



16.05.2012

Kokousaika 16.05.2012 8:00 - 9:55

Kokouspaikka Kaupungintalo aulakabinetti 4

Läsnä

Jäsenet

Rantanen, Tuomas

puheenjohtaja

saapui 8:25, poissa: 71§ - 74§

Koskinen, Kauko

varapuheenjohtaja

poistui 8:57, poissa: 77§ - 87§

Kuitunen, Anita

Laaksonen, Jarmo

Muut

Marjamaa, Sisko  
Nyyssölä, Markku  
Härkäpää, Markus  
Korhonen, Tapio

toimitusjohtaja

yksikön johtaja

kehittämispäällikkö

rahoitusjohtaja

poistui 9:29, poissa: 82§ - 87§

Kytösaho, Ifa  
Mykkänen, Risto  
Penttilä, Hannu  
Sekki, Sirpa  
Tuuttila, Juhani

kehittämispäällikkö

rakennuttamisjohtaja

apulaiskaupunginjohtaja

toimistosihtööri

osastopäällikkö

poistui 9:01, poissa: 77§, 78§, 79§,  
80§, 81§, 82§, 83§, 84§, 85§, 86§,  
87§

Åhlgren, Harry  
Kotiranta Elina,  
Liuska Jarkko,  
Mäkinen, Kirsi  
Penttilä, Mika  
Penttinen Mika,

johtava kaupunginasiamies

asiantuntija

asiantuntija

asiantuntija

asiantuntija

asiantuntija

läsnä: 74§

Ristola, Juhani

asiantuntija



16.05.2012

---

§	Asia	
71	Tj/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
72	Tj/2	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano
73	Tj/3	Ilmoitusasiat
74	Tj/4	Heka Viikinmäki Henrik Lättiläisen katu 12 luonnospiirustusten hyväksyminen
75	Tj/5	Lausunnon antaminen tarkastuslautakunnan Arviointikertomuksesta 2011
76	Tj/6	Asuntotuotantotoimiston talousarvioehdotus vuodelle 2013 ja taloussuunnitelmaehdotus v. 2013-2015
77	Tj/7	Eräiden korkotukilainojen kilpailuttaminen
78	Tj/8	Asunto Oy Helsingin Leonsataman (ent. Heka Kalasatama Junonkatu 1) ja Asunto Oy Helsingin Kotisataman rakennesuunnittelutarjoukset ja työn tilaaminen
79	Tj/9	Kiinteistöviraston tilakeskus/Siltamäen palvelukodin uudisrakennuksen esirakentamisurakan urakoitsijan valinta
80	Tj/10	Asunto Oy Helsingin Startin ja Helsingin Asumisoikeus Oy/Sprintin urakkatarjoukset ja urakkasopimusten tekeminen
81	Tj/11	Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukan kokonaisurakkatarjoukset ja urakoitsijan valinta
82	Tj/12	Helsingin Asumisoikeus Oy/Yläkiven kokonaisurakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen
83	Tj/13	Heka Kumpula Isonniitynkatu 5, peruskorjauksen urakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen
84	Tj/14	Asunto Oy Helsingin Lallukankulman suorahankinta
85	Tj/15	Asuntotuotantotoimikunnan kokoontuminen syyskaudella 2012
86	Tj/16	Kokouksessa esille tulevat muut asiat
87	Tj/17	Seuraava kokous



## § 71

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

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Jarmo Laaksosen (varsinainen) ja Anita Kuitusen (varalla) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan. Kokouksen puheenjohtajana asioissa § 71 - 74 toimii varapuheenjohtaja Kauko Koskinen ja asioissa § 75 - 87 Tuomas Rantanen.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Päätösehdotus

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

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa



## § 72

### Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

#### Päätös

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

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Päätösehdotus

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

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa



## § 73

### Ilmoitusasiat

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti merkitä tiedoksi seuraavat ilmoitusasiat:

1. Rakennuslautakunnan, rakennusvalvontaviraston, asuntotuotantotoimikunnan ja asuntotuotantotoimiston yhteinen seminaari ja kiertoajelu kohteisiin järjestetään 5.6.2012.

Ohjelma lähetetään sähköpostitse.

2. Kaupunginhallitus on 23.4.2012 päättänyt, ettei se ota käsiteltäväkseen asuntotuotantotoimikunnan 18.4.2012 tekemiä päätöksiä.

3. Ote kaupunginhallituksen pöytäkirjasta 2.4.2012 § 324:

[Lähiöprojektin projektisuunnitelma kaudelle 2012-2015 ja toimintakertomus 2011.pdf](#)

[Liite 1: Lähiöprojektin projektisuunnitelma 2012-2015.pdf](#)

[Liite 2: Lähiöprojektin toimintakertomus 2011.pdf](#)

[Liite 3: Lähiöprojektin saatekirje.pdf](#)

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne merkitä tiedoksi seuraavat ilmoitusasiat:

1. Rakennuslautakunnan, rakennusviraston, asuntotuotantotoimikunnan ja asuntotuotantotoimiston yhteinen seminaari ja kiertoajelu kohteisiin järjestetään 5.6.2012.

Ohjelma lähetetään sähköpostitse.

2. Kaupunginhallitus on 23.4.2012 päättänyt, ettei se ota käsiteltäväkseen asuntotuotantotoimikunnan 18.4.2012 tekemiä päätöksiä.

3. Ote kaupunginhallituksen pöytäkirjasta 2.4.2012 § 324:



[Lähiöprojektin projektisuunnitelma kaudelle 2012-2015 ja toimintakertomus 2011.pdf](#)

[Liite 1: Lähiöprojektin projektisuunnitelma 2012-2015.pdf](#)

[Liite 2: Lähiöprojektin toimintakertomus 2011.pdf](#)

[Liite 3: Lähiöprojektin saatekirje.pdf](#)

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa



## § 74

### Heka Viikinmäki Henrik Lättiläisen katu 12 luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2012-006849 T 10 06 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:n laatimat Heka Viikinmäki Henrik Lättiläisen katu 12:n luonnospiirustukset.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Hankeselostus

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen hyväksyä Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:n laatimat Heka Viikinmäki Henrik Lättiläisen katu 12:n luonnospiirustukset.

#### Esittelijä

Heka Viikinmäki Henrik Lättiläisen katu 12 rakennetaan Viikinmäkeen, tontille 36110/12. Kohteessa on 50 vuokra-asuntoa (3.314,5 asm<sup>2</sup>). Asuntojen keskipinta-ala on 66,3 asm<sup>2</sup>.

Toimikunta on 1.6.2011 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:n.

Rakennusosa-arviomenettelyllä luonnoksista lasketut rakennuskustannukset ovat 3.216 e/asm<sup>2</sup>. Rakennusosa-arvio alittaa tavoitehinnan 7,9 % (277 e/asm<sup>2</sup>, kustannustaso 3/2012, RI = 105,7, ind. 2010=100).

Energiatehokkuusluokka on A.

Hankinta-arvo on arviolta 11,68 milj. euroa (3.523 e/asm<sup>2</sup>).

Kustannukset sisältävät alv:n 23 %.

Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2013 alussa.



16.05.2012

Hankkeelle haetaan valtion korkotukilainavarausta.

Kohteen asuntojen keskimääräinen laskennallinen vuokra, ilman vuokrien tasausta on korkotukilainoitettuna 11,25 e/m<sup>2</sup>/kk, kun hoitokuluina käytetään 4,25 e/m<sup>2</sup>/kk, josta tontinvuokran osuus on 0,66 e/m<sup>2</sup>/kk.

Arkkitehti Mika Penttinen esittelee luonnokset kokouksessa.

**Esittelijä**

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Hankeselostus





## § 75

### Lausunnon antaminen tarkastuslautakunnan Arviointikertomuksesta 2011

HEL 2012-005554 T 00 03 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa seuraavan lausunnon tarkastuslautakunnan Arviointikertomuksesta 2011:

#### 1. TARKASTUSLAUTAKUNTA

1.6 Tilintarkastuksen johdosta annettujen suositusten edellyttämät toimenpiteet

Tarkastuslautakunta toteaa, että

Virastojen ja liikelaitosten tulee ryhtyä viivyttelämättä korjaaviin toimenpiteisiin tilintarkastuksessa havaittujen epäkohtien poistamiseksi.

Talous- ja suunnittelukeskuksen tietotekniikkaosaston roolia kaupungin tietotekniikan kehittämisessä, ohjauksessa ja koordinoimisessa tulee vahvistaa.

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimikunta toteaa kaikille virastoille annettujen yleisten suositusten osalta, että tilintarkastuskertomukset ja niissä olevat havainnot ohjaavat asuntotuotantotoimiston toimintaa myös silloin, kun niissä ei ole asuntotuotantotoimistoa koskevia havaintoja. Muita hallintokuntia koskevia havaintoja voidaan hyödyntää toimintoja kehitettäessä ja omia käytäntöjä arvioitaessa. Mahdolliset omaa hallintokuntaa koskevat suositukset käsitellään välittömästi ja määritellään tarvittavat toimenpiteet ja vastuutahot.

Asuntotuotantotoimiston tietotekniikkahankkeiden suunnittelu ja toteutus perustuvat kaupungin tietotekniikkaohjelmaan. Talous- ja suunnittelukeskuksen tietotekniikkaosaston roolin vahvistamista voidaan pitää kannatettavana toimenpiteenä. Samalla tulee kuitenkin varmistaa, että tietotekniikkaa koskevat linjaukset huomioivat mahdolliset hallintokuntien erityistarpeet ja niiltä tulevan palautteen.

#### 2. SITOVIER JA TOIMINNALLISTEN JA TALOUDELLISTEN TAVOITTEIDEN ARVIOINTI



## 2.5 Johtopäätöksiä sitovien tavoitteiden asettamisesta

Tarkastuslautakunta toteaa, että

Asuntotuotantotoimiston mahdollisuuksia toteuttaa MA-ohjelman vaativia tavoitteita tulee parantaa hallintokuntarajat ylittävillä prosesseilla tonttitarjonnan turvaamiseksi.

## 4. TOIMINNAN ARVIOINTI

4.8 Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen toimialaan liittyvät arvioinnit

4.8.1 Vanhenevien asuinalueiden ja niiden rakennuskannan korjaustarve

Hintavalvottuun ara-tuotantoon ja asuntotuotantotoimistolle tulee varmistaa riittävä tonttitarjonta myös täydennysrakentamisalueilla.

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimistolla ei ole ollut edelleenkään mahdollisuutta toteuttaa MA- ohjelman mukaista kaupungin oman tuotannon määrää rakennuskelpoisten tonttien puutteen takia. MA- ohjelmassa kaupungin oman tuotannon tavoitteeksi on asetettu 1500 asunnon vuotuinen aloittaminen. Määrästä 750 on valtion tukemia vuokra-asuntoja, 600 Hitas-omistus- tai asumisoikeusasuntoja tai muita vuokra-asuntoja ja 150 sääntelemättömiä omistusasuntoja.

MA- ohjelman täytäntöönpanopäätöksen mukaan asuntotuotantotoimisto, kiinteistövirasto ja kaupunkisuunnitteluvirasto luovat toimintaedellytykset kaupungin oman asuntotuotannon nostamiseksi 1500 asunnon vuosituotantoon vuoteen 2012 mennessä. Tämä määrällinen tavoite ei tule toteutumaan vuonna 2012.

Asuntotuotantotoimisto laatii vuosittaiset tuotanto-ohjelmansa rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa realistisesti mutta silti tavoitteellisesti. Tuotanto-ohjelmat hyväksyy asuntotuotantotoimikunta.

Vuoden 2011 uudistuotannon tuotanto-ohjelma sisälsi 1213 uudisasunnon rakentamisen ja 406 asunnon peruskorjauksen.



Talousarviossa sitovaksi toiminnalliseksi tavoitteeksi esitettiin 1276 uudisasuntoa.

Hankkeen tuotanto-ohjelmavuosi määräytyy sen mukaan, minä vuonna hankkeen urakkahinta hyväksytään asuntotuotantotoimikunnassa ja sitä koskeva käynnistämispäätös tehdään. Tästä päätöksestä konkreettisten rakennustöiden alkamiseen tontilla kuluu tyypillisesti noin kolme kuukautta. Hankkeen rakennustyöt saattavat siis käynnistyä tuotanto-ohjelmavuotta seuraavana vuotena, mikäli urakkatarjoukset on saatu loppuvuodesta.

Vuonna 2011 asuntotuotantotoimikunta teki käynnistämispäätöksen 1075 uudisasunnon rakentamisesta. 1213 asunnon tavoitteesta jäätiiin siis 138 asuntoa. Vuoden 2011 tuotanto-ohjelmatavoitteista jäätiiin mm. heikosti toimivan urakkakilpailun, ARA:n kielteisten rahoituspäätösten sekä kunnallisteknisten töiden viivästymisen takia.

Asuntotuotantotoimisto tarvitsee edelleen enemmän tontteja kuin mitä se on saanut. Ainoastaan vuonna 2010 ATT sai hiukan yli vuotuisen MA-ohjelman tavoitteen ylittävän määrän tontteja. Vuonna 2011 tontteja saatiin toisaalta vain yhdestä kohteesta, mikä mahdollistaa ainoastaan 95 asunnon rakentamisen. Keskimäärin viime vuosien aikana tontteja on varattu noin 2/3 MA- ohjelman tavoitteesta.

Hallintokuntien välisen yhteistyön tiivistämiseksi ATT tapaa säännöllisesti eri hallintokuntien johtoa. Johtoryhmien yhteistapaamisia on pidetty kaupunkisuunnittelu- ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Yhteisiä tulospalkkiotavoitteita on asetettu rakennusvalvontaviraston kanssa.

Kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa on pidetty vuonna 2011 yhteispalaveri neljä kertaa. Näihin tapaamisiin osallistuu myös kaupunkisuunnitteluviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen edustajia.

