



05.06.2013

Kokousaika 05.06.2013 16:00 - 17:39

Kokouspaikka Kaupungintalo aulakabinetti 4

Läsnä

Jäsenet

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

puheenjohtaja
varapuheenjohtaja

saapui 16:00
saapui 16:23, poissa: 98§, 99§,
100§

Muut

Nyyssölä, Markku
Korhonen, Tapio
Mykkänen, Risto
Penttilä, Hannu

vs. toimitusjohtaja
rahoitusjohtaja
rakennuttamisjohtaja
apulaiskaupunginjohtaja
poistui 17:28, poissa: 109§, 110§,
111§

Tuuttila, Juhani

osastopäällikkö
poistui 17:28, poissa: 109§, 110§,
111§

Veltheim, Olavi
Åhlgren, Harry
Ahonen, Veikko

asemakaavapäällikkö
johtava kaupunginasiainmies
saapui 16:18, poistui 16:25, läsnä:
100§

Heinonen Jarkko,
Kareoja, Pentti

asiantuntija
asiatuntija
saapui 16:25, poistui 16:45, läsnä:
106§

Kivisyryjä, Seidi
Kupari, Tuula
Kytösaho, Ifa
Rotsä, Kaarina

asiantuntija
asiantuntija
asiantuntija
asiantuntija



05.06.2013

§	Asia
98	Tj/1 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
99	Tj/2 Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano
100	Tj/3 Ilmoitusasiat
101	Tj/4 Kiinteistö Oy Auroranlinna/ Käenkuja 6 peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen
102	Tj/5 Asuntotuotantotoimikunnan lausunto tarkastuslautakunnan arviointikertomuksesta 2012
103	Tj/6 Asuntotuotantotoimikunnan lausunto Tuomas Rantasen ym. valtuutettujen allergiataloa koskevasta valtuustoaloitteesta
104	Tj/7 Asuntotuotantotoimiston periaatteet urakoitsijoiden valinnassa
105	Tj/8 Heka Malminkartano Parivaljakontie 6 kokonaisurakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen
106	Tj/9 Kruunuvuorenranta / Hopealaakso suunnittelu- ja tarjouskilpailun tulos ja arkkitehtisuunnittelusopimusten tekeminen tonteille 49183/1, 49183/2, 49183/3 ja 49183/4 sekä tontin 49183/5 arkkitehtisuunnittelusta neuvottelemine
107	Tj/10 Asuntotuotantotoimikunnan kokoontuminen syyskaudella 2013
108	Tj/11 Kokouksessa esille tulevat muut asiat
109	Tj/12 Seuraava kokous
110	Tj/13 Heka Laajasalo Koirasaarentie 36 rakennesuunnittelutarjoukset ja työn tilaaminen
111	Tj/14 Helsingin Asumisoikeus Oy/ Henrik Lättiläisen katu 8 LVIA-urakoitsijan urakkasopimuksen purkaminen, uuden LVIA-urakoitsijan valinta ja urakkasopimuksen tekeminen



05.06.2013

Tj/1

§ 98

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Kauko Koskisen (varsinainen) ja Turkka Louekarin (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



05.06.2013

Tj/2

§ 99

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



05.06.2013

Tj/3

§ 100 Ilmoitusasiat

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti merkitä tiedoksi seuraavat ilmoitusasiat:

Kaupunginhallitus 6.5.2013 § 553: Lähiöprojektin toimintakertomus 2012

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi lähiöprojektin toimintakertomuksen 2012.

Kaupunginvaltuusto 15.5.2013 § 141: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti merkitä tiedoksi Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman seurantaraportin 2013.

Kaupunginhallitus 20.5.2013 § 605: Strategiaohjelma vuosiksi 2013-2016

Kaupunginhallitus päätti, että kaupunginvaltuuston 24.4.2013 § 122 tekemä päätös saadaan pöytäkirjan tarkastamisen jälkeen mahdollisista valituksista huolimatta panna täytäntöön seuraavasti:

Kaupunginjohtajan toimiala

- noudattamaan kaupunginvaltuuston 24.4.2013 hyväksymää strategiaohjelmaa 2013–2016
- ottamaan strategiaohjelman 2013–2016 linjaukset mahdollisuuksien mukaan huomioon jo vuoden 2013 toiminnassa
- ottamaan huomioon, että strategiaohjelman tavoitteet ja toimenpiteet koskevat koko valtuustokautta 2013–2016 ja että toimenpiteiden toteutus ja priorisointi tapahtuu osana vuosittaista toiminnan ja talouden suunnittelua talousarvion laatimisen yhteydessä kaupunginhallituksen hyväksymän talousarvioehdotuksen raamin puitteissa.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti kehottaa jäljempänä mainittuja tahoja toimimaan seuraavasti (kirjattu vain asuntotuotantotoimistolle ja asuntotuotantotoimikunnalle annetut tehtävät):

1. ---



05.06.2013

Tj/3

2. ---
3. ---
4. ---
5. ---
6. ---
7. ---
8. ---
9. ---
10. ---
11. ---
12. ---
13. ---
14. ---
15. ---
16. ---
17. kaikkia virastoja ja liikelaitoksia laatimaan tuottavuusohjelmat ja suunnitelmat eläköitymiseen varautumiseksi sekä viemään ne lauta- ja johtokuntien käsiteltäväksi osana vuoden 2014 talousarvioehdotusta ja vuosien 2014–2016 taloussuunnitelmaehdotusta kaupunginhallituksen 25.3.2013 hyväksymän raamin ja talousarvion laatimishojjeiden mukaisesti.
18. kiinteistöviraston tilakeskusta valmistelemaan yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa kaikille hallintokunnille tilankäyttöohjelmien ja tehostamissuunnitelmien laatimisen ohjeet 30.6.2013 mennessä. Ohjeiden tulee mahdollistaa virastojen ja hallintokuntien poikki ulottuva toimitilaohjelma, jonka tavoitteena on tilankäytön tehokkuuden kasvattaminen ja säästöt tilakustannuksista.
19. ---
20. rakennusvirastoa yhteistyössä kiinteistöviraston, asuntotuotantotoimiston ja talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa valmistelemaan ehdotuksen työryhmän perustamisesta 29.8.2013 mennessä toteuttamaan hanketta korjaus- ja uudisrakentamisen laadun ja energiatehokkuuden parantamisesta tavoitteena elinkaarikustannusten pienentäminen.



21. talous- ja suunnittelukeskusta valmistelemaan ehdotuksen työryhmän perustamisesta selvittämään 31.12.2013 mennessä teknisen puolen virasto- ja vastuurakenteen sekä nykyiset virastorajat leikkaavat prosessit ja tarkastelemaan tilahallinnon, rakennuttamisen ja rakentamisen toimintojen kehittämistä toisistaan erillisiksi kokonaisuuksiksi tavoitteena selkeät työnjaot ja läpinäkyvä toimintamalli
22. talous- ja suunnittelukeskusta valmistelemaan ehdotukset 30.5.2014 mennessä toimialarajat ylittävän johtamisen pilottihankkeista mm. johtamisjärjestelmän uudistamisesta, sosiaaliviraston ja terveystakeskuksen toiminnasta saatujen kokemusten sekä teknisen puolen virasto- ja lautakuntarakenteen uudistamisesta saatujen kokemusten perusteella.
23. ---
24. ---
25. ---
26. ---
27. ---
28. ---
29. ---
30. ---
31. ---
32. ---
33. ---
34. ---
35. ---
36. kaikkia hallintokuntia ottamaan huomioonpäätösesityksissään sukupuoli-, yhdenvertaisuus- ja ympäristövaikutukset strategian mukaisesti.
37. ---
38. ---

Viranomaisten päätösten täytäntöönpano

Kaupunginhallitus on 27.5.2013 päättänyt, ettei se ota käsiteltäväkseen asuntotuotantotoimikunnan 22.5.2013 tekemiä päätöksiä.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä



Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen merkitä tiedoksi seuraavat ilmoitusasiat:

Kaupunginhallitus 6.5.2013 § 553: Lähiöprojektin toimintakertomus 2012

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi lähiöprojektin toimintakertomuksen 2012.

Kaupunginvaltuusto 15.5.2013 § 141: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti merkitä tiedoksi Kotikaupunkina Helsinki -ohjelman seurantaraportin 2013.

Kaupunginhallitus 20.5.2013 § 605: Strategiaohjelma vuosiksi 2013-2016

Kaupunginhallitus päätti, että kaupunginvaltuuston 24.4.2013 § 122 tekemä päätös saadaan pöytäkirjan tarkastamisen jälkeen mahdollisista valituksista huolimatta panna täytäntöön seuraavasti:

Kaupunginjohtajan toimiala

- noudattamaan kaupunginvaltuuston 24.4.2013 hyväksymää strategiaohjelmaa 2013–2016
- ottamaan strategiaohjelman 2013–2016 linjaukset mahdollisuuksien mukaan huomioon jo vuoden 2013 toiminnassa
- ottamaan huomioon, että strategiaohjelman tavoitteet ja toimenpiteet koskevat koko valtuustokautta 2013–2016 ja että toimenpiteiden toteutus ja priorisointi tapahtuu osana vuosittaista toiminnan ja talouden suunnittelua talousarvion laatimisen yhteydessä kaupunginhallituksen hyväksymän talousarvioehdotuksen raamin puitteissa.

