



05.02.2014

---

**ASUNTOTUOTANTOTOIMIKUNTA**  
**ESITYSLISTA**  
**1 - 2014**

---

**KOKOUSKUTSU**

**Kokousaika**                **05.02.2014 klo 16:00**  
**Kokouspaikka**           **Kaupungintalo aulakabinetti 4**  
**Käsitellään**               **Tällä esityslistalla mainitut asiat**

Asuntotuotantotoimikunta

---



05.02.2014

Asia	Sivu
TOIMITUSJOHTAJA	
1 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2 Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano	2
3 Ilmoitusasiat	3
4 Rakentamisen Ruusu 2013 tunnustuspalkinto ja Vuoden rakennuttaja 2013	5
5 Helsingin Asumisoikeus Oy/ Palopostinpuiston ja Heka Suutarila Tapulikaupungintie 32 luonnospiirustusten hyväksyminen	7
6 Heka Kruunuvuorenranta Koirasaarentie 33 rakennesuunnittelutarjoukset ja työn tilaaminen	9
7 Kiinteistö Oy Auroranlinna Käenkuja 6 peruskorjauksen kokonaisurakoitsijan valinta	11
8 Heka Tapaninvainio Vihervarpusentie 3 ja Asunto Oy Helsingin Pikkuvarpusen urakkatarjousten hylkääminen	13
9 Vuoden 2013 esirakentamismäärärahan siirtoesitys vuodelle 2014	16
10 Asuntotuotantotoimiston henkilökuntayhdistyksen avustusanomus	17
11 Sitovien toiminnallisten tavoitteiden ja tuotanto-ohjelmien toteutuminen vuonna 2013	18
12 Vuoden 2014 tuotanto-ohjelmat ja alustavat tuotanto-ohjelmat vuosille 2015 ja 2016	21
13 Asuntotuotantotoimiston tulosbudjetti vuodelle 2014	32
14 Kokouksessa esille tulevat muut asiat	35
15 Seuraava kokous	36



05.02.2014

Tj/1

---

**1**

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

**Päätösehdotus**

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

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa



05.02.2014

Tj/2

---

**2**

**Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano**

**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



### 3

#### Ilmoitusasiat

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen merkitä tiedoksi seuraavat ilmoitusasiat:

Kaupunginvaltuuston 11.12.2013 tekemien päätösten täytäntöönpano

441 §

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan perusteiden hyväksyminen ja johtosääntömuutokset

Oheismateriaalina 1.

Kaupunginhallitus 9.12.2013:

1. Vuoden 2014 talousarvion noudattamisohjeet

Kaupunginhallitus päätti antaa vuoden 2014 talousarvion noudattamisohjeet kaupungin kaikille lauta- ja johtokunnille sekä virastoille ja laitoksille.

Oheismateriaalina 2.

2. Kaupunginhallituksen kokoukset vuonna 2014

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2013 kokoontua vuonna 2014 varsinaisiin kokouksiin 7.1.2014 alkaen maanantaisin klo 16 ja ylimääräisiin kokouksiin tarvittaessa. Kevätkauden viimeinen kokous pidetään 23.6.2014. Syyskauden ensimmäinen kokous pidetään 4.8.2014 ja viimeinen 15.12.2014. Viikolla 17 kokous pidetään pääsiäisen takia tiistaina 22.4.2014.

3. Vuoden 2015 talousarvioehdotuksen ja vuosien 2015-2017 taloussuunnitelmaehdotuksen käsittelyjärjestys

Oheismateriaalina 3.

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Kaupunginhallitus on 7.1.2014 päättänyt, ettei se ota käsiteltäväkseen asuntotuotantotoimikunnan 18.12.2013 tekemiä päätöksiä.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa



---

**Oheismateriaali**

- |   |   |
|---|---|
| 1 | Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan perusteiden hyväksyminen ja johtosääntömuutokset               |
| 2 | Vuoden 2014 talousarvion noudattamisohjeet  |
| 3 | Vuoden 2015 talousarvioehdotuksen ja vuosien 2015-2017 taloussuunnitelmaehdotuksen käsittelyjärjestys |



4

**Rakentamisen Ruusu 2013 tunnustuspalkinto ja Vuoden rakennuttaja 2013**

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen merkitä tiedoksi asuntotuotantotoimiston saamat tunnustukset.

**Esittelijä**

**Rakentamisen Ruusu 2013**

Rakennuslautakunnan vuotuinen tunnustuspalkinto Rakentamisen Ruusu 2013 myönnettiin ATT:n projektipäällikkö Klaus Hamströmille ja arkkitehti Kristiina Hannunkarille mielenkiintoisesta ja korkealaatuisesta asuntosuunnittelusta sekä tinkimättömän jämäkästä vuokra-asuntojen rakennuttamisesta Viikinmäen Harjannetie 44:ssä.

