkotukilainojen kilpailuttaminen
48	Tj/12	Heka Myllypuro Alakiventie 5 peruskorjauksen kokonaisurakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen
49	Tj/13	Heka Puotinharju Korsholmantie 9 rakennusurakan lisätyöt
50	Tj/14	Kokouksessa esille tulevat muut asiat
51	Tj/15	Seuraava kokous



03.04.2013

Tj/1

§ 37

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Turkka Louekarin (varsinainen) ja Konsta Kuisman (varalla) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Päätösehdotus

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

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä



03.04.2013

Tj/2

§ 38

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

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

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

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä



03.04.2013

Tj/3

§ 39
Ilmoitusasiat

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti merkitä tiedoksi seuraavat ilmoitusasiat:

1. Ote kaupunginvaltuusto 13.2.2013 § 32:

"Vuoden 2014 talousarvioehdotuksen valmistelua koskeva lähetekeskustelu

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

1. merkitä keskustelun tiedoksi ja
2. todeta, että asiasta laadittu keskustelupöytäkirja lähetetään lauta- ja johtokunnille sekä virastoille ja laitoksille käytettäväksi talousarvion laadintatyössä."

Liite, keskustelupöytäkirja.

2. Ote kiinteistölautakunta 7.3.2013 § 98:

"Asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien varausehtojen muuttaminen hallintamuotojen osalta

A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus muuttaisi asuntotuotantotoimikunnalle varatun asuinkerrostalotontin 20007/15 varausehtoja siten, että tontin rahoitus- ja hallintamuodot muutetaan välimallin tuotannosta (Hitas) valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

B

Lautakunta päätti muuttaa asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien 10589/5-12 ja 10587/11 varausehtoja siten, että rahoitus- ja hallintamuotoa muutetaan välimuodon tuotannosta sääntelemättömään tuotantoon, sekä tontin 45146/6 varausehtoja siten, että tontin rahoitus- ja hallintamuoto muuttuu Hitaksesta asumisoikeustuotantoon.

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistötoimi on selvittänyt kaupunginhallituksen kehotuksen perusteella mahdollisuuksia lisätä asuntotuotantotoimiston vuokra-asuntotuotantoa muuttamalla olemassa olevia tontinvarausten hallintamuotoja.

Kiinteistövirasto on yhteistyössä asuntotuotantotoimiston, talous- ja suunnittelukeskuksen asuntotuotantotiimin ja aluerakentamisprojektien



kanssa käynyt läpi ne mahdolliset tontit, joiden rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen valtion tukemaan vuokratuotantoon on mahdollista asumiselle ja maankäytölle asetettujen tavoitteiden mukaisesti sekä teknistaloudelliset seikat huomioiden. Lisäksi on arvioitu kahden asuntotuotantotoimikunnalle varatun Hitas-tontin muuttamista sääntelemättömään tuotantoon.

Käytyjen neuvotteluiden perusteella sekä kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet huomioiden asuntotuotantotoimiston tontinvarauksien mahdollisia hallintamuodon muutoskohteita valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon olisi Jätkäsaaren projektialueella sijaitseva tontti 20007/15. Muutoksen jälkeen korttelikohtainen asuntokannan hallintamuotojakauma painottuisi säänneltyyn vuokratuotantoon, mutta Jätkäsaaren alueen asuntokanta pysyisi yhä monipuolisena. Lisäksi mahdollista on tonttien 10589/5-12 ja 10587/11 rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen sääntelemättömään vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon."

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Liitteet

1 Liite, Kvsto keskustelupöytäkirja 13.2.2013

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen merkitä tiedoksi seuraavat ilmoitusasiat:

1. Ote kaupunginvaltuusto 13.2.2013 § 32:

"Vuoden 2014 talousarvioehdotuksen valmistelua koskeva lähetekeskustelu

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti

1. merkitä keskustelun tiedoksi ja
2. todeta, että asiasta laadittu keskustelupöytäkirja lähetetään lauta- ja johtokunnille sekä virastoille ja laitoksille käytettäväksi talousarvion laadintatyössä."

Liite, keskustelupöytäkirja.

2. Ote kiinteistölautakunta 7.3.2013 § 98:

"Asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien varausehtojen muuttaminen hallintamuotojen osalta



A

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus muuttaisi asuntotuotantotoimikunnalle varatun asuinkerrostalotontin 20007/15 varausehtoja siten, että tontin rahoitus- ja hallintamuodot muutetaan välimallin tuotannosta (Hitas) valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

B

Lautakunta päätti muuttaa asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien 10589/5-12 ja 10587/11 varausehtoja siten, että rahoitus- ja hallintamuotoa muutetaan välimuodon tuotannosta sääntelemättömään tuotantoon, sekä tontin 45146/6 varausehtoja siten, että tontin rahoitus- ja hallintamuoto muuttuu Hitaksesta asumisoikeustuotantoon.

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kiinteistötoimi on selvittänyt kaupunginhallituksen kehotuksen perusteella mahdollisuuksia lisätä asuntotuotantotoimiston vuokra-asuntotuotantoa muuttamalla olemassa olevia tontinvarausten hallintamuotoja.

Kiinteistövirasto on yhteistyössä asuntotuotantotoimiston, talous- ja suunnittelukeskuksen asuntotuotantotiimin ja aluerakentamisprojektien kanssa käynyt läpi ne mahdolliset tontit, joiden rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen valtion tukemaan vuokratuotantoon on mahdollista asumiselle ja maankäytölle asetettujen tavoitteiden mukaisesti sekä teknistaloudelliset seikat huomioiden. Lisäksi on arvioitu kahden asuntotuotantotoimikunnalle varatun Hitas-tontin muuttamista sääntelemättömään tuotantoon.

Käytyjen neuvotteluiden perusteella sekä kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet huomioiden asuntotuotantotoimiston tontinvarauksien mahdollisia hallintamuodon muutoskohteita valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon olisi Jätkäsaaren projektialueella sijaitseva tontti 20007/15. Muutoksen jälkeen korttelikohtainen asuntokannan hallintamuotojakauma painottuisi säänneltyyn vuokratuotantoon, mutta Jätkäsaaren alueen asuntokanta pysyisi yhä monipuolisena. Lisäksi mahdollista on tonttien 10589/5-12 ja 10587/11 rahoitus- ja hallintamuodon muuttaminen sääntelemättömään vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon."

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Liitteet

1 Liite, Kvsto keskustelupöytäkirja 13.2.2013



03.04.2013

Tj/4

§ 40

Heka Vuosaari Rastilansivun luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2013-004216 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä ArkOpen Oy:n laatimat Heka Vuosaari Rastilansivun luonnospiirustukset.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Lisätiedot

Jarkko Liuska, projektipäällikkö, puhelin: 310 76432
jarkko.liuska(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Hankeselostus

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen hyväksyä ArkOpen Oy:n laatimat Heka Vuosaari Rastilansivun luonnospiirustukset.

Esittelijä

Heka Vuosaari Rastilansivu rakennetaan Helsingin kaupungin 54. kaupunginosaan tonteille 54033/9 ja LPA 12, osoitteeseen Rastilantie 5. Uudisrakennuksen autopaikoitus toteutetaan kattamattomana maantasopysäköintinä tontille LPA 12. Kohteen rakennusurakan yhteydessä puretaan kiinteistöhuollon varasto sekä rakennetaan korvaavat autopaikat tontille LPA 13. Tontin LPA 13 rakennuskustannukset katetaan urakkakilpailun jälkeen anottavalla täydennysrakentamiskorvauksella.

Tontin rakennusoikeus on 2650 kem². Luonnossuunnitelmien mukaan hankkeeseen rakennetaan 34 vuokra-asuntoa (2291,5 asm²). Asuntojen keskipinta-ala on 67,4 asm².

Toimikunta on 20.6.2012 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi ArkOpen Oy:n.

Rakennusosa-arviomenettelyllä luonnoksista lasketut rakennuskustannukset ovat 3.390 e/asm² ja alittavat tavoitehinnan 1,1 % (38 e/htm², kustannustaso 2/2013, RI = 106,6). Luonnosten rakennuskustannuksista on vähennetty tontin LPA 13 kustannukset.



03.04.2013

Tj/4

Arkkitehti Petri Viita esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Jarkko Liuska, projektipäällikkö, puhelin: 310 76432
jarkko.liuska(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Hankeselostus



03.04.2013

Tj/5

§ 41

Heka Jakomäki Jakomäentie 8 abd peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2013-003557 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Arkkitehdit 1:1 Oy:n laatimat Heka Jakomäki Jakomäentie 8 abd:n peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Jan Byman, projektipäällikkö, puhelin: 310 32348
jan.byman(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Kustannusten erittely ja energiatehokkuus

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne hyväksyä Arkkitehdit 1:1 Oy:n laatimat Heka Jakomäki Jakomäentie 8 abd:n peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

Kohde on valmistunut vuonna 1968 ja sijaitsee Jakomäessä, tontilla 41201/14, osoitteessa Jakomäentie 8 a, b, d. Kohteessa on 117 vuokra-asuntoa (6474 asm2). Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut arkkitehti Erkki Helamaa.

Toimitusjohtaja on 5.5.2009 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehdit 1:1 Oy:n.

Hankesuunnitelma on laadittu alunperin vuonna 2009, jonka jälkeen suunnittelu on ollut pysähdyksissä. Suunnittelu on käynnistetty uudestaan 9/2012, jolloin hankesuunnitelma on päivitetty nykyiseen muotoonsa.

Helsingin kaupungin asunnot on hyväksynyt asuntotuotantotoimiston teettämän hankesuunnitelman 5.3.2013. Luonnospiirustukset on laadittu hyväksytyyn hankesuunnitelman mukaisesti.



Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi keväällä 2014. Asukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.

Peruskorjaus sisältää hissien lisäämisen b- ja d-talojen porrashuoneisiin. Uusia hissitornejä rakennetaan yhteensä 9 kpl. Sisäpuolisten tilojen osalta peruskorjaus sisältää täydellisen LVIS-tekniikan uusimisen ja nykyaikaistamisen. Ilmastointi toteutetaan tulo-poisto-ilmanvaihtojärjestelmällä varustettuna lämmöntalteenotolla (LTO). Korjauksessa vanhat kylpyhuoneet peruskorjataan ja lisätään vesikiertoinen lattialämmitys. Asuntojen kalusteet, varusteet ja laitteet uusitaan ja pinnat korjataan. Ikkunat ja parvekeovet kunnostetaan sisäpuolisin osin. Yläpohjan lämmöneristävyyttä ja parvekkeiden vedenpoistoa parannetaan.

Yhteisten tilojen saunaosastot uusitaan ja muutetaan perhesaunoiksi. Taloon a lisätään yksi perhesauna. Nykyiset talouskellarit muutetaan varastoiksi ja muut yhteistilat kunnostetaan.

Piha-alueelle rakennetaan uudet pelastusreitit. Jätekatokset muutetaan syväkeräysastioiksi ja piha-alueen istutukset uusitaan osittain.

Hankesuunnittelun yhteydessä on tutkittu hissien rakentamisen osalta erilaisia vaihtoehtoja yhteistyössä Helsingin kaupungin hissiasiamiehen kanssa ja päädytty vaihtoehtoon, jossa taloihin b ja d rakennetaan hissit ns. hissitorniratkaisuna. Taloon a ei tule hissejä. Heka-Jakomäki Oy päätyi tähän vaihtoehtoon, koska eivät näe hissien rakentamista a-taloon tarpeellisena maaston muodot ja hissien heikon syötön huomioiden.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 13.876.000 euroa (2.143 e/asm²). Kustannukset ovat hankesuunnitelman mukaiset (kustannustaso 1/2013, RI = 106,4).

Korjausaste on 58 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti:

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (1.170 e/asm²),

- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (973 e/asm²).

Energiatohokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 9,2 % (198 e/asm²). Energialuokka ennen korjausta on E (a = 207, b = 196, d = 210 kWh/brm²/vuosi) ja korjausten jälkeen D (a = 163, b = 155, d = 171 kWh/brm²/vuosi).



Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- yhtiön hankkima rahoitus	2.775.500 e
- korkotukilaina	11.100.500 e
Yhteensä	13.876.000 e

Kohteelle haetaan korkotukivaraus ja kohteelle on haettu energia- ja korjausavustusta. Lisäksi kohteelle haetaan hissiavustusta.

Peruskorjauksen vuokravaikutuksen, pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna, on arvioitu nykyisellä korkotasolla 1,226 % olevan 3,21 e/asm²/kk. Omavastuukorolla 3,4 % laskien vuokravaikutus olisi 6,30 e/asm²/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 10,90 e/asm²/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 10,54 e/asm²/kk, johon sisältyvät hoitomenot 5,28 e/asm²/kk ja tontinvuokra 0,86 e/asm²/kk.

Arkkitehti Jonathan Fleming esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyysölä

Lisätiedot

Jan Byman, projektipäällikkö, puhelin: 310 32348
jan.byman(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Kustannusten erittely ja energiatehokkuus



§ 42

Asunto Oy Pieni Villasaarentie 2 peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2012-016167 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti merkitä tiedoksi, että esittelijä täydensi päätösehdotuksen perusteluosaa toteamalla, että kaupunki on ostanut kohteen viereisen tontin osoitteesta Pieni Villasaarentie 4. Tontilla oleva rakennus on suunniteltu purettavaksi ja tontille on tarkoitus laatia uusi asemakaava. Ennen lopullista As. Oy Pieni Villasaarentie 2 suunnittelua päätetään, onko yhtiön pysäköintialueen ja autokatoksen kunnostaminen syytä jättää tehtäväksi viereisen tontin rakentamisen yhteydessä.

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Oy Helsingin Asuntohankinta Ab / Asunto Oy Pieni Villasaarentie 2 Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n laatimat peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Jarkko Heinonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32338
jarkko.heinonen(a)att.hel.fi
Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Kustannusten vertailu

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne hyväksyä Oy Helsingin Asuntohankinta Ab / Asunto Oy Pieni Villasaarentie 2 Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n laatimat peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

Kohde on valmistunut vuonna 1965 ja sijaitsee Vuosaarella, tontilla 54063/2, osoitteessa Pienen Villasaaren tie 2 ja 6. Kohteessa on 80 vuokra-asuntoa (4194 asm2). Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut Pentti Syväoja.



Toimikunta on 20.6.2012 valinnut kohteen kokonaissuunnittelijaksi Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n.

Toimikunta on hyväksynyt hankesuunnitelman 7.3.2012. Luonnoksissa lämmitysverkosto on suunniteltu uusittavaksi laajemmalla osalla, kuin hankesuunnitelmassa. Hankesuunnitelmaan verrattuna myös rakennusten kattomuoto on muuttunut kaupunkikuvaneuvottelukunnan suosituksesta. Luonnospiirustukset on laadittu muuten hyväksytyyn hankesuunnitelman mukaisesti.

Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi tammikuussa 2014. Asukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.

Julkisivujen peruskorjaus on tehty vuonna 1996, jolloin rakennusten julkisivu verhoiltiin kuitusementtilevytyksellä. Samalla lisättiin ulkoseinien lämmöneristystä. Nyt suunnitellussa korjauksessa julkisivuihin ei kohdistu merkittäviä toimenpiteitä.

Peruskorjaus sisältää kaikkien asuntojen täydellisen sisäpuolisen kunnostuksen. Kellarissa sijaitsevat saunaosastot uusitaan ja löylyhuoneita lisätään. Vanhat talouskellaritilat muutetaan löylyhuoneeksi, talopesulaksi, kuivaushuoneeksi, ulkoiluvälinevarastoksi ja irtaimistovarastoiksi. Väestönsuoja kunnostetaan ja varusteet uusitaan määräykset täyttäväksi. Porrashuoneet kunnostetaan.

Vesikatto uusitaan kantavaan betonirakenteeseen saakka. Katon lämmöneristystä parannetaan. Vesikatolle rakennetaan uudet ilmanvaihtokonehuoneet. Parvekkeet kunnostetaan ja kaidelevyt vaihdetaan. Ikkunat, ikkunaovet ja ovet uusitaan. Kellarit vesieristetään, salaojat uusitaan, katto- ja hulevedet viemäroidään hallitusti. Pihat ja leikkialueet kunnostetaan.

Painovoimainen ilmanvaihto uusitaan koneellisena, lämmöntalteenotolla varustetulla tulo-poisto-järjestelmällä. Vesi- ja viemärijohdot uusitaan kauttaaltaan kalusteineen. Vanhat öljysäiliöt ja -polttimet puretaan putkistoineen. Sähkö- ja telejärjestelmät uusitaan nykyaikaiselle tasolle.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 9.685.000 euroa (2.309 e/asm²). Kustannukset ylittävät hankesuunnitelmasta lasketut kustannukset 5,7 %:lla (125 e/asm², kustannustaso 1/2013, RI = 121,5). Ero aiheutuu lämmitysverkoston laajemmasta kunnostuksesta, vesikaton muutoksista sekä suunnitelmien ja detaljien tarkentumisesta.

Korjausaste on 62 %.



Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti;

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (1.787 e/htm2),

- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (522 e/htm2).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 7,4 % (170 e/htm2). Energialuokka ennen korjausta on E (ET-luku 216). Energialuokka laskettuna rakennusvalvontaviraston energialaskurilla (versio 5.4.2011) on korjausten jälkeen D (ET-luku 175).

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Peruskorjauksen rahoituksen hoitaa täysimääräisesti yhtiö.

Kohteelle haetaan energia- ja kuntotutkimusavustusta.

Yhtiön ilmoittama nykyinen vuokra on 12,44 e/asm2/kk, josta hoitomenojen osuus 6,06 e/asm2/kk. Vuokra on määräytynyt alueen vapaarahoitteisten kaksiodien keskivuokran perusteella. 1.1.2013 lukien vuokrien korotus määräytyy kaupunginhallituksen konsernijaoston 12.11.2012 hyväksymien Kiinteistö Oy Auroranlinnan ja Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n vapaarahoitteisia asuntoja koskevien vuokranmäärityksen periaatteiden mukaan. Peruskorjauksen jälkeen vuokrataso säilyy samana.

Arkkitehti Riikka Ahonen esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Lisätiedot

Jarkko Heinonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32338
jarkko.heinonen(a)att.hel.fi
Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Kustannusten vertailu



§ 43

**Asuntotuotantotoimikunnan lausunto Kauko Koskisen ym.
aloitteesta aravavuokra-asuntojen korkeiden rakennuskustannusten
selvittämisestä**

HEL 2012-013814 T 00 00 03

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Lausunto

Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä toimenpiteitä, joilla luodaan edellytyksiä kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamiseksi Helsingissä. Kesällä 2012 allekirjoitetun Helsingin seudun ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen yhtenä tavoitteena on kohtuuhintainen asuntotuotanto. Kuten valtuustoaloitteessa todetaan, rakennuskustannukset ovat Helsingissä korkeammat kuin muualla Suomessa. Kustannusten eron voi todeta myös Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) raporteista. Luotettavaa ja vertailukelpoista selvitystä eri puolella Suomea rakennettujen asuntojen rakennuskustannusten eroavuuksien syistä ja yksittäisten seikkojen kustannusvaikutuksista ei tiettävästi ole tehty, vaikkakin monia kustannuksia nostavia syitä on yleisesti tiedossa.

Tilastokeskuksen julkaisema rakennuskustannusindeksi kuvaa rakentamisen tuotantopanosten, tarvikkeiden, palkkojen ja muiden panosten hintojen kehitystä suhteessa indeksille määritellyn perusvuoden hintatasoon nähden. Rakennuskustannusten eroja eri puolella Suomea kuvaa laajaan tutkimus- ja kehitystyöhön perustuva Haahtela-yhtymän julkaisema Haahtela-hintaindeksi. Haahtela-indeksin avulla rakennuskustannusindeksin lukemat on pyritty muuttamaan reaali maailmaan soveltuviksi, koska rakennuskustannusindeksi ei kuvaa kattavasti rakentamisen hinnan muodostumista eikä etenkin sen muutoksia. Haahtela-indeksi on muuttuvapainoinen ja muuttuvahintainen rakentamisen hintaindeksi, joka kuvaa eri alueiden tarjoushintatason kehittymistä eri puolilla Suomea. Suomi on jaettu kunnittain kuuteen eri indeksialueeseen alkaen pääkaupunkiseudusta ja päättyen halvan rakentamisen paikkakuntiin. Indeksia käytetään yleisesti uudis-, korjaus- ja nykyhintoja arvioitaessa ja myös asuntotuotantotoimiston rakennushankkeiden kustannusohjaus perustuu tähän. Tällä hetkellä eri alueiden kalleusero on Haahtela-indeksillä mitaten 12 prosenttia.



Kustannuksiin vaikuttaa markkinatilanne

Rakennuskustannukset muodostuvat urakkakustannuksista, suunnittelukustannuksista, rakennuttajan kustannuksista ja rahoituskustannuksista. Tontin hinta ei sisälly rakennuskustannuksiin. Urakkakustannukset muodostuvat hankkeen rakentamiseen tarvittavien materiaalien hinnoista sekä työn hinnoista ja työmenekistä. Materiaalien hinta ei ole yhtä aluesidonnaista kuin työn hinta. Resurssien hintojen ero eri puolella Suomea muodostuukin lähes kokonaan työn hinnan ja työmenekin eroista. Halvan työvoiman alueella saman tuotteen tekeminen on kallista aluetta halvempaa. Korkeasuhdanteessa alueelliset erot korostuvat ja matalasuhdanteessa kaventuvat.

Rakennuskustannukset ovat riippuvaisia vallitsevasta kilpailutilanteesta, mikä taas on riippuvainen rakentamisen määrästä ja talouden yleisestä tilanteesta. Pääkaupunkiseudulla asuntorakentaminen ei heilahtelee suhdanteiden mukaan aivan yhtä voimakkaasti kuin muualla Suomessa, koska muuttoliikkeen ansiosta asunnoista on kova kysyntä. Korkeasuhdanteessa monet rakennusliikkeet rakentavat mieluummin omia vapaarahoitteisia myyntikohteitaan kuin osallistuvat ara-tuotannon urakkakilpailuihin. Rakentamisen kapasiteetin ylikuormittuminen johtaa katteiden nostamiseen ja työn hinta nousee. Kun töitä on vähän, kilpailu hillitsee urakoitsijoiden kateodotuksia.

Tuotteet ovat erilaisia

Puhuttaessa rakennushankkeiden kalleudesta tai edullisuudesta ja vertailtaessa eri puolille Suomea rakennettujen asuntojen hintoja, tulee ymmärtää kustannusten lisäksi myös millainen rakennus on kyseessä.

Helsinki on Suomen metropolialuetta ja sitä halutaan kehittää kilpailukykyisenä tieteen, taiteen ja hyvien palvelujen vetovoimaan perustuvana maailmanluokan liiketoiminta- ja innovaatiokeskuksena. Tavoite luo haastetta myös asuntorakentamiselle. Turvallisuus, terveellisyys, toimivuus, viihtyisyys ja esteettisyys olivat ympäristöominaisuuksien ohella merkittäviä laatumuutoksia VTT:n vuosien 1994-2005 välisen tuotannon laadun kehittymistä selvittäneiden tutkimusten mukaan. Viranomaisvaatimusten ohella tutkimukset osoittivat, että rakentajien vapaaehtoinen panostus laatuun oli ajanjaksolla todella merkittävää (Vainio, Terttu et al. Asuntotuotannon laatukustannukset 1994-2005, VTT 2006 ja Vainio, Terttu et al. Kohti yksiköllisempää – Asuntotuotannon laatumuutokset



1990–2005, VTT 2008). Asuinrakennusten ulkonäölle ja asuin- ja yhteistiloille asetettu vaatimustaso on Helsingissä kasvanut muuta maata voimakkaammin. Nämä vaatimukset kohdistuvat yhtäläisinä kaikelle asuntotuotannolle hallintamuodosta riippumatta.

Helsingissä on viime vuosina kaavoitettu laadukkaita, korkeatasoisia asemakaavoja, joissa edellytetään monimuotoisia rakennuksia. Saman kerrosalan voi monissa osin Suomea massoitella yksinkertaisemmin. Helsingissä rakennusten julkisivuja on usein määrätty toteutettavaksi paikalla muuraten ja toisinaan myös rapaten. Muualla Suomessa elementtirakenteiset julkisivut ovat edelleen olleet paljon käytetty ratkaisu. Toisaalta Helsingissä tavanomainen välipohjarakenne on elementtirakenteinen välipohja, kun taas mm. Tampereella paikallisten urakoitsijoiden yleisesti käyttämä ratkaisu on paikalla valettu välipohja. Eri alueilla on siten erilaisille toteutusratkaisuille omat markkinat ja siten oma hinta.

Monilla Helsingin uusilla kaava-alueilla tulee ylimpien kerrosten olla vajaita, parvekkeiden sisäänvedettyjä tai ripustettuja, porrashuoneiden läpikuljettavia ja kattojen liikennöityjä terassikattoja. Lisävaatimuksia rakentamiselle on asetettu myös alueellisissa rakentamistapaohjeissa. Kaikilla edellä mainituilla kaupunkikuvaa ja asumisen viihtyisyyttä parantavilla vaatimuksilla on kustannuksia nostava vaikutus.

Rakentamispaikasta ja maankäytön tehokkuudesta merkittävä kustannusvaikutus

Helsingin hyvät asuinrakentamistontit on pääsääntöisesti jo rakennettu. Pääkaupungissa onkin viime vuosina laadittu asemakaavoja ja rakennettu asuinrakennuksia pohjarakennusolosuhteiltaan aiempaa huomattavasti vaikeammille alueille, kuten savikkoalueille, entisille satama-alueille, teollisuuden jättömaille ja liikennealueille. Tämä on edellyttänyt rakennusten ja putkilinjojen paaluttamista pitkillä paaluilla, usein on myös jouduttu käyttämään erittäin kalliita teräsporapaaluja. Muualla Suomessa tontit ovat suurempia ja väljemmillä tonteilla rakennuksen toiminnot voidaan usein sijoittaa siten, että pohjanvahvistus jää mahdollisimman vähäiseksi, eikä esimerkiksi kellaria rakenneta. Pohja- ja tulvaveteen liittyvät lisähaasteet ovat myös olleet Helsingissä tyypillisiä kustannuksia nostavia asioita. Täyttömaille maaperä on usein saastunutta, jolloin pilaantuneen maan poiskuljetus ja kaatopaikkamaksut nostavat kustannuksia. Liikennealueiden läheisyydessä melulta suojautuminen edellyttää raskaampaa ja tiiviimpää vaipparakennetta ja ikkunoita sekä parvekkeiden lasitusta.

Helsingin uusilla aluerakentamisalueilla aluetehokkuudelle asetetut tavoitteet estävät maantasopysäköinnin ja yleisin pysäköintiratkaisu on kustannuksiltaan korkea korttelikohtainen pihakansien alle sijoitettu pysäköintilaitos. Muualla Suomessa yleisin pysäköintiratkaisu,



maantasopysäköinti, tarkoittaisi pienempää kerrosalaa ja tehottomuutta maankäytön kokonaistaloudellisuudessa. Pysäköintiratkaisun kustannusvaikutus onkin yksi suurimpia kustannuksia asuinrakentamisessa. Pihakansi tai rakennusten kellareihin sijoitetut autopaikat nostavat asuntojen kustannuksia merkittävästi etenkin Helsingin huonon maaperän tonteilla.

Asuntotuotantotoimisto rakentaa kestävää laatua kaikille

Helsingin asuntorakentamisen yhtenä tavoitteena on segregaatoin ehkäisy. Asuinrakentamisessa tämä tarkoittaa, että hallintomuodoiltaan erilaiset asuinrakennukset eivät katukuvassa erotu toisistaan. Vuokratalon tulee olla yhtä korkealuokkainen kuin naapurissa sijaitseva omistusasuntorakennus.

Asuntotuotantotoimisto on panostanut tietoisesti asuntojen laatuun mm. käyttämällä Suomen parhaita asuntosuunnittelijoita ja asettamalla tavoitteeksi laadukkaat ja aikaa kestävät suunnitteluratkaisut myös vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannossa.

Investointikustannuksiltaan kalliimpi rakenne, järjestelmä tai materiaali on yleensä elinkaarikustannuksiltaan taloudellisempi ja näin ollen järkevämpi valinta.

Täydennysrakentamisella pyritään tasapainottamaan vanhojen alueiden eriarvoistumista. Hiipuvilla alueilla asuntojen laatutasoa nostamalla voidaan nostaa myös alueen yleistä imagoa, parantaa viihtyisyyttä ja kaupunkikuvaa. Valmiiksi rakennetussa ympäristössä rakentaminen on kuitenkin usein logistisesti vaikeaa ja pieni hankekoko nostaa jo sinänsä rakentamisen kustannuksia.

Rakentamismääräykset ja esteettömyysmääräykset ovat samanlaiset joka puolella Suomea, mutta tiiviisti rakennettavilla Helsingin tonteilla maasto-olosuhteista johtuen esteettömyyskustannuksetkin nousevat usein korkeammiksi kuin pääkaupunkiseudun ulkopuolella väljemmillä tonteilla.

Asumista palvelevien tilojen vaatimuksissa eroja

Määräysten ja säädösten tulkinnoissa saattaa myös olla edelleen eroja eri puolella Suomea esim. esteettömyyteen ja paloturvallisuuteen liittyvissä asioissa. Yhteisten tulkintojen rakentamiseksi on toisaalta tehty paljon yhteistyötä aluekeskuksissa ja myös pääkaupunkiseudun kunnissa. Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisen rakennusvalvontaviranomaiset ovat pyrkineet ottamaan käyttöön yhtenäiset käytännöt asuinrakennusten aputilojen mitoitusohjeissa. Siitäkin huolimatta yhteistilojen osuus on Helsingissä suurempi kuin muissa kaupungeissa. Helsingin ara-vuokratuotannossa asumista palvelevia toimintoja toteutetaan yhteistiloihin sellaisille toiminnoille,



jotka muualla Suomessa ja Helsingissäkin omistustuotannossa toteutetaan asunnon sisään. Tällaisia ovat mm. saunat ja vaatehuoltotilat. ARA:n tilastojen mukaan Helsinkiin vuosina 2008-2012 rahoituspäätöksen saaneissa ara-vuokra-asuntohankkeissa oli yhteistiloja keskimäärin 11,42 prosenttia hankkeen asuntojen alasta, kun se muualla Suomessa oli vastaavana aikana 10,36 prosenttia. Yhteistilojen määrän trendi on ollut kasvava. Lisääntyneet yhteistilat ovat nostaneet asumisen tasoa, mutta samalla päällekkäistoiminnot hyvin varusteltujen asuntojen kanssa ovat lisääntyneet ja asuntojen kustannukset nousseet.

Lopuksi

Edellä on esitetty useita tekijöitä, jotka johtavat Helsingin korkeampiin rakennuskustannuksiin. Varsinaisen selvityksen teettäminen on haasteellista, koska luotettavan hintatiedon saaminen urakoitsijoilta on vaikeaa. Mikäli perusteellisempi selvitys katsotaan tarpeelliseksi, on se tehtävä ammattitaitoisesti ja kustannusten erojen syyt analysoitava tarkoin, jotta tuloksesta voidaan tehdä oikeita johtopäätöksiä.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyysölä

Lisätiedot

Ifa Kytösaho, kehittämisspällikkö, puhelin: 310 32293
ifa.kytosaho(a)hel.fi
Riitta Eloranta, kustannuspällikkö, puhelin: 310 32311
riitta.eloranta(a)att.hel.fi
Markku Nyysölä, vs. toimitusjohtaja, puhelin: 310 32297
markku.nyysola(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite.pdf

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Lausunto

Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä toimenpiteitä, joilla luodaan edellytyksiä kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamiseksi Helsingissä. Kesällä 2012 allekirjoitetun Helsingin seudun ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen yhtenä tavoitteena on kohtuuhintainen asuntotuotanto. Kuten valtuustoaloitteessa todetaan, rakennuskustannukset ovat Helsingissä korkeammat kuin muualla Suomessa. Kustannusten eron voi todeta myös Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA)



raporteista. Luotettavaa ja vertailukelpoista selvitystä eri puolelle Suomea rakennettujen asuntojen rakennuskustannusten eroavuuksien syistä ja yksittäisten seikkojen kustannusvaikutuksista ei tiettävästi ole tehty, vaikkakin monia kustannuksia nostavia syitä on yleisesti tiedossa.

Tilastokeskuksen julkaisema rakennuskustannusindeksi kuvaa rakentamisen tuotantopanosten, tarvikkeiden, palkkojen ja muiden panosten hintojen kehitystä suhteessa indeksille määritellyn perusvuoden hintatasoon nähden. Rakennuskustannusten eroja eri puolella Suomea kuvaa laajaan tutkimus- ja kehitystyöhön perustuva Haahtela-yhtymän julkaisema Haahtela-hintaindeksi. Haahtela-indeksin avulla rakennuskustannusindeksin lukemat on pyritty muuttamaan reaali maailmaan soveltuviksi, koska rakennuskustannusindeksi ei kuvaa kattavasti rakentamisen hinnan muodostumista eikä etenkin sen muutoksia. Haahtela-indeksi on muuttuvapainoinen ja muuttuvahintainen rakentamisen hintaindeksi, joka kuvaa eri alueiden tarjoushintatason kehittymistä eri puolilla Suomea. Suomi on jaettu kunnittain kuuteen eri indeksialueeseen alkaen pääkaupunkiseudusta ja päättyen halvan rakentamisen paikkakuntiin. Indeksiä käytetään yleisesti uudis-, korjaus- ja nykyhintoja arvioitaessa ja myös asuntotuotantotoimiston rakennushankkeiden kustannusohjaus perustuu tähän. Tällä hetkellä eri alueiden kalleusero on Haahtela-indeksillä mitaten 12 prosenttia.

Kustannuksiin vaikuttaa markkinatilanne

Rakennuskustannukset muodostuvat urakkakustannuksista, suunnittelukustannuksista, rakennuttajan kustannuksista ja rahoituskustannuksista. Tontin hinta ei sisälly rakennuskustannuksiin. Urakkakustannukset muodostuvat hankkeen rakentamiseen tarvittavien materiaalien hinnoista sekä työn hinnoista ja työmenekistä. Materiaalien hinta ei ole yhtä aluesidonnaista kuin työn hinta. Resurssien hintojen ero eri puolella Suomea muodostuukin lähes kokonaan työn hinnan ja työmenekin eroista. Halvan työvoiman alueella saman tuotteen tekeminen on kallista aluetta halvempaa. Korkeasuhdanteessa alueelliset erot korostuvat ja matalasuhdanteessa kaventuvat.

Rakennuskustannukset ovat riippuvaisia vallitsevasta kilpailutilanteesta, mikä taas on riippuvainen rakentamisen määrästä ja talouden yleisestä tilanteesta. Pääkaupunkiseudulla asuntorakentaminen ei heilahtelee suhdanteiden mukaan aivan yhtä voimakkaasti kuin muualla Suomessa, koska muuttoliikkeen ansiosta



asunnoista on kova kysyntä. Korkeasuhdanteessa monet rakennusliikkeet rakentavat mieluummin omia vapaarahoitteisia myyntikohteitaan kuin osallistuvat ara-tuotannon urakkakilpailuihin. Rakentamisen kapasiteetin ylikuormittuminen johtaa katteiden nostamiseen ja työn hinta nousee. Kun töitä on vähän, kilpailu hillitsee urakoitsijoiden kateodotuksia.

Tuotteet ovat erilaisia

Puhuttaessa rakennushankkeiden kalleudesta tai edullisuudesta ja vertailtaessa eri puolille Suomea rakennettujen asuntojen hintoja, tulee ymmärtää kustannusten lisäksi myös millainen rakennus on kyseessä.

Helsinki on Suomen metropolialuetta ja sitä halutaan kehittää kilpailukykyisenä tieteen, taiteen ja hyvien palvelujen vetovoimaan perustuvana maailmanluokan liiketoiminta- ja innovaatiokeskuksena. Tavoite luo haastetta myös asuntorakentamiselle. Turvallisuus, terveellisyys, toimivuus, viihtyisyys ja esteettisyys olivat ympäristöominaisuuksien ohella merkittäviä laatumuutoksia VTT:n vuosien 1994-2005 välisen tuotannon laadun kehittymistä selvittäneiden tutkimusten mukaan. Viranomaisvaatimusten ohella tutkimukset osoittivat, että rakentajien vapaaehtoinen panostus laatuun oli ajanjaksolla todella merkittävää (Vainio, Terttu et. al. Asuntotuotannon laatukustannukset 1994-2005, VTT 2006 ja Vainio, Terttu et al. Kohti yksiköllisempää – Asuntotuotannon laatumuutokset 1990–2005, VTT 2008). Asuinrakennusten ulkonäölle ja asuin- ja yhteistiloille asetettu vaatimustaso on Helsingissä kasvanut muuta maata voimakkaammin. Nämä vaatimukset kohdistuvat yhtäläisinä kaikelle asuntotuotannolle hallintamuodosta riippumatta.

Helsingissä on viime vuosina kaavoitettu laadukkaita, korkeatasoisia asemakaavoja, joissa edellytetään monimuotoisia rakennuksia. Saman kerrosalan voi monissa osin Suomea massoitella yksinkertaisemmin. Helsingissä rakennusten julkisivuja on usein määrätty toteutettavaksi paikalla muuraten ja toisinaan myös rapaten. Muualla Suomessa elementtirakenteiset julkisivut ovat edelleen olleet paljon käytetty ratkaisu. Toisaalta Helsingissä tavanomainen välipohjarakenne on elementtirakenteinen välipohja, kun taas mm. Tampereella paikallisten urakoitsijoiden yleisesti käyttämä ratkaisu on paikalla valettu välipohja. Eri alueilla on siten erilaisille toteutusratkaisuille omat markkinat ja siten oma hinta.

Monilla Helsingin uusilla kaava-alueilla tulee ylimpien kerrosten olla vajaita, parvekkeiden sisäänvedettyjä tai ripustettuja, porrashuoneiden läpikuljettavia ja kattojen liikennöityjä terassikattoja. Lisävaatimuksia rakentamiselle on asetettu myös alueellisissa rakentamistapaohjeissa.



Kaikilla edellä mainituilla kaupunkikuvaa ja asumisen viihtyisyyttä parantavilla vaatimuksilla on kustannuksia nostava vaikutus.

Rakentamispaikasta ja maankäytön tehokkuudesta merkittävä kustannusvaikutus

Helsingin hyvät asuinrakentamistontit on pääsääntöisesti jo rakennettu. Pääkaupungissa onkin viime vuosina laadittu asemakaavoja ja rakennettu asuinrakennuksia pohjarakennusolosuhteiltaan aiempaa huomattavasti vaikeammille alueille, kuten savikkoalueille, entisille satama-alueille, teollisuuden jättömaille ja liikennealueille. Tämä on edellyttänyt rakennusten ja putkilinjojen paaluttamista pitkillä paaluilla, usein on myös jouduttu käyttämään erittäin kalliita teräsporapaaluja. Muualla Suomessa tontit ovat suurempia ja väljemmillä tonteilla rakennuksen toiminnot voidaan usein sijoittaa siten, että pohjanvahvistus jää mahdollisimman vähäiseksi, eikä esimerkiksi kellaria rakenneta. Pohja- ja tulvaveteen liittyvät lisähaasteet ovat myös olleet Helsingissä tyypillisiä kustannuksia nostavia asioita. Täyttömaille maaperä on usein saastunutta, jolloin pilaantuneen maan poiskuljetus ja kaatopaikkamaksut nostavat kustannuksia. Liikennealueiden läheisyydessä melulta suojautuminen edellyttää raskaampaa ja tiiviimpää vaipparakennetta ja ikkunoita sekä parvekkeiden lasitusta.

Helsingin uusilla aluerakentamisalueilla aluetehokkuudelle asetetut tavoitteet estävät maantasopysäköinnin ja yleisin pysäköintiratkaisu on kustannuksiltaan korkea korttelikohtainen pihakansien alle sijoitettu pysäköintilaitos. Muualla Suomessa yleisin pysäköintiratkaisu, maantasopysäköinti, tarkoittaisi pienempää kerrosalaa ja tehottomuutta maankäytön kokonaistaloudellisuudessa. Pysäköintiratkaisun kustannusvaikutus onkin yksi suurimpia kustannuksia asuinrakentamisessa. Pihakansi tai rakennusten kellareihin sijoitetut autopaikat nostavat asuntojen kustannuksia merkittävästi etenkin Helsingin huonon maaperän tonteilla.

Asuntotuotantotoimisto rakentaa kestäväää laatua kaikille

Helsingin asuntorakentamisen yhtenä tavoitteena on segregaaation ehkäisy. Asuinrakentamisessa tämä tarkoittaa, että hallintomuodoiltaan erilaiset asuinrakennukset eivät katukuvassa erotu toisistaan. Vuokratalon tulee olla yhtä korkealuokkainen kuin naapurissa sijaitseva omistusasuntorakennus.

Asuntotuotantotoimisto on panostanut tietoisesti asuntojen laatuun mm. käyttämällä Suomen parhaita asuntosuunnittelijoita ja asettamalla tavoitteeksi laadukkaat ja aikaa kestävät suunnitteluratkaisut myös vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannossa.

Investointikustannuksiltaan kalliimpi rakenne, järjestelmä tai materiaali on yleensä elinkaarikustannuksiltaan taloudellisempi ja näin ollen järkevämpi valinta.



Täydennysrakentamisella pyritään tasapainottamaan vanhojen alueiden eriarvoistumista. Hiipuvilla alueilla asuntojen laatutasoa nostamalla voidaan nostaa myös alueen yleistä imagoa, parantaa viihtyisyyttä ja kaupunkikuvaa. Valmiiksi rakennetussa ympäristössä rakentaminen on kuitenkin usein logistisesti vaikeaa ja pieni hankekoko nostaa jo sinänsä rakentamisen kustannuksia.

Rakentamismääräykset ja esteettömyysmääräykset ovat samanlaiset joka puolella Suomea, mutta tiiviisti rakennettavilla Helsingin tonteilla maasto-olosuhteista johtuen esteettömyyskustannuksetkin nousevat usein korkeammiksi kuin pääkaupunkiseudun ulkopuolella väljemmillä tonteilla.

Asumista palvelevien tilojen vaatimuksissa eroja

Määräysten ja säädösten tulkinnoissa saattaa myös olla edelleen eroja eri puolella Suomea esim. esteettömyyteen ja paloturvallisuuteen liittyvissä asioissa. Yhteisten tulkintojen rakentamiseksi on toisaalta tehty paljon yhteistyötä aluekeskuksissa ja myös pääkaupunkiseudun kunnissa. Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisen rakennusvalvontaviranomaiset ovat pyrkineet ottamaan käyttöön yhtenäiset käytännöt asuinrakennusten aputilojen mitoitusohjeissa. Siitäkin huolimatta yhteistilojen osuus on Helsingissä suurempi kuin muissa kaupungeissa. Helsingin ara-vuokratuotannossa asumista palvelevia toimintoja toteutetaan yhteistiloihin sellaisille toiminnoille, jotka muualla Suomessa ja Helsingissäkin omistustuotannossa toteutetaan asunnon sisään. Tällaisia ovat mm. saunat ja vaatehuoltotilat. ARA:n tilastojen mukaan Helsinkiin vuosina 2008-2012 rahoituspäätöksen saaneissa ara-vuokra-asuntohankkeissa oli yhteistiloja keskimäärin 11,42 prosenttia hankkeen asuntojen alasta, kun se muualla Suomessa oli vastaavana aikana 10,36 prosenttia. Yhteistilojen määrän trendi on ollut kasvava. Lisääntyneet yhteistilat ovat nostaneet asumisen tasoa, mutta samalla päällekkäistoiminnot hyvin varusteltujen asuntojen kanssa ovat lisääntyneet ja asuntojen kustannukset nousseet.

Lopuksi

Edellä on esitetty useita tekijöitä, jotka johtavat Helsingin korkeampiin rakennuskustannuksiin. Varsinaisen selvityksen teettäminen on haasteellista, koska luotettavan hintatiedon saaminen urakoitsijoilta on vaikeaa. Mikäli perusteellisempi selvitys katsotaan tarpeelliseksi, on se tehtävä ammattitaitoisesti ja kustannusten erojen syyt analysoitava tarkoin, jotta tuloksesta voidaan tehdä oikeita johtopäätöksiä.

Esittelijä



Hallintokeskus pyytää lausuntoa Kauko Koskisen ym. valtuustoaloitteesta koskien Helsingin aravavuokra-asuntojen muuta maata korkeampien rakennuskustannusten selvittämistä.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyysölä

Lisätiedot

Ifa Kytösaho, kehittämisspäälikkö, puhelin: 310 32293
ifa.kytosaho(a)hel.fi
Riitta Eloranta, kustannuspäälikkö, puhelin: 310 32311
riitta.eloranta(a)att.hel.fi
Markku Nyysölä, vs. toimitusjohtaja, puhelin: 310 32297
markku.nyysola(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Valtuustoaloite.pdf



§ 44

Osallistuminen XXXV valtakunnalliseen asunto- ja yhdyskuntapäivään

HEL 2013-004553 T 01 02 02 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti, että toimikunnan jäsenet, tai varsinaisen jäsenen estyneenä ollessa hänen varajäsenensä, voivat osallistua XXXV valtakunnalliseen asunto- ja yhdyskuntapäivään 16.5.2013 Helsingissä, ja että päivästä aiheutuvat kustannukset maksetaan asuntotuotantotoimiston koulutukseen varatuista määrärahoista.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Ohjelma

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen, että toimikunnan jäsenet, tai varsinaisen jäsenen estyneenä ollessa hänen varajäsenensä, voivat osallistua XXXV valtakunnalliseen asunto- ja yhdyskuntapäivään 16.5.2013 Helsingissä, ja että päivästä aiheutuvat kustannukset maksetaan asuntotuotantotoimiston koulutukseen varatuista määrärahoista.

Esittelijä

SFHP ry järjestää XXXV valtakunnallisen asunto- ja yhdyskuntapäivän torstaina 16.5.2013 Helsingin yliopiston Päärakennuksessa.

Osallistumismaksu on 295 euroa, joka sisältää alv:n, ohjelman ja tarjoilut sekä illallisen.

Ilmoittautuminen 29.4.2013 mennessä: Ulla Kauppinen 310 32316 tai sähköpostilla ulla.kauppinen@att.hel.fi. Ilmoittautuneille ei lähetetä erillistä vahvistuskutsua.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä



03.04.2013

Tj/8

Lisätiedot

Markku Nyysölä, vs. toimitusjohtaja, puhelin: 310 32297
markku.nyysola(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Ohjelma



§ 45

Hallituksen kehysriihen asuntopoliittiset päätökset

HEL 2013-004605 T 10 07 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti merkitä hallituksen kehysriihen asuntopoliittiset päätökset tiedoksi.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Sirpa Sekki, toimistos sihteeri, puhelin: 310 32326
sirpa.sekki(a)att.hel.fi

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen merkitä hallituksen kehysriihen asuntopoliittiset päätökset tiedoksi.

Esittelijä

Hallitus on päättänyt kehysriihessään asuntopoliittisesta uudistuspaketista, jolla vastataan vuokra-asuntopulaan erityisesti Helsingin seudulla ja kasvukeskuksissa ja jolla tuetaan työvoiman alueellista liikkuvuutta. Paketti sisältää erilaisia toimia koko asuntotuotantoketjun kehittämiseksi. Asuntorakentamisen vauhdittamiseksi nykyisin käytössä olevia työkaluja, mm. lainajärjestelmiä parannetaan sekä tuodaan uusia ratkaisuja asuntopulan helpottamiseksi.

Uudistuspaketti sisältää seuraavat keskeiset elementit:

Valtion omistama Kruunuasunnot ryhtyy rakennuttamaan kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja Helsingin seudulle. Valtio ja sen omistamat yhtiöt osoittavat sille tontteja kohtuuhintaan. Maapolitiikan hoitoa kehitetään ja käytäntöjä yhtenäistetään Helsingin seudulla. Keskeisenä työkaluna on valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimus. Sen toimeenpanossa varmistetaan kaavatuotannon riittävyys ja se, että kunnat tuottavat alueelleen kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa sopimuksen mukaisesti. Riittävän tonttivarannon varmistamiseksi maankäyttö- ja rakennuslakiin lisätään kunnille velvoite lisätä tonttivarantoa, mikäli asumiseen varattujen tonttien määrä ei riitä sovittujen tavoitteiden saavuttamiseen.



Tuotannon rahoitusedellytyksiä parannetaan ottamalla käyttöön käynnistysavustus Helsingin seudulla vuosina 2013 - 2015. Sen suuruus on 10.000 euroa asuntoa kohden, kuitenkin kuntien omistamille yhtiöille 5.000 euroa. Korkotukilainoituksen kilpailukyvystä huolehditaan alentamalla omavastuukorkoa nykyisestä 1,7 prosentista yhteen prosenttiin vuosina 2013 - 2015. Nykyisen korkotukilainoituksen rinnalle luodaan uusi korkotukilainamuoto, jossa rajoitusaika on 20 vuotta ja tuen määrä pienempi. Voimassaolevan asuntokannan kohtuuhintaisuutta edistetään alentamalla perusparannuksen korkotukilainoituksen omavastuukorko määräaikaisesti 3,4 prosentista 2,35 prosenttiin.

Investointiavustuksen ja korkotukilainoituksen myöntämisvaltuutta lisätään. Samalla arvioidaan investointiavustuksen avustusprosenttien taso. Lisäksi hissi- ja korjausavustusten myöntämisvaltuuksia korotetaan ja arvioidaan hissiavustuksen avustusprosentin suuruus.

Normitalkoita jatketaan rakennuskustannusten alentamiseksi. Käyttöön otetaan mm. määräaikainen vuoden 2015 loppuun kestävä kokeilu, jossa puretaan uusien kerrostalojen esteettömyysmääräyksiä muiden kuin ensimmäisen ja toisen kerroksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain autopaikkakorjauksia tarkistetaan sekä käynnistetään vuoden 2015 loppuun kestävä kokeilu, jossa ARA-tuetussa vuokra-asuntotuotannossa autopaikkakustannukset erotetaan asunnon hinnasta.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

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



03.04.2013

Tj/10

§ 46
Asuntotuotantotoimiston ja –toimikunnan toimintakertomus
vuodelta 2012

HEL 2013-004437 T 00 01 01

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä toimintakertomuksen vuodelta 2012 ja lähettää toimintakertomuksen kaupunginhallitukselle, tarkastusvirastolle ja tietokeskukselle sen valmistuttua painosta.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Ifa Kytösaho, kehittämisspäällikkö, puhelin: 310 32293
ifa.kytosaho(a)hel.fi

Liitteet

1 Toimintakertomus vuodelta 2012, luonnos

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen hyväksyä toimintakertomuksen vuodelta 2012 ja lähettää toimintakertomuksen kaupunginhallitukselle, tarkastusvirastolle ja tietokeskukselle sen valmistuttua painosta.

Esittelijä

Asuntotuotantotoimiston ja -toimikunnan toiminnasta vuodelta 2012 on valmistunut toimintakertomus.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Ifa Kytösaho, kehittämisspäällikkö, puhelin: 310 32293
ifa.kytosaho(a)hel.fi

Liitteet

1 Toimintakertomus vuodelta 2012, luonnos



03.04.2013

Tj/11

§ 47

Eräiden korkotukilainojen kilpailuttaminen

HEL 2013-003252 T 02 08 02 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti merkitä rahoituskilpailun tulokset tiedoksi ja esittää Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle ja Helsingin Asumisoikeus Oy:lle lainojen ottamista käydyn kilpailutuksen perusteella.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Elina Kotiranta, talouspäällikkö, puhelin: 310 78027
elina.kotiranta(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Vertailumalli
- 2 Avauspöytäkirja

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen merkitä rahoituskilpailun tulokset tiedoksi ja esittää Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle ja Helsingin Asumisoikeus Oy:lle lainojen ottamista käydyn kilpailutuksen perusteella.

Esittelijä

Asuntotuotantotoimiston 4.3.2013 päättyneessä lainakilpailutuksessa korkotukilainatarjoukset pyydettiin seuraaville kohteille:

Heka Viikinmäki Henrik Lättiläisen katu 12

alustava hankinta-arvo	10.622.546 e
asuntoja	50 kpl
korkotukilainamäärä	10.091.410 e
tertiäärilainamäärä	531.136 e

Heka Viikinmäki Harjannetie 13

alustava hankinta-arvo	10.202.400 e
asuntoja	39 kpl
korkotukilainamäärä	9.692.280 e



tertiäärilainamäärä 510.120 e

Heka Vallila Mäkelänkatu 37-43 peruskorjaus

alustava hankinta-arvo 9.957.335 e

asuntoja 86 kpl

korkotukilainamäärä 9.052.000 e

tertiäärilainamäärä 905.335 e

Helsingin Asumisoikeus Oy/Alppikylänpuisto

alustava hankinta-arvo 13.792.500 e

asuntoja 59 kpl

korkotukilainamäärä 11.723.600 e

asumisoikeusmaksut 2.068.900 e

Helsingin Asumisoikeus Oy /Sprintti

alustava hankinta-arvo 12.005.300 e

asuntoja 41 kpl

korkotukilainamäärä 10.204.505 e

asumisoikeusmaksut 1.800.795 e

Uudiskohteiden korkotukilainatarjoukset pyydettiin Kuntarahoitus Oyj:ltä, Sampo Pankki Oyj:ltä, Pohjola Pankki Oyj:ltä ja Nordea Pankki Oyj:ltä. Tarjoukset avattiin 4.3.2013. Nordea Pankki Oyj ja Sampo Pankki Oyj eivät jättäneet lainatarjouksia.