Lisäksi kaupunginhallitus päättäneen kehottaa jäljempänä mainittuja tahoja toimimaan seuraavasti (kirjattu vain asuntotuotantotoimistolle ja asuntotuotantotoimikunnalle annetut tehtävät):

1. ---
2. ---
3. ---
4. ---



5. ---
6. ---
7. ---
8. ---
9. ---
10. ---
11. ---
12. ---
13. ---
14. ---
15. ---
16. ---
17. kaikkia virastoja ja liikelaitoksia laatimaan tuottavuusohjelmat ja suunnitelmat eläköitymiseen varautumiseksi sekä viemään ne lauta- ja johtokuntien käsiteltäväksi osana vuoden 2014 talousarvioehdotusta ja vuosien 2014–2016 taloussuunnitelmaehdotusta kaupunginhallituksen 25.3.2013 hyväksymän raamin ja talousarvion laatimisoheiden mukaisesti.
18. kiinteistöviraston tilakeskusta valmistelemaan yhteistyössä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa kaikille hallintokunnille tilankäyttöohjelmien ja tehostamissuunnitelmien laatimisen ohjeet 30.6.2013 mennessä. Ohjeiden tulee mahdollistaa virastojen ja hallintokuntien poikki ulottuva toimitilaohjelma, jonka tavoitteena on tilankäytön tehokkuuden kasvattaminen ja säästöt tilakustannuksista.
19. ---
20. rakennusvirastoa yhteistyössä kiinteistöviraston, asuntotuotantotoimiston ja talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa valmistelemaan ehdotuksen työryhmän perustamisesta 29.8.2013 mennessä toteuttamaan hanketta korjaus- ja uudisrakentamisen laadun ja energiatehokkuuden parantamisesta tavoitteena elinkaarikustannusten pienentäminen.
21. talous- ja suunnittelukeskusta valmistelemaan ehdotuksen työryhmän perustamisesta selvittämään 31.12.2013 mennessä teknisen puolen virasto- ja



- vastuurakenteen sekä nykyiset virastorajat leikkaavat prosessit ja tarkastelemaan tilahallinnon, rakennuttamisen ja rakentamisen toimintojen kehittämistä toisistaan erillisiksi kokonaisuuksiksi tavoitteena selkeät työnjaot ja läpinäkyvä toimintamalli
22. talous- ja suunnittelukeskusta valmistelemaan ehdotukset 30.5.2014 mennessä toimialarajat ylittävän johtamisen pilottihankkeista mm. johtamisjärjestelmän uudistamisesta, sosiaaliviraston ja terveyskeskuksen toiminnasta saatujen kokemusten sekä teknisen puolen virasto- ja lautakuntarakenteen uudistamisesta saatujen kokemusten perusteella.
23. ---
24. ---
25. ---
26. ---
27. ---
28. ---
29. ---
30. ---
31. ---
32. ---
33. ---
34. ---
35. ---
36. kaikkia hallintokuntia ottamaan huomioonpäätösesityksissään sukupuoli-, yhdenvertaisuus- ja ympäristövaikutukset strategian mukaisesti.
37. ---
38. ---

Viranomaisten päätösten täytäntöönpano

Kaupunginhallitus on 27.5.2013 päättänyt, ettei se ota käsiteltäväkseen asuntotuotantotoimikunnan 22.5.2013 tekemiä päätöksiä.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä



05.06.2013

Tj/4

§ 101

Kiinteistö Oy Auroranlinna/ Käenkuja 6 peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2013-007715 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Arkkitehtuuritoimisto Veikko Ahonen Oy:n laatimat Kiinteistö Oy Auroranlinna/ Käenkuja 6:n peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Erittely kustannuksista

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne hyväksyä Arkkitehtuuritoimisto Veikko Ahonen Oy:n laatimat Kiinteistö Oy Auroranlinna/ Käenkuja 6:n peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

Kohde on valmistunut vuonna 1965 ja sijaitsee Sörnäisissä, tontilla 10250/2, osoitteessa Käenkuja 6. Kohteessa on 32 vuokra-asuntoa (korjauksen jälkeen 1882 asm2) ja kaksi autohallia. Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut Arkkitehti Lauri Silvennoinen.

Toimitusjohtaja on 12.2.2013 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehtuuritoimisto Veikko Ahonen Oy:n.

Kiinteistö Oy Auroranlinna on hyväksynyt hankesuunnitelman 27.11.2012. Luonnospiirustukset on laadittu hyväksytyyn hankesuunnitelman mukaisesti.

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

Kohteessa aiemmin tehtyjä kunnostustoimia ovat mm. 1998 ikkunoiden uusiminen ja 1999 lämmönjakokeskuksen uusiminen.



Peruskorjaus sisältää muuratun julkisivun paikkauskorjauksen, osittaisen uusimisen ja impregnoitinkäsittelyn. Toisen autohallin kansi kunnostetaan ja pinta uusitaan. Vesi-, viemäri - ja sähkö-tekniikka uusitaan tonttijohtoineen täysin. Ilmanvaihto uudistetaan koneelliseksi tulo-poisto-järjestelmäksi lämmöntalteenotolla. Ikkunoihin tehdään tiivistys- ja huoltotoimenpiteitä. Asuntojen pintarakenteet uusitaan lukuun ottamatta komerokalusteita.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 4.215.000 euroa (2.240 e/htm²). Kustannukset alittavat hankesuunnitelmasta lasketut kustannukset 5,9 %:lla (142 e/htm², kustannustaso 4/2013, RI = 107,1). Ero aiheutuu suunnitelmien tarkentumisesta.

Korjausaste on 65 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti;

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (1.688 e/htm²),
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (552 e/htm²).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 2,9 % (65 e/htm²). Energialuokka laskettuna rakennusvalvonnan energialaskurilla (versio 5.4.2011) on ennen korjausta G (545 kWh/brm²/a) ja peruskorjauksen jälkeen G (393 kWh/brm²/a)

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Hanke toteutetaan kiinteistöyhtiön tulorahoituksella.

Kohteen vuokra määräytyy alue II markkinavuokrien keskivuokran perusteella ollen tällä hetkellä 15,17 e/asm². Peruskorjauksen jälkeen vuokra pysyy samana.

Arkkitehti Veikko Ahonen esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankeselostus



05.06.2013

Tj/4

2

Erittely kustannuksista



§ 102

Asuntotuotantotoimikunnan lausunto tarkastuslautakunnan arviointikertomuksesta 2012

HEL 2013-003863 T 00 03 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa tarkastuslautakunnalle seuraavan lausunnon:

2.6 Johtopäätökset tavoitteiden toteutumisesta

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- kaupunginvaltuuston asettaman sitovan tavoitteen poikkeama tulee hyväksyttäväksi 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 ilmanlaatu normien 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 limittämistä 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 delegointisäädösten väljentämistä tulee harkita siten, että kaupunginvaltuusto vahvistaisi tontinluovutuksen vuokrauserusteiden periaatteet ja sopimus päätökset 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 autopaikkamääriä määritellään 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. Helpotusta on myönnetty myös kaupungin vuokratiloille sekä erityisasumiselle. Täydennysrakentaminen ei tuo lähtökohtaisesti lisähelpotuksia 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.

Käsittely

Vastaehdotus:

Kauko Koskinen: Muutetaan kohdan 4.5.2 toisen kappaleen viimeinen virke kuulumaan seuraavasti: 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 vaikkakin ne mm. suunnitteluvirheiden tai -puutteiden johdosta ovat joissakin tapauksissa aiheuttaneet ylimääräisiä kustannuksia.

Kannattajat: Maarit Vierunen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Muutetaan kohdan 4.5.2 toisen kappaleen viimeinen virke kuulumaan seuraavasti: 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 vaikkakin ne mm. suunnitteluvirheiden tai -puutteiden johdosta ovat joissakin tapauksissa aiheuttaneet ylimääräisiä kustannuksia.

Jaa-äännet: 2

Jessica Karhu, Turkka Louekari

Ei-äännet: 2

Kauko Koskinen, Maarit Vierunen



Tyhjä: 1
Antti Koskela

Poissa: 4
Konsta Kuisma, Ari Lainevo, Paula Rinkinen, Katriina Rosengren

Kauko Koskinen: Esitin lisättäväksi arviointikertomuksesta annettavan lausunnon kohdan 4.5.2 loppuun sivulauseen: "vaikkakin ne mm. suunnitteluvirheiden tai -puutteiden johdosta joissakin kohteissa ovat aiheuttaneet ylimääräisiä kustannuksia."

Perusteluna esitykselleni tuon esille mm. alla mainittujen kohteiden lisä- ja muutostöiden määrän verrattuna alkuperäiseen urakkahintaan

1. Korsholmantie 9, peruskorjaus
- rakennusurakka 4,70m€
- lisä- ja muutostyöt (tilattavaksi esitetyt) 1.760.000€

= pääasiallinen syy suunnitteluvirhe

2. Yläkivientie 9, peruskorjaus
- rakennusurakka 7,94m€
- lisä- ja muutostyöt (tähän mennessä tilatut) 840.000€

= pääasiallinen syy suunnitteluvirhe

3. Heka Arabianranta
Lontoonkuja

- lisä- ja muutostyöt 555.000€

= pääasiallinen syy suunnitteluvirhe

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Markku Nyyssölä, vs. toimitusjohtaja, puhelin: 310 32297
markku.nyyssola(a)att.hel.fi
Seidi Kivisyry, 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. Toimintakateen 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 nykyisestään 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 kuluvaan 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 tulevana 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 ilmanlaatu normien 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 limittämistä 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 autopaikkanormi määritellään 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. Helpotusta on myönnetty myös kaupungin vuokratiloille 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
markku.nyyssola(a)att.hel.fi
Seidi Kivisyryjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyryja(a)att.hel.fi



§ 103

Asuntotuotantotoimikunnan lausunto Tuomas Rantasen ym. valtuutettujen allergiataloa koskevasta valtuustoaloitteesta

HEL 2013-001437 T 00 00 03

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Tuomas Rantasen ym. valtuutettujen allergiatalaloitteesta seuraavan lausunnon:

Terve sisäilma tärkeä tavoite kaikille

Terveellinen sisäilma on yleinen tavoite ja tärkeä kaikille käyttäjille. Rakennusten sisäilman huono laatu on jo pitkään arvioitu yhdeksi maamme suurimmista ympäristöterveysongelmista. Rakennusten kosteus- ja homevauriot on puolestaan arvioitu merkittäväksi syyksi huonoon sisäilman laatuun. Kosteusvaurioiden taustalla olevia tyypillisimpiä syitä ovat riskejä sisältävät suunnitteluratkaisut, puutteet työmaan kosteudenhallinnassa, virheet työmaantoteutuksissa ja kunnossapidon laiminlyönnit sekä rakenteiden luonnollinen kuluminen tai vaurioituminen elinkaarensa päässä.

Sisäilmatavoitteet rakentamisessa

Rakentamisessa sisäilman terveellisyyttä edistetään rakennusten sisäilmalle määritellyin vaatimuksin. Sisäilmaluokitus 2008 tavoitearvot on tehty rakennushankkeen tilaajaa, suunnittelijaa ja toteuttajaa varten. Luokitus määrittää mm. käytettävien pintamateriaalien valinnassa noudatettavat päästöluokitukset sekä ilmanvaihtotuotteiden puhtausluokitukset.

Peruskorjauksessa olennaista on rakennuksen elinkaareen nähden oikea-aikainen korjaaminen. Rakentamiselle asetettujen puhtausluokitusten lisäksi työmaan laadunvalmistuksella estetään mahdollisia rakennusaikaisia kosteusvaurioita.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolla ja rakennusvalvontavirastolla on käynnissä kehittämishanke, jossa laaditaan ohjeistusta ja vaatimusten määrittelyä työmaan aikaiseen kosteudenhallintaan. Myös Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:llä on käynnissä Kuivat rakennukset ja -rakenteet kehitystyö, jossa haetaan rakennusalalle yhteisiä pelisääntöjä ja ohjeistuksia rakennusaikaiseen kosteudenhallintaan.

Allergia- ja Astmaliiton toimitalo Pikku-Huopalahdessa



Allergiatalo-nimityksellä toteutettiin Helsingin Huopalahteen 1990-luvun lopulla Allergia- ja Astmaliiton toimitalo. Talo rakennettiin Terve talo –periaatteita noudattaen tavoitteena raikas ja puhdas sisäilma. Talon rakentamisessa käytettyjä periaatteita hyväksi käyttäen kehitettiin edelleen sisäilmaston luokitusjärjestelmää, jonka viimeisin päivitys on vuodelta 2008.

Merkittävä rakennustekninen valinta oli rakennuksen ulkoseinien rakentaminen massiivitiilisinä. Massiivitiiliseinän hyvä kosteustekninen toiminta perustuu rakenteen suhteellisen suureen kosteuskapasiteettiin ja siihen, että rakenteeseen tuleva kosteus pääsee myös haihtumaan rakenteesta. Homogeeninen rakenne ei sisällä kosteuden siirtymisen kannalta erilaisia rajapintoja. Myös työvirheiden mahdollisuuden arvioitiin olevan tavanomaista pienemmän.

VAV:n Allergiatalo

Vantaalla kaupungin vuokra-asuntoja omistava VAV Asunnot Oy:lle valmistui Vantaan Kuninkaanmäkeen alkukesästä 2012 erityisesti allergikoille tarkoitettu kohde. Kohteessa on pyritty vähentämään altistumista allergeeneille seuraavin keinoin.

- Tupakointi on kielletty asunnoissa ja koko kiinteistön alueella.
- Lemmikkieläinten pitäminen kiinteistössä on kielletty.
- Hajustettujen pesuaineiden käyttö pesulassa on kielletty.
- Rakentamisessa on käytetty M1-luokiteltuja eli vähäpäästöisiä pintamateriaaleja.

Kohteessa ei ole muita erityistoimintoja, joten se ei välttämättä sovellu vaikeasti allergisille.

Allergiatalon kriteerit

Allergisten ja sisäilmaongelmista kärsivien talouksien palveleminen edellyttää kyseisten talouksien sairastuneille jäsenille suunnattuja oikeanlaisia asuntoja. Tavanomaiset rakennukset pyritään toteuttamaan siten, että ne soveltuvat kaikille. Allergiatalo ei ole siten yksiselitteinen eikä helposti määriteltävissä.

Lähtökohtaisesti allergiatalon sijainti tulisi valita niin, ettei rakennuksen lähiympäristöstä aiheudu sisäilmasairaille ja vaikeista allergioista kärsiville lisärasitusta. Allergiatalonkonsepti voisi tarkoittaa myös rakennuksen sisäilmalle asetettavia tavanomaista tiukempia vaatimuksia. Lisäksi vaatimuksia tulisi asettaa talon asukkaille asumiseen liittyen. Vantaan esimerkin mukaisesti vaatimukset voisivat sisältää mm. tupakointi- ja lemmikkikieltoja sekä erityisiä vaatimuksia hajustettujen tuotteiden välttämisestä.



05.06.2013

Tj/6

Asukasvalinta asunto-osastolla ja kriisiasunnot

Kaupungin vuokra-asuntojen asukasvalinnasta vastaa kiinteistöviraston asunto-osasto. Helsingin kaupungin asuntokannassa ei ole yhtään allergia-asuntoa tai taloa. Sen sijaan suunnitteilla on ns. savuton talo, jossa on tarkoitus asukasvalinnalla ja vuokrasopimuksiin liitettävien ehdoin kieltää tupakointi kiinteistössä.

Kriisiasumisen järjestämisestä vastaa tällä hetkellä sosiaalitoimi. Mahdolliset allergikkojen ja sisäilmasairaiden kriisimajoittaminen voitaneen hoitaa osana muuta kriisitilanteiden lyhytaikaista tai tilapäistä asumista.

Allergia-asumisen konsepti tekeille

Asuntotuotantotoimisto pitää hyvänä, että rakentamisen laatua kehitetään. Sisäilmavaatimusten kehittäminen on kaiken rakentamisen etu. Allergikoille ja sisäilmasairaille suunnattu rakennus voi tuoda tietoa paremmista materiaaleista ja varmemmista tekniikoista, jotka voivat kehittää yleistä rakentamisen tasoa. Tästä syystä asuntotuotantotoimikunta puoltaa erityisen allergikoille suunnatun asuinrakennuksen konseptin kehittämistä ja erityisen pilottihankkeen toteuttamista.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Tuomas Rantasen ym. aloite

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Tuomas Rantasen ym. valtuutettujen allergiatalo-aloitteesta seuraavan lausunnon:

Terve sisäilma tärkeä tavoite kaikille

Terveellinen sisäilma on yleinen tavoite ja tärkeä kaikille käyttäjille. Rakennusten sisäilman huono laatu on jo pitkään arvioitu yhdeksi maamme suurimmista ympäristöterveysongelmista. Rakennusten kosteus- ja homevauriot on puolestaan arvioitu merkittäväksi syyksi huonoon sisäilman laatuun. Kosteusvaurioiden taustalla olevia tyypillisimpiä syitä ovat riskejä sisältävät suunnitteluratkaisut, puutteet



työmaan kosteudenhallinnassa, virheet työmaantoteutuksissa ja kunnossapidon laiminlyönnit sekä rakenteiden luonnollinen kuluminen tai vaurioituminen elinkaarensa päässä.

Sisäilmatavoitteet rakentamisessa

Rakentamisessa sisäilman terveellisyyttä edistetään rakennusten sisäilmalle määritellyin vaatimuksin. Sisäilmaluokitus 2008 tavoitearvot on tehty rakennushankkeen tilaajaa, suunnittelijaa ja toteuttajaa varten. Luokitus määrittää mm. käytettävien pintamateriaalien valinnassa noudatettavat päästöluokitukset sekä ilmanvaihtotuotteiden puhtausluokitukset.

Peruskorjauksessa olennaista on rakennuksen elinkaareen nähden oikea-aikainen korjaaminen. Rakentamiselle asetettujen puhtausluokitusten lisäksi työmaan laadunvalmistuksella estetään mahdollisia rakennusaikaisia kosteusvaurioita.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolla ja rakennusvalvontavirastolla on käynnissä kehittämishanke, jossa laaditaan ohjeistusta ja vaatimusten määrittelyä työmaan aikaiseen kosteudenhallintaan. Myös Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:llä on käynnissä Kuivat rakennukset ja -rakenteet kehitystyö, jossa haetaan rakennuslalle yhteisiä pelisääntöjä ja ohjeistuksia rakennusaikaiseen kosteudenhallintaan.

Allergia- ja Astmaliiton toimitalo Pikku-Huopalahdessa

Allergiatalo-nimityksellä toteutettiin Helsingin Huopalahteen 1990-luvun lopulla Allergia- ja Astmaliiton toimitalo. Talo rakennettiin Terve talo –periaatteita noudattaen tavoitteena raikas ja puhdas sisäilma. Talon rakentamisessa käytettyjä periaatteita hyväksi käyttäen kehitettiin edelleen sisäilmaston luokitusjärjestelmää, jonka viimeisin päivitys on vuodelta 2008.

Merkittävä rakennustekninen valinta oli rakennuksen ulkoseinien rakentaminen massiivitiilisinä. Massiivitiiliseinän hyvä kosteustekninen toiminta perustuu rakenteen suhteellisen suureen kosteuskapasiteettiin ja siihen, että rakenteeseen tuleva kosteus pääsee myös haihtumaan rakenteesta. Homogeeninen rakenne ei sisällä kosteuden siirtymisen kannalta erilaisia rajapintoja. Myös työvirheiden mahdollisuuden arvioitiin olevan tavanomaista pienemmän.

VAV:n Allergiatalo

Vantaalla kaupungin vuokra-asuntoja omistava VAV Asunnot Oy:lle valmistui Vantaan Kuninkaanmäkeen alkukesästä 2012 erityisesti



allergikoille tarkoitettu kohde. Kohteessa on pyritty vähentämään altistumista allergeeneille seuraavin keinoin.

- Tupakointi on kielletty asunnoissa ja koko kiinteistön alueella.
- Lemmikkieläinten pitäminen kiinteistössä on kielletty.
- Hajustettujen pesuaineiden käyttö pesulassa on kielletty.
- Rakentamisessa on käytetty M1-luokiteltuja eli vähäpäästöisiä pintamateriaaleja.

Kohteessa ei ole muita erityistoimintoja, joten se ei välttämättä sovellu vaikeasti allergisille.

Allergiatalon kriteerit

Allergisten ja sisäilmaongelmista kärsivien talouksien palveleminen edellyttää kyseisten talouksien sairastuneille jäsenille suunnattuja oikeanlaisia asuntoja. Tavanomaiset rakennukset pyritään toteuttamaan siten, että ne soveltuvat kaikille. Allergiatalo ei ole siten yksiselitteinen eikä helposti määriteltävissä.

Lähtökohtaisesti allergiatalon sijainti tulisi valita niin, ettei rakennuksen lähiympäristöstä aiheudu sisäilmasairaille ja vaikeista allergioista kärsiville lisärasitusta. Allergiatalonkonsepti voisi tarkoittaa myös rakennuksen sisäilmalle asetettavia tavanomaista tiukempia vaatimuksia. Lisäksi vaatimuksia tulisi asettaa talon asukkaille asumiseen liittyen. Vantaan esimerkin mukaisesti vaatimukset voisivat sisältää mm. tupakointi- ja lemmikkikieltoja sekä erityisiä vaatimuksia hajustettujen tuotteiden välttämisestä.

Asukasvalinta asunto-osastolla ja kriisiasunnot

Kaupungin vuokra-asuntojen asukasvalinnasta vastaa kiinteistöviraston asunto-osasto. Helsingin kaupungin asuntokannassa ei ole yhtään allergia-asuntoa tai taloa. Sen sijaan suunnitteilla on ns. savuton talo, jossa on tarkoitus asukasvalinnalla ja vuokrasopimukseen liitettävien ehdoin kieltää tupakointi kiinteistössä.

Kriisiasumisen järjestämisestä vastaa tällä hetkellä sosiaalitoimi. Mahdolliset allergikkojen ja sisäilmasairaiden kriisimajoittaminen voitaneen hoitaa osana muuta kriisitilanteiden lyhytaikaista tai tilapäistä asumista.

Allergia-asumisen konsepti tekeille

Asuntotuotantotoimisto pitää hyvänä, että rakentamisen laatua kehitetään. Sisäilmavaatimusten kehittäminen on kaiken rakentamisen etu. Allergikoille ja sisäilmasairaille suunnattu rakennus voi tuoda tietoa paremmista materiaaleista ja varmemmista tekniikoista, jotka voivat kehittää yleistä rakentamisen tasoa. Tästä syystä



asuntotuotantotoimikunta puoltaa erityisen allergikoille suunnatun asuinrakennuksen konseptin kehittämistä ja erityisen pilottihankkeen toteuttamista.

Esittelijä

Kaupunginvaltuutettu Tuomas Rantanen ym. valtuutetut esittävät aloitteessaan sen selvittämistä, tulisiko kaupungin toteuttaa aravatuotantonsa piirissä erityisesti vaikeista allergioista ja sisäilmaongelmista kärsiville talouksille soveltuvia sekä pitkäaikaisia että kriisimajoitukseen soveltuvia asuntoja. Talojen tekniikassa, vuokralaisvalinnassa ja asuntojen vuokraehdoissa noudatettaisiin erikseen tätä tarkoitusta huomioivia periaatteita ja käytäntöjä.

Aloitteessa todetaan, että vaikeat allergia ja erityisesti homeelle ja muilla tavoin pilaantuneelle sisäilmalle altistuneiden yliherkkyysongelmat ovat lisääntymässä. Altistuminen ajaa yhä useampia talouksia vakaviin asunto-ongelmiin, koska normaali asuminen enemmistölle oireita aiheuttamattomissa asunnoissa on heille vaikeaa tai jopa mahdotonta.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Tuomas Rantasen ym. aloite



05.06.2013

Tj/7

§ 104

Asuntotuotantotoimiston periaatteet urakoitsijoiden valinnassa

HEL 2013-006987 T 10 07 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti merkitä tiedoksi asuntotuotantotoimiston selvityksen asuntotuotantotoimiston periaatteista urakoitsijoiden valinnassa.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyysölä

Lisätiedot

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

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen merkitä tiedoksi asuntotuotantotoimiston selvityksen asuntotuotantotoimiston periaatteista urakoitsijoiden valinnassa.

Esittelijä

Hankintamenettelyn valinta hankintalain mukaan

Hankinnoissa käytettävät kilpailuttamismenettelyt on määritelty hankintalaissa. Rakennusurakoissa hankintalakia ei sovelleta kansalliset kynnsarvot (150.000 e, alv 0 %) alittaviin hankintoihin. Hankinnassa on käytettävä ensisijaisesti avointa tai rajoitettua menettelyä. Neuvottelumenettelyä, suorahankintaa, kilpailullista neuvottelumenettelyä ja puitejärjestelyä voidaan käyttää laissa erikseen säädettyin edellytyksin.

Rajoitetussa menettelyssä, neuvottelumenettelyssä ja kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä hankintayksikkö voi ennalta rajata niiden ehdokkaiden määrää, jotka kutsutaan tarjousmenettelyyn. Tarjousmenettelyssä kilpailuun on ehdokkaita kutsuttava hankinnan kokoon ja laatuun nähden riittävä määrä todellisen kilpailun varmistamiseksi.

Neuvottelumenettelyssä ja kilpailullisessa neuvottelumenettelyssä ehdokkaita on kutsuttava vähintään kolme, jollei soveltuvia ehdokkaita ole vähemmän.

Suorahankinnalla hankintalaissa tarkoitetaan hankintamenettelyä, jossa hankintayksikkö julkaisematta hankintailmoitusta valitsee



menettelyyn yhden tai usean toimittajan, jonka kanssa hankintayksikkö neuvottelee sopimuksen ehdoista.

Hankintalain mukaan hankintayksikkö voi valita suorahankinnan mm. jos avoimessa tai rajoitetussa menettelyssä ei ole saatu lainkaan osallistumishakemuksia tai tarjouksia taikka sopivia tarjouksia ja alkuperäisiä tarjouspyynnön ehtoja ei olennaisesti muuteta.

Asuntotuotantotoimiston hankintamenettelyt

Asuntotuotantotoimiston urakkahankinnoissa käytetään ensisijaisesti rajoitettua menettelyä, jolloin ennakoilmoittautuneiden joukosta valitaan 5-10 urakoitsijaehdokasta, joilta tarjoukset pyydetään.

Kaikissa urakkakilpailuissa ei ole saatu hyväksyttäviä tarjouksia. Sellaisissa tapauksissa toimisto on esittänyt asuntotuotantotoimikunnalle tarjousten hylkäämistä ja esittänyt, että urakoitsija valitaan neuvottelumenettelyllä tai suorahankinnalla.

Urakoitsijan valinta suorahankinnassa

Suorahankintaa on käytetty vain niissä poikkeustapauksissa, joissa toimiston arvion mukaan uuden urakkakilpailun järjestäminen ei toisi haluttua tulosta. Neuvottelu suorahankinnassa käynnistetään ensisijaisesti edullisimman urakkatarjouksen tehneen urakoitsijan kanssa. Rakennuttaja voi käynnistää suorahankinnan myös jonkun toisen pätevyysvaatimukset täyttävän urakoitsijan kanssa.

Urakoitsijoiden valinta rajoitetussa menettelyssä

Asuntotuotantotoimisto julkaisee hankintailmoituksen Hilma-sivustolla, jossa urakoitsijoita pyydetään lähettämään ilmoittautumiset urakkakilpailuun. Hilma-ilmoituksessa esitetään kriteerit, joiden perusteella urakoitsijat valitaan urakkakilpailuun. Osallistujan on täytettävä seuraavat ehdot:

Osallistujan tulee täyttää tilaajan selvitysvelvollisuutta koskevan lain (1233/2006) mukaiset velvoitteet.

Osallistujan tulee olla huolehtinut yhteiskunnallisista velvoitteista asianmukaisesti.

Osallistujan on liitettävä osallistumishakemukseensa asiakirjat, jotka osoittavat, että urakoitsija on täyttänyt em. lain mukaiset velvoitteet sekä huolehtinut yhteiskunnallista velvoitteista.

Osallistujalla on oltava hankinnan kokoon ja laatuun nähden taloudelliset edellytykset hankinnan suorittamiseen. Tätä kelpoisuutta arvioidaan osallistujan liikevaihdosta, vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta



saatujen tietojen perusteella. Osallistujan on toimitettava asiakirjat, joiden perusteella taloudellinen tilanne voidaan todeta.

Osallistujalla katsotaan olevan taloudelliset edellytykset hankinnan suorittamiseen, kun sen kahden edellisen tilikauden vuotuinen liikevaihto on uudiskohteissa vähintään urakan arvon suuruinen ja peruskorjauskohteissa vähintään 0,75 x urakan arvo. Tullakseen hyväksytyksi tarjoajaksi, tulee osallistujan rating olla Suomen Asiakastieto Oy:n luokituksen mukaan vähintään A+. Mikäli osallistujan liikevaihto tai Suomen Asiakastieto Oy:n rating on alle edellä mainittujen vaatimusten, voi osallistuja esittää muita tekijöitä, joiden perusteella sen taloudellista kykyä suoriutua urakasta voidaan pätevästi arvioida.

Osallistujalla on oltava hankkeen laatuun ja laajuuteen nähden riittävästi kokemusta hanketta vastaavista tehtävistä sekä osallistujalla on oltava hankkeen laatuun ja laajuuteen nähden riittävästi ammattitaitoista työvoimaa hankinnan toteuttamiseen.

Kelpoisuutta arvioidaan urakoitsijan toimittamien referenssitietojen perusteella ja johtohenkilöiden sekä erityisesti urakan suorittamisesta vastaavien henkilöiden kokemuksen ja ammatillisen tehtävään soveltuvan pätevyyden perusteella.

Ennakoilmoittautumisajan päätyttyä pidetään valintakokous, jossa urakoitsijoiden kelpoisuus hankinnan suorittamiseen arvioidaan osallistumishakemusten perusteella. Valintakokouksesta laaditaan pöytäkirja, johon kirjataan kilpailuun hyväksytyt ja kilpailusta hylätyt urakoitsijat. Pöytäkirjaan merkitään myös hylkäämisen syyt. Kilpailuun hyväksytyille urakoitsijoille lähetetään tarjouspyynnöt Hilma-ilmoituksen mukaisesti.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Lisätiedot

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



§ 105

Heka Malminkartano Parivaljakontie 6 kokonaisurakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen

HEL 2013-007452 T 02 08 03 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston tekemään Heka Malminkartano Parivaljakontie 6 peruskorjauksen urakkasopimuksen Consti Julkisivut Oy:n kanssa arvonlisäverolliseen hintaan 6.564.903 euroa, kuitenkin enintään Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän urakkahinnan mukaisina.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Urakkatarjousten vertailu

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston tekemään Heka Malminkartano Parivaljakontie 6 peruskorjauksen urakkasopimuksen Consti Julkisivut Oy:n kanssa arvonlisäverolliseen hintaan 6.564.903 euroa, kuitenkin enintään Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän urakkahinnan mukaisina.

Esittelijä

Kohde on valmistunut vuonna 1981 ja sijaitsee Malminkartanossa, tontilla 33246/1, osoitteessa Parivaljakontie 6. Kohteessa on viisi asuinkerrostaloa, joissa yhteensä 96 vuokra-asuntoa, sekä erillinen päiväkotirakennus.

Peruskorjauksessa rakennusten julkisivut, parvekkeet ja luhtikäytävät kunnostetaan sisältäen ikkunoiden, ovien ja vesikatteiden uusimisen. Sisätilojen osalta kunnostustoimenpiteet koskevat asuntojen, päiväkotirakennuksen, sekä yleisten tilojen pintarakenteiden, kalusteiden, varusteiden ja laitteiden uusimistöitä. Lisäksi piha- ja parkkialueet kunnostetaan ja jätahuolto uusitaan. Sähkö- ja



kaapelointijärjestelmät uusitaan ja ajanmukaistetaan. Suoritetaan LVI-tekniikan osittainen uusiminen.

Asuntotuotantotoimikunta on hyväksynyt Vahanen Oy:n luonnospiirustukset 19.12.2012.

Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä pyydetty urakkatarjoukset on avattu 14.5.2013.

Tarjoukset pyydettiin seuraavilta urakoitsijoilta:

- Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy
- YIT Rakennus Oy
- NHK Rakennus Oy
- Consti Julkisivut Oy
- Lujatalo Oy
- Lapin Teollisuusrakennus Oy

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

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Consti Julkisivut Oy.

Kokonaistaloudellisesti edullisimpien tarjousten perusteella lasketut, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle hyväksyttäväksi esitettävät peruskorjauskustannukset ovat koko hankkeen osalta 7.484.248 euroa (1.108 e/htm²). Kustannukset jakautuvat asunnoille 6.954.731 euroa (1.126 e/asm²) ja päiväkodille 529.517 euroa (919 e/htm²).

Urakkatarjousten perusteella lasketut peruskorjauskustannukset alittavat luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 12,6 % (160 e/htm², kustannustaso 4/2013, RI = 107,1). Alitus johtuu suhdannetilanteesta.

Peruskorjauskustannukset jaetaan kahteen luokkaan seuraavasti:

- käytöstä ja ikääntymisestä aiheutuvat kustannukset 944 e/htm²,
- teknisen ja/tai toiminnallisen laatutason nostamisesta aiheutuvat kustannukset (mm. terassit ja aidat, oviaukkomuutokset kantavissa seinissä, uudet ikkunat ja terassiovet, tilajakomuutokset, yleiskaapelointi) 164 e/htm².

Energiätehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus peruskorjauskustannuksista on 19 % (209 e/htm²).



Kun laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset otetaan huomioon, on korjausaste 32 %.

Rahoitussuunnitelma:

- korkotukilaina	5.563.500 e
- korjausavustus	37.988 e
- omarahoitusosuus	1.882.760 e
Rahoitus yhteensä	7.484.248 e

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

Peruskorjaus on suunniteltu aloitettavaksi elokuussa 2013.

Helsingin kaupungin asunnot Oy hyväksynee peruskorjauskustannukset kokouksessaan 18.6.2013.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Urakkatarjousten vertailu



§ 106

Kruunuvuorenranta / Hopealaakso suunnittelu- ja tarjouskilpailun tulos ja arkkitehtisuunnittelusopimusten tekeminen tonteille 49183/1, 49183/2, 49183/3 ja 49183/4 sekä tontin 49183/5 arkkitehtisuunnittelusta neuvottelemine

HEL 2013-007525 T 02 08 03 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti omalta osaltaan todeta Kruunuvuorenrannan tonttien 49183/1, 49183/2 ja 49183/4 suunnittelu- ja tarjouskilpailun ratkaistuksi ja oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tekemään arkkitehtisuunnittelusopimukset seuraavasti:

Ehdotuksen "AaGeeYeyé" tehneen Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy:n kanssa seuraavasti:

- hitas-asuinkerrostalo tontille 49183/2 hintaan 59,00 e / asm²,
- asumisoikeusasuinkerrostalo tontille 49183/4 hintaan 57,00 e / asm² ja
- suunnittelupalkkio tontille 49183/1 (LPA-tontti /pysäköintilaitos) 49.000,00 euroa.