Tunnustuspalkinnon perusteluissa todetaan Harjannetie 44:n osoittavan, että kunnianhimoisilla tavoitteilla, realistisella aikataululla tehdyllä hyvällä suunnittelulla sekä sujuvalla yhteistyöllä voidaan luoda korkealaatuinen, viihtyisä ja mielenkiintoinen vuokra-asuntokohde kohtuulliseen hintaan. Hankkeen lähtökohta ei ollut helppo. Maaperältään vaativalle tontille moottoritien lähelle tuli rakentaa sata vuotta kestävä vuokrakohde. Kaavoittaja oli lisäksi linjannut, että alun perin toimitilalle varatulle tontille rakennetaan maamerkkinäinen rakennus.

Projektipäällikkö Hamström varasi riittävästi aikaa vuokrakohteen suunnitteluvaiheelle. Pääsuunnittelija Hannunkari tiimeineen (Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy) hioi syvärunkoista rakennusta viihtyisäksi ja tehokkaaksi. Muun muassa katolla töröttäviltä konehuoneilta säästyttiin, kun tekniset tilat sovitettiin kekseliäin ratkaisuin katon alle. Lisätöiden kustannukset jäivät alle yhden prosentin, mikä osoittaa erityisen taitavaa ja ristiriidatonta suunnittelua sekä kustannusten hallintaa.

**Vuoden rakennuttaja 2013**

Rakli ry on valinnut vuoden 2013 rakennuttajaksi Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston (ATT), joka on osoittanut edelläkävijyyttä rakentamisen laadun, kohtuuhintaisuuden ja kestäväen kehityksen edistämisestä sekä talousrikollisuuden kitkemisessä alalta. Nämä kaikki toteutuvat hanketasolla, ja hankintamenettelyissä ja sopimusjohtamisessa on aktiivisesti otettu käyttöön esimerkiksi keinoja,



joilla talousrikollisuutta voidaan hankkeissa estää. ATT on myös ollut aktiivisesti mukana Luotettavan Laatu työmaa-konseptin kehitystyössä, ja ottanut sen ensimmäisenä käyttöön Jätkäsaaren Kap Hornin katu 3:ssa.

Vuoden rakennuttajapalkinnon valintakriteereissä painotetaan esimerkillistä toimintaa ja hyvän rakentamistavan noudattamista. Palkinnon saadakseen rakennuttajan tulee hallita kestävän kehityksen vaatimukset ja erilaisten rakennuttamismenetelmien soveltaminen. Valinnassa annetaan arvoa myös alan kehitys- ja koulutustoimintaan osallistumiselle sekä asiakastarpeiden hyvälle täyttymiselle.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa





**5**

**Helsingin Asumisoikeus Oy/ Palopostinpuiston ja Heka Suutarila  
Tapulikaupungintie 32 luonnospiirustusten hyväksyminen**

HEL 2014-000857 T 10 06 00

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen hyväksyä Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy:n laatimat Helsingin Asumisoikeus Oy/Palopostinpuiston ja Heka Suutarila Tapulikaupungintie 32 luonnospiirustukset.

**Esittelijä**

Helsingin Asumisoikeus Oy/Palopostinpuisto

Helsingin Asumisoikeus Oy/ Palopostinpuisto rakennetaan Suutarilaan, tontille 40122/2. Kohteessa on 53 senioreille suunnattua asumisoikeusasuntoa (3246,5 asm<sup>2</sup>) ja liiketilaa 111 m<sup>2</sup>. Asuntojen keskipinta-ala on 61,3 asm<sup>2</sup>.

Rakennusosa-arviomenettelyllä luonnoksista lasketut rakennuskustannukset koko hankkeen osalta ovat 3.437 e/htm<sup>2</sup> (asunnot 3.428 e/asm<sup>2</sup> ja liiketila 3.691 e/htm<sup>2</sup>). Arvio ylittää hankesuunnitteluvaiheen rakennuskustannusindeksillä 106,9 (12/13; 2010 = 100) päivitetyn arvion 4,0 % (132 e/asm<sup>2</sup>). Koko hankkeen hankinta-arvo on arviolta 12,64 milj. euroa (3.764 e/htm<sup>2</sup>). Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

Asumisoikeusasuntojen keskimääräinen laskennallinen käyttövastike on korkotukilainoitettuna 10,50 e/asm<sup>2</sup>/kk, kun hoitokuluina käytetään 3,50 e/m<sup>2</sup>/kk sisältäen tontinvuokran.

Kohteen suunnitelmia tehostetaan ennen urakkalaskentaa.

Heka Suutarila Tapulikaupungintie 32

Heka Suutarila Tapulikaupungintie 32 rakennetaan Suutarilaan, tontille 40122/4. Kohteessa on 38 vuokra-asuntoa (2303 asm<sup>2</sup>). Asuntojen keskipinta-ala on 60,6 asm<sup>2</sup>.

Rakennusosa-arviomenettelyllä luonnoksista lasketut rakennuskustannukset ovat 3.292 e/asm<sup>2</sup>. Rakennusosa-arvio ylittää tavoitehinnan 1,0 % (31 e/asm<sup>2</sup>, kustannustaso 12/2013, RI = 106,9). Hankinta-arvo on arviolta 8,44 milj. euroa (3.665 e/asm<sup>2</sup>). Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.



Vuokra-asuntojen keskimääräinen laskennallinen vuokra on korkotukilainoitettuna 8,98 e/m<sup>2</sup>/kk, kun hoitokuluina käytetään 4,25 e/m<sup>2</sup>/kk sisältäen tontinvuokran.

Hankkeille on haettu valtion korkotukilainavarausta.

Asuntotuotantotoimikunta on 17.4.2013 valinnut kohteiden arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy:n.

Hankkeiden energiatehokkuusluokka ennen 1.7.2012 muuttuneiden määräysten mukaan on A.

Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2014 lopulla.

Arkkitehti Kristiina Hannunkari esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Jari Kiesilä, projektipäällikkö, puhelin: 310 32354  
jari.kiesila(a)att.hel.fi

## Liitteet

- |   |                    |
|---|--------------------|
| 1 | Hankeselostus Haso |
| 2 | Hankeselostus Heka |

## Otteet

**Ote**  
Asuntotuotantotoimisto

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu



**6**

**Heka Kruunuvuorenranta Koirasaarentie 33  
rakennesuunnittelutarjoukset ja työn tilaaminen**

HEL 2013-011070 T 02 08 03 01

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen hylätä Wise Group Finland Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena.

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston tilaamaan Heka Kruunuvuorenranta Koirasaarentie 33 rakennesuunnittelun kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneelta Finnmap Consulting Oy:ltä arvonlisäverolliseen hintaan 136.958,00 euroa (23,50 e/asm<sup>2</sup>).

**Esittelijä**

Tontti 49183/5 sijaitsee Kruunuvuorenrannassa Koirasaarentien ja liikuntapuiston rajaamassa korttelissa, osoitteessa Koirasaarentie 33. Tontin koko on 3897 m<sup>2</sup>.

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen ja sen rakennusoikeus on 6750 kem<sup>2</sup>, kerrosluku on V – VI. Tontille saa rakentaa kaavan salliman kerrosalan lisäksi asumista palvelevia tiloja kaikkiin kerroksiin. Asemakaava on vahvistettu 7.6.2013. Tontille rakennetaan ARA-rahoitteinen vuokrataloyhtiö.

Asuntopinta-ala on 5828 m<sup>2</sup> ja kerrosala n. 6910 k-m<sup>2</sup>. Asuntojen lukumäärä on 104 kpl ja keskipinta-ala 56,1 m<sup>2</sup>. Kaikki asunnot ovat saunattomia.

Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä tarjoukset pyydettiin seuraavilta:

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

Tarjoukset saatiin kaikilta toimistoilta. Wise Group Finland Oy:n tarjous esitetään hylättäväksi, koska se sisälsi ehtoja.

Asuntotuotantotoimisto on avannut 31.12.2013 kohteesta saadut tarjoukset ja suorittanut toimistojen laatu-arvioinnin toimitettujen tietojen



perusteella. Arvioinnissa on pisteytetty tarjoajan toimintatavat ja -menetelmät, kohdereferenssit ja kohteen suunnittelutiimi.

Arvioinnin maksimipistemäärä oli 100, mikä jakautui painoarvojen suhteessa laatupisteisiin, painoarvolla 70 % ja hintapisteisiin, painoarvolla 30 %. Laatuarvosana laskettiin arvioitujen ominaisuuksien arvosanojen keskiarvona. Parhaan laatuarvosanan saavuttanut toimisto sai maksimi laatupisteet. Muiden tarjoajien laatupisteet määräytyivät suhteessa parhaaseen laatuarvosanaan. Hinnaltaan halvin hyväksyttävissä oleva tarjous sai maksimi hintapisteet. Muiden tarjoajien hintapisteet määräytyivät siten, että kaksi kertaa halvin hinta antoi 0 hintapistettä ja väliarvot interpoloitiin.

Korkeimman tarjoushinnalla korjatun laatuarvosanan saavutti Finnmap Consulting Oy.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Arviointitaulukko

## Otteet

### Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Asuntotuotantotoimisto

### Otteen liