



22.05.2013

Kokousaika 22.05.2013 16:00 - 17:47

Kokouspaikka Kaupungintalo aulakabinetti 4

Läsnä

Jäsenet

Karhu, Jessica puheenjohtaja
Koskinen, Kauko varapuheenjohtaja
Louekari, Turkka
Rinkinen, Paula varajäsen

Muut

Nyyssölä, Markku vs. toimitusjohtaja
Mykkänen, Risto rakennuttamisjohtaja
Penttilä, Hannu apulaiskaupunginjohtaja
poistui 17:03, poissa: 89§, 90§, 91§,
92§, 93§, 94§, 95§, 96§, 97§
Tuuttila, Juhani osastopäällikkö
Ählgren, Harry johtava kaupunginasiamies
Karling, Petteri asiantuntija
poistui 16:59, poissa: 89§, 90§, 91§,
92§, 93§, 94§, 95§, 96§, 97§
Kupari Tuula, asiantuntija
Mieskonen, Erkki asiantuntija
Penttinen, Mika asiantuntija
saapui 16:10, poistui 16:29, läsnä
84§
Sten, Mikko asiantuntija
saapui 16:10, poistui 16:29, läsnä
84§



22.05.2013

§	Asia	
81	Tj/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
82	Tj/2	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano
83	Tj/3	Ilmoitusasiat
84	Tj/4	Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillojen luonnospiirustusten hyväksyminen
85	Tj/5	Asunto Oy Helsingin Parrulaiturin luonnospiirustusten hyväksyminen
86	Tj/6	Asunto Oy Helsingin Arielin luonnospiirustusten hyväksyminen
87	Tj/7	Heka Kalasatama Junonkatu 9 luonnospiirustusten hyväksyminen
88	Tj/8	Asuntotuotantotoimikunnan lausunto tarkastuslautakunnan arviointikertomuksesta 2012
89	Tj/9	Asuntotuotantotoimikunnan lausunto valtuutettu Yrjö Hakasen ym. talousarvioaloitteesta koskien asumisen kustannuksia
90	Tj/10	Asuntotuotantotoimikunnan lausunto toivomusponnosta koskien selvitystä asuntotuotantorahaston käytöstä ryhmärakentamishankkeiden edistämiseen (Tuomas Rantanen)
91	Tj/11	Heka Kumpula Sofianlehdonkatu 10 arkkitehtisuunnittelutarjoukset ja työn tilaaminen
92	Tj/12	Heka Puistola Suuntimotie 16 peruskorjauksen kokonaisurakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen
93	Tj/13	Eräiden rakennuskohteiden tertiääri- ja primäärilainojen myöntäminen
94	Tj/14	Heka Malmi Markkinatie 16 kokonaissuunnittelun (pää-, arkkitehti-, rakenne-, LVIA- ja sähkösuunnittelu) muutostyöt ja muutossuunnittelu
95	Tj/15	Asuntotuotantotoimikunnan kokoontuminen syyskaudella 2013
96	Tj/16	Kokouksessa esille tulevat muut asiat
97	Tj/17	Seuraava kokous



22.05.2013

Tj/1

§ 81

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Turkka Louekarin (varsinainen) ja Paula Rinkisen (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



22.05.2013

Tj/2

§ 82

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



22.05.2013

Tj/3

§ 83
Ilmoitusasiat

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti merkitä tiedoksi seuraavan ilmoitusasian:

1. Kaupunginhallitus on 13.5.2013 päättänyt, ettei se ota käsiteltäväkseen asuntotuotantotoimikunnan 8.5.2013 tekemiä päätöksiä.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättänee merkitä tiedoksi seuraavan ilmoitusasian:

1. Kaupunginhallitus on 13.5.2013 päättänyt, ettei se ota käsiteltäväkseen asuntotuotantotoimikunnan 8.5.2013 tekemiä päätöksiä.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä



22.05.2013

Tj/4

§ 84

Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillojen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2013-006759 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:n laatimat Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillojen luonnospiirustukset.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankeselostus

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen hyväksyä Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:n laatimat Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillojen luonnospiirustukset.

Esittelijä

Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillat rakennetaan Kalasatamaan, tonteille 10589/5-12, osoitteisiin Arcturuksenkatu 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 ja 19. Kohteessa on 8 vapaarahoitteista omistusasuntoa (1388 asm²). Asuntojen keskipinta-ala on 157,5 asm² + 16 asm².

Toimikunta on 17.10.2012 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:n.

Hankkeen energiatehokkuusluokka ennen 1.7.2012 muuttuneiden määräysten mukaan on A.

Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2014 maaliskuussa.

Rakennusosa-arviomenettelyllä luonnoksista lasketut rakennuskustannukset ylittävät tavoitehinnan 1,0 % (43 e/asm², kustannustaso 4/2013, RI = 107,1). Kohteessa on hankesuunnitelmasta poiketen viilennys ja takka.

Arkkitehti Mika Penttinen esittelee luonnokset kokouksessa.



22.05.2013

Tj/4

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankeselostus



22.05.2013

Tj/5

§ 85

Asunto Oy Helsingin Parrulaiturin luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2013-006756 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:n laatimat Asunto Oy Helsingin Parrulaiturin luonnospiirustukset.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankeselostus

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen hyväksyä Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:n laatimat Asunto Oy Helsingin Parrulaiturin luonnospiirustukset.

Esittelijä

Asunto Oy Helsingin Parrulaituri rakennetaan Kalasatamaan, tontille 10589/14, osoitteeseen Parrulaituri 10. Kohteessa on 49 Hitas-omistusasuntoa (3639 asm²). Asuntojen keskipinta-ala on 74,5 asm².

Toimikunta on 17.10.2012 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:n.

Hankkeen energiatehokkuusluokka ennen 1.7.2012 muuttuneiden määräysten mukaan on A.

Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2014 maaliskuussa.

Kohteessa noudatetaan Hitas-ehtoja.

Rakennusosa-arviomenettelyllä luonnoksista lasketut rakennuskustannukset ylittävät tavoitehinnan 9,2 % (370 e/asm², kustannustaso 4/2013, RI = 107,1). Ylitys johtuu hankkeen tavoitteiden muuttumisesta, kuten mm. hallintamuodon muutoksesta,



22.05.2013

Tj/5

hankesuunnitelmaa heikommasta brm2/asm2 -tehokkuudesta ja uuden energialaskennan vaatimasta viilennystarpeesta.

Arkkitehti Mika Penttinen esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankeselostus



22.05.2013

Tj/6

§ 86

Asunto Oy Helsingin Arielin luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2013-006755 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:n laatimat Asunto Oy Helsingin Arielin luonnospiirustukset.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankeselostus

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneenä hyväksyä Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:n laatimat Asunto Oy Helsingin Arielin luonnospiirustukset.

Esittelijä

Asunto Oy Helsingin Ariel rakennetaan Kalasatamaan, tontille 10589/1, osoitteeseen Arielinkatu 16. Kohde on suunniteltu muuntojoustavana pikku-loft-hankkeena. Kohteessa on 44 Hitas-omitusasuntoa (3561 asm²). Asuntojen keskipinta-ala on 81 asm².

Toimikunta on 17.10.2012 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:n.

Hankkeen energiatehokkuusluokka ennen 1.7.2012 muuttuneiden määräysten mukaan on A.

Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2014 maaliskuussa.

Kohteessa noudatetaan Hitas-ehtoja.

Rakennusosa-arviomenettelyllä luonnoksista lasketut rakennuskustannukset ylittävät tavoitehinnan 9,5 % (355 e/asm², kustannustaso 4/2013, RI = 107,1). Hankinta-arvon ylitys on vain 0,8 % (38 e/asm²). Ylitys johtuu mm. hankesuunnitelmaa heikommasta brm²/asm² -tehokkuudesta ja julkisivun suuremmasta määrästä, uuden



22.05.2013

Tj/6

energialaskennan vaatimasta viilennystarpeesta, kodinhoito- ja märkätilojen suuremmasta laajuudesta sekä kattopintojen laajasta terassipintajäsentelystä.

Arkkitehti Mika Penttinen esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankeselostus



22.05.2013

Tj/7

§ 87

Heka Kalasatama Junonkatu 9 luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2013-006852 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:n laatimat Heka Kalasatama Junonkatu 9 luonnospiirustukset.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyysölä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankeselostus

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen hyväksyä Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:n laatimat Heka Kalasatama Junonkatu 9 luonnospiirustukset.

Esittelijä

Heka Kalasatama Junonkatu 9 rakennetaan Kalasatamaan, tontille 10589/4, osoitteeseen Junonkatu 9. Kohteessa on 27 vuokra-asuntoa (1821 asm²) ja vaikeavammaisten asumisyksikkö, johon rakennetaan 10 asuntoa (515 asm²) ja palvelutiloja (375 htm²). Vuokra-asuntojen keskipinta-ala on 67,5 asm².

Toimikunta on 17.10.2012 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:n.

Rakennusosa-arviomenettelyllä luonnoksista lasketut asuntojen ja palvelutilojen rakennuskustannukset ovat 3.597 e/htm². Rakennusarvio alittaa tavoitehinnan 1,9 % (70 e/htm², kustannustaso 4/2013, RI = 107,1).

Rakennusosa-arviomenettelyllä luonnoksista lasketut vuokra-asuntojen rakennuskustannukset ovat 3.323 e/asm².



Rakennusosa-arviomenettelyllä luonnoksista lasketut vaikeavammaisille rakennettavien asuntojen ja palvelutilojen rakennuskustannukset ovat 4.157 e/htm².

Koko hankkeen hankinta-arvoksi muodostuu 11,05 milj. euroa (4.075 e/htm²).

Hankkeen energiatehokkuusluokka ennen 1.7.2012 muuttuneiden määräysten mukaan on A.

Hankkeella on valtion ehdollinen korkotukilainavaraus sekä erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen suunnattu avustusvaraus, jotka ovat voimassa 31.5.2014 saakka.

Vuokra-asuntojen keskimääräinen laskennallinen vuokra on korkotukilainoitettuna 11,54 e/m²/kk, kun hoitokuluina käytetään 4,50 e/m²/kk (tontinvuokran osuus on 1,00 e/m²/kk).

Vaikeavammaisille rakennettavien asuntojen keskimääräinen laskennallinen vuokra on korkolainoitettuna 8,15 e/htm²/kk, jos investointiavustusta saadaan hakemuksen ennakkopäätöksen mukaisesti, ja kun hoitokuluina käytetään 4,50 e/m²/kk (tontinvuokran osuus on 1,00 e/m²/kk).

Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2014 maaliskuussa.

Arkkitehti Mika Penttinen esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankeselostus



22.05.2013

Tj/8

§ 88

Asuntotuotantotoimikunnan lausunto tarkastuslautakunnan arviointikertomuksesta 2012

Pöydälle 22.05.2013

HEL 2013-003863 T 00 03 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Markku Nyyssölä, vs. toimitusjohtaja, puhelin: 310 32297
markku.nyyssola(a)att.hel.fi
Seidi Kivisyryä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyry(a)att.hel.fi

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne antaa tarkastuslautakunnalle seuraavan lausunnon:

2.6 Johtopäätökset tavoitteiden toteutumisesta

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- kaupunginvaltuuston asettaman sitovan tavoitteen poikkeama tulee hyväksyttävä valtuustolla riippumatta siitä, mistä se aiheutuu.
- sitovien toiminnallisten tavoitteiden tulee kattaa kaupungin strategiaohjelman tavoitteet nykyistä laajemmin, kuten tarkastuslautakunta on suositellut jo vuonna 2010.
- hallintokuntien tulee asettaa aiempaa enemmän yhteisiä hallintokuntarajat ylittäviä sitovia toiminnallisia tavoitteita, kuten tarkastuslautakunta on suositellut jo vuonna 2009.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että asuntotuotantotoimiston talousarvion sitovana tavoitteena on ollut toimintakate.

Toimintakatetavoite on saavutettu jokaisena vuotena, jona se on ollut toimiston tavoitteena. Toimintakatteen ylittävä osuus on tuloutettu vuodesta 2006 lukien asuntotuotantorahastoon toiminnasta aiheutuvien riskien kattamiseksi.

Toimiston vuoden 2012 sitovana toiminnallisena tavoitteena oli käynnistää 921 uudisasunnon rakennuttaminen. Sitovan tavoitteen



mukaista uudistuotannon määrää ei ollut mahdollista käynnistää rakentamiskelpoisten tonttien puuttumisen takia. Toimikunnan 8.2.2012 hyväksymässä tuotanto-ohjelmassa uudistuotannon määrä oli talousarvion sitovaa toiminnallista tavoitetta alhaisempi käsittäen 858 asuntoa. Hyväksytty tuotanto-ohjelma sisälsi hankkeet, joiden käynnistäminen oli mahdollista tonttien toteutuskelpoisuuden perusteella. Tuotanto-ohjelman hyväksymisen yhteydessä tuotiin esiin siihen sisältyvät käynnistymisen riskit. Riskejä aiheuttivat mm. kalliit rakentamiskustannukset ja omistuskohdeiden osalta heikoksi arvioitu markkinatilanne.

Sitovan toiminnallisen tavoitteen alittuminen on hyväksytetty kaupunginvaltuustossa.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että hallintokuntarajat ylittävä yhteistyö asuntotoimen sektorilla on hyvällä tasolla ja sitä kehitetään nykyisestäään mm. sujuvoittamistyöryhmän työstä saatavan selvityksen perusteella. Jatkossa tullaan selvittämään myös mahdollisuudet hallintokuntarajat ylittävien sitovien toiminnallisten tavoitteiden asettamiseen.

4.1.1 Tuottavuus- ja työhyvinvointiohjelman säästötavoitteet

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- lautakuntien ja johtokuntien tulee sitoutua talousarvioraamiin siten, että ne osoittavat tarvittavat menosäästöt raamin sisältä, mikäli päättävät menojen lisäyksistä.
- tuottavuustavoitteet tulee asettaa usealle vuodelle siten, että hallintokunnilla on realistiset mahdollisuudet saavuttaa ne ja niiden toteuttaminen on riittävän haasteellisista.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että asuntotuotantotoimisto on nettobudjetoitu yksikkö, joka saa toimintansa rahoituksen kokonaan korvauksena tuottamistaan palveluista. Kaupunginvaltuusto päättää nettobudjetoitujen yksiköiden sitovuustasoksi toimintakatteen. Vuonna 2012 raamin mukainen toimintakatetavoite oli 599.000 euroa. Asuntotuotantotoimisto ylitti toimintakatetavoitteen 152.500 eurolla, mikä siirrettiin asuntotuotantorahastoon asuntotuotannon riskien rahoittamiseen.

Asuntotuotantotoimiston tuottavuutta mitataan indeksillä, jossa kuluvan vuoden ja kahden edellisen vuoden vaativuuskertoimin painotettu tuotannon määrä suhteutetaan toteutuneisiin henkilötyövuosiin. Asuntotuotantotoimiston tuottavuus on siten erityisen herkkä sekä henkilöstömäärän että tuotantomäärien muutoksille. Asuntotuotantotoimiston tuotantotavoitteet tuleville vuosille asetetaan tavoitteellisesti, mutta samalla realistisesti niin, että ne on mahdollista



saavuttaa. Tuotannon käynnistymiseen liittyy kuitenkin aina merkittäviä epävarmuustekijöitä, joten tuottavuuden kehityksen ennakoimiseenkin liittyy huomattavaa epävarmuutta.

Asuntotuotantotoimiston tuottavuutta kehitetään tulevina vuosina hallintokuntien aktiivisella yhteistyöllä uudistuotannon määrän lisäämiseksi sekä kaupungin asuinkiinteistökannan peruskorjaustoiminnan lisäämisellä yhteistyössä kaupungin asuinkiinteistöjä omistavien yhtiöiden kanssa. Henkilöstön määrää lisätään vain ennakoitavissa olevan tuotannon kasvun perusteella.