Hinnat sisältävät alv 24 %.

Samalla asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tekemään arkkitehtisuunnittelusopimuksen voittaneen ehdotuksen tekijän "AaGeeYeyé" tehneen Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy:n kanssa tontista 49183/3 edellä mainittuun hitas-asuinkerrostalo -hintaan.

Suunnittelusopimusten lopullinen euromääräinen arvo määräytyy tarkemmin suunnitelmien rakennuslupavaiheen asm²-määrän perusteella. Arviolta kokonaissumma on yhteensä 759 470 euroa, joka sisältää em. tonttien suunnittelun lisäksi pysäköintilaitoksen suunnittelun.

Lisäksi asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa asuntotuotantotoimiston neuvottelemaan ehdotuksen "Ma" tehneen Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy:n kanssa tontin 49183/5 suunnittelusta vuokratuotantoon.

Samalla toimikunta päätti sulkea nimimerkki "Lasson" kilpailun ulkopuolelle arviointiryhmän päätöksen mukaisesti. Kilpailun ulkopuolelle sulkemisen syynä oli kilpailuohjelman vastaisuus.



Merkittiin tiedoksi, että esittelijän osuuteen lisättiin seuraavat täsmennykset:

- kohdan "Kilpailuehdotus" kuudennessa kappaleessa mainittu arviointikokous pidettiin 7.5.2013, ei 7.6.2013;
- kohtaan "Kilpailun tulos" arviointiryhmän esityksen kolmas kappale: tontin 49183/3 osalta suunnittelusopimus tehdään tarjoushintaan 59 euroa / asuntoneliö.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Kaarina Rötsä, rakennuttaja-arkkitehti, puhelin: 310 32357
kaarina.rotsa(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Arvostelupöytäkirja
- 2 Avauspöytäkirja

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupungin hallitus

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen omalta osaltaan todeta Kruunuvuorenrannan tonttien 49183/1, 49183/2 ja 49183/4 suunnittelu- ja tarjouskilpailun ratkaistuksi ja oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tekemään arkkitehtisuunnittelusopimukset seuraavasti:

Ehdotuksen "AaGeeYeyé" tehneen Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy:n kanssa seuraavasti:

- hitas-asuinkerrostalo tontille 49183/2 hintaan 59,00 e / asm2,
- asumisoikeusasuinkerrostalo tontille 49183/4 hintaan 57,00 e / asm2 ja
- suunnittelupalkkio tontille 49183/1 (LPA-tontti /pysäköintilaitos) 49.000,00 euroa.

Hinnat sisältävät alv 24 %.

Samalla asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tekemään arkkitehtisuunnittelusopimuksen voittaneen ehdotuksen tekijän "AaGeeYeyé" tehneen Arkkitehtitoimisto



Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy:n kanssa tontista 49183/3 edellä mainittuun hitas-asuinkerrostalo -hintaan.

Suunnittelusopimusten lopullinen euromääräinen arvo määräytyy tarkemmin suunnitelmien rakennuslupavaiheen asm2-määrän perusteella. Arviolta kokonaissumma on yhteensä 759 470 euroa, joka sisältää em. tonttien suunnittelun lisäksi pysäköintilaitoksen suunnittelun.

Lisäksi asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa asuntotuotantotoimiston neuvottelemaan ehdotuksen ”Ma” tehneen Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy:n kanssa tontin 49183/5 suunnittelusta vuokratuotantoon.

Samalla toimikunta päättäneen sulkea nimimerkki ”Lasson” kilpailun ulkopuolelle arviointiryhmän päätöksen mukaisesti. Kilpailun ulkopuolelle sulkemisen syynä oli kilpailuohjelman vastaisuus.

Esittelijä

Yleistä

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (Att) järjesti 7.11.2012 – 29.1.2013 suunnittelu- ja tarjouskilpailun Kruunuvuorenrannan AK-korttelin 49183 tonttien 2 ja 4 suunnittelemiseksi ja arkkitehtisuunnittelijan valitsemiseksi. 49183 tontin 1 (LPA-tontti / pysäköintilaitos) osalta tuli kilpailussa ratkaista kaksitasoisen pysäköintilaitoksen periaate. Tontit 49183 / 3 (Hitas-omistusasuntoyhtiö) ja 49183 / 5 (ARA-rahoitteinen vuokra-asuntoyhtiö) kuuluivat tarkastelualueeseen, joiden osalta tuli kilpailuvaiheessa tutkia periaate asemapiirroksen ja pihasuunnitelman tarkkuudella. Kilpailussa oli mahdollista löytää suunnittelija(/-t) myös em. tonteille.

Kilpailun tarkoituksena oli löytää kohteelle korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen ratkaisu valtion tuella rakennettavien asumisoikeusasuntojen sekä vapaarahoitteisten, mutta silti hintasäädelyjen hitasasuntojen rakentamiseksi. Kilpailussa pyrittiin löytämään samanaikaisesti laadultaan ja kustannuksiltaan tasapainoinen suunnitelma. Kilpailu oli salainen ja kilpailu arvioitiin nimimerkkien perusteella.

Suunnittelukilpailusta ilmoitettiin EU-laajuisesti Simapissa ja sen lisäksi Hilmassa. Järjestäjä valitsi 35 määräaikaan mennessä ilmoittautuneen työryhmän joukosta kilpailuun kutsuttavaksi seuraavat neljä (4) arkkitehtitoimistoa hankintailmoituksessa ilmoitettujen kriteerien perusteella:



- Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy
- Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy
- Arkkitehdit Sarlin+Sopanen Oy
- Arkkitehtitoimisto JKMM Oy

Kilpailuehdotukset

Määräaikaan mennessä kilpailuun lähetettiin neljä ehdotusta, joiden nimimerkit olivat:

- "Kruunu"
- "AaGee Yeyé"
- "Ma"
- "Lasso"

Arviointiryhmä pyysi ryhmän ulkopuolisilta asiantuntijoilta ehdotuksista lausunnot. Laadukkuudesta huolimatta yksikään ehdotus ei ollut sellaisenaan toteutuskelpoinen ja kilpailussa päädyttiin jatkakilpailuun kolmen ehdotuksen kesken. Jatkakilpailun tavoitteena oli ehdotusten lupauksia herättävän potentiaalin jalostaminen ja kehityskelpoisuuden testaus kohteen toteuttamisen mahdollistamiseksi.

Jatkakilpailuun valittiin (nimimerkit aakkosjärjestyksessä) seuraavilla nimimerkeillä varustetut ehdotukset: AaGee Yeyé, Kruunu, Ma.

Nimimerkki "Lasso" päätettiin sulkea kilpailun ulkopuolelle. Kilpailun ulkopuolelle sulkemisen syynä oli kilpailuohjelman vastaisuus. Kilpailupalkkiot ensimmäisestä vaiheesta maksettiin 12.3.2013.

Jatkakilpailu järjestettiin 18.3. - 29.4 2013. Kilpailijoille toimitettiin yleiset kaavalliset, kaupunkikuvalliset ja asuntopuunnitteluun liittyvät jatkosuunnitteluohjeet sekä ehdotuskohtaiset jatkosuunnitteluohjeet. Kilpailijoilla oli mahdollisuus kilpailuaikana yhteen tapaamiseen ulkopuolisen kustannusasiantuntijan kanssa. Kilpailu jatkui salaisena ja kilpailijoiden tuli käyttää ensimmäisessä vaiheessa valitsemaansa nimimerkkiä edelleen.

Arviointikokouksessaan 7.6.2013 arviointiryhmä hyväksyi kilpailuehdotukset.

Kohde

Kilpailualue sijaitsee Helsingin Laajasalon kaupunginosassa (Kruunuvuorenrannassa) Koirasaaren- ja Hopeakaivoksentien risteyksessä. Kilpailualueeseen kuuluivat AK-asuinkerrostalotontit 49183/2 ja 49183/4 sekä LPA-tontti 49183/1 (pysäköintilaitos). Tarkastelualueeseen kuuluivat myös AK-tontit 49183/3 ja 49183/5.



Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 11950 on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 2.12.2010. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan 24.4.2013. Tontti 1 on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), johon sijoitetaan tonttien 2 – 5 autopaikat. Tontit 2 - 5 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Kilpailualue rajoittuu eteläpuolella nykyiseen Haakoninlahdentiehen ja Koirasaarentiehen sekä pohjoisessa tulevaan Kruunuvuorenrannan liikuntapuistoon, mikä on nykyisellään entistä öljynhuoltoaluetta. Purkutyöt alueella ovat loppuneet. Korkeuserot maastossa vaihtelevat +1.50 ja +7.00 metrin välillä. Kilpailualueen tasainen alue on ollut Stansvikin kartanon peltoa.

Korttelin rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 21 000 k-m², joka jakautuu seuraavasti:

tontti	rakennus-oikeus	hallintamuoto
49183/2	4750	hitasomistus
49183/3	4750	hitasomistus
49183/4	4750	asumisoikeus
49183/5	6750	ara-vuokra

Kilpailuehdotusten arviointiperusteet

Ehdotusten laatuarvostelussa kiinnitettiin huomiota toiminnallisten, esteettisten, teknisten ja taloudellisten vaatimusten tasapainoiseen ja innovatiiviseen ratkaisuun sekä ehdotusten kehityskelpoisuuteen.

Arvioinnissa kiinnitettiin erityistä huomiota seuraaviin tekijöihin:

Kaupunkikuvalliset asiat:

- kaupunkikuvalliset ominaisuudet ja paikan ominaisuuksien hyödyntäminen
- kaupunkirakenteellisen rajan käsittely (pohjoisjulkisivut, muurit)
- visuaalinen ja toiminnallinen liittyminen ympäristöön
- pihaympäristön viihtyisyys.

Rakennussuunnittelu:

- onnistunut ja innovatiivinen arkkitehtoninen kokonaisote
- kustannusten ja laadun tasapaino
- soveltuvuus kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon
- asuntojen viihtyisyys ja toimivuus
- asuntopohjien laadukkuus ja innovatiivisuus



- yhteistilojen viihtyisyys ja toimivuus
- ratkaisun rakennetekninen toteutettavuus
- toteutuskelpoisuus

Ehdotussuunnitelmien tuli olla toteutuskustannuksiltaan riittävän edullisia tullakseen valituksi jatkosuunnittelun pohjaksi.

Arviointiryhmä

Kilpailuehdotusten arvioinnin suoritti arviointiryhmä, johon kuuluivat:

Asuntotuotantotoimistosta puheenjohtajana hankesuunnittelupäällikkö Seidi Kivisyryjä, (vaihe 1 Sisko Marjamaa), rakennuttaja-arkkitehti Kaarina Rötö, (vaihe 1 Maria Isotupa) sekä projektipäällikkö Juhani Ristola.

Kaupunkisuunnitteluviraston edustajina projektipäällikkö Riitta Jalkanen ja arkkitehti Tyko Saarikko. Kiinteistöviraston tonttiosaston edustajina kehittämislakimies Sami Haapanen ja kiinteistölakimies Tiina Aitta. Talous- ja suunnittelukeskuksen edustajana projektinjohtaja Mikko Ahola (vaihe 1 Jari Tirkkonen). Kilpailijoiden nimeämänä edustajana toimi professori, arkkitehti Pentti Kareoja SAFA.

Arviointiryhmän ulkopuolisina asiantuntijoina toimivat ensimmäisessä vaiheessa asuntotuotantotoimistosta vt. hankesuunnittelupäällikkö Seidi Kivisyryjä, kustannuspäällikkö Riitta Eloranta (laajuus- ja kustannusanalyysit), kehittämispäällikkö Ifa Kytösaho, kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosastolta DI Heikki Hälvä (meluasiat), liikenneinsinööri Sanna Ranki, kaupunkisuunnitteluviraston teknistaloudelliselta osastolta DI Jouni Kilpinen, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen edustajana yli-arkkitehti Pertti Vesanto, rakennusvalvonnasta asiantuntija Pentti Saavalainen ja arkkitehti Markku Lehtinen.

Toisessa vaiheessa asiantuntijoina toimivat asuntotuotantotoimistosta kustannuspäällikkö Riitta Eloranta ja Tocoman Oy:n asiantuntijat.

Asiantuntijat eivät osallistuneet arvosteluun. Kilpailuohjelma liiteasiakirjoineen oli kilpailun järjestäjien, arviointiryhmän ja Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusihteerin hyväksymä.

Kilpailun tulos

Kilpailu oli korkeatasoinen. Kaikki kilpailijat olivat paneutuneet tehtävään sen edellyttämällä tavalla ja kilpailuehdotukset oli laadittu huolella.

Asuntoratkaisuissa toteutuivat pääosin kilpailuohjelman suunnitteluohjeet ja tavoitteet sekä kilpailun toisessa vaiheessa annetut



jatkosuunnitteluohjeet. Ehdotuksissa asuntojen mitoitus oli pääpiirteissään ammattimaista ja onnistunutta. Porrashuoneiden mitoitus oli ehdotuksissa pääosin tehokasta. Yhteistilojen määrä oli oikea ja tilat sijoittuivat yleensä keskeisille paikoille kulkureittien varrelle. Ehdotusten piharatkaisut oli hyvin tutkittu ja ne tarjosivat mahdollisuuksia eri-ikäisille asukkaille. Pysäköinti oli kaikissa kilpailuehdotuksissa sijoitettu kilpailuohjelman mukaisesti kaksitasoiseen pysäköintilaitokseen LPA-tontille. Jatkosuunnitteluohjeiden mukaisesti ajoyhteys pysäköintilaitoksen ylä- ja alakannelle oli suunniteltu Hopeakaivoksentieltä.

Kilpailuun mukaan hyväksytyistä kilpailuehdotuksista teetettiin kustannus- ja laajuusvertailu Tocoman Oy:ssä molemmissa kilpailuvaiheissa.

Kustannusvertailun pohjalta on todettavissa, että kaikki kilpailuehdotukset kehittyivät jatkokilpailussa taloudellisempaan suuntaan ja kaikki ehdotukset ovat taloudellisessa mielessä toteutettavissa, joskin erityisesti ehdotuksen ”AaGee Yeyé” asumisoikeusyhtiötä tulee tehostaa ja saada sen kustannuksia alemmaksi.

Suunnitelmien tilaohjelmien tarkentuminen, niiden mitoitus, rakenneratkaisut, materiaalmääritykset ja etenkin pohjaolosuhteiden tarkentuminen tulevat vaikuttamaan lopullisiin rakennuskustannuksiin. Myös urakkalaskenta-ajankohdan suhdannetilanteella tulee olemaan suuri vaikutus toteutuskustannusten suuruuteen. Laskelmissa ei ole huomioitu suunnitteluaikeista kustannusten nousuvarausta.

Arvostelupöytäkirjan mukaan jatkosuunnittelussa energiatehokkuuden varmistamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota yhteistyössä rakennuttajan ja myöhemmin valittavan suunnitteluryhmän kanssa.

Kilpailuehdotuksista lasketut hankinta-arvojen vertailukustannukset vaihtelivat ehdotuksittain asumisoikeustontilla välillä 3.741 – 3.975 euroa ja hitastontilla välillä 3.925 – 4.025 euroa asuntoneliömetrille hintatasossa 5/2013. Todelliset kustannukset tarkentuvat suunnittelun myötä.

Eri näkökohtia harkittuaan arviointiryhmä päätti yksimielisesti jakaa ensimmäisen palkinnon ehdotukselle ” AaGee Yeyé”. Arviointiryhmä suosittelee yksimielisesti ehdotuksen ” AaGee Yeyé” suunnitelmien ottamista jatkosuunnittelun pohjaksi ja että suunnittelutehtävät annetaan kyseisen ehdotuksen tekijälle. Ehdotuksen tekijälle esitetään suunniteltavaksi tontit 49183/1- 2 ja 4 sekä 49183/3.

Voittajaehdotus edustaa laadukasta asuntoarkkitehtuuria. Ehdotuksen asuntosuunnittelu on toisen vaiheen myötä napakoitunut ja tuottaa



variaation ominaisuuksiltaan erilaisia asuntopohjia. Perheasunnot on selkeästi jäsennelty ja avautuvat hyvin läpi rungon kahteen ilmansuuntaan. Keittiö- ja ruokailutilat on saatu sijoitettua valoisasti ulkoseinän ja parvekkeen läheisyyteen jatkosuunnitteluohjeissa toivotulla tavalla. Asumisoikeustalon lamellien huoneistopohjien kalustettavuus on napakkaa ja riittävästi variointia mahdollistavaa. Hitas-talojen noppaosien pohjissa on hyödynnetty asuntojen aukeamissuuntia.

Arviointiryhmä päätti antaa kunniamaininnan ehdotukselle "Ma". Ehdotuksen tekijälle esitetään neuvottelumenettelyllä tontin 49183/5 suunnittelua. "Ma" ehdotuksen asuntosuunnittelu on varmaotteista ja tarjoaa vaihtelevia asuntoja erilaisille käyttäjäryhmille. Ehdotuksen tekijälle lankeaa erityiskiitos pysäköintilaitoksen ja sen liikennejärjestelyjen innovatiivisesta suunnittelusta.

Jatkosuunnittelussa voittaneita ehdotuksia tulee kehittää arviointipöytäkirjan pohjalta sekä jatkossa suunnitteluohjauksen pohjalta. Arviointiryhmä myös toteaa, että koko korttelin kokonaisratkaisu on yhteen sovitettava.

Voittaneen ehdotuksen suunnitelmia tulee tehostaa ja taloudellisuutta parantaa etenkin tontin 49183/4 osalta. Hanketta tulee kehittää edelleen taloudellisemmaksi siten, että se soveltuu ara-tuotantoon. Huoneistojakaumaa tulee HITAS-talojen jatkosuunnittelun osalta korjata paremmin tilaajan tavoitteita vastaavaksi. Kohde suunnitellaan hitas-hintatasoon.

Kunniamaininnan saaneen ehdotuksen suunnittelijan tulee tehdä luonnokset vuokratalotontille kilpailuehdotuksen parhaita piirteitä mahdollisuuksien mukaan hyödyntäen, mutta ehdotuksen taloudellista ja teknistä toteutuskelpoisuutta kehittäen.

Arviointiryhmä esittää että:

- asuntotuotantotoimikunta osaltaan vahvistaisi Kruunuvuorenrannan Hopealaakson tonttien 49183/1, 49183/2 ja 49183/4 suunnittelu- ja tarjouskilpailun tuloksen ja arkkitehtisuunnittelusopimusten tekemisen
- näiden asuntotuotantotoimikunnalle 19.4.2010 varattujen tonttien suunnittelu annetaan ehdotuksen "AaGee Yeyé" tekijälle arviointiryhmän esittämällä tavalla ja että suunnittelua jatketaan ko. suunnitelmien pohjalta huomioiden arviointipöytäkirjassa esitetyt jatkokehitysohjeet
- lisäksi asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tekemään arkkitehtisuunnittelusopimuksen voittaneen ehdotuksen tekijän "AaGeeYeyé" tehneen Arkkitehtitoimisto



Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy:n kanssa myös tontista 49183/3 samaan hitas-asuinkerrostalo –hintaan kuin toimiston tarjous tontista 49183/2

- lisäksi asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa asuntotuotantotoimiston neuvottelemaan ehdotuksen ”Ma” tehneen Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy:n kanssa tontin 49183/5 suunnittelusta vuokratuotantoon.

Tarjoukset ja nimimerkkikuoret avattiin arviointipöytäkirjan allekirjoittamisen jälkeen 21.5.2013 ja kilpailun tulos julkistettiin julkistamistilaisuudessa 30.5.2013.

Kilpailijoiden valitsema tuomari arkkitehti, professori Pentti Kareoja esittelee ehdotukset ja arviointiryhmän päätöksen perustelut kokouksessa.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Lisätiedot

Kaarina Rötä, rakennuttaja-arkkitehti, puhelin: 310 32357
kaarina.rotsa(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Arvostelupöytäkirja
- 2 Avauspöytäkirja

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus



§ 107

Asuntotuotantotoimikunnan kokoontuminen syyskaudella 2013

HEL 2013-007091 T 00 00 02

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti kokoontua syyskaudella 2013 keskiviikkoisin Kaupungintalolla, aulakabinetti 4 seuraavasti: 21.8., 4.9., 18.9., 2.10., 16.10., 30.10., 20.11., 4.12 ja 18.12. Kokoukset alkavat klo 16.00, paitsi 18.9. ja 16.10., jolloin kokous alkaa klo 8.00.

Asioiden vähäisen määrän tai muun erityisen syyn takia kokous voidaan perua tai muuttaa toiseen ajankohtaan.

Samalla asuntotuotantotoimikunta päätti, että

- asuntotuotantotoimikunnan kokouksissa kulloinkin laadittu pöytäkirja pidetään kokouksesta seuraavana kahdeksantena arkityöpäivänä yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa ja
- asuntotuotantotoimikunnan kokousajoista ja mainituista nähtävänä oloista kuulutetaan julkisten kuulutusten ilmoitustaululla, kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunginhallituksen päättämässä ilmoituslehdissä.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Lisätiedot

Markku Nyyssölä, vs. toimitusjohtaja, puhelin: 310 32297
markku.nyyssola(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



05.06.2013

Tj/10

- asuntotuotantotoimikunnan kokousajoista ja mainituista nähtävänä oloista kuulutetaan julkisten kuulutusten ilmoitustaululla, kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunginhallituksen päättämässä ilmoituslehdissä.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Lisätiedot

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

Päätöshistoria

Asuntotuotantotoimikunta 22.05.2013 § 95

Pöydälle 22.05.2013

HEL 2013-007091 T 00 00 02

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Lisätiedot

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



05.06.2013

Tj/11

§ 108

Kokouksessa esille tulevat muut asiat

Päätös

Keskusteltiin Asuntotuotantotoimiston rakennusliikkeiden keskuudessa teettämästä kyselystä.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Päätösehdotus

Käsitellään kokouksessa esille tulevat mahdolliset muut asiat.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä



05.06.2013

Tj/12

§ 109

Seuraava kokous

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti pitää seuraavan kokouksensa keskiviikkona 26.6.2013 klo 16.00 Kaupungintalolla, aulakabinetti 4.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen pitää seuraavan kokouksensa keskiviikkona 26.6.2013 klo 16.00 Kaupungintalolla, aulakabinetti 4.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyyssölä



05.06.2013

Tj/13

§ 110

Heka Laajasalo Koirasaarentie 36 rakennesuunnittelutarjoukset ja työn tilaaminen

HEL 2013-007819 T 02 08 03 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston tilaamaan Heka Laajasalo Koirasaarentie 36 rakennesuunnittelun kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneelta Ramboll Finland Oy:ltä arvonlisäverolliseen hintaan 107.590,00 euroa (26,50 e/asm²).

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyysölä

Lisätiedot

Teppo Isokangas, projektinjohtaja, puhelin: 310 32369
teppo.isokangas(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Arviointitaulukko

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston tilaamaan Heka Laajasalo Koirasaarentie 36 rakennesuunnittelun kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneelta Ramboll Finland Oy:ltä arvonlisäverolliseen hintaan 107.590,00 euroa (26,50 e/asm²).

Esittelijä

Kohde sijaitsee Helsingin kaupungin Laajasalon kaupunginosassa, tontilla 49047/1 ja sille on tarkoitus toteuttaa kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen, kolmesta - viiteen kerroksinen asuinkerrostalo Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston ohjauksessa ja ohjeistojen mukaisesti. Suunnittelijalta odotetaan elävää paneutumista asuntosuunnitteluun ja laadukkaita, mutta



kustannustietoisia ratkaisuja asuntopohjien ja suunnitteluratkaisujen suhteen.

Tontin rakennusoikeus on 5 225 kem². Alustavissa luonnoksissa on 64 asuntoa, yhteensä 4060 asm².

Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä tarjoukset pyydettiin seuraavilta:

- Finnmap Consulting Oy
- Ramboll Finland Oy
- Wise Group Finland Oy
- Vahanen Oy
- Insinööritoimisto Jonecon Oy

Tarjous saatiin muilta paitsi Insinööritoimisto Jonecon Oy ei vastannut.

Toimisto on avannut 31.5.2013 kohteesta saadut tarjoukset ja suorittanut toimistojen laatuarvioinnin 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 %. Laatuarvosana laskettiin arvioitujen ominaisuuksien arvosanojen keskiarvona. Parhaan laatuarvosanan saavuttanut toimisto sai maksimi laatupisteet. Muiden tarjoajien laatupisteet määräytyivät suhteessa parhaaseen laatuarvosanaan.

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 laatuarvosanan saavutti Ramboll Finland Oy.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Lisätiedot

Teppo Isokangas, projektinjohtaja, puhelin: 310 32369
teppo.isokangas(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Arviointitaulukko

Otteet



05.06.2013

Tj/13

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus



05.06.2013

Tj/14

§ 111

Helsingin Asumisoikeus Oy/ Henrik Lättiläisen katu 8 LVIA-urakoitsijan urakkasopimuksen purkaminen, uuden LVIA-urakoitsijan valinta ja urakkasopimuksen tekeminen

HEL 2013-008116 T 02 08 03 01

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Helsingin Asumisoikeus Oy / Henrik Lättiläisen katu 8 LVIA-urakoitsijan, Putki-Kitti Oy:n ja Helsingin Asumisoikeus Oy:n tekemän LVIA-urakkasopimuksen purkamisen.

Samalla asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan Helsingin Asumisoikeus Oy / Henrik Lättiläisen katu 8 LVIA-urakkasopimuksen Haveputki Oy:n kanssa hintaan 569.200 euroa (alv 0 %) sekä lisä- ja muutostöiden tekemisen hintaan 52,00 e/h (alv 0 %) ehdolla, että takaaja ei ota tehtävää suorittaakseen.

Esittelijä

vs. toimitusjohtaja
Markku Nyssölä

Lisätiedot

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



05.06.2013

Asuntotuotantotoimikunta

Jessica Karhu
puheenjohtaja

Harry Åhlgren
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Kauko Koskinen

Turkka Louekari

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 13.06.2013 ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



05.06.2013

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

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

Oikaisuvaatimusaika

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

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

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

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

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

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupunginhallitus.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI



05.06.2013

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



05.06.2013

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



05.06.2013

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



05.06.2013

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.