Tämän vuoden puolella pidetyssä tapaamisessa on esitelty ATT:n hankkeiden viivästymisiä aiheuttaneita ”pullonkauloja”, jotta osapuolet saisivat käsityksen siitä, minkä tyyppiset asiat aiheuttavat viivästymisiä. Nämä viivästymistilanteet koskevat kuitenkin jo saatuja tontteja, eivätkä suoranaisesti edistä uusien tonttien saantia. Toisaalta niiden tunnistaminen voi edistää tulevaisuudessa entistä sopivampien tonttien osoittamista kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon ja nopeuttaa rakentamiskelpoisuuden valmistumista varatuilla tonteilla.

Sosiaaliviraston edustajien kanssa pidettiin myös säännöllisiä tapaamisia käynnissä olevien ja tulevien hankkeiden sujuvuuden varmistamiseksi.



ATT:n vuosittaisesta MA- ohjelman mukaisesta tuotantotavoitteesta puolet eli 750 asuntoa on valtion tukemia vuokra-asuntoja. Niille sopivien tonttien löytäminen on vielä erityisen haasteellista. Tontin rakentamisolosuhteiden ja kaavallisten ratkaisujen tulisi mahdollistaa kohtuuhintainen asuntorakentaminen ja lisäksi alueen sosioekonomisen tasapainon tulisi soveltua tavallisen vuokra-asuntokannan lisäämiseen. Käytännössä soveltuvia tontteja ei ole kovin helppo löytää.

Tarkastuslautakunta toteaa, että

Kaupungin omia rakennusmääräyksiä on syytä tarkastella rakennusvalvontaviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston toimesta, koska valtakunnallisia ohjeita tiukemmat kaupungin omat normit lisäävät rakennuskustannuksia.

Kaupungin esteettömyysmääräyksiä tulee tarkistaa siten, että ne vastaavat valtakunnallisia linjauksia.

Asuntotuotantotoimikunta:

Helsingin rakennuslupakäsittelyssä on vaadittu joiltakin osin rakentamismääräykset ylittäviä tasoja ja ne nostavat rakennuskustannuksia verrattuna muuhun maahan. Tällaisia vaatimuksia on esitetty mm. esteettömyyteen liittyen. Asuntojen esteettömyyttä voidaan pitää tärkeänä asiana. Asuntotuotantotoimisto on kiinnittänyt hankkeiden suunnitteluvaiheessa erityistä huomiota esteettömyyden toteutumiseen. Asuntotuotantotoimisto ja rakennusvalvontavirasto ovat keskustelleet useaan otteeseen kaupungin omista tiukemmista esteettömyysvaatimuksista. Asiasta on järjestetty myös asuntotuotantotoimikunnan ja rakennuslautakunnan välinen keskustelutilaisuus. Asuntotuotantotoimikunnan näkemys on, että myös esteettömyyden osalta valtakunnallisten rakentamista koskevien määräysten tulisi kuitenkin olla riittävä taso, eikä kaupungin tulisi esittää tätä tiukempia vaatimuksia. Erityisen hankalia ja kalliita ovat sellaiset lisävaatimukset jotka tulevat hankkeelle verraten myöhäisessä vaiheessa, jopa vasta rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Tarkastuslautakunta toteaa, että

Peruskorjaushankkeiden kustannusarviossa tulee ottaa tarkemmin huomioon mahdolliset puutteelliset piirustus- ja rakennetiedot, koska ne voivat aiheuttaa huomattavia lisä- ja muutostyökustannuksia.

Asuntotuotantotoimikunta:



Peruskorjauksen lähtötietojen tarkkuus on olennaista peruskorjauskohteen kustannusten hallitsemiseksi ja ennakoinniseksi. Peruskorjauskohteille on kuitenkin tyypillistä, että vanhoihin rakenteisiin saattaa sisältyä yllätyksiä ja että kaikista vanhoista rakenteista ei ole olemassa tarkkoja suunnitelmia. Peruskorjauskohteissa lähtötietojen antaminen on saattanut kuulua toimeksiantajana olleelle kiinteistöyhtiölle silloin, kun se on vastannut tarveselvitysten ja hankesuunnittelun tekemisestä. Asuntotuotantotoimisto tulee kiinnittämään kuluvana vuotena erityistä huomiota peruskorjauksen lähtötietojen selvittämistä koskevaan ohjeistukseen. Peruskorjauskohteissa tarpeelliset lisä- ja muutostyöt pystytään kattamaan tavallisesti samalla lainarahoituksella kuin muukin peruskorjaus, eikä rahoituksen hankkiminen ole muodostunut yleensä ongelmaksi.

Tarkastuslautakunta toteaa, että

Kaupunginhallituksen tulee selvittää syyt siihen, miksi asuntojen vuosittainen korjausmäärä on ollut edelleenkin melko vähäinen.

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimiston rakennutettavaksi on tullut vuosittain noin 1000 ARA-vuokra-asunnon peruskorjaukset viimeisen viiden vuoden aikana. Vuokra-asuntojen peruskorjaukset perustuvat kiinteistöyhtiöissä (nykyään Helsingin kaupungin asunnot Oy) tehtyihin PTS-suunnitelmiin ja korjausohjelmiin. Asuntotuotantotoimisto toteuttaa kaikki sille toimeksiantona tulleet peruskorjaukset, mikäli kohteen rahoitus saadaan järjestettyä. Kiinteistöyhtiöt ovat käyttäneet peruskorjaustehtävissä jossakin määrin myös ulkopuolisia rakennuttajakonsultteja.

#### 4.1 Kaupunkitasoiset arvioinnit

##### 4.1.3 Helsinki-Vantaa -selvityksen tulosten hyödyntäminen hallintokunnissa

Tarkastuslautakunta toteaa, että

Virastojen ja liikelaitosten tulee käynnistää Helsinki-Vantaa -selvityksen perusteella annetuissa lausunnoissaan esittämänsä kehittämistoimenpiteet opetustoimen esimerkin mukaisesti. Myös yksittäistä sektoria koskeva kehittäminen on tärkeää.

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan ja vastuuvirastojen tulee käynnistää



asuntotuotannon, kaavoituksen ja rakentamisen sujuvoittamiseksi hallintokuntien välisiä yhteishankkeita Vantaan parhaiden käytäntöjen mukaisesti.

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimisto ja samaan rooteliin kuuluvat asuntotuotannon toteuttamisesta vastaavat hallintokunnat ovat tiivistäneet yhteistyötään MA-ohjelman tavoitteiden saavuttamiseksi. Asuntotuotantotoimisto on osallistunut aktiivisesti täydennysrakentamiskohteiden kartoittamiseen ja useita uusia täydennysrakentamisalueille sijoittuvia projekteja on tällä hetkellä suunnittelu- tai rakentamisvaiheessa.

Asuntotuotantotoimisto on pyrkinyt huolehtimaan siitä, että sen rakentamisprojektit ovat kiinnostavia myös rakennusliikkeiden näkökulmasta. Asuntotuotantotoimisto on järjestänyt asiaa koskevia seminaareja rakennusteollisuuden edustajien kanssa, joissa on käsitelty Helsingin kaupungin toimintaa rakennuttajana rakennusteollisuuden näkökulmasta. Asuntotuotantotoimisto on käynnistänyt selvityksen urakkakilpailujen osallistumishalukkuuteen liittyvistä tekijöistä. Vuonna 2011 tarjoushalukkuus asuntotuotantotoimiston järjestämissä urakkakilpailuissa kasvoi hieman edellisvuodesta.

Asuntotuotantotoimisto on käynnistänyt kumppanuuskaavoitukseen osallistumisen. Toimistolle on varattu 30.1.2012 tontteja 1340 asunnon verran ja näistä 65 % eli pääosa on kumppanuuskaavoitukseen tai vastaavaan menettelyyn varatuilla tonteilla. Kumppanuuskaavoituksen avulla pyritään saamaan aikaan kaavoja ja niihin perustuvia rakennussuunnitelmia, joiden toteutuskelpoisuus olisi nykyisillä menettelytavoilla toteutettuja suunnitelmia parempia.

Kumppanuuskaavoitukseen liittyvistä menettelytavoista ja periaatteista on neuvoteltu kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

Menettelyn käytännön kokemuksia ja tuloksia joudutaan odottamaan vielä varsin pitkään sillä kumppanuuskaavoitustonttien kypsyminen rakentamisen aloituspäätökseen saakka vie perinteistä menettelyä pidemmän ajan kaavoituksen keskeneräisyyden takia. Samaten maaperätutkimusten, esirakentamistöiden, kunnallistekniikan, kadunrakentamisen yms. työt ovat vielä keskeneräisiä samaan aikaan. Kumppanuuskaavoitushankkeissa korostuu talous- ja suunnittelukeskuksen projektialueiden koordinointiyön tärkeys ja merkitys.

Parhaimmillaan kumppanuuskaavoituksen tuloksena pitäisi syntyä hyvää ympäristöä suunnitellussa aikataulussa ja kohtuukustannuksin. Se edellyttää kaikilta osapuolilta sitoutumista aitoon kumppanuuteen ja



kykyä kuunnella jo varhaisessa vaiheessa eri osapuolten näkemyksiä ja huomioida ne riittävässä määrin omassa työssään. Lyhyellä aikavälillä kumppanuuskaavoitus lisää hankkeen kustannuksia koska siihen joudutaan kiinnittämään suunnittelija jo varhaisessa vaiheessa viitesuunnitelmaa laatimaan. Tavoitteena on, että tämä näkyisi kustannushyötyinä lopullisessa tuotteessa, kun hankkeen taloudellisuusnäkökohdat tulisivat huomioitua jo kaavoitusvaiheessa.

Asuntotuotantotoimikunta päätti antaa seuraavan lausunnon tarkastuslautakunnan Arviointikertomuksesta 2011:

## 1. TARKASTUSLAUTAKUNTA

### 1.6 Tilintarkastuksen johdosta annettujen suositusten edellyttämät toimenpiteet

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- virastojen ja liikelaitosten tulee ryhtyä viivyttämättä korjaaviin toimenpiteisiin tilintarkastuksessa havaittujen epäkohtien poistamiseksi
- talous- ja suunnittelukeskuksen tietotekniikkaosaston roolia kaupungin tietotekniikan kehittämisessä, ohjauksessa ja koordinoimisessa tulee vahvistaa.

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimikunta toteaa kaikille virastoille annettujen yleisten suositusten osalta, että tilintarkastuskertomukset ja niissä olevat havainnot ohjaavat asuntotuotantotoimiston toimintaa myös silloin, kun niissä ei ole asuntotuotantotoimistoa koskevia havaintoja. Muita hallintokuntia koskevia havaintoja voidaan hyödyntää toimintoja kehitettäessä ja omia käytäntöjä arvioitaessa. Mahdolliset omaa hallintokuntaa koskevat suositukset käsitellään välittömästi ja määritellään tarvittavat toimenpiteet ja vastuutahot.

Asuntotuotantotoimiston tietotekniikkahankkeiden suunnittelu ja toteutus perustuvat kaupungin tietotekniikkaohjelmaan. Talous- ja suunnittelukeskuksen tietotekniikkaosaston roolin vahvistamista voidaan pitää kannatettavana toimenpiteenä. Samalla tulee kuitenkin varmistaa, että tietotekniikkaa koskevat linjaukset huomioivat mahdolliset hallintokuntien erityistarpeet ja niiltä tulevan palautteen.

## 2. SITOVIEREN JA TOIMINNALLISTEN JA TALOUDELLISTEN TAVOITTEIDEN ARVIOINTI



## 2.5 Johtopäätöksiä sitovien tavoitteiden asettamisesta

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- asuntotuotantotoimiston mahdollisuuksia toteuttaa MA-ohjelman vaativia tavoitteita tulee parantaa hallintokuntarajat ylittävillä prosesseilla tonttitarjonnan turvaamiseksi.

## 4. TOIMINNAN ARVIOINTI

### 4.8 Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen toimialaan liittyvät arvioinnit

#### 4.8.1 Vanhenevien asuinalueiden ja niiden rakennuskannan korjaustarve

- hintavalvottuun ara-tuotantoon ja asuntotuotantotoimistolle tulee varmistaa riittävä tonttitarjonta myös täydennysrakentamisalueilla

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimistolla ei ole ollut edelleenkään mahdollisuutta toteuttaa MA- ohjelman mukaista kaupungin oman tuotannon määrää rakennuskelpoisten tonttien puutteen takia. MA- ohjelmassa kaupungin oman tuotannon tavoitteeksi on asetettu 1500 asunnon vuotuinen aloittaminen. Määrästä 750 on valtion tukemia vuokra-asuntoja, 600 Hitas-omistus- tai asumisoikeusasuntoja tai muita vuokra-asuntoja ja 150 sääntelemättömiä omistusasuntoja.

MA- ohjelman täytäntöönpanopäätöksen mukaan asuntotuotantotoimisto, kiinteistövirasto ja kaupunkisuunnitteluvirasto luovat toimintaedellytykset kaupungin oman asuntotuotannon nostamiseksi 1500 asunnon vuosituotantoon vuoteen 2012 mennessä. Tämä määrällinen tavoite ei tule toteutumaan vuonna 2012.

Asuntotuotantotoimisto laatii vuosittaiset tuotanto-ohjelmansa rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa realistisesti mutta silti tavoitteellisesti. Tuotanto-ohjelmat hyväksyy asuntotuotantotoimikunta.

Vuoden 2011 uudistuotannon tuotanto-ohjelma sisälsi 1213 uudisasunnon rakentamisen ja 406 asunnon peruskorjauksen. Talousarviossa sitovaksi toiminnalliseksi tavoitteeksi esitettiin 1276 uudisasuntoa.

Hankkeen tuotanto-ohjelmavuosi määräytyy sen mukaan, minä vuonna hankkeen urakkahinta hyväksytään asuntotuotantotoimikunnassa ja sitä koskeva käynnistämispäätös tehdään. Tästä päätöksestä konkreettisten rakennustöiden alkamiseen tontilla kuluu tyypillisesti noin kolme kuukautta. Hankkeen rakennustyöt saattavat siis käynnistyä





tuotanto-ohjelmavuotta seuraavana vuotena, mikäli urakkatarjoukset on saatu loppuvuodesta.

Vuonna 2011 asuntotuotantotoimikunta teki käynnistämispäätöksen 1075 uudisasunnon rakentamisesta. 1213 asunnon tavoitteesta jäätiin siis 138 asuntoa. Vuoden 2011 tuotanto-ohjelmataavoitteista jäätiin mm. heikosti toimivan urakkakilpailun, ARA:n kielteisten rahoituspäätösten sekä kunnallisteknisten töiden viivästymisen takia.

Asuntotuotantotoimisto tarvitsee edelleen enemmän tontteja kuin mitä se on saanut. Ainoastaan vuonna 2010 ATT sai hiukan yli vuotuisen MA-ohjelman tavoitteen ylittävän määrän tontteja. Vuonna 2011 tontteja saatiin toisaalta vain yhdestä kohteesta, mikä mahdollistaa ainoastaan 95 asunnon rakentamisen. Keskimäärin viime vuosien aikana tontteja on varattu noin 2/3 MA- ohjelman tavoitteesta.

Hallintokuntien välisen yhteistyön tiivistämiseksi ATT tapaa säännöllisesti eri hallintokuntien johtoa. Johtoryhmien yhteistapaamisia on pidetty kaupunkisuunnittelu- ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Yhteisiä tulospalkkiotavoitteita on asetettu rakennusvalvontaviraston kanssa.

Kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa on pidetty vuonna 2011 yhteispalaveri neljä kertaa. Näihin tapaamisiin osallistuu myös kaupunkisuunnitteluviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen edustajia.

Tämän vuoden puolella pidetyssä tapaamisessa on esitelty ATT:n hankkeiden viivästymisiä aiheuttaneita ”pullonkauloja”, jotta osapuolet saisivat käsityksen siitä, minkä tyyppiset asiat aiheuttavat viivästymisiä. Nämä viivästymistilanteet koskevat kuitenkin jo saatuja tontteja, eivätkä suoranaisesti edistä uusien tonttien saantia. Toisaalta niiden tunnistaminen voi edistää tulevaisuudessa entistä sopivampien tonttien osoittamista kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon ja nopeuttaa rakentamiskelpoisuuden valmistumista varatuilla tonteilla.

Sosiaaliviraston edustajien kanssa pidettiin myös säännöllisiä tapaamisia käynnissä olevien ja tulevien hankkeiden sujuvuuden varmistamiseksi.

ATT:n vuosittaisesta MA- ohjelman mukaisesta tuotantotavoitteesta puolet eli 750 asuntoa on valtion tukemia vuokra-asuntoja. Niille sopivien tonttien löytäminen on vielä erityisen haasteellista. Tontin rakentamisolosuhteiden ja kaavallisten ratkaisujen tulisi mahdollistaa kohtuuhintainen asuntorakentaminen ja lisäksi alueen sosioekonomisen tasapainon tulisi soveltua tavallisen vuokra-asuntokannan lisäämiseen. Käytännössä soveltuvia tontteja ei ole kovin helppo löytää.



Tarkastuslautakunta toteaa, että

- kaupungin omia rakennusmääräyksiä on syytä tarkastella rakennusvalvontaviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston toimesta, koska valtakunnallisia ohjeita tiukemmat kaupungin omat normit lisäävät rakennuskustannuksia
- kaupungin esteettömyysmääräyksiä tulee tarkistaa siten, että ne vastaavat valtakunnallisia linjauksia

Asuntotuotantotoimikunta:

Helsingin rakennuslupakäsittelyssä on vaadittu joiltakin osin rakentamismääräykset ylittäviä tasoja ja ne nostavat rakennuskustannuksia verrattuna muuhun maahan. Tällaisia vaatimuksia on esitetty mm. esteettömyyteen liittyen.

Asuntotuotantotoimisto ja rakennusvalvontavirasto ovat keskustelleet useaan otteeseen kaupungin omista tiukemmista esteettömyysvaatimuksista. Asiasta on järjestetty myös asuntotuotantotoimikunnan ja rakennuslautakunnan välinen keskustelutilaisuus. Asuntotuotantotoimikunnan näkemys on, että myös esteettömyyden osalta valtakunnallisten rakentamista koskevien määräysten tulisi olla riittävä taso, eikä kaupungin tulisi esittää tätä tiukempia vaatimuksia. Erityisen hankalia ja kalliita ovat sellaiset lisävaatimukset jotka tulevat hankkeelle verraten myöhäisessä vaiheessa, jopa vasta rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- peruskorjaushankkeiden kustannusarviossa tulee ottaa tarkemmin huomioon mahdolliset puutteelliset piirustus- ja rakennetiedot, koska ne voivat aiheuttaa huomattavia lisä ja muutostyökustannuksia

Asuntotuotantotoimikunta:

Peruskorjauksen lähtötietojen tarkkuus on olennaista peruskorjauskohteen kustannusten hallitsemiseksi ja ennakoimiseksi. Peruskorjauskohteille on kuitenkin tyypillistä, että vanhoihin rakenteisiin saattaa sisältyä yllätyksiä ja että kaikista vanhoista rakenteista ei ole olemassa tarkkoja suunnitelmia. Peruskorjauskohteissa lähtötietojen antaminen on saattanut kuulua toimeksiantajana olleelle kiinteistöyhtiölle silloin, kun se on vastannut tarveselvitysten ja hankesuunnittelun tekemisestä. Asuntotuotantotoimisto tulee kiinnittämään kuluvana vuotena erityistä huomiota peruskorjauksen lähtötietojen selvittämistä koskevaan ohjeistukseen. Peruskorjauskohteissa tarpeelliset lisä- ja muutostyöt pystytään kattamaan tavallisesti samalla lainarahoituksella kuin muukin



peruskorjaus, eikä rahoituksen hankkiminen ole muodostunut yleensä ongelmaksi.

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- kaupunginhallituksen tulee selvittää syyt siihen, miksi asuntojen vuosittainen korjausmäärä on ollut edelleenkin melko vähäinen

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimiston rakennutettavaksi on tullut vuosittain noin 1000 ARA-vuokra-asunnon peruskorjaukset viimeisen viiden vuoden aikana. Vuokra-asuntojen peruskorjaukset perustuvat kiinteistöyhtiöissä (nykyään Helsingin kaupungin asunnot Oy) tehtyihin PTS-suunnitelmiin ja korjausohjelmiin. Asuntotuotantotoimisto toteuttaa kaikki sille toimeksiantona tulleet peruskorjaukset, mikäli kohteen rahoitus saadaan järjestettyä. Kiinteistöyhtiöt ovat käyttäneet peruskorjaustehtävissä jossakin määrin myös ulkopuolisia rakennuttajakonsultteja.

#### 4.1 Kaupunkitasoiset arvioinnit

##### 4.1.3 Helsinki-Vantaa -selvityksen tulosten hyödyntäminen hallintokunnissa

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- virastojen ja liikelaitosten tulee käynnistää Helsinki-Vantaa -selvityksen perusteella annetuissa lausunnoissaan esittämänsä kehittämistoimenpiteet opetustoimen esimerkin mukaisesti. Myös yksittäistä sektoria koskeva kehittäminen on tärkeää.
- kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan ja vastuuvirastojen tulee käynnistää asuntotuotannon, kaavoituksen ja rakentamisen sujuvoittamiseksi hallintokuntien välisiä yhteishankkeita Vantaan parhaiden käytäntöjen mukaisesti.

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimisto ja samaan rooteliin kuuluvat asuntotuotannon toteuttamisesta vastaavat hallintokunnat ovat tiivistäneet yhteistyötään MA-ohjelman tavoitteiden saavuttamiseksi. Asuntotuotantotoimisto on osallistunut aktiivisesti täydennysrakentamiskohteiden kartoittamiseen ja useita uusia täydennysrakentamisalueille sijoittuvia projekteja on tällä hetkellä suunnittelu- tai rakentamisvaiheessa.

Asuntotuotantotoimisto on pyrkinyt huolehtimaan siitä, että sen rakentamisprojektit ovat kiinnostavia myös rakennusliikkeiden näkökulmasta. Asuntotuotantotoimisto on järjestänyt asiaa koskevia seminaareja rakennusteollisuuden edustajien kanssa, joissa on



käsitelty Helsingin kaupungin toimintaa rakennuttajana rakennusteollisuuden näkökulmasta. Asuntotuotantotoimisto on käynnistänyt selvityksen urakkakilpailujen osallistumishalukkuuteen liittyvistä tekijöistä. Vuonna 2011 tarjoushalukkuus asuntotuotantotoimiston järjestämissä urakkakilpailuissa kasvoi hieman edellisvuodesta.

Asuntotuotantotoimisto on käynnistänyt kumppanuuskaavoitukseen osallistumisen. Toimistolle on varattu 30.1.2012 tontteja 1340 asunnon verran ja näistä 65 % eli pääosa on kumppanuuskaavoitukseen tai vastaavaan menettelyyn varatuilla tonteilla. Kumppanuuskaavoituksen avulla pyritään saamaan aikaan kaavoja ja niihin perustuvia rakennussuunnitelmia, joiden toteutuskelpoisuus olisi nykyisillä menettelytavoilla toteutettuja suunnitelmia parempia.

Kumppanuuskaavoitukseen liittyvistä menettelytavoista ja periaatteista on neuvoteltu kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

Menettelyn käytännön kokemuksia ja tuloksia joudutaan odottamaan vielä varsin pitkään sillä kumppanuuskaavoitustonttien kypsyminen rakentamisen aloituspäätökseen saakka vie perinteistä menettelyä pidemmän ajan kaavoituksen keskeneräisyyden takia. Samaten maaperätutkimusten, esirakentamistöiden, kunnallistekniikan, kadunrakentamisen yms. työt ovat vielä keskeneräisiä samaan aikaan. Kumppanuuskaavoitushankkeissa korostuu talous- ja suunnittelukeskuksen projektialueiden koordinoituvuuden tärkeys ja merkitys.

Parhaimmillaan kumppanuuskaavoituksen tuloksena pitäisi syntyä hyvää ympäristöä suunnitellussa aikataulussa ja kohtuukustannuksin. Se edellyttää kaikilta osapuolilta sitoutumista aitoon kumppanuuteen ja kykyä kuunnella jo varhaisessa vaiheessa eri osapuolten näkemyksiä ja huomioida ne riittävässä määrin omassa työssään. Lyhyellä aikavälillä kumppanuuskaavoitus lisää hankkeen kustannuksia koska siihen joudutaan kiinnittämään suunnittelija jo varhaisessa vaiheessa viitesuunnitelmaa laatimaan. Tavoitteena on, että tämä näkyisi kustannushyötyinä lopullisessa tuotteessa, kun hankkeen taloudellisuusnäkökohdat tulisivat huomioitua jo kaavoitusvaiheessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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



## Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen antaa seuraavan lausunnon tarkastuslautakunnan Arviointikertomuksesta 2011:

### 1. TARKASTUSLAUTAKUNTA

#### 1.6 Tilintarkastuksen johdosta annettujen suositusten edellyttämät toimenpiteet

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- virastojen ja liikelaitosten tulee ryhtyä viivyttämättä korjaaviin toimenpiteisiin tilintarkastuksessa havaittujen epäkohtien poistamiseksi
- talous- ja suunnittelukeskuksen tietotekniikkaosaston roolia kaupungin tietotekniikan kehittämisessä, ohjauksessa ja koordinoimisessa tulee vahvistaa.

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimikunta toteaa kaikille virastoille annettujen yleisten suositusten osalta, että tilintarkastuskertomukset ja niissä olevat havainnot ohjaavat asuntotuotantotoimiston toimintaa myös silloin, kun niissä ei ole asuntotuotantotoimistoa koskevia havaintoja. Muita hallintokuntia koskevia havaintoja voidaan hyödyntää toimintoja kehitettäessä ja omia käytäntöjä arvioitaessa. Mahdolliset omaa hallintokuntaa koskevat suositukset käsitellään välittömästi ja määritellään tarvittavat toimenpiteet ja vastuutahot.

Asuntotuotantotoimiston tietotekniikkahankkeiden suunnittelu ja toteutus perustuvat kaupungin tietotekniikkaohjelmaan. Talous- ja suunnittelukeskuksen tietotekniikkaosaston roolin vahvistamista voidaan pitää kannatettavana toimenpiteenä. Samalla tulee kuitenkin varmistaa, että tietotekniikkaa koskevat linjaukset huomioivat mahdolliset hallintokuntien erityistarpeet ja niiltä tulevan palautteen.

### 2. SITOVIENTEN JA TOIMINNALLISTEN JA TALOUDELLISTEN TAVOITTEIDEN ARVIOINTI

#### 2.5 Johtopäätöksiä sitovien tavoitteiden asettamisesta

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- asuntotuotantotoimiston mahdollisuuksia toteuttaa MA-ohjelman vaativia tavoitteita tulee parantaa hallintokuntarajat ylittävillä prosesseilla tonttitarjonnan turvaamiseksi.

### 4. TOIMINNAN ARVIOINTI

#### 4.8 Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen toimialaan liittyvät arvioinnit



#### 4.8.1 Vanhenevien asuinalueiden ja niiden rakennuskannan korjaustarve

- hintavalvottuun ara-tuotantoon ja asuntotuotantotoimistolle tulee varmistaa riittävä tonttitarjonta myös täydennysrakentamisalueilla

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimistolla ei ole ollut edelleenkään mahdollisuutta toteuttaa MA- ohjelman mukaista kaupungin oman tuotannon määrää rakennuskelpoisten tonttien puutteen takia. MA- ohjelmassa kaupungin oman tuotannon tavoitteeksi on asetettu 1500 asunnon vuotuinen aloittaminen. Määrästä 750 on valtion tukemia vuokra-asuntoja, 600 Hitas-omistus- tai asumisoikeusasuntoja tai muita vuokra-asuntoja ja 150 sääntelemättömiä omistusasuntoja.

MA- ohjelman täytäntöönpanopäätöksen mukaan asuntotuotantotoimisto, kiinteistövirasto ja kaupunkisuunnitteluvirasto luovat toimintaedellytykset kaupungin oman asuntotuotannon nostamiseksi 1500 asunnon vuosituotantoon vuoteen 2012 mennessä. Tämä määrällinen tavoite ei tule toteutumaan vuonna 2012.

Asuntotuotantotoimisto laatii vuosittaiset tuotanto-ohjelmansa rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa realistisesti mutta silti tavoitteellisesti. Tuotanto-ohjelmat hyväksyy asuntotuotantotoimikunta.

Vuoden 2011 uudistuotannon tuotanto-ohjelma sisälsi 1213 uudisasunnon rakentamisen ja 406 asunnon peruskorjauksen. Talousarviossa sitovaksi toiminnalliseksi tavoitteeksi esitettiin 1276 uudisasuntoa.

Hankkeen tuotanto-ohjelmavuosi määräytyy sen mukaan, minä vuonna hankkeen urakkahinta hyväksytään asuntotuotantotoimikunnassa ja sitä koskeva käynnistämispäätös tehdään. Tästä päätöksestä konkreettisten rakennustöiden alkamiseen tontilla kuluu tyypillisesti noin kolme kuukautta. Hankkeen rakennustyöt saattavat siis käynnistyä tuotanto-ohjelmavuotta seuraavana vuotena, mikäli urakkatarjoukset on saatu loppuvuodesta.

Vuonna 2011 asuntotuotantotoimikunta teki käynnistämispäätöksen 1075 uudisasunnon rakentamisesta. 1213 asunnon tavoitteesta jäätiin siis 138 asuntoa. Vuoden 2011 tuotanto-ohjelmataavoitteista jäätiin mm. heikosti toimivan urakkakilpailun, ARA:n kielteisten rahoituspäätösten sekä kunnallisteknisten töiden viivästymisen takia.

Asuntotuotantotoimisto tarvitsee edelleen enemmän tontteja kuin mitä se on saanut. Ainoastaan vuonna 2010 ATT sai hiukan yli vuotuisen MA-ohjelman tavoitteen ylittävän määrän tontteja. Vuonna 2011



tontteja saatiin toisaalta vain yhdestä kohteesta, mikä mahdollistaa ainoastaan 95 asunnon rakentamisen. Keskimäärin viime vuosien aikana tontteja on varattu noin 2/3 MA- ohjelman tavoitteesta.

Hallintokuntien välisen yhteistyön tiivistämiseksi ATT tapaa säännöllisesti eri hallintokuntien johtoa. Johtoryhmien yhteistapaamisia on pidetty kaupunkisuunnittelu- ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Yhteisiä tulospalkkiotavoitteita on asetettu rakennusvalvontaviraston kanssa.

Kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa on pidetty vuonna 2011 yhteispalaveri neljä kertaa. Näihin tapaamisiin osallistuu myös kaupunkisuunnitteluviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen edustajia.

Tämän vuoden puolella pidetyssä tapaamisessa on esitelty ATT:n hankkeiden viivästymisiä aiheuttaneita ”pullonkauloja”, jotta osapuolet saisivat käsityksen siitä, minkä tyyppiset asiat aiheuttavat viivästymisiä. Nämä viivästymistilanteet koskevat kuitenkin jo saatuja tontteja, eivätkä suoranaisesti edistä uusien tonttien saantia. Toisaalta niiden tunnistaminen voi edistää tulevaisuudessa entistä sopivampien tonttien osoittamista kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon ja nopeuttaa rakentamiskelpoisuuden valmistumista varatuilla tonteilla.

Sosiaaliviraston edustajien kanssa pidettiin myös säännöllisiä tapaamisia käynnissä olevien ja tulevien hankkeiden sujuvuuden varmistamiseksi.

ATT:n vuosittaisesta MA- ohjelman mukaisesta tuotantotavoitteesta puolet eli 750 asuntoa on valtion tukemia vuokra-asuntoja. Niille sopivien tonttien löytäminen on vielä erityisen haasteellista. Tontin rakentamisolosuhteiden ja kaavallisten ratkaisujen tulisi mahdollistaa kohtuuhintainen asuntorakentaminen ja lisäksi alueen sosioekonomisen tasapainon tulisi soveltua tavallisen vuokra-asuntokannan lisäämiseen. Käytännössä soveltuvia tontteja ei ole kovin helppo löytää.

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- kaupungin omia rakennusmääräyksiä on syytä tarkastella rakennusvalvontaviraston ja kaupunkisuunnitteluviraston toimesta, koska valtakunnallisia ohjeita tiukemmat kaupungin omat normit lisäävät rakennuskustannuksia
- kaupungin esteettömyysmääräyksiä tulee tarkistaa siten, että ne vastaavat valtakunnallisia linjauksia

Asuntotuotantotoimikunta:



Helsingin rakennuslupakäsittelyssä on vaadittu joiltakin osin rakentamismääräykset ylittäviä tasoja ja ne nostavat rakennuskustannuksia verrattuna muuhun maahan. Tällaisia vaatimuksia on esitetty mm. esteettömyyteen liittyen. Asuntotuotantotoimisto ja rakennusvalvontavirasto ovat keskustelleet useaan otteeseen kaupungin omista tiukemmista esteettömyysvaatimuksista. Asiasta on järjestetty myös asuntotuotantotoimikunnan ja rakennuslautakunnan välinen keskustelutilaisuus. Asuntotuotantotoimikunnan näkemys on, että myös esteettömyyden osalta valtakunnallisten rakentamista koskevien määräysten tulisi olla riittävä taso, eikä kaupungin tulisi esittää tätä tiukempia vaatimuksia. Erityisen hankalia ja kalliita ovat sellaiset lisävaatimukset jotka tulevat hankkeelle verraten myöhäisessä vaiheessa, jopa vasta rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- peruskorjaushankkeiden kustannusarviossa tulee ottaa tarkemmin huomioon mahdolliset puutteelliset piirustus- ja rakennetiedot, koska ne voivat aiheuttaa huomattavia lisä ja muutostyökustannuksia

Asuntotuotantotoimikunta:

Peruskorjauksen lähtötietojen tarkkuus on olennaista peruskorjauskohteen kustannusten hallitsemiseksi ja ennakoimiseksi. Peruskorjauskohteille on kuitenkin tyypillistä, että vanhoihin rakenteisiin saattaa sisältyä yllätyksiä ja että kaikista vanhoista rakenteista ei ole olemassa tarkkoja suunnitelmia. Peruskorjauskohteissa lähtötietojen antaminen on saattanut kuulua toimeksiantajana olleelle kiinteistöyhtiölle silloin, kun se on vastannut tarveselvitysten ja hankesuunnittelun tekemisestä. Asuntotuotantotoimisto tulee kiinnittämään kuluvana vuotena erityistä huomiota peruskorjauksen lähtötietojen selvittämistä koskevaan ohjeistukseen. Peruskorjauskohteissa tarpeelliset lisä- ja muutostyöt pystytään kattamaan tavallisesti samalla lainarahoituksella kuin muukin peruskorjaus, eikä rahoituksen hankkiminen ole muodostunut yleensä ongelmaksi.

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- kaupunginhallituksen tulee selvittää syyt siihen, miksi asuntojen vuosittainen korjausmäärä on ollut edelleenkin melko vähäinen

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimiston rakennutettavaksi on tullut vuosittain noin 1000 ARA-vuokra-asunnon peruskorjaukset viimeisen viiden vuoden





aikana. Vuokra-asuntojen peruskorjaukset perustuvat kiinteistöyhtiöissä (nykyään Helsingin kaupungin asunnot Oy) tehtyihin PTS-suunnitelmiin ja korjausohjelmiin. Asuntotuotantotoimisto toteuttaa kaikki sille toimeksiantona tulleet peruskorjaukset, mikäli kohteen rahoitus saadaan järjestettyä. Kiinteistöyhtiöt ovat käyttäneet peruskorjaustehtävissä jossakin määrin myös ulkopuolisia rakennuttajakonsultteja.

#### 4.1 Kaupunkitasoiset arvioinnit

##### 4.1.3 Helsinki-Vantaa -selvityksen tulosten hyödyntäminen hallintokunnissa

Tarkastuslautakunta toteaa, että

- virastojen ja liikelaitosten tulee käynnistää Helsinki-Vantaa -selvityksen perusteella annetuissa lausunnoissaan esittämänsä kehittämistoimenpiteet opetustoimen esimerkin mukaisesti. Myös yksittäistä sektoria koskeva kehittäminen on tärkeää.
- kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtavan apulaiskaupunginjohtajan ja vastuuvirastojen tulee käynnistää asuntotuotannon, kaavoituksen ja rakentamisen sujuvoittamiseksi hallintokuntien välisiä yhteishankkeita Vantaan parhaiden käytäntöjen mukaisesti.

Asuntotuotantotoimikunta:

Asuntotuotantotoimisto ja samaan rooteliin kuuluvat asuntotuotannon toteuttamisesta vastaavat hallintokunnat ovat tiivistäneet yhteistyötään MA-ohjelman tavoitteiden saavuttamiseksi. Asuntotuotantotoimisto on osallistunut aktiivisesti täydennysrakentamiskohteiden kartoittamiseen ja useita uusia täydennysrakentamisalueille sijoittuvia projekteja on tällä hetkellä suunnittelu- tai rakentamisvaiheessa.

Asuntotuotantotoimisto on pyrkinyt huolehtimaan siitä, että sen rakentamisprojektit ovat kiinnostavia myös rakennusliikkeiden näkökulmasta. Asuntotuotantotoimisto on järjestänyt asiaa koskevia seminaareja rakennusteollisuuden edustajien kanssa, joissa on käsitelty Helsingin kaupungin toimintaa rakennuttajana rakennusteollisuuden näkökulmasta. Asuntotuotantotoimisto on käynnistänyt selvityksen urakkakilpailujen osallistumishalukkuuteen liittyvistä tekijöistä. Vuonna 2011 tarjoushalukkuus asuntotuotantotoimiston järjestämissä urakkakilpailuissa kasvoi hieman edellisvuodesta.

Asuntotuotantotoimisto on käynnistänyt kumppanuuskaavoitukseen osallistumisen. Toimistolle on varattu 30.1.2012 tontteja 1340 asunnon verran ja näistä 65 % eli pääosa on kumppanuuskaavoitukseen tai vastaavaan menettelyyn varatuilla tonteilla. Kumppanuuskaavoituksen



avulla pyritään saamaan aikaan kaavoja ja niihin perustuvia rakennussuunnitelmia, joiden toteutuskelpoisuus olisi nykyisillä menettelytavoilla toteutettuja suunnitelmia parempia.

Kumppanuuskaavoitukseen liittyvistä menettelytavoista ja periaatteista on neuvoteltu kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

Menettelyn käytännön kokemuksia ja tuloksia joudutaan odottamaan vielä varsin pitkään sillä kumppanuuskaavoitustonttien kypsyminen rakentamisen aloituspäätökseen saakka vie perinteistä menettelyä pidemmän ajan kaavoituksen keskeneräisyyden takia. Samaten maaperätutkimusten, esirakentamistöiden, kunnallistekniikan, kadunrakentamisen yms. työt ovat vielä keskeneräisiä samaan aikaan. Kumppanuuskaavoitushankkeissa korostuu talous- ja suunnittelukeskuksen projektialueiden koordinoituvuuden tärkeys ja merkitys.

Parhaimmillaan kumppanuuskaavoituksen tuloksena pitäisi syntyä hyvää ympäristöä suunnitellussa aikataulussa ja kohtuukustannuksin. Se edellyttää kaikilta osapuolilta sitoutumista aitoon kumppanuuteen ja kykyä kuunnella jo varhaisessa vaiheessa eri osapuolten näkemyksiä ja huomioida ne riittävässä määrin omassa työssään. Lyhyellä aikavälillä kumppanuuskaavoitus lisää hankkeen kustannuksia koska siihen joudutaan kiinnittämään suunnittelija jo varhaisessa vaiheessa viitesuunnitelmaa laatimaan. Tavoitteena on, että tämä näkyisi kustannushyötyinä lopullisessa tuotteessa, kun hankkeen taloudellisuusnäkökohdat tulisivat huomioitua jo kaavoitusvaiheessa.

## Esittelijä

Tarkastuslautakunta pyytää asuntotuotantotoimikunnan lausuntoa tarkastuslautakunnan Arviointikertomuksen 2011 kohdista 1.6, 2.5, 4.8.1 ja 4.1.3.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

## Oheismateriaali

1 Arviointikertomus 2011



## § 76

### Asuntotuotantotoimiston talousarvioehdotus vuodelle 2013 ja taloussuunnitelmaehdotus v. 2013-2015

HEL 2012-005090 T 02 02 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä asuntotuotantotoimiston vuoden 2013 talousarvioehdotuksen ja taloussuunnitelmaehdotuksen vuosiksi 2013 – 2015.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 2013 talousarvioehdotuksen liitteet
- 2 TAE 2013 jako hanke- ja yleiskustannuksiin

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen hyväksyä asuntotuotantotoimiston vuoden 2013 talousarvioehdotuksen ja taloussuunnitelmaehdotuksen vuosiksi 2013 – 2015.

#### Esittelijä

##### Toiminta-ajatus

Asuntotuotantotoimisto rakennuttaa ja peruskorjaa MA-ohjelman ja asiakkaiden tavoitteiden mukaisesti laadukkaita ja elinkaarikustannuksiltaan edullisia asuntoja. Asuntotuotantotoimiston asiakkaita ovat kaupungin asuntoja omistavat yhtiöt ja asuntojen ostajat. Asuntotuotantotoimisto tarjoaa kiinteistöyhtiöille myös hankesuunnittelupalveluja ja kiinteistöjen teknisen ylläpidon asiantuntijapalvelua. Asuinkiinteistöjen yhteyteen tuotetaan lisäksi palvelutiloja, kuten päiväkoteja ja myymälätiloja.

Asuntotuotantotoimisto ottaa rakennuttamissaan kohteissa laajemman vastuun kuin yksityiset rakennuttajakonsultit. Nämä vastuut katetaan asuntotuotantotoimiston toiminnasta syntyneellä tuloksella.



Kaupunginvaltuusto hyväksyi vuonna 2008 vuosille 2008–2017 maankäytön ja asumisen toteutusohjelman (MA-ohjelman), joka nosti merkittävästi kaupungin oman tuotannon tavoitetta. Asuntotuotantotoimisto on sitoutunut toimintansa ja taloutensa suunnittelussa näihin tavoitteisiin ja luonut omalta osaltaan edellytykset MA-ohjelman mukaiselle 1 500 asunnon vuosituotannolle vuoteen 2012 mennessä. MA-ohjelman tavoitteet muodostavat kaupungin strategiaohjelman lisäksi asuntotuotantotoimiston toiminnan keskeisen strategiapöytäkirjan.

#### Toimintaympäristön keskeiset muutokset taloussuunnitelmakaudella

Talousarvion toteutumisen edellytyksenä on MA-ohjelman mukaiseen tuotantoon soveltuvien tonttien saanti ja peruskorjauksen toimeksiantojen saanti. Uudisrakentamisen tavoitteista on jääty useana vuotena tuotantotavoitteita vastaavan tonttivarannon puutteesta johtuen. Asuntotuotantotoimikunnalle varattiin vuosien 2005–2012 aikana keskimäärin noin 800 asunnon tonttivaranto vuosittain. Talousarviovuoden ja taloussuunnitelmakauden 2014-2015 tonttivaranto on noin 59 % MA-ohjelman mukaisesta tavoitteesta.

Myytävien asuntojen markkinatilanne vaikuttaa talousarvion toteutumiseen, koska hankkeiden käynnistämispäätökset perustuvat omistustuotannossa kulloinkin vallitsevaan asuntojen markkinatilanteeseen. Tonttivarannon perusteella taloussuunnitelmakauden tuotannosta merkittävä osa on markkinoitavaa tuotantoa ja suuri osa siitä sijoittuu täydennysrakentamisalueille. Kohteiden markkinointi tulee olemaan haastavaa. Kokonaan uusille alueille toteutettavien kohteiden aikatauluihin vaikuttavat myös muiden asuntotuottajien hankkeiden ajoitus sekä liikenne-, palvelu- ja muiden ympäristöön liittyvien järjestelyiden aikataulut. Yleinen ARA-vuokratuotannon väheneminen ja vuokrien nousuvauhti muiden kuin kaupungin tuotannossa tulee lisäämään kohtuuhintaisten asuntojen tarvetta ja tästäkin syystä kaupungin panos kohtuuhintaisten ARA-vuokra-asuntojen toteuttajana on merkittävä.

Uudisrakennuskohteiden aloituspäätökset ovat tämän hetkisen näkemyksen mukaan 828 asunnon tasolla vuonna 2013. Vuoden 2013 tuotantomäärä sisältää 19 kohdetta, joista kolmen kohteen asemakaava ei ole lainvoimainen (237 asuntoa). Erittäin suuren riskin kohteiden käynnistymiselle muodostaa heikko urakkakilpailutilanne, mikä saattaa nostaa kohteiden kustannukset sellaiselle tasolle, ettei niitä voida käynnistää. Asuntotuotannon kokonaiskustannuksia voivat nostaa lisäksi uusien alueiden vaikeat tonttiolosuhteet, energiatehokkuuden parantamiseen liittyvät määräykset sekä tiukat esteettömyysmääräysten tulkinnat. Kustannustasoon saattavat



vaikuttaa myös rakentamiseen liittyvien uusien tekniikoiden, kuten jäteputkijärjestelmien toteuttaminen. Uusien alueiden logistiikkajärjestelyt saattavat vaikuttaa kohteiden toteuttamisaikatauluihin.

Energiatehokkuusvaatimusten ja muiden rakentamiseen liittyvien määräysten tiukkeneminen vaikuttaa myös peruskorjauskustannusten nousuun.

Toiminnalliset ja palvelutasoon liittyvät muutokset ja niiden vaikutukset vuoden 2013 talousarvioon

Vuoden 2013 talousarvion lähtökohtana on pidetty tontinvarauspäätöksiä, joiden perusteella asuntotuotantotoimiston on mahdollista päättää 828 asunnon rakentamisesta vuonna 2013. Hallintamuotojakaumassa korostuu omistustuotannon suuri määrä, mikä lisää kohteiden käynnistymiseen liittyvää riskiä. Vuonna 2013 voitaneen päättää noin 860 asunnon peruskorjauksen toteuttamisesta.

ATT:n rakennuttamien hankkeiden rakennus- ja peruskorjausmenot ovat noin 300 - 400 milj. euroa vuodessa käyntiin saatavasta tuotannosta riippuen. Asuntotuotantotoimiston talousarvioon sisältyvät hankkeista aiheutuvat rakennuttajan ulosmaksettavat menot. Rakennuttajan ulosmaksettavien menojen arvioidaan olevan noin 56 % asuntotuotantotoimiston talousarviomenoista. Niistä suurin osa on rakennusaikaisia korkomenoja. Korkotason muutokset ovat olleet nopeita ja vaikeasti ennustettavissa viime vuosina.

Tuotannon toteuttamiseen ja tuleviin eläkkeelle siirtymisiin on varauduttu henkilöstön rekrytoinnilla. Vuoden 2013 talousarvioon sisältyy 67 henkilön vakanssit. Rekrytoinnit tehdään aina tarpeen mukaisesti. Henkilöstöressurssien lisääminen heikentää toimintakatetta, mikäli tuotannon määrä ei toteudu ennakoidulla tavalla. Palkka- ja muiden henkilöstömenojen osuus on edellä mainituilla tuotantomäärillä noin 34 % talousarviomenoista. Toimitilojen käyttöä on tehostettu viime vuosina huomattavasti, kun uusista rekrytoinneista huolimatta toiminta on jatkunut vanhoissa toimitiloissa.

Mikäli asuntotuotantotoimiston vuoden 2012 tai 2013 tuotantomäärä jää alle arvioidun tason, asuntotuotantotoimiston vuoden 2013 talousarvion hankemenot saattavat jäädä huomattavastikin talousarviossa arvioitua alhaisemmiksi. Mikäli tuotantoa ei käynnisty suunnitellusti, on riskinä, että asuntotuotantotoimiston tulot saattavat pienentyä huomattavasti myös tulevina vuosina.

Kaupungin strategiaohjelma viraston toiminnassa



Asuntotuotantotoimiston näkökulmasta merkittävien toimialarajat ylittävä prosessi on MA-ohjelman toteuttaminen. MA-ohjelman täytäntöönpanopäätöksen mukaisesti asuntotuotantotoimiston, kiinteistöviraston, kaupunkisuunnitteluviraston sekä talous- ja suunnittelukeskuksen tavoitteena on ollut luoda yhdessä edellytykset kaupungin oman asuntotuotannon nostamiseksi 1 500 asunnon vuosituotantoon vuoteen 2012 mennessä. Tavoitteeseen ei päästä vuonna 2012 ja arvioiden mukaan tavoitteita ei saavuteta lähivuosiinakaan, koska tontteja ei ole varattu eikä ole tämän hetkisen näkemyksen mukaan varattavissakaan asuntotuotantotoimistolle tavoitteiden edellyttämää määrää. MA-ohjelman tuotantotavoitteiden saavuttaminen kaupungin omassa tuotannossa edellyttää yhteistyön tiivistämistä edellä mainittujen virastojen kesken ja sitä, että kaavoitettuja ja rakentamiskelpoisia tontteja kohtuuhintaiseen tuotantoon on riittävästi saatavana. Erityisryhmien tuotannossa tullaan tiivistämään yhteistyötä terveys- ja sosiaaliviraston kanssa. Uusien alueiden tehokas rakentaminen edellyttää yhteistyön tiivistämistä mm. rakennusviraston kanssa. Tavoitteisiin pääseminen edellyttää myös projekti- ja täydennysrakentamisalueiden keskitettyä ohjausta, jota kautta eri osapuolilla on mahdollisuus saavuttaa omat tavoitteensa.

Asuntotuotantotoimistolle varattujen tonttien toteutusedellytyksiä seurataan yhteistyössä kiinteistöviraston tonttiosaston, talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston sekä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Yhteistyöllä pyritään poistamaan toteutuksen esteitä ja ennen kaikkea löytämään keinoja kaupungin oman asuntotuotannon edistämiseksi. Hallintokuntarajat ylittävien prosessien tehostamisella on merkittävä vaikutus MA-ohjelman tavoitteiden saavuttamisessa.

Asuntotuotantotoimistolta edellytetään asiantuntijaroolia monissa asumiseen, rakentamiseen ja kaavoitukseen liittyvissä kehityshankkeissa. Se osallistuu mm. MA- sihteeristön työskentelyyn ja energiatehokkuustyöhön. Asuntotuotantotoimistolta odotetaan myös edelläkävijän roolia esimerkiksi puurakentamisen edistäjänä.

Asuntotuotantotoimiston toiminnan vaikuttavuutta on selvitetty useina vuosina mm. kiinteistöyhtiöille ja asuntojen ostajille suunnatuilla asiakaskyselyillä ja niistä tehdyillä analyyseillä. Saatu palaute on pääosin positiivista. Kehittämisen painopisteitä ovat aikataulujen hallinta ja laadunvarmistus rakennuttamisprosessin monimutkaistuesssa vuosi vuodelta.

Asuntotuotantotoimisto tuo näkemyksensä maankäyttöä ja asumista koskevien asioiden valmisteluun ja luo toiminnallaan edellytyksiä mielenkiintoisten, kauniiden ja toimivien asuinalueiden rakentamiseen. Asuinalueiden sosiaalisen toimivuuden ja eheyden saavuttamiseksi



asuntotuotantotoimisto huolehtii tuotantonsa monipuolisuudesta niin laadussa kuin hallinta- ja rahoitusmuodoissa. Näin luodaan edellytyksiä asukkaiden hyvinvointi- ja terveyserojen kaventumiselle eri kaupunginosissa.

Arkkitehtuurissa pyritään kohteiden korkeatasoisuuteen ja miellyttäviin asuinympäristöihin. Jokaiselle alueelle pyritään luomaan alueelle ominaista kaupunkirakentamistapaa. Arkkitehtuuri- ja rakenneratkaisut suunnitellaan tukemaan rakennusten matalaa energiankulutusta. Kestävää kehitystä toteutetaan tarkastelemalla asuinrakentamista kokonaisvaltaisesti esimerkiksi joustavan tilasuunnittelun ja rakennusmateriaalien osalta. Autottomien tai vähäautoisten kortteleiden konsepteja toteutetaan Jätkäsaarella ja Kalasatamassa. Samassa yhteydessä tutkitaan tapoja kohdentaa autopaikkojen kustannukset niiden käyttäjille.

Asuntotuotantotoimiston yhteistyö kaupungin asuinkiinteistöjä omistavien yhtiöiden kanssa on tiivistä. Yhteistyöllä pyritään varmistamaan kaupungin asuntotuotannolle asetettujen tavoitteiden toteutuminen. Asuntotuotantotoimisto on osallistunut rakennuttamisen prosessien kehittämiseen yhteistyössä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa.

Asuntotuotantotoimisto on luonut uusia menettelytapoja harmaan talouden torjuntaan ja tehnyt tiivistä yhteistyötä asiassa alan järjestöjen kanssa.

#### Kilpailuttaminen

Asuntotuotantotoimisto toimii rakentamispalvelujen eli rakentamisen, suunnittelupalvelujen ja rahoituksen kilpailuttajana. Lähtökohtaisesti kaikki rakentamispalvelut kilpailutetaan. Varsinaiset rakentamismenot eivät sisälly asuntotuotantotoimiston talousarvioon. Talousarviossa merkittävimmät kilpailuun perustuvat menot ovat rakennusaikaiset korot, joiden arvioidaan olevan noin 36 % talousarviomenoista vuonna 2013.

Muun uudisasuntorakentamisen lisääntyminen ja muutokset asuntokaupan markkinatilanteessa saattavat heikentää tarjoushalukkuutta asuntotuotantotoimiston järjestämissä urakkakilpailuissa. Asuntotuotantotoimisto selvittää mahdollisuuksia parantaa kilpailutilannetta omilla toimillaan.

Asuntotuotantotoimisto vastaa uudiskohteiden lisäksi suurelta osin kaupungin asuntoja omistavien yhtiöiden peruskorjausten teettämisestä. Konserninohjauksen näkökulmasta on tärkeää, että asuntotuotantotoimistolla on kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamiseksi jatkossakin keskeinen rooli kaupungin asuntokannan



peruskorjauksissa ja energiatehokkuuden parantamisessa. Toteutettavilla korjauksilla on suuri merkitys kaupungin vuokra-asuntojen imagon ja kilpailukyvyyn säilyttämisessä.

Talousarvio- ja taloussuunnitelmakaudella ei ole suunnitteilla muutoksia kilpailuttamisessa tai kilpailussa.

#### Tietotekniikan hyödyntäminen ja sähköinen asiointi

Asuntotuotantotoimisto käyttää hankesuunnitteluun, rakennusaikaiseen hankeseurantaan ja johdon raportointiin teetettyä tietokantaa. Myös talousseuranta ja ennusteet perustuvat samaan tietokantaan.

Asuntotuotantotoimisto on siirtynyt LASKE-järjestelmään vuoden 2012 alusta kaupungin muiden hallintokuntien kanssa. Toimiston sisäistä ja ulkoista raportointijärjestelmää kehitetään sitä mukaa kuin LASKE-järjestelmä antaa siihen valmiudet.

Sähköistä asiointia edistetään kehittämällä www-sivustoa. Asuntotuotantotoimisto on kehittänyt sähköisen menettelyn Hitas-asuntojen hakua ja arvontaa varten.

#### Henkilöstö

Asuntotuotantotoimiston henkilöstön keskimääräinen lähtövaihtuvuus on vuosina 2012–2016 arviolta 8 % vuodessa, josta noin puolet johtuu eläkkeelle siirtävästä henkilöstöstä. Eläkkeelle siirtymisen aiheuttaman tiedonsiirron tarpeisiin valmistaudutaan palkkaamalla tarvittaessa uusia henkilöitä osittain samanaikaisesti eläkkeelle siirtyvien kanssa. Henkilöstön monipuolinen asiantuntemus ja kokemus ovat asuntotuotantotoimiston toiminnan perusedellytys ja vahvuus. Niitä pidetään yllä ja kehitetään osallistumalla alan koulutukseen.

Työhyvinvointia edistetään mm. henkilöstölle järjestetyillä koulutus- ja virkistyspäivillä ja tukemalla työpaikkaliikuntaa. Asuntotuotantotoimiston henkilöstö on tulospalkkauksen piirissä.

#### Riskien hallinta ja sisäinen valvonta

Asuntotuotantotoimiston riskienhallinta perustuu riskienhallintasuunnitelmaan, jossa on luokiteltu toimintaan liittyvät riskit ja arvioitu niiden haittavaikutukset sekä riskien toteutumisen todennäköisyys. Toimiston laaja toimintajärjestelmä ohjaa prosesseja ja asiakirjoja vakioidun käytännön mukaisiksi, millä on olennainen toiminnallisia riskejä vähentävä vaikutus. Merkittävimpinä toimintaan liittyvinä riskeinä voidaan pitää kohtuuhintaisten rakentamiskelpoisten tonttien puutetta, urakkakilpailujen toimimattomuutta ja omistustuotannon myyntiin liittyvää markkinointiriskiä.





## Tavoitteiden yhteenveto

### Sitovat toiminnalliset tavoitteet

Asuntotuotantotoimisto sitoutuu rakennuttamaan asuntotuotantotoimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa maankäytön ja asumisen toteutusohjelman mukaisen kaupungin oman asuntotuotannon, jonka määrä vuonna 2013 on 828 asuntoa. Kohde luetaan tuotantotavoitteeseen, kun sen käynnistämisestä on tehty päätös käydyn urakkakilpailun jälkeen.

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

### Ympäristöä koskevat toiminnalliset tavoitteet

Suunnitteluratkaisuja valittaessa tavoitteena on myös kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen. Sekä peruskorjauksissa että uudisrakennuksissa hyvä energiatehokkuus on keskeinen tavoite. Asuntotuotantotoimisto sitoutuu toteuttamaan kaupungin omistajaohjauksessa kaupungin vuokra-asuntojen peruskorjauksille asettamat energiatehokkuustavoitteet.

Uudiskohteiden tavoitteeksi on asetettu energiatehokkuusluokka A ja peruskorjauksissa tavoitteelliseksi energiatehokkuusluokaksi C. Tavoitteiden asettaminen edellyttää energiatehokkuuden huomioonottamista koko asuntotuotannon tuotantoketjussa kaavoituksesta asuntojen käyttöönottoon. Selvitys kiinteistön energiataseesta on peruskorjaushankkeiden suunnittelun olennainen lähtötieto. Korjausratkaisun valinnassa huomioidaan vaikutukset sekä energiatehokkuuteen että elinkaaritalouteen.

Energiatehokkuus tuo rakennuttamisprosessiin uuden näkökulman. Energiatehokkuuden hallitsemiseksi kehitetään laskentamenetelmiä, joilla energiatehokkuus tunnistetaan koko asuntotuotantoprosessin aikana.

### Määrä- ja taloudellisuustavoitteet sekä tuottavuuden seuranta

Asuntotuotantotoimisto on nettobudjetoitu yksikkö, jonka sitova tavoite on toimintakate. Toimintakatetavoite vuodelle 2013 on 699 000 euroa. Asuntotuotantotoimiston tuottavuuden kehitys perustuu tuotettavien asuntojen ja peruskorjausten sekä henkilöstön määrään. Viime vuosina on ollut tyypillistä sekä uudistuotannon että peruskorjauksen määrien huomattava vaihtelu. Tuotannon käynnistymiseen vaikuttavat mm. tonttitilanne ja rakentamisen yleinen suhdannetilanne.

Taloussuunnitelmakaudella korostuvat kohtuuhintaisen asuntotuotannon mahdollistavien tonttien saatavuus sekä



toimintaympäristöön liittyvät epävarmuustekijät.

Taloussuunnitelmakaudella tulisi MA-tavoitteiden mukaisesti aloittaa yhteensä 4500 asunnon toteuttaminen. Kyseistä tuotantoa varten asuntotuotantotoimikunnalle on varattu tällä hetkellä kuitenkin vain noin 2 600 asunnon mahdollistava tonttivaranto. Vuonna 2012 saaduista tonttivarauksista 60 - 70 % edellyttää kumppanuuskaavoitusta ja aikataulut kaavojen vahvistumiseen ja tonttien rakentamiskelpoisuuden saavuttamiseksi voivat vaihdella suuresti. Tonttien varauksesta rakentamisen alkamiseen kuluva keskimääräinen aika on ollut aiemmin noin kolme vuotta. Nykyisen tonttivarannon osalta em. aika näyttää olevan vieläkin pidempi. Kumppanuuskaavoitus edellyttää asuntotuotantotoimistolta merkittävää lisäpanostusta ja resurssin varaamista jo kaavoitusvaiheeseen. Resurssien sitominen kumppanuuskaavoitukseen heikentää ainakin kaavoitusvaiheessa asuntotuotantotoimiston tuottavuutta. Mikäli kumppanuuskaavoitus tuottaa paremmin toteutettavissa olevia kaavoja, projektien toteutusvaiheessa toiminnan tehokkuus ja tuottavuus saattavat vastaavasti parantua.

#### Asuntotuotantorahaston kartuttaminen

Asuntotuotantotoimistolla on laaja kymmenen vuoden vastuu rakennuttamistaan kohteista. Nämä vastuut on katettu asuntotuotantotoimiston toiminnan tuloksesta syntyneellä ylijäämällä, mikä siirrettiin asuntotuotantorahastoon rahaston perustamisen yhteydessä. Sen jälkeen rahastoa on kartutettu vuosien 2006–2011 toimintakatetavoitteen ylittäneellä tuloksella. Asuntotuotantotoimiston arvion mukaan varat riittävät noin viideksi vuodeksi. Rahastoa on perusteltua kartuttaa säännöllisesti asuntotuotantotoimiston toiminnasta syntyvällä tuloksella, jotta vastuut voitaisiin kattaa rahaston varoista myös jatkossa.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 2013 talousarvioehdotuksen liitteet
- 2 TAE 2013 jako hanke- ja yleiskustannuksiin



16.05.2012

Tj/7

## § 77

### Eräiden korkotukilainojen kilpailuttaminen

HEL 2012-007009 T 02 08 02 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti merkitä rahoituskilpailun tulokset tiedoksi.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 2012 Avauspöytäkirja rahoituskilpailu 2
- 2 2012 Lainakilpailutus 2 vertailumalli

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen merkitä rahoituskilpailun tulokset tiedoksi.

#### Esittelijä

Asuntotuotantotoimiston 3.5.2012 päättyneessä lainakilpailutuksessa korkotukilainatarjoukset pyydettiin seuraaville uudiskohteille:

Heka Vesala Viitankruununtie

alustava hankinta-arvo	16.421.600 e
asuntoa	58 kpl
korkotukilainamäärä	15.350.520 e
tertiäärilainamäärä	1.071.080 e

Heka Suutarila Böstaksentie

alustava hankinta-arvo	8.256.800 e
asuntoa	28 kpl
korkotukilainamäärä	7.843.960 e
tertiäärilainamäärä	412.840 e

Heka Myllypuro Lallukankuja 1



16.05.2012

---

alustava hankinta-arvo	22.365.900 e
asuntoa	105 kpl
korkotukilainamäärä	20.807.600 e
tertiäärilainamäärä	1.558.300 e

Heka Käpylä Osmontie 43

alustava hankinta-arvo	19.751.700 e
asuntoa	92 kpl
korkotukilainamäärä	17.844.110 e
tertiäärilainamäärä	1.907.590 e

Helsingin Asumisoikeus Oy Viitankruununtie

alustava hankinta-arvo	11.598.300 e
asuntoa	37 kpl
korkotukilainamäärä	9.488.555 e
asumisoikeusmaksut	2.109.745 e

Helsingin Asumisoikeus Oy Lallukankuja 3

alustava hankinta-arvo	10.157.200 e
asuntoa	43 kpl
korkotukilainamäärä	8.203.620 e
asumisoikeusmaksut	1.953.580 e

Uudiskohteiden korkotukilainatarjoukset pyydettiin Kuntarahoitus Oyj:ltä, Sampo Pankki Oyj:ltä, Pohjola Pankki Oyj:ltä ja Nordea Pankki Oyj:ltä. Tarjoukset avattiin 3.5.2012. Pohjola Pankki Oyj:n korkotukilainatarjoukset olivat tarjouspyynnön vastaisia, koska niissä esitetty marginaalin tarkistusajankohta ei vastannut tarjouspyyntöjä, joten ne tulisi hylätä. Nordea Pankki Oyj ja Sampo Pankki Oyj eivät jättäneet lainatarjouksia.

Kilpailun tulos: Kuntarahoitus Oyj:n lainatarjous oli euribor 6 kk + marginaali 0,75 % - yksikköä.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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



16.05.2012

Tj/7

---

**Liitteet**

- |   |   |
|---|---|
| 1 | 2012 Avauspöytäkirja rahoituskilpailu 2 |
| 2 | 2012 Lainakilpailutus 2 vertailumalli   |



**§ 78**

**Asunto Oy Helsingin Leonsataman (ent. Heka Kalasatama Junonkatu 1) ja Asunto Oy Helsingin Kotisataman rakennesuunnittelutarjoukset ja työn tilaaminen**

HEL 2012-006106 T 02 08 03 00

**Päätös**

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston tilaamaan Asunto Oy Helsingin Leonsataman (ent. Heka Kalasatama Junonkatu 1) ja Asunto Oy Helsingin Kotisataman rakennesuunnittelun edullisimman tarjouksen antaneelta Insinööritoimisto Jonecon Oy:ltä arvonlisäverolliseen hintaan 176.480,40 euroa (24,60 e/asm<sup>2</sup>).

**Esittelijä**

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Arviointitaulukko

**Otteet**

**Ote**

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

**Otteen liitteet**

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kaupunginhallitus

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston tilaamaan Asunto Oy Helsingin Leonsataman (ent. Heka Kalasatama Junonkatu 1) ja Asunto Oy Helsingin Kotisataman rakennesuunnittelun edullisimman tarjouksen antaneelta Insinööritoimisto Jonecon Oy:ltä arvonlisäverolliseen hintaan 176.480,40 euroa (24,60 e/asm<sup>2</sup>).

**Esittelijä**

Kohteisiin on tarkoitus toteuttaa kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoiset hitas-kerrostalot. Kohteet muodostavat kokonaisen korttelin. Kohteiden kokonaisrakennusoikeus on 7800 kem<sup>2</sup>.



Asunto Oy Helsingin Kotisataman rakennusoikeus on 4300 kem2, 3775 asm2 ja yhteisölliset ylimääräiset tilat 402 m2. Kohde on kaksiportainen, 8-9 -kerroksinen lamellitalo, asuntoja yht. 63 kpl, huoneistoala n. 3775 m2. Kohteessa huomioidaan yhteisöllisten tilojen varustelun ja tekniikan puolesta Aktiiviset Seniorit ry:n kommentit.

Asunto Oy Helsingin Leonsatama on pistetalo ja lamellitalo-osuus, joka on kytketty Asunto Oy Helsingin Kotisatamaan. Rakennukset ovat 5-7 -kerroksisia asuinkerrostaloja. Asuntoja kohteessa on yhteensä 50 kpl, huoneistoala n. 2997 m2. Kohteen hitas-asunnot suunnataan senioreille. Lisäksi kohteeseen tehdään yhteinen, molempia kohteita palveleva autohalli, autopaikkoja yhteensä 32 kpl.

Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä tarjoukset pyydettiin rakennesuunnittelun osalta seuraavilta toimistoilta:

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

Tarjoukset saatiin kaikilta pyydettyiltä.

Toimisto on avannut 28.3.2012 kohteista 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 laukupisteisiin, painoarvolla 70 % ja hintapisteisiin, painoarvolla 30 %. Laatuarvosana laskettiin arvioitujen ominaisuuksien arvosanojen keskiarvona. Parhaan laatuarvosanan saavuttanut toimisto sai maksimi laukupisteet. Muiden tarjoajien laukupisteet 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 Insinööritoimisto Jonecon Oy.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Petteri Karling, projekti johtaja, puhelin: 310 64858



16.05.2012

Tj/8

petteri.karling(a)att.hel.fi

## Liitteet

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 1 | Avauspöytäkirja   |
| 2 | Arviointitaulukko |

## Otteet

### Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

### Otteen liitteet

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kaupunginhallitus





## § 79

### Kiinteistöviraston tilakeskus/Siltamäen palvelukodin uudisrakennuksen esirakentamisurakan urakoitsijan valinta

HEL 2012-006130 T 02 08 03 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston tilaamaan Kiinteistöviraston tilakeskus/Siltamäen palvelukodin uudisrakennuksen rakennusalueen esirakentamistyöt halvimman tarjouksen antaneelta Fin-Seula Oy:ltä hintaan 259.700 euroa (alv 0 %).

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Heli Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32306  
heli.miettinen(a)att.hel.fi

#### Liitteet

1 Avauspöytäkirja

#### Otteet

##### Ote

Tarjouksen antaneet

##### Otteen liitteet

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston tilaamaan Kiinteistöviraston tilakeskus/Siltamäen palvelukodin uudisrakennuksen rakennusalueen esirakentamistyöt halvimman tarjouksen antaneelta Fin-Seula Oy:ltä hintaan 259.700 euroa (alv 0 %).

#### Esittelijä

Kiinteistöviraston tilakeskus/Siltamäen palvelukodin uudisrakennus rakennetaan Helsingin kaupungin 40. kaupunginosaan (Siltamäki) tontille 40098/2 olemassa olevan Siltamäen palvelukeskuksen yhteyteen täydennysrakennushankkeena.

Rakentamisalueen pohjaolosuhteet ovat niin huonot, että piha-alueet, rakennusala sekä putkijohtolinja on stabiloitava.



Tontin esirakentamistöistä pyydettiin tarjoukset seuraavilta urakoitsijoilta: Biomaa Oy, Finn-Seula Oy ja Graniittirakennus Kallio Oy.

Tarjoukset saatiin Fin-Seula Oy:ltä ja Graniittirakennus Kallio Oy:ltä.

Halvimman tarjouksen hintaan 259.700 euroa (alv 0 %) antoi Fin-Seula Oy.

Kohteelle tullaan anomaan esirakentamisrahaa.

**Esittelijä**

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

**Lisätiedot**

Heli Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32306  
heli.miettinen(a)att.hel.fi

**Liitteet**

1 Avauspöytäkirja

**Otteet**

**Ote**  
Tarjouksen antaneet

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kaupunginhallitus



**§ 80**

**Asunto Oy Helsingin Startin ja Helsingin Asumisoikeus Oy/Sprintin urakkatarjoukset ja urakkasopimusten tekeminen**

HEL 2012-006959 T 02 08 03 00

**Päätös**

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan Asunto Oy Helsingin Startin ja Helsingin Asumisoikeus Oy/Sprintin kokonaisurakkasopimukset NCC Rakennus Oy:n kanssa yhteishintaan 21.977.000,00 euroa, kuitenkin enintään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymien urakkahintojen mukaisina. Lisäksi asuntotuotantotoimikunta oikeuttanee asuntotuotantotoimiston esittämään Asunto Oy Helsingin Startin hallintamuodon muuttamisen asumisoikeustuotannoksi ja tontinvarauspäättöksen muuttamista, mikäli ennakkomarkkinoinnin perusteella kohteen toteuttaminen omistusasuntokohteena ei ole perusteltua siihen liittyvien riskien johdosta.

Kokonaisurakan hinta on jaettu rakennusosa-arvioiden suhteessa seuraavasti:

- Asunto Oy Helsingin Startti 10.669.000,00 euroa
- Helsingin Asumisoikeus Oy/Sprintti 11.328.000,00 euroa

Hinnat sisältävät alv:n 23 %.

**Esittelijä**

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Pisteytystaulukko

**Otteet**

**Ote**

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

**Otteen liitteet**

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kaupunginhallitus

**Päätösehdotus**



Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan Asunto Oy Helsingin Startin ja Helsingin Asumisoikeus Oy/Sprintin kokonaisurakkasopimukset NCC Rakennus Oy:n kanssa yhteishintaan 21.977.000,00 euroa, kuitenkin enintään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymien urakkahintojen mukaisina. Lisäksi asuntotuotantotoimikunta oikeuttaa asuntotuotantotoimiston esittämään Asunto Oy Helsingin Startin hallintamuodon muuttamisen asumisoikeustuotannoksi ja tontinvarauspäätöksen muuttamista, mikäli ennakkomarkkinoinnin perusteella kohteen toteuttaminen omistusasuntokohteena ei ole perusteltua siihen liittyvien riskien johdosta.

Kokonaisurakan hinta on jaettu rakennusosa-arvioiden suhteessa seuraavasti:

- Asunto Oy Helsingin Startti 10.669.000,00 euroa
- Helsingin Asumisoikeus Oy/Sprintti 11.328.000,00 euroa

Hinnat sisältävät alv:n 23 %.

## Esittelijä

Asunto Oy Helsingin Startti rakennetaan Myllypuroon, os. Alakiventie 4 (t. 45156/7). Kohteessa on 39 asuntoa (3404,5 asm<sup>2</sup>). Tontti vuokrataan ilman Hitas ehtoja.

Helsingin Asumisoikeus Oy/Sprintti rakennetaan Myllypuroon, os. Alakiventie 6 (t. 45156/8). Kohteessa on 41 asuntoa (3571,5 asm<sup>2</sup>).

Asuntotuotantotoimikunta on 24.8.2011 hyväksynyt Teema Arkkitehdit Oy:n laatimat hankkeiden luonnospiirustukset.

Kokonaisurakan yhteydessä toteutetaan tontin 45156/7 esirakennustyöt. Esirakentaminen on välttämätön edellytys tontin saattamiseksi rakentamiskelpoiseksi ja rakennustöiden toteutukselle, koska rakennettavan tontin itärinteen maan stabiliteettia täytyy vahvistaa. Esirakentamistöihin kuuluu myös haitta-aineellisten maiden poistaminen tonteilta 45156/7 ja 8. Kokonaisurakan hintaan sisältyvän ja tarjouspyynnössä pyydettyjen erillishintojen perusteella lasketun esirakentamistyön kustannus on 457.912 euroa.

Esirakentamiskustannuksia haetaan korvattavaksi kaupunginhallitukselta. Mahdollisesti myönnettäviä korvauksia ei ole vähennetty tämän esityksen hankinta-arvolaskelmissa.

Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä pyydetty urakkatarjoukset on avattu 20.4.2012.

Kokonaisurakasta pyydettiin tarjoukset seuraavilta urakoitsijoilta:



- Rakennuspetäjä Oy
- Rakennustoimisto V.O.Mattila Oy
- Skanska Talonrakennus Oy
- Lujatalo Oy
- NCC Rakennus Oy
- Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy
- Oy Rakennuskultti Ab
- Rakennusyhtiö Rand ja Tuulberg Oy

Tarjous saatiin seuraavilta urakoitsijoilta: Lujatalo Oy, NCC Rakennus Oy, Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy ja Rakennusyhtiö Rand & Tuulberg Oy.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi NCC Rakennus Oy.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut ja rakennusosa-arvioiden suhteessa jaetut, hyväksyttäväksi esitettävät rakennuskustannukset ovat Asunto Oy Helsingin Startin osalta 12.900.137,00 euroa (3.789 e/asm<sup>2</sup>) ja Helsingin Asumisoikeus Oy/Sprintin osalta 12.443.959,00 euroa (3.484 e/asm<sup>2</sup>).

Asunto Oy Helsingin Startin kokonaisurakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 8,0 % eli 281 e/asm<sup>2</sup>, kustannustasossa 3/2012, RI = 120,8 (2005=100). Ylitys johtuu mm. louhintamäärän lisääntymisestä luonnossuunnitteluvaiheeseen verrattuna.

Helsingin Asumisoikeus Oy/Sprintin kokonaisurakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 7,4 % eli 240 e/asm<sup>2</sup>, kustannustasossa 3/2012, RI = 120,8 (2005=100). Ylitys johtuu mm. louhintamäärän lisääntymisestä luonnossuunnitteluvaiheeseen verrattuna.

Kun rakennuskustannuksiin lisätään liittymismaksut ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi Asunto Oy Helsingin Startin osalta 3.872 e/asm<sup>2</sup> ja Helsingin Asumisoikeus Oy/Sprintin osalta 3.558 e/asm<sup>2</sup>.

Kustannukset sisältävät alv:n 23 %.

Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi elokuussa 2012.

Asunto Oy Helsingin Startin toteuttamisesta omistusasuntokohteena tai muussa hallintamuodossa päätetään suoritettavan ennakkomarkkinoinnin perusteella.



16.05.2012

Tj/10

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Pisteytystaulukko

**Otteet**

**Ote**

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

**Otteen liitteet**

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kaupunginhallitus



**§ 81**

**Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukan kokonaisurakkatarjoukset  
ja urakoitsijan valinta**

HEL 2012-006846 T 02 08 03 00

**Päätös**

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukan sopimuksen kokonaisurakasta kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen Quattrorakennus Oy:n kanssa, urakkahinta 13.347.960 euroa (sis. alv 23 %).

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Avauspöytäkirja ja urakkatarjousten vertailulomake

**Otteet**

**Ote**

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

**Otteen liitteet**

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kaupunginhallitus

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukan sopimuksen kokonaisurakasta kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen Quattrorakennus Oy:n kanssa, urakkahinta 13.347.960 euroa (sis. alv 23 %).

**Esittelijä**

Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukka rakennetaan Viikinmäkeen, os. Harjannetie 17 (t. 36120/3). Kohteessa on 44 asuntoa (3965,5 asm2).

Asuntotuotantotoimikunta on 5.10.2011 hyväksynyt Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:n laatimat luonnospiirustukset.



Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä pyydetty urakkatarjoukset on avattu 12.4.2012.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Quattrorakennus Oy.

- Varte Oy
- Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy
- Quattrorakennus Oy
- Lemminkäinen Talo Oy
- Skanska Talonrakennus Oy
- Rakennustoimisto V.O. Mattila Oy
- Rakennuspetäjä Oy
- NCC Rakennus Oy
- Työyhteenliittymä Rakennusliike Evälahti Oy ja Rakennusliike Evälahti Uusimaa Oy
- Työyhteenliittymä Nordeo Oy ja Oy Rakennuskultti

Tarjous saatiin Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy:ltä, Quattrorakennus Oy:ltä ja NCC Rakennus Oy:ltä. Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Quattrorakennus Oy.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut, hyväksyttäväksi esitettävät rakennuskustannukset ovat 14.702.180 euroa (3.708 e/asm<sup>2</sup>).

Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 2,9 % (103 e/asm<sup>2</sup>, kustannustaso 3/2012, RI = 120,8).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään autotallien ja -katosten kustannukset 170 e/asm<sup>2</sup>, liittymismaksut 27 e/asm<sup>2</sup> ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 3.950 e/asm<sup>2</sup>.

Kustannukset sisältävät alv:n 23 %.

Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi syyskuussa 2012.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1

Avauspöytäkirja ja urakkatarjousten vertailulomake





16.05.2012

Tj/11

---

**Otteet**

**Ote**

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

**Otteen liitteet**

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kaupunginhallitus



## § 82

### Helsingin Asumisoikeus Oy/Yläkiven kokonaisurakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen

HEL 2012-006833 T 02 08 03 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston tekemään Helsingin Asumisoikeus Oy/Yläkiven urakkasopimuksen Quattrorakennus Oy:n kanssa arvonlisäverolliseen 6.104.076 euron kokonaishintaan, kuitenkin enintään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän urakkahinnan mukaisena.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Eero Lehtomäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 32371  
eero.lehtomaki(a)att.hel.fi

#### Liitteet

1 Tarjousten avauspöytäkirja ja vertailu

#### Otteet

##### Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

##### Otteen liitteet

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston tekemään Helsingin Asumisoikeus Oy/Yläkiven urakkasopimuksen Quattrorakennus Oy:n kanssa arvonlisäverolliseen 6.104.076 euron kokonaishintaan, kuitenkin enintään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän urakkahinnan mukaisena.

#### Esittelijä

Helsingin Asumisoikeus Oy/Yläkivi rakennetaan Myllypuroon, tontille 45186/2, osoitteeseen Kivensilmänkuja 4. Kohteessa on 35 asumisoikeus-asuntoa (2120 asm<sup>2</sup>).

Asuntotuotantotoimikunta on 5.10.2011 hyväksynyt Arkkitehdit T. Grönlund Oy:n laatimat luonnospiirustukset.



Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä tarjoukset pyydettiin seuraavilta urakoitsijoilta:

- Rakennuspetäjä Oy
- Rakennusyhtiö Rand ja Tuulberg Oy
- Quattrorakennus oy
- Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy
- Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy
- Rakennustoimisto V.O. Mattila Oy
- NCC Rakennus Oy
- Skanska Talonrakennus Oy.

Tarjoukset on avattu 27.4.2012. Tarjouksen antoivat muut paitsi Rakennustoimisto V.O. Mattila Oy ja NCC Rakennus Oy. Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy ei antanut vastausta. Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Quattrorakennus Oy.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut, hyväksyttäväksi esitettävät rakennuskustannukset ovat 6.807.703 euroa (3.210 e/asm<sup>2</sup> ).

Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset rakennuskustannukset 1,75 % eli 55 e/asm<sup>2</sup>, kustannustasossa 3/2012, RI = 120,8 (2005=100).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään liittymismaksut 100 e/asm<sup>2</sup> ja maapohjakustannukset, muodostuu hankinta-arvoksi 3.345 e/asm<sup>2</sup>.

Kustannukset sisältävät alv:n 23 %.

Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi kesällä 2012.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Eero Lehtomäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 32371  
eero.lehtomaki(a)att.hel.fi

**Liitteet**

1 Tarjousten avauspöytäkirja ja vertailu

**Otteet**

**Ote**

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

**Otteen liitteet**

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,



16.05.2012

Tj/12

---

kaupunginhallitus



§ 83

**Heka Kumpula Isonniitynkatu 5, peruskorjauksen urakkatarjoukset  
ja urakkasopimuksen tekeminen**

HEL 2012-006941 T 02 08 03 00

**Päätös**

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston tekemään Heka Kumpula Isonniitynkatu 5 peruskorjauksen urakkasopimuksen Consti Julkisivut Oy:n kanssa hintaan 7.800.000 euroa (sis. alv 23 %), kuitenkin enintään Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän urakkahinnan mukaisena.

**Esittelijä**

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Pisteytystaulukko
- 3 Kustannusten jakautuminen ja energiatehokkuuden parantamisen kustannukset

**Otteet**

**Ote**

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

**Otteen liitteet**

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kaupunginhallitus

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston tekemään Heka Kumpula Isonniitynkatu 5 peruskorjauksen urakkasopimuksen Consti Julkisivut Oy:n kanssa hintaan 7.800.000 euroa (sis. alv 23 %), kuitenkin enintään Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän urakkahinnan mukaisena.

**Esittelijä**

Kohde on valmistunut vuonna 1987 ja sijaitsee Kumpulassa, osoitteessa Isonniitynkatu 5, tontilla 24968/1. Peruskorjauksessa



korjataan kymmenen 3 -kerroksista asuintaloa. Yhteen rakennukseen on sijoitettu päiväkotit ja kohteessa on myös liiketiloja. Kohteessa on 84 vuokra-asuntoa (5313,5 as2). Päiväkodin pinta-ala on 385 htm2 ja liiketilojen 462 htm2.

Asuntotuotantotoimikunta on hyväksynyt Arkkitehdit Jurvainen ja Pesola Oy:n luonnospiirustukset 19.10.2011.

Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä pyydetty urakkatarjoukset on avattu 17.4.2012.

Tarjoukset pyydettiin seuraavilta urakoitsijoilta:

- YIT Rakennus Oy
- NHK Rakennus Oy
- Lujatalo Oy
- Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy
- Consti Julkisivut Oy
- Rakennusyhtiö Muhonen Oy
- Lemminkäinen Talo Oy
- Quattrorakennus Oy
- Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy

Tarjoukset saatiin seuraavilta urakoitsijoilta: YIT Rakennus Oy, NHK Rakennus Oy, Lujatalo Oy, Consti Julkisivut Oy, Quattrorakennus Oy ja Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Consti Julkisivut Oy.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle hyväksyttäväksi esitettävät peruskorjauskustannukset ovat 8.524.844 euroa (1.384 e/htm2), joista asuntojen osuus on 1.472 e/as2, päiväkodin 1.308 e/htm2 ja liiketilojen 427 e/htm2.

Urakkatarjousten perusteella lasketut peruskorjauskustannukset alittavat luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 3,4 % (39 e/htm2, kustannustaso 3/2011, RI = 120,8).

Peruskorjauskustannukset jaetaan kahteen luokkaan seuraavasti:

- käytöstä ja ikääntymisestä aiheutuvat kustannukset 1.179 e/htm2
- teknisen ja/tai toiminnallisen laatutason nostamisesta aiheutuvat kustannukset (mm. uusi pihatie, pihakiveys, kivirakenteiset kylpyhuoneseinät, uudet ikkunat ja ovet, saunojen LTO,



liesikaavut, vesimittarit, yleiskaapelointi, valaistuksen lisäys) 205 e/htm2.

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus peruskorjauskustannuksista on 16 % (215 e/htm2).

Kun laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset otetaan huomioon, on korjausaste 40 %.

Rahoitussuunnitelma:

- korkotukilaina	6.819.000 e
- Helsingin kaupungin primäärilaina	700.000 e
- korjausavustus	83.000 e
- omarahoitusosuus	922.844 e
Rahoitus yhteensä	8.524.844 e

Kustannukset sisältävät alv:n 23 %.

Peruskorjaus on suunniteltu aloitettavaksi elokuussa 2012.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Pisteytystaulukko
- 3 Kustannusten jakautuminen ja energiatehokkuuden parantamisen kustannukset

**Otteet**

**Ote**

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

**Otteen liitteet**

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kaupunginhallitus



## § 84

### Asunto Oy Helsingin Lallukankulman suorahankinta

HEL 2012-005217 T 02 08 03 01

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston käyttämään hankintamenettelynä suorahankintaa Asunto Oy Helsingin Lallukankulman urakoitsijavalinnassa ja päätti oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan liitteenä olevan esisopimuksen Lujatalo Oy:n kanssa sekä kohteen urakkasopimuksen esisopimuksen ehtojen mukaisesti hintaan 9.175.968,00 euroa (sis. alv 23 %), enintään kuitenkin asuntojen osalta kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksymään hintaan ja päiväkodin osalta kiinteistölautakunnan hyväksymään hintaan.

Kokonaisurakan hinta on jaettu rakennusosa-arvioiden suhteessa seuraavasti:

- Asunto Oy Helsingin Lallukankulma 7.538.591,00 euroa
- Päiväkotikoti 1.637.377,00 euroa.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Esisopimusluonnos
- 2 Lujatalo Oy urakkatarjous 13.2.2012
- 3 Johtosiirtopiirustus
- 4 Työmaa-alue-suunnitelma

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston käyttämään hankintamenettelynä suorahankintaa Asunto Oy Helsingin Lallukankulman urakoitsijavalinnassa ja päättäneen oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan liitteenä olevan esisopimuksen Lujatalo Oy:n kanssa sekä kohteen urakkasopimuksen esisopimuksen ehtojen mukaisesti hintaan 9.175.968,00 euroa (sis. alv 23 %), enintään kuitenkin asuntojen osalta kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksymään hintaan ja päiväkodin osalta kiinteistölautakunnan hyväksymään hintaan.





Kokonaisurakan hinta on jaettu rakennusosa-arvioiden suhteessa seuraavasti:

- Asunto Oy Helsingin Lallukankulma 7.538.591,00 euroa
- Päiväkoti 1.637.377,00 euroa.

## Esittelijä

Asunto Oy Helsingin Lallukankulma rakennetaan Myllypuroon, os. Lallukankuja 5 (t. 45585/2). Kohteessa on 27 rivitaloasuntoa (2474,5 asm<sup>2</sup>) ja päiväkotia (384 htm<sup>2</sup>).

Asuntotuotantotoimikunta on 16.12.2009 hyväksynyt Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula Oy:n laatimat hankkeiden luonnospiirustukset.

Kohteen urakoitsija tulisi valita suorahankinnalla seuraavin perustein (laki julkisista hankinnoista 30.3.2007/348):

Hankintayksikkö voi tehdä suorahankinnan hankintalain 28 §:ssä säädetyin edellytyksin.

### 28 § Suorahankinta lisätilauksissa

”Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, hankintayksikkö voi tehdä suorahankinnan, kun kyseessä on alkuperäiseen hankintasopimukseen sisällytettävä lisäpalvelu tai lisäurakka, joka hankitaan alkuperäiseltä toimittajalta ja joka on ennalta arvaamattomista syistä osoittautunut välttämättömäksi palvelun tai urakan toteuttamiselle sellaisena kuin se on alun perin määritelty. Edellytyksenä on, että lisäpalvelua tai lisäurakkaa ei voida teknisesti tai taloudellisesti erottaa pääsopimuksesta aiheuttamatta hankintayksikölle huomattavaa haittaa tai, vaikka lisäpalvelu tai lisäurakka voitaisiinkin erottaa alkuperäisen sopimuksen toteuttamisesta, se on ehdottoman välttämätön alkuperäisen sopimuksen loppuunsaattamiseksi. Lisäksi edellytyksenä on, että lisäpalvelujen tai lisäurakoiden kokonaisarvo on enintään 50 prosenttia alkuperäisen hankinnan arvosta.”

Toimiston alkuperäinen tavoite oli kilpailuttaa rivitalot ja päiväkotia samassa urakassa korttelin 45585 tonttien 3 ja 4 kanssa. Päiväkodin rakennuslupa jäi rakennuslautakunnassa päiväkodin saattoliikenteen toimivuuden selvittämisen takia pöydälle kaksi kertaa.

Koska oli todennäköistä, että saattoliikennettä ei voitaisi järjestää hyväksyttävällä tavalla vähäisin muutoksin, oli hankkeen urakkalaskenta-ajankohta siirrettävä myöhäisempään ajankohtaan.

Korttelin kahden muun hankkeen hankintamenettely jouduttiin käynnistämään suunnitellun aikataulun mukaan, koska ARA:n käynnistysavustuksia oli mahdollista saada ainoastaan vuoden 2011



aikana osapäätöksen saaneille hankkeille. Käynnistysavustusten menettäminen olisi ollut hankkeille huomattava haitta.

Korttelin kahden muun hankkeen urakkakilpailu järjestettiin julkisten hankintojen lainsäädännön mukaisena aikavälillä 12.9.2011 – 15.12.2011. Urakkatarjoukset pyydettiin seitsemältä urakoitsijalta. Tarjouksen jättivät Lujatalo Oy ja NCC Rakennus Oy. Asunto Oy Lallukankulma jäi em. syistä tämän hankintamenettelyn ulkopuolelle. Korttelin kahden muun hankkeen urakkakilpailun voitti Lujatalo Oy.

Teknisiä perusteita suoramarkkinoita ovat (hankintalaki 27 §):

- Hankkeiden Lallukankuja 1-3 työmaatien ainoa logistisesti mahdollinen sijoitus on Asunto Oy Lallukankulman tontti. Esityksen liitteenä on työmaa-alue-suunnitelma. Jos urakoitsijaksi valitaan jokin muu kuin viereisten hankkeiden urakoitsija, Asunto Oy Lallukankulman rakennushankkeen rakennustyöt voidaan aloittaa vasta vuonna 2013.

- Mikäli kaikilla kolmella kohteella on sama urakoitsija, voidaan hankkeet aikatauluttaa valmistumaan samaan aikaan, jolloin asukasturvallisuus voidaan varmistaa. Korttelin 45585 kolmella hankkeella on yhteinen pihakatu.

- Lallukankujan rakennuksen puoleiselle osuudelle on suunniteltu sijoitettavaksi kaasuputki. Kaasuputken Lallukankujan osuus on rakennettu ja kytketään toimivaksi heinäkuussa 2012. Toiminnassa oleva kaasuputki vaarantaa Asunto Oy Lallukankulman työturvallisuuden. Työturvallisuuden kannalta Asunto Oy Lallukankulman kaasuputken viereiset päiväkodin rakenteet tulisi rakentaa ennen kaasuputken kytkemistä toimivaksi.

Urakoitsijan kokonaisurakkatarjouksen perusteella lasketut ja rakennusosa-arvioiden suhteessa jaetut, hyväksyttäväksi esitettävät rakennuskustannukset ovat Asunto Oy Helsingin Lallukankulman osalta 8.817.767 euroa (3.489 e/asm<sup>2</sup>) ja päiväkodin osalta 1.864.577 euroa (4.856 e/htm<sup>2</sup>).

Asunto Oy Helsingin Lallukankulman kokonaisurakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 3,2 % (108 e/asm<sup>2</sup>, kustannustaso 2/2012, RI = 119,8).

Päiväkodin kokonaisurakkatarjouksen perusteella laskettu hankinta-arvo ylittää kiinteistölautakunnan 30.11.2010 hyväksymän hankesuunnitelman kustannukset 3,1 % (147 e/htm<sup>2</sup>), kustannustaso 2/2012, RI = 119,8).



Kun rakennuskustannuksiin lisätään liittymismaksut ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi Asunto Oy Helsingin Lallukankulman osalta 3.563 e/asm2 ja päiväkodin osalta 4.932 e/htm2.

Kustannukset sisältävät alv:n 23 %.

Jotta rakennusosa-arvion mukaisiin kustannuksiin päästäisiin joudutaan suunnitelmiin tekemään muutoksia, alkuperäisten suunnitelmien laatutasoa kuitenkin heikentämättä.

Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi toukokuussa 2012.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

## **Liitteet**

- 1 Esisopimusluonnos
- 2 Lujatalo Oy urakkatarjous 13.2.2012
- 3 Johtosiirtopiirustus
- 4 Työmaa-aluesuunnitelma



## § 85

### Asuntotuotantotoimikunnan kokoontuminen syyskaudella 2012

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti kokoontua syyskaudella 2012 keskiviikkoisin alkaen klo 16.00 Kaupungintalolla, aulakabinetti 4 seuraavasti: 22.8., 5.9., 19.9., 3.10., 17.10., 31.10., 21.11., 5.12., 19.12. Asioiden vähäisen määrän tai muun erityisen syyn takia kokous voidaan perua tai muuttaa toiseen ajankohtaan.

Samalla asuntotuotantotoimikunta päätti

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

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen kokoontua syyskaudella 2012 keskiviikkoisin alkaen klo 16.00 Kaupungintalolla, aulakabinetti 4 seuraavasti: 22.8., 5.9., 19.9., 3.10., 17.10., 31.10., 21.11., 5.12., 19.12. Asioiden vähäisen määrän tai muun erityisen syyn takia kokous voidaan perua tai muuttaa toiseen ajankohtaan.

Samalla asuntotuotantotoimikunta päättäneen

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

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa



16.05.2012

Tj/15

---

**Tiedoksi**

Hallintokeskuksen tietopalveluyksikkö/Reija Ruotsalainen



16.05.2012

Tj/16

## § 86

### Kokouksessa esille tulevat muut asiat

#### Päätös

Toimitusjohtaja kertoi Myllypurossa sijaitsevien kohteiden Myllykallio ja Myllypoika tulevasta arvonnasta.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Päätösehdotus

Käsitellään mahdolliset muut asiat.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa



16.05.2012

Tj/17

## **§ 87**

### **Seuraava kokous**

#### **Päätös**

Asuntotuotantotoimikunta päätti pitää seuraavan kokouksensa keskiviikkona 30.5.2012 klo 16.00 Kaupungintalolla, aulakabinetti 4.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### **Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen pitää seuraavan kokouksensa keskiviikkona 30.5.2012 klo 16.00 Kaupungintalolla, aulakabinetti 4.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa



16.05.2012

---

**Asuntotuotantotoimikunta**

Kauko Koskinen  
puheenjohtaja  
71 - 74

Tuomas Rantanen  
puheenjohtaja  
75 - 87

Harry Ahlgren  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Jarmo Laaksonen

Anita Kuitunen

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 24.05.2012 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.





16.05.2012

## 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



16.05.2012

Faksinumero: (09) 655 783  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: (09) 310 13700

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 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



16.05.2012

päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksiannon tapahtuneen myöhemmin.

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

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

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

### Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

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

### Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

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

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



16.05.2012

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

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 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.