4.5.2 Asuntotuotantotoimiston toteuttamat asuinkiinteistöyhtiöiden peruskorjausurakat

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- Helsingin kaupungin asunnot Oy:n tulee yhteistyössä asuntotuotantotoimiston tai muun rakennuttajakonsultin kanssa kehittää ja parantaa peruskorjauskohteiden lähtötietojen oikeellisuutta, jotta vältetään suuret ja ennakoimattomat lisä- ja muutostyökustannukset kaupungin asuinkiinteistöjen peruskorjaushankkeissa.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että asuntotuotantotoimisto asetti vuonna 2012 tavoitteekseen peruskorjauksen lähtötietojen kartoitus- ja hankesuunnitteluohjeen tekemisen. Tämän työn perusteella on ennakoitavissa että peruskorjauksen lähtötietojen oikeellisuuteen pystytään kiinnittämään huomiota enemmän kuin mahdollisesti joskus aiemmin. Asuntotuotantotoimikunta toteaa kuitenkin, että asuntotuotantotoimiston suorittamissa peruskorjauksissa lisä- ja muutostyökustannukset ovat olleet keskimäärin varsin vähäiset. Joissakin yksittäistapauksissa lisä- ja muutostöiden määrä on ollut selvästi suurempi, mutta aina on ollut kysymys siitä, että ilmenneet korjaustarpeet on ollut syytä tehdä meneillään olevan peruskorjauksen yhteydessä.

4.8.1 Asuntotuotannon sujuvoittaminen kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin

Tarkastuslautakunta toteaa, että

asuntotuotannon sujuvoittamiseen liittyen

- mikäli vilkasliikenteisten väylien varrelle halutaan täydennysrakentamista, tämä edellyttää joustavampaa melu- ja ilmanlaatonormien tulkintaa. Tähän liittyen kaupunginhallituksen ja kaupunkisuunnitteluviraston tulee etsiä uusia toimintamalleja



yhteistyössä ympäristökeskuksen kanssa sekä vaikuttaa maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisarviointiin.

- kaupunginhallitukselle tulee tehdä esitys siitä, minkälaisella menettelyllä voitaisiin keventää kaavaprosessiin liittyvää virastojen lausuntokierrosta, miten jatkossa koordinoidaan kaavoituksen, tontinluovutuksen, esirakentamisen, kunnallistekniikan ja kadunrakennuksen prosessien limitämistä toisiinsa ja miten rakentamisen kilpailua voidaan lisätä ja kaavamääräyksiä väljentää markkinahinnaltaan edullisimmilla alueilla.

kaavoitukseen ja tontinluovutukseen liittyen

- kaupunkisuunnitteluviraston tulee pysäköintipolitiikkaselvityksen ja autottomista kohteista saatavien tulosten perusteella arvioida, toimiiko kaavoituksessa käytettävä autopaikkamäärien laskentaohje järkevällä ja perustellulla tavalla.
- tontinluovutuksen delegoimisäädösten väljentämistä tulee harkita siten, että kaupunginvaltuusto vahvistaisi tontinluovutuksen vuokrauserusteiden periaatteet ja sopimuspäätökset voitaisiin mahdollisuuksien mukaan tehdä kiinteistölautakunnan sijasta virkamiestasolla.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että asuntotuotantotoimistolla on meneillään useita kumppanuuskaavoituskohteita. Vuonna 2012 saaduista tonteista noin 65 % oli kumppanuuskaavoituksen tai vastaavan menettelyn piirissä. Kumppanuuskaavoituksen edellyttämä viitesuunnittelun teettäminen tuo lisäkustannuksia hankkeelle, kun rakennuttaja tilaa kaavoitusvaiheessa tarvittavan viitesuunnittelun. Olettamus kuitenkin on, että viitesuunnittelun käyttäminen tuo kaavoitukseen mukaan taloudellista realismia niin, että valmiissa kaavassa olisi vähemmän rakentamista kallistavia tekijöitä kuin tavanomaisessa kaavoitusprosessissa. Osan kumppanuuskaavoituksen eduista arvioidaan tulevan siitä, että tuleva suunnittelu- ja lupaprosessi sujuisi joustavammin mm. poikkeamistarpeitten vähenemisen takia. Kumppanuuskaavoitukseen luovutetut tontit tulevat rakennetuiksi vasta usean vuoden kuluttua tontinluovutuksesta kaavoituksen keskeneräisyydestä johtuen.

Kumppanuuskaavoituksen toivotaan tuovan myös vähemmän yksityiskohtaisia ja enemmän sallivia kaavoja, jolloin varsinaisessa suunnitteluvaiheessa ja tarkemmissa suunnitelmissa jää vielä liikkumavaraa tehdä tarpeellisia taloudellisia ratkaisuja. Erityisen tärkeää tämä on alueilla, joiden alueellinen hintataso on merkittävästi matalampi kuin mitä korkealaatuisia ratkaisuja sisältävä kaavoitus ja uudisrakentaminen tuottavat.



Kumppanuuskaavoituksen voidaan olettaa keventävän virastojen lausuntokierrosta kaupungin omassa asuntotuotannossa.

Rakentamisen kilpailun lisäämisestä ja kilpailun edistämisestä asuntotuotantotoimikunta toteaa, että kilpailun toimivuus on rakennuttajälähtöisen toiminnan perusedellytys. Kaupungin tulee olla haluttu sopijakumppani rakennusliikkeille ja kilpailun mahdollisia esteitä tulee poistaa. Asuntotuotantotoimisto on omalta osaltaan kartoittanut teetetyssä konsulttiselvityksessä mahdollisia yhteistyön esteitä.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että autopaikkainnormi määrittää asemakaavassa. Vanhemmissa kaavoissa voidaan hakea poikkeusta kaavan normiin perustuen kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymään asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeeseen. Poikkeusta perusnormiin saadaan esimerkiksi raideliikenteen tai runkobussiliikenteen pysäkin läheisyydestä. Helputusta on myönnetty myös kaupungin vuokrataloille sekä erityisasumiselle. Täydennysrakentaminen ei tuo lähtökohtaisesti lisähelputuksia normiin ja pysäköinnin järjestäminen onkin usein täydennysrakentamiskohteissa erityisen hankalaa ja johtaa kalliisiin pysäköintiratkaisuihin tai estää täydennysrakentamisen kokonaan.

Asunnon ja autopaikan hinnan erottamista toisistaan kokeillaan parhaillaan kahdessa asuntotuotantotoimiston Jätkäsaarella käynnistyneessä Hitas-kohteessa. Niissä autopaikka on osoitettu vain osalle asunnoista ja sen kustannukset on kohdistettu asunnon hintaan. Kohteet ovat vähäautoisia eli niiden autopaikkamäärä on vähäisempi kuin asemakaavan normaalisti edellyttämä autopaikkamäärä. Asuntotuotantotoimistolla on rakenteilla kalasatamaan kokonaan autopaikaton Hitas-kohde. Vähäautoisista tai autottomista kohteista saatavien kokemusten perusteella voidaan arvioida osaltaan kaavoituksessa käytettävän autopaikkamäärän laskentaohjeen toimivuutta.

Esittelijä

Tarkastuslautakunta hyväksyi 17.4.2013 (§ 62) arviointikertomuksen vuodelta 2012.

Tarkastuslautakunta pyytää asuntotuotantotoimikunnan lausuntoa kertomuksen kohdista 2.6., 4.1.1., 4.5.2 ja 4.8.1. Lausunto tulee toimittaa tarkastuslautakunnalle viimeistään 23.5.2013.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Markku Nyyssölä, vs. toimitusjohtaja, puhelin: 310 32297



22.05.2013

Tj/8

markku.nyyssola(a)att.hel.fi
Seidi Kivisyryä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyrya(a)att.hel.fi



§ 89

**Asuntotuotantotoimikunnan lausunto valtuutettu Yrjö Hakasen ym.
talousarvioaloitteesta koskien asumisen kustannuksia**

HEL 2013-003040 T 00 00 03

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Asuntotonttien maanvuokrien uudelleen määrittäminen

Maanvuokran määräytymisen perusteet

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja muiden valtion tukemaan tuotantoon luovutettujen tonttien vuokranmäärittely perustuu valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymiin rakennusoikeuden enimmäisyksikköhintoihin. ARA on 18.12.2012 päättänyt pääkaupunkiseudulla vuonna 2013 sovellettavista enimmäistonttihinnoista HSY:n asettaman tonttitoimikunnan tonttikustannussuosituksen mukaisesti. Tonttitoimikunnan tehtävänä on toteutuneiden tonttikauppojen perusteella määritellä vuosittain pääkaupunkiseudulla neljän vyöhykkeen yhtenäinen ja johdonmukainen, kohtuullisen hintatason yläraja, jota käytetään ohjeena ARA-tuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelussa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymät tonttien enimmäishinnat ovat kaukana markkinahinnoista, pääsääntöisesti alle puolet toteutuneiden kauppojen hintatasosta.

ARA:n vahvistamassa tonttien hintatilastossa pääkaupunkiseutu on jaettu neljään eri kalleusvyöhykkeeseen, joista Helsinki kuuluu kahteen kalleimpaan luokkaan. Kalleimmalla vyöhykkeellä hinnat sovitaan tapauskohtaisesti ja tontin määräytymishintaa voidaan perustellusti nostaa jonkin verran esimerkiksi keskusta-alueilla tai ranta-alueilla n. 20 %. Kaupungin laitamilla, esimerkiksi Suutarilassa, tontin vuokran määräytymisperuste oli viime vuonna 25 e/k-m² ja toisaalta kantakaupungin läheisyydessä Kalasatamassa 33 e/k-m².

Vuonna 2012 asuntotuotantotoimiston rakennuttamien tavanomaisten vuokrahankkeiden tontin vuosivuokra oli keskimäärin n. 20 e/m² ja rakennuskustannukset olivat keskimäärin 3.312 e/m² eli tontin vuokra on pieni verrattuna rakennuskustannuksiin. Rakennuskustannusten nousuun nähden tontinvuokrien nousu on ollut viimeisen kymmenen vuoden aikana vähäinen. Viime vuosina asuntotuotantotoimiston tuotanto-ohjelmassa on ollut useita vuokra- ja asumisoikeushankkeita tontin hinnan määräytymisperusteiltaan kalliimmissa Kalasatamassa ja



Jätkäsaarella. Tämä on nostanut ARA-hankkeiden keskimääräistä tontin vuosivuokraa. Vuokrien taseus on kuitenkin pitänyt kaupungin vuokrataloissa asuvien asumismenot kohtuullisina.

Vuonna 2011 kaupungin omistamissa normaaleissa vuokrataloissa tontin vuosivuokra oli keskimäärin 8,76 e/m² (vaihteluväli 6,48 - 12,72 e/m²). Tontin vuokran osuus oli keskimäärin 7,4 % asuntojen kokonaisvuokrasta.

Asuntotuotantotoimikunnan mielestä kaupungin tontinvuokrien alentamiselle ei ole tarvetta.

Kaupungin oman rakennuttamisyksikön tai rakennusliikkeen perustaminen

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että rakennusalan kilpailun toimivuus on keskeinen elementti kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisessa. Helsingin seudulla asuntorakentamista koskevien urakkakilpailujen toimivuutta ei voida pitää erityisen hyvänä. Korkeasuhdanteessa on tyypillistä, että rakennusliikkeet keskittyvät paremmin kannattavaan omaperusteiseen asuntotuotantoon ja halukkuus urakkakilpailuihin osallistumiseen on vähäistä. Laskusuhdanteessa tai taantumassa rakennusliikkeiden osallistumishalukkuus urakkakilpailuihin lisääntyy. Kuitenkin on ollut havaittavissa myös sellaista suuntausta, että rakennusliikkeet supistavat toimintojaan taloustilanteen heiketessä eikä urakkakilpailuihin osallistuminen lisääntynyt odotetulla tavalla.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että urakkakilpailuihin osallistuminen on ollut heikkoa erityisesti uudisrakentamista koskevissa urakkakilpailuissa. Peruskorjauskohteiden urakkakilpailut ovat toimineet jossakin määrin paremmin. On selvää, että kilpailun vähäisyydellä on vaikutusta urakoiden hintatasoon. Vuonna 2010 asuntotuotantotoimisto sai keskimäärin vain 1,8 tarjousta urakkakilpailua kohti. Tilanne on parantunut siitä vähitellen ja vuonna 2012 tarjouksia saatiin keskimäärin hieman yli kolme kappaletta urakkakilpailua kohti. Kuluvana vuotena saatujen tarjousten määrä on edellisestä vuodesta edelleen noussut. Samaan aikaan tarjoushinnat ovat lähentyneet kustannusarvioita ja joissakin tapauksissa alittaneet kustannusarvion. Vieläkään uudisrakentamisen kilpailutilannetta ei voida pitää erityisen hyvänä ja vaarana on, että taloustilanteen parantuessa osallistumishalukkuus urakkakilpailuihin heikkenee.

Heikolle osallistumiselle on haettu selitystä mm. asuntotuotantotoimiston teettämässä konsulttiselvityksessä. Yhtenä perusteena on tullut esiin ARA-tuotannon käynnistymisen epävarmuus tuotantomuotoon liittyvän hintavalvonnan takia. Lisäksi perusteena on esitetty asuntotuotantotoimiston kohteiden monimuotoisuutta. Selkeät, tuotantotaltaan yksinkertaiset hankkeet ovat tarjoajan näkökulmasta



kiinnostavampia ja vähemmän riskejä sisältäviä. Myös haasteelliset rakennuspaikat ovat karsineet urakkakilpailuihin osallistumista.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että kilpailu-urakoita etenkin asuntopuolella pidetään yleisesti heikkokatteisina. Näin ollen ei voida yksiselitteisesti päätellä, että kaupungin oman rakennusliikkeen perustaminen johtaisi välttämättä urakkahintatason alentumiseen. Kaupungin rakennusliikettä tai -yksikköä rasittaisivat joka tapauksessa samat henkilöstö- ja materiaalikulut kuin yksityisiäkin rakennusliikkeitä. Rakentamiseen liittyy myös merkittäviä riskejä, joita ei ole välttämättä perusteltua ottaa kaupungin kannettaviksi.

Kaupungin oman rakennusliikkeen perustaminen on ollut esillä jo aiemminkin ja talous- ja suunnittelukeskus on tehnyt asiaa koskevan selvityksen 1.11.2012. Selvityksen johtopäätöksenä todetaan mm.: ”Rakentamisen laadun, kustannustehokkuuden ja harmaan talouden hallinnan kannalta on järkevämpää kehittää kaupungin rakentamistoiminnan menettelytapoja yhtenä kokonaisuutena kuin perustaa oma rakennusyritys”.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että kaupungin tulee pyrkiä vaikuttamaan omalta osaltaan urakkakilpailujen toimivuuteen, eikä kaupungin oman rakennusliikkeen perustamista voida pitää perusteltuna.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Valtuutettu Yrjö Hakasen ym. aloite

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Asuntotonttien maanvuokrien uudelleen määrittäminen

Maanvuokran määräytymisen perusteet

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja muiden valtion tukemaan tuotantoon luovutettujen tonttien vuokranmäärittely perustuu valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymiin



rakennusoikeuden enimmäisyksikköhintoihin. ARA on 18.12.2012 päättänyt pääkaupunkiseudulla vuonna 2013 sovellettavista enimmäistonttihinnoista HSY:n asettaman tonttitoimikunnan tonttikustannussuosituksen mukaisesti. Tonttitoimikunnan tehtävänä on toteutuneiden tonttikauppojen perusteella määritellä vuosittain pääkaupunkiseudulla neljän vyöhykkeen yhtenäinen ja johdonmukainen, kohtuullisen hintatason yläraja, jota käytetään ohjeena ARA-tuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelussa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymät tonttien enimmäishinnat ovat kaukana markkinahinnoista, pääsääntöisesti alle puolet toteutuneiden kauppojen hintatasosta.

ARA:n vahvistamassa tonttien hintatilastossa pääkaupunkiseutu on jaettu neljään eri kalleusvyöhykkeeseen, joista Helsinki kuuluu kahteen kalleimpaan luokkaan. Kalleimmalla vyöhykkeellä hinnat sovitaan tapauskohtaisesti ja tontin määrätymishintaa voidaan perustellusti nostaa jonkin verran esimerkiksi keskusta-alueilla tai ranta-alueilla n. 20 %. Kaupungin laitamilla, esimerkiksi Suutarilassa, tontin vuokran määrätymisperuste oli viime vuonna 25 e/k-m² ja toisaalta kantakaupungin läheisyydessä Kalasatamassa 33 e/k-m².

Vuonna 2012 asuntotuotantotoimiston rakennuttamien tavanomaisten vuokrahankkeiden tontin vuosivuokra oli keskimäärin n. 20 e/m² ja rakennuskustannukset olivat keskimäärin 3.312 e/m² eli tontin vuokra on pieni verrattuna rakennuskustannuksiin. Rakennuskustannusten nousuun nähden tontinvuokrien nousu on ollut viimeisen kymmenen vuoden aikana vähäinen. Viime vuosina asuntotuotantotoimiston tuotanto-ohjelmassa on ollut useita vuokra- ja asumisoikeushankkeita tontin hinnan määrätymisperusteiltaan kalliimmissa Kalasatamassa ja Jätkäsaarella. Tämä on nostanut ARA-hankkeiden keskimääräistä tontin vuosivuokraa. Vuokrien taseus on kuitenkin pitänyt kaupungin vuokrataloissa asuvien asumismenot kohtuullisina.

Vuonna 2011 kaupungin omistamissa normaaleissa vuokrataloissa tontin vuosivuokra oli keskimäärin 8,76 e/m² (vaihteluväli 6,48 - 12,72 e/m²). Tontin vuokran osuus oli keskimäärin 7,4 % asuntojen kokonaisvuokrasta.

Asuntotuotantotoimikunnan mielestä kaupungin tontinvuokrien alentamiselle ei ole tarvetta.

Kaupungin oman rakennuttamisyksikön tai rakennusliikkeen perustaminen

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että rakennusalan kilpailun toimivuus on keskeinen elementti kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisessa. Helsingin seudulla asuntorakentamista koskevien urakkakilpailujen toimivuutta ei voida pitää erityisen hyvänä. Korkeasuhdanteessa on tyypillistä, että rakennusliikkeet keskittyvät



paremmin kannattavaan omaperusteiseen asuntotuotantoon ja halukkuus urakkakilpailuihin osallistumiseen on vähäistä. Laskusuhdanteessa tai taantumassa rakennusliikkeiden osallistumishalukkuus urakkakilpailuihin lisääntyy. Kuitenkin on ollut havaittavissa myös sellaista suuntausta, että rakennusliikkeet supistavat toimintojaan taloustilanteen heiketessä eikä urakkakilpailuihin osallistuminen lisäänty odotetulla tavalla.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että urakkakilpailuihin osallistuminen on ollut heikkoa erityisesti uudisrakentamista koskevissa urakkakilpailuissa. Peruskorjauskohteiden urakkakilpailut ovat toimineet jossakin määrin paremmin. On selvää, että kilpailun vähäisyydellä on vaikutusta urakoiden hintatasoon. Vuonna 2010 asuntotuotantotoimisto sai keskimäärin vain 1,8 tarjousta urakkakilpailua kohti. Tilanne on parantunut siitä vähitellen ja vuonna 2012 tarjouksia saatiin keskimäärin hieman yli kolme kappaletta urakkakilpailua kohti. Kuluvana vuotena saatujen tarjousten määrä on edellisestä vuodesta edelleen noussut. Samaan aikaan tarjoushinnat ovat lähentyneet kustannusarvioita ja joissakin tapauksissa alittaneet kustannusarvion. Vieläkään uudisrakentamisen kilpailutilannetta ei voida pitää erityisen hyvänä ja vaarana on, että taloustilanteen parantuessa osallistumishalukkuus urakkakilpailuihin heikkenee.

Heikolle osallistumiselle on haettu selitystä mm. asuntotuotantotoimiston teettämässä konsulttiselvityksessä. Yhtenä perusteena on tullut esiin ARA-tuotannon käynnistymisen epävarmuus tuotantomuotoon liittyvän hintavalvonnan takia. Lisäksi perusteena on esitetty asuntotuotantotoimiston kohteiden monimuotoisuutta. Selkeät, tuotantotavaltaan yksinkertaiset hankkeet ovat tarjoajan näkökulmasta kiinnostavampia ja vähemmän riskejä sisältäviä. Myös haasteelliset rakennuspaikat ovat karsineet urakkakilpailuihin osallistumista.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että kilpailu-urakoita etenkin asuntopuolella pidetään yleisesti heikkokatteisina. Näin ollen ei voida yksiselitteisesti päätellä, että kaupungin oman rakennusliikkeen perustaminen johtaisi välttämättä urakkahintatason alentumiseen. Kaupungin rakennusliikettä tai -yksikköä rasittaisivat joka tapauksessa samat henkilöstö- ja materiaalikulut kuin yksityisiäkin rakennusliikkeitä. Rakentamiseen liittyy myös merkittäviä riskejä, joita ei ole välttämättä perusteltua ottaa kaupungin kannettaviksi.

Kaupungin oman rakennusliikkeen perustaminen on ollut esillä jo aiemminkin ja talous- ja suunnittelukeskus on tehnyt asiaa koskevan selvityksen 1.11.2012. Selvityksen johtopäätöksenä todetaan mm.: ”Rakentamisen laadun, kustannustehokkuuden ja harmaan talouden hallinnan kannalta on järkevämpää kehittää kaupungin



22.05.2013

Tj/9

rakentamistoiminnan menettelytapoja yhtenä kokonaisuutena kuin perustaa oma rakennusyritys”.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että kaupungin tulee pyrkiä vaikuttamaan omalta osaltaan urakkakilpailujen toimivuuteen, eikä kaupungin oman rakennusliikkeen perustamista voida pitää perusteltuna.

Esittelijä

Hallintokeskus on pyytänyt asuntotuotantotoimikunnan lausuntoa Yrjö Hakasen ym. aloitteesta, jossa esitetään, että

1. tonttivuorien määräytymisperusteet määritellään uudelleen ja kohtuullisemmalle tasolle ja että sitä korkeammat sopimukset korvataan vastaavasti.
2. talousarviossa päätetään ryhtyä toimiin kaupungin oman rakentamisyksikön tai rakennusliikkeen perustamiseksi.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyysölä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Valtuutettu Yrjö Hakasen ym. aloite



§ 90

Asuntotuotantotoimikunnan lausunto toivomusponnosta koskien selvitystä asuntotuotantorahaston käytöstä ryhmärakentamishankkeiden edistämiseen (Tuomas Rantanen)

HEL 2012-017411 T 00 00 03

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että ryhmärakennuttamisen edistäminen on kirjattu nykyisen hallituksen hallitusohjelmaan. Lisäksi Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) yhtenä tavoitteena on ryhmärakennuttamisen edistäminen. AM-ohjelman mukaan kaupunki selvittää myös mahdollisuuden tarjota ryhmärakennuttamishankkeiden neuvonta- ja opastustoimintaa. Ryhmärakennuttaminen on nähty sekä valtion että Helsingin kaupungin puolelta tervetulleena vaihtoehtona asukaslähtöisten kohtuuhintaisten asuntojen tuottamiseen nykyisten toimintamallien rinnalle. Helsingin kaupunki on edistänyt ryhmärakennuttamista luovuttamalla tontteja ryhmärakennuttamishankkeisiin eri puolilta kaupunkia.

Ryhmärakennuttamisen ongelmana on pidetty toiminnan sääntelemättömyyttä. Tavanomaisessa asuntokaupassa asunnonostajaa suojelee asuntokauppalaki yksityiskohtaisine ostajan turvaksi laadituine säännöksineen. Ryhmärakennuttamisen säännöt perustuvat suurelta osin eri toimijoiden luomiin konsepteihin ja niihin liittyviin sopimuksiin. Ryhmärakennuttamisessa asunnon hankkijan oikeussuojan on katsottu olevan heikompi kuin sellaisen, joka ostaa asunnon perustajarakennuttajalta tai -rakentajalta.

Ryhmärakennuttamiseen liittyvien avointen oikeudellisten kysymysten johdosta rahalaitokset ovat suhtautuneet pidättyvästi ryhmärakennuttamiskohteiden rahoittamiseen. Rahoituksen suhteen vaikeuksissa ovat olleet nimenomaan asunto-osakeyhtiömuotoiset ryhmärakennuttamiskohteet, joihin rahalaitokset eivät ole myöntäneet yhtiölainoja eivätkä asuntojen hankkijoille henkilökohtaisia asuntolainoja. Kiinteistömuotoiset ryhmärakennuttamishankkeet ovat saattaneet olla konseptista riippuen helpommin rahoitettavissa.

Rahalaitosten varovaisuus ryhmärakennuttamishankkeiden rahoittamisessa perustuu niiden riskienhallintaan.

Ryhmärakennuttamisen lainsäädäntötaoisen sääntelyn puuttumisen on katsottu olevan myös luotonantajan näkökulmasta sellainen riski,



jota ei ole haluttu ottaa. Rahalaitokset ovat kiinnittäneet huomiota myös siihen, että joidenkin konsulttivetoisten ryhmärakennuttamishankkeiden tuotanto- ja markkinointitavat voivat olla sellaisia, jotka ovat asuntokauppalain 7 luvun 5 § mukaan kiellettyjä rangaistuksen uhalla. Rahoitusalan näkemykset ilmenevät Finanssialan keskusliiton Oikeusministeriölle antamassa lausunnossa 2.11.2011.

Oikeusministeriö on asettanut 22.1.2012 työryhmän, jonka tavoitteena on valmistella muutokset asuntokauppalakiin ryhmärakennuttamisen toimintaedellytysten parantamiseksi. Työryhmälle asetettu määräaika on 31.1.2014.

Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että ryhmärakennuttamista voidaan pitää monessa mielessä kannatettavana toimintana ja että kaupunki on ollut sen kehittämisessä aktiivisesti mukana jo nyt mm. tontteja luovuttamalla. Kaupungin toimintamalleja ryhmärakennuttamisen edistämiseksi voidaan kehittää edelleen. Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että mikäli kaupunki edistäisi ryhmärakennuttamista osallistumalla toiminnan lainoittamiseen, lainoitukseen liittyvät riskit saattaisivat olla pitkälti samoja kuin mitä rahoitusala on arvioinut siihen liittyvän. Mikäli ryhmärakennuttamisen pelisääntöjä saadaan selkiytettyä lainsäädäntömuutoksin, on todennäköistä, että ryhmärakennuttamiseen liittyvät rahoitukselliset ongelmat tulevat jatkossa poistumaan.

Asuntotuotantotoimikunnan mielestä asuntotuotantorahaston käyttö tulee säilyttää kaupungin oman tuotannon rahoittamisessa. Rahaston käyttö on nykyisellä tuotantotasolla n. 0,9 miljoonaa euroa vuodessa. Mikäli kaupungin oman asuntotuotannon määrät nousevat ennustetusti, rahastosta myönnettävien lainojen tarve nousee. Kaupungin oman asuntotuotannon rooli kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttajana on niin merkittävä, että sen toimintaedellytykset tulee varmistaa myös rahoituksen osalta.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Rantanen Tuomas, toivomusponsi 1, Kvsto 12.12.2012 asia 8

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:



Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että ryhmärakennuttamisen edistäminen on kirjattu nykyisen hallituksen hallitusohjelmaan. Lisäksi Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) yhtenä tavoitteena on ryhmärakennuttamisen edistäminen. AM-ohjelman mukaan kaupunki selvittää myös mahdollisuuden tarjota ryhmärakennuttamishankkeiden neuvonta- ja opastustoimintaa. Ryhmärakennuttaminen on nähty sekä valtion että Helsingin kaupungin puolelta tervetulleena vaihtoehtona asukaslähtöisten kohtuuhintaisten asuntojen tuottamiseen nykyisten toimintamallien rinnalle. Helsingin kaupunki on edistänyt ryhmärakennuttamista luovuttamalla tontteja ryhmärakennuttamishankkeisiin eri puolilta kaupunkia.

Ryhmärakennuttamisen ongelmana on pidetty toiminnan sääntelemättömyyttä. Tavanomaisessa asuntokaupassa asunnonostajaa suojelee asuntokauppalaki yksityiskohtaisine ostajan turvaksi laadituine säännöksineen. Ryhmärakennuttamisen säännöt perustuvat suurelta osin eri toimijoiden luomiin konsepteihin ja niihin liittyviin sopimuksiin. Ryhmärakennuttamisessa asunnon hankkijan oikeussuojan on katsottu olevan heikompi kuin sellaisen, joka ostaa asunnon perustajarakennuttajalta tai –rakentajalta.

Ryhmärakennuttamiseen liittyvien avointen oikeudellisten kysymysten johdosta rahalaitokset ovat suhtautuneet pidättyvästi ryhmärakennuttamiskohteiden rahoittamiseen. Rahoituksen suhteen vaikeuksissa ovat olleet nimenomaan asunto-osakeyhtiömuotoiset ryhmärakennuttamiskohteet, joihin rahalaitokset eivät ole myöntäneet yhtiölainoja eivätkä asuntojen hankkijoille henkilökohtaisia asuntolainoja. Kiinteistömuotoiset ryhmärakennuttamishankkeet ovat saattaneet olla konseptista riippuen helpommin rahoitettavissa.

Rahalaitosten varovaisuus ryhmärakennuttamishankkeiden rahoittamisessa perustuu niiden riskienhallintaan. Ryhmärakennuttamisen lainsäädäntötasoisien sääntelyn puuttumisen on katsottu olevan myös luotonantajan näkökulmasta sellainen riski, jota ei ole haluttu ottaa. Rahalaitokset ovat kiinnittäneet huomiota myös siihen, että joidenkin konsulttivetoisten ryhmärakennuttamishankkeiden tuotanto- ja markkinointitavat voivat olla sellaisia, jotka ovat asuntokauppalain 7 luvun 5 § mukaan kiellettyjä rangaistuksen uhalla. Rahoitusalan näkemykset ilmenevät Finanssialan keskusliiton Oikeusministeriölle antamassa lausunnossa 2.11.2011.

Oikeusministeriö on asettanut 22.1.2012 työryhmän, jonka tavoitteena on valmistella muutokset asuntokauppalakiin ryhmärakennuttamisen toimintaedellytysten parantamiseksi. Työryhmälle asetettu määräaika on 31.1.2014.



Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että ryhmärakennuttamista voidaan pitää monessa mielessä kannatettavana toimintana ja että kaupunki on ollut sen kehittämisessä aktiivisesti mukana jo nyt mm. tontteja luovuttamalla. Kaupungin toimintamalleja ryhmärakennuttamisen edistämiseksi voidaan kehittää edelleen. Asuntotuotantotoimikunta toteaa, että mikäli kaupunki edistäisi ryhmärakennuttamista osallistumalla toiminnan lainoittamiseen, lainoitukseen liittyvät riskit saattaisivat olla pitkälti samoja kuin mitä rahoitusala on arvioinut siihen liittyvän. Mikäli ryhmärakennuttamisen pelisääntöjä saadaan selkiytettyä lainsäädäntömuutoksien, on todennäköistä, että ryhmärakennuttamiseen liittyvät rahoitukselliset ongelmat tulevat jatkossa poistumaan.

Asuntotuotantotoimikunnan mielestä asuntotuotantorahaston käyttö tulee säilyttää kaupungin oman tuotannon rahoittamisessa. Rahaston käyttö on nykyisellä tuotantotasolla n. 0,9 miljoonaa euroa vuodessa. Mikäli kaupungin oman asuntotuotannon määrät nousevat ennustetusti, rahastosta myönnettävien lainojen tarve nousee. Kaupungin oman asuntotuotannon rooli kaupungin asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttajana on niin merkittävä, että sen toimintaedellytykset tulee varmistaa myös rahoituksen osalta.

Esittelijä

Hallintokeskus pyytää lausuntoa seuraavasta toivomusponnosta (Tuomas Rantanen):

"Valtuusto edellyttää selvitettäväksi, millä edellytyksillä ja millä tavoin asuntotuotantorahastoa kannattaisi käyttää ryhmärakentamishankkeiden edistämiseen."

Lausunto tulee antaa 31.5.2013 mennessä.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Rantanen Tuomas, toivomusponsi 1, Kvsto 12.12.2012 asia 8



22.05.2013

Tj/11

§ 91

Heka Kumpula Sofianlehdonkatu 10 arkkitehtisuunnittelutarjoukset ja työn tilaaminen

HEL 2013-006665 T 02 08 03 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tilaamaan Heka Kumpula Sofianlehdonkatu 10 arkkitehtisuunnittelun kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneelta Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:ltä arvonlisäverolliseen hintaan 113.088 euroa (15,46 e/htm²).

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyysölä

Lisätiedot

Jarkko Heinonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32338
jarkko.heinonen(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Arviointitaulukko

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tilaamaan Heka Kumpula Sofianlehdonkatu 10 arkkitehtisuunnittelun kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneelta Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:ltä arvonlisäverolliseen hintaan 113.088 euroa (15,46 e/htm²).

Esittelijä

Kohde sijaitsee Helsingin kaupungin 24. kaupunginosassa (Kumpula), korttelissa 24949 tontilla 3, osoitteessa Sofianlehdonkatu 10.

Asuntoja on yhteensä 127 kpl neljässä rakennuksessa.

Asuinrakennuksissa kerrosala on yhteensä 9886,5 kem² ja 7317 asm²



(vanhojen suunnitelmien mukaan). Peruskorjauksen jälkeen asuntoja on 128 kpl, 7747,5 asm².

Lisäksi tontilla on ullakkotiloja (saunat ja kerhotilat) 299 km², teknisiä- ja varastotiloja 309 m², sekä sisäpuolisilta osiltaan peruskorjauksen ulkopuolelle jätettävä päiväkotiki (395 km²).

Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä tarjoukset pyydettiin seuraavilta:

- Arkkitehtitoimisto Erat Oy
- Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy
- FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy
- Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky
- Arkkitehtitoimisto Kari Ristola Oy
- ARRAK arkkitehdit Kiiskilä Rautiola Rautiola Oy
- Ympäristösuunnittelu OK

Tarjoukset saatiin kaikilta pyydetyiltä.

Toimisto on avannut 10.5.2013 kohteesta saadut tarjoukset ja suorittanut toimistojen laatu-arvioinnin toimitettujen tietojen perusteella. Arvioinnissa on pisteytetty tarjoajan toimintatavat ja -menetelmät, kohdereferenssit ja kohteen suunnittelutiimi.

Arvioinnin maksimipistemäärä oli 100, mikä jakautui painoarvojen suhteessa laatupisteisiin, painoarvolla 80 % ja hintapisteisiin, painoarvolla 20 %. Laatu-arvosana laskettiin arvioitujen ominaisuuksien arvosanojen keskiarvona. Parhaan laatu-arvosanan saavuttanut toimisto sai maksimi laatupisteet. Muiden tarjoajien laatupisteet määräytyivät suhteessa parhaaseen laatu-arvosanaan.

Hinnaltaan halvin hyväksyttävissä oleva tarjous sai maksimi hintapisteet. Muiden tarjoajien hintapisteet määräytyivät siten, että kaksi kertaa halvin hinta antoi 0 hintapistettä ja väliarvot interpoloitiin.

Korkeimman tarjoushinnalla korjatun laatu-arvosanan saavutti Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Jarkko Heinonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32338
jarkko.heinonen(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Avauspöytäkirja



22.05.2013

Tj/11

2 Arviointitaulukko

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus



22.05.2013

Tj/12

§ 92

Heka Puistola Suuntimotie 16 peruskorjauksen kokonaisurakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen

HEL 2013-006666 T 02 08 03 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tekemään Heka Puistola Suuntimotie 16 peruskorjauksen urakkasopimuksen Consti Julkisivut Oy:n kanssa arvonlisäverolliseen hintaan 1.429.961 euroa, kuitenkin enintään Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän urakkahinnan mukaisena.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Vertailulomake

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tekemään Heka Puistola Suuntimotie 16 peruskorjauksen urakkasopimuksen Consti Julkisivut Oy:n kanssa arvonlisäverolliseen hintaan 1.429.961 euroa, kuitenkin enintään Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän urakkahinnan mukaisena.

Esittelijä

Kohde on valmistunut vuonna 1985 ja sijaitsee Puistolassa, tontilla 41259 /1, osoitteessa Suuntimotie 16. Peruskorjauksessa talojen lämmitysmuoto muutetaan sähköstä kaukolämpöön. Vesijohdot uusitaan pääosin, pattereiden taakse lisätään uudet tuloilmaventtiilit ja



pohjaviemäreiden kannatus uusitaan. Asuntoihin lisätään huoneistokohtainen vedenmittaus.

Asuntojen ja yhteistilojen pintarakenteet uusitaan lukuun ottamatta vuonna 2007 korjattuja keittiöitä. Ikkunat, ikkunaovet ja väliovet kunnostetaan. Piholle tehdään suunniteltuja LVIS-muutosten edellyttämiä kaivu- ja täyttötöitä.

Asuntotuotantotoimikunta on 6.2.2013 hyväksynyt Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n laatimat luonnospiirustukset.

Hankintalain mukaisella menettelyllä pyydetty urakkatarjoukset on avattu 26.4.2013.

Tarjoukset pyydettiin seuraavilta urakoitsijoilta:

- MN-Rakennus- ja Kiinteistöpalvelu Oy
- Consti Julkisivut Oy
- NHK Rakennus Oy
- Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy
- HRT Yhtiöt Oy

Tarjous saatiin seuraavilta urakoitsijoilta: MN-Rakennus- ja Kiinteistöpalvelu Oy ja Consti Julkisivut Oy.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Consti Julkisivut Oy.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle hyväksyttäväksi esitettävät peruskorjauskustannukset ovat 1.830.009 euroa (953 e/asm²).

Urakkatarjouksen perusteella lasketut peruskorjauskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 22,5 % (175 e/asm², kustannustaso 3/2013, RI = 122). Ylitys johtuu tarkentuneista suunnitelmista ja urakoitsijoiden tarjoushalukkuudesta (2 tarjousta).

Peruskorjauskustannukset jaetaan kahteen luokkaan seuraavasti:

- kaukolämmön siirtymisestä aiheutuvat kustannukset 412 e/asm²
- muista peruskorjaustöistä aiheutuvat kustannukset 541 e/asm².

Kun kaukolämmön siirtymisestä aiheutuvat kustannukset otetaan huomioon, on korjausaste 27 %.

Rahoitussuunnitelma:



22.05.2013

Tj/12

- korkotukilaina	1 464.000 e
- omarahoitusosuus	366.009 e
Rahoitus yhteensä	1.830.009 e

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

Peruskorjaus on suunniteltu aloitettavaksi elo-syyskuussa 2013.

Helsingin kaupungin asunnot Oy on hyväksynyt peruskorjauskustannukset 16.5.2013.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Vertailulomake

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus



22.05.2013

Tj/13

§ 93

Eräiden rakennuskohteiden tertiääri- ja primäärilainojen myöntäminen

HEL 2013-006763 T 02 05 03 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että seuraaville hankkeille myönnetään tertiääri- ja primäärilainaa seuraavasti:

TERTIÄÄRILAINA

Heka Siltämäki	Böstaksentie	404.540 e
Heka Viikinmäki	Harjannetie 13	510.120 e
YHTEENSÄ		914.660 e

PRIMÄÄRILAINA

Helsingin Asumisoikeus Oy Iltarusko	69.651 e
YHTEENSÄ	69.651 e

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Lisätiedot

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

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että seuraaville hankkeille myönnetään tertiääri- ja primäärilainaa seuraavasti:

TERTIÄÄRILAINA

Heka Siltämäki	Böstaksentie	404.540 e
Heka Viikinmäki	Harjannetie 13	510.120 e
YHTEENSÄ		914.660 e

PRIMÄÄRILAINA

Helsingin Asumisoikeus Oy Iltarusko	69.651 e
-------------------------------------	----------



YHTEENSÄ

69.651 e

Esittelijä

Heka Siltämäki Böstaksentie on Siltämäkeen rakennettava 28 rivitaloasuntoa sisältävä vuokratyö, jonka hankinta-arvo on 8.090.800 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 7.686.260 euroa ja Helsingin kaupungin tertiäärilainalla 404.540 euroa.

Heka Viikinmäki Harjannetie 13 on Viikinmäkeen rakennettava 39 kerrostaloasuntoa sisältävä vuokratyö, jonka hankinta-arvo on 10.202.400 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 9.692.280 euroa ja Helsingin kaupungin tertiäärilainalla 510.120 euroa.

Helsingin Asumisoikeus Oy/ Iltarusko on Kontulaan rakennettava 50 kerrostaloasuntoa sisältävä asumisoikeuskohde, jonka hankinta-arvo on 9.843.451 euroa. Korkotukilainalla rahoitetaan 7.557.700 euroa, asumisoikeusmaksuilla 1.466.100 euroa, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen käynnistysavustuksella 750.000 euroa ja Helsingin kaupungin primäärilainalla 69.651 euroa.

Asuntotuotannossa käytettävät rahoitusmuodot:

Vuokraohteiden korkotukilainan enimmäislaina-aika on 41 vuotta ja lainansaajan perusomavastuukorko 1.10.2011 jälkeen myönnetylle lainalle 1,7 %. Korkotukilainan määrä on enintään 95 % rakennus- ja tonttikustannuksista.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus myönsi vuonna 2011 10.000 euron ja vuonna 2010 15.000 euron käynnistysavustuksen asuntoa kohden Helsingin seudulle rakennettaville valtion tukemille vuokra- ja asumisoikeusasunnoille.

Tertiäärilaina on Helsingin kaupungin myöntämä laina, jonka Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus rinnastaa yhtiön omiin varoihin. Tertiäärilainan korko on 1.1.2006 lukien 4,5 prosenttia ja se lyhennetään viidessä vuodessa sen jälkeen kun aravalaina tai siihen rinnastettava yhtiön laina on kokonaan maksettu. Tertiäärilainalla rahoitetaan vuokratyökohteen korkotukilainan ja käynnistysavustuksen jälkeinen, noin 5 %:n suuruinen omarahoitusosuus.

Primäärilaina on Helsingin kaupungin myöntämä laina, jonka korko on tällä hetkellä 2 prosenttia ja jota lyhennetään 36 vuoden annuiteettitaulukon mukaisesti. Primäärilainalla rahoitetaan kohteisiin sisältyviä liike- yms. tiloja.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja



22.05.2013

Tj/13

Markku Nyyssölä

Lisätiedot

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



§ 94

Heka Malmi Markkinatie 16 kokonaissuunnittelun (pää-, arkkitehti-, rakenne-, LVIA- ja sähkösuunnittelu) muutostyöt ja muutossuunnittelu

HEL 2013-007055 T 02 08 03 01

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston suorittamaan Heka Malmi Markkinatie 16 kokonaissuunnittelusta Arkkitehtitoimisto ERAT Oy:lle 234.387 euroa sekä mahdollisesta muutossuunnittelusta 13.243 euroa. Hinnat sisältävät alv:n 24 %.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Lisätiedot

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

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston suorittamaan Heka Malmi Markkinatie 16 kokonaissuunnittelusta Arkkitehtitoimisto ERAT Oy:lle 234.387 euroa sekä mahdollisesta muutossuunnittelusta 13.243 euroa. Hinnat sisältävät alv:n 24 %.

Esittelijä

Asuntotuotantotoimikunta on 18.4.2012 valinnut kohteen kokonaissuunnittelijaksi Arkkitehtitoimisto ERAT Oy:n. Kokonaissuunnittelun kokonaispalkkio oli 167.055 euroa (sis. alv). Tähän mennessä suunnittelun lisätoita ei ole tilattu.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n pyynnöstä hankesuunnitelmaa on muutettu suunnitteluvaiheessa siten, että ilmanvaihtojärjestelmä varustetaan lämmön talteenotolla ja korvausilma asuntoihin tuodaan rakennusten julkisivujen lämmöneristekerroksessa. Yhtiö on hyväksynyt muutoksen 18.12.2012.

Suunnittelun kokonaispalkkio on 234.387 euroa. Lisäksi sopimukseen sisältyy optio määrältään 13.243 euroa, mikäli Talo F:n toteutuksen jälkeen päätettäisiin LTO-laitteisto jättää toteuttamatta. Talo F toimii mallikohteenä, koska toimistolla ei ole kokemuksia ilmanvaihtokanavien toteutuksesta julkisivujen eristetilaan sijoitettavalla tuloilmakanavistolla.



22.05.2013

Tj/14

Muutossuunnittelu on tarpeellinen energiataloudellisesti hyvään lopputulokseen pääsemiseksi.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

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



22.05.2013

Tj/15

§ 95

Asuntotuotantotoimikunnan kokoontuminen syyskaudella 2013

Pöydälle 22.05.2013

HEL 2013-007091 T 00 00 02

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyysölä

Lisätiedot

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

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen kokoontua syyskaudella 2013 keskiviikkoisin alkaen klo 16.00 Kaupungintalolla, aulakabinetti 4 seuraavasti: 21.8., 4.9., 18.9., 2.10., 16.10., 30.10., 20.11., 4.12 ja 18.12. Asioiden vähäisen määrän tai muun erityisen syyn takia kokous voidaan perua tai muuttaa toiseen ajankohtaan.

Samalla asuntotuotantotoimikunta päättäneen, että

- asuntotuotantotoimikunnan kokouksissa kulloinkin laadittu pöytäkirja pidetään kokouksesta seuraavana kahdeksantena arkityöpäivänä yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa ja
- asuntotuotantotoimikunnan kokousajoista ja mainituista

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyysölä

Lisätiedot

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



22.05.2013

Tj/16

§ 96

Kokouksessa esille tulevat muut asiat

Päätös

Kokouksessa ei tullut esille muita asioita.

Käsitellään kokouksessa esille tulevat muut mahdolliset asiat.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Päätösehdotus

Käsitellään kokouksessa esille tulevat muut mahdolliset asiat.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä



22.05.2013

Tj/17

§ 97

Seuraava kokous

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti pitää seuraavan kokouksensa keskiviikkona 5.6.2013 klo 16.00 Kaupungintalolla, aulakabinetti 4.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen pitää seuraavan kokouksensa keskiviikkona 5.6.2013 klo 16.00 Kaupungintalolla, aulakabinetti 4.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä



22.05.2013

Asuntotuotantotoimikunta

Jessica Karhu
puheenjohtaja

Harry Åhlgren
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Turkka Louekari

Paula Rinkinen

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 30.05.2013 ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



22.05.2013

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



22.05.2013

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



22.05.2013

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



22.05.2013

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



22.05.2013

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.