Kilpailun tulos: Edullisin oli Kuntarahoitus Oyj:n lainatarjous euribor 6 kk + marginaali 0,9 % - yksikköä.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Elina Kotiranta, talouspäällikkö, puhelin: 310 78027
elina.kotiranta(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Vertailumalli
- 2 Avauspöytäkirja



§ 48

Heka Myllypuro Alakiventie 5 peruskorjauksen kokonaisurakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen

HEL 2013-004255 T 02 08 03 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston tekemään Heka Myllypuro Alakiventie 5 peruskorjauksen urakkasopimuksen Lujatalo Oy:n kanssa arvonlisäverolliseen hintaan 13.341.667 euroa, kuitenkin enintään Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän urakkahinnan mukaisena.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Lisätiedot

Jarkko Heinonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32338
jarkko.heinonen(a)att.hel.fi
Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Urakkatarjousten vertailu

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston tekemään Heka Myllypuro Alakiventie 5 peruskorjauksen urakkasopimuksen Lujatalo Oy:n kanssa arvonlisäverolliseen hintaan 13.341.667 euroa, kuitenkin enintään Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän urakkahinnan mukaisena.

Esittelijä

Kohde on valmistunut vuosina 1975-1976 ja sijaitsee Vartiokylän alueella, tontilla 45145/5, osoitteessa Alakiventie 5. Kohteessa on 156



vuokra-asuntoa (8935,5asm²), päivätoimintakeskus (617 htm²) ja huoltokeskus (558 htm²) sekä isännöitsijätoimisto (431,5 htm²).

Asuntotuotantotoimikunta on hyväksynyt Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n luonnospiirustukset 19.9.2012.

Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä pyydetty urakkatarjoukset on avattu 19.3.2013.

Tarjoukset pyydettiin seuraavilta urakoitsijoilta:

- Lemminkäinen Talo Oy
- Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy
- Consti Julkisivut Oy
- YIT Rakennus Oy
- Lujatalo Oy
- Rakennustuote Oy
- Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy

Tarjous saatiin Lujatalo Oy:ltä, YIT Rakennus Oy:ltä, Consti Julkisivut Oy:ltä ja Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy:ltä. Muut eivät vastanneet.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Lujatalo Oy.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle hyväksyttäväksi esitettävät peruskorjauskustannukset ovat 14.817.266 euroa (1.406 e/htm²). Kustannukset jakautuvat asunnoille 13.557.802 euroa (1.517 e/asm²), isännöitsijätoimistolle 459.336 euroa (1.065/htm²), päivätoimintakeskukselle 770.495 euroa (1.249 e/htm²) ja huoltokeskukselle 29.633 euroa (53 e/htm²).

Urakkatarjouksen perusteella lasketut peruskorjauskustannukset alittavat luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 12,1 %:lla (194 e/htm², kustannustaso, RI = 121,8).

Peruskorjauskustannukset jaetaan kahteen luokkaan seuraavasti:

- käytöstä ja ikääntymisestä aiheutuvat kustannukset 1.023 e/htm² (72,8 %)
- teknisen ja/tai toiminnallisen laatutason nostamisesta aiheutuvat kustannukset 383 e/htm² (27,2 %).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus peruskorjauskustannuksista on 206 e/asm² (14,6 %).

Kun laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset otetaan huomioon, on korjausaste 44 %.



03.04.2013

Tj/12

Rahoitussuunnitelma:

- korkotukilaina	10.846.000 e
- omarahoitusosuus	3.971.266 e
Rahoitus yhteensä	14.817.266 e

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

Peruskorjaus on suunniteltu aloitettavaksi toukokuussa 2013.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Lisätiedot

Jarkko Heinonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32338
jarkko.heinonen(a)att.hel.fi
Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Urakkatarjousten vertailu

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus



§ 49

Heka Puotinharju Korsholmantie 9 rakennusurakan lisätyöt

HEL 2012-016863 T 02 08 02 01

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Lisätiedot

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

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston tilaamaan Heka Puotinharju Korsholmantie 9 rakennusurakan lisätöitä YIT Rakennus Oy:ltä 656.004,16 eurolla (sis. alv 24 %) siten, etteivät ne vaikuta toimitusjohtajan tilausvaltuuteen.

Lisäksi toimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston tilaamaan keskeneräiset parveke-, asfaltti- ja istutustyöt enintään 150.000 euron lisähintaan (sis. alv 24 %).

Esittelijä

Kohde sijaitsee Puotilassa, korttelissa 45076 tontilla 1, osoitteessa Korsholmantie 9. Urakkasopimus on allekirjoitettu 6.5.2011. Kokonaisurakoitsija on YIT Rakennus Oy.

Kohteen urakkasumma on 4.697.000 euroa.

Nyt tilattavien lisätöiden (tarjoukset nrot 58B, 59B, 73A, 78, 83, 87, 92A, 93, 96A, 97, 99A, 101, 102, 103A, 104) kustannukset ovat yhteensä 656.004,16 euroa.

Kohteen muutostöitä käsiteltiin 19.12.2012, jolloin toimisto sai oikeuden tilata muutostöitä 450.237,72 eurolla. Aikaisemmin muutostöitä oli tilattu 502.256,80 eurolla. Nyt tilattavaksi esitettyjen muutostöiden ja aiemmin tilattujen muutostöiden yhteissummaksi muodostuu 1.758.498,68 euroa.

Lisätöiden kustannukset ovat aiheutuneet pääosin siitä, että suunniteltujen, uusien parvekkeiden kannatusratkaisu on jouduttu



muuttamaan urakan aikana, ennen kuin parvekkeiden asennustyö oli suunniteltu aloitettavaksi.

Urakkasopimuksen mukaisesti parvekkeet oli suunniteltu ripustetuiksi parvekkeiksi. Ennen parvekkeiden asennustyön aloittamista tuotantopiirustuksien suunnittelija ilmoitti, että parvekkeiden tuentatapaan sisältyy riskejä. Asiasta saatujen selvityksen perusteella rakennuttaja muutti parvekkeet alhaalta pilareilla tuetuiksi.

Työt parvekkeiden osalta valmistuvat huhtikuun aikana ja pihan asfaltti- ja istutustyöt toukokuun aikana. Em. töistä aiheutuu vielä n. 100.000 euron kustannus, mikä esitetään hyväksyttäväksi tässä yhteydessä.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

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



03.04.2013

Tj/14

§ 50

Kokouksessa esille tulevat muut asiat

Päätös

Asuntotuotantotoimisto esittelee seuraavassa kokouksessa tarkemmin hankintaprosessia erityisesti rajoitetun menettelyn osalta.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Päätösehdotus

Käsitellään mahdolliset muut asiat.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä



03.04.2013

Tj/15

§ 51

Seuraava kokous

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti pitää seuraavan kokouksensa keskiviikkona 17.4.2013 klo 16.00 Kaupungintalolla, aulakabinetti 4.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen pitää seuraavan kokouksensa keskiviikkona 17.4.2013 klo 16.00 Kaupungintalolla, aulakabinetti 4.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä



03.04.2013

Asuntotuotantotoimikunta

Jessica Karhu
puheenjohtaja

Harry Åhlgren
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Turkka Louekari

Konsta Kuisma

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 11.04.2013 ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



03.04.2013

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 arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupunginhallitus.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI



03.04.2013

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



03.04.2013

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 lähettämistä, 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



03.04.2013

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

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



03.04.2013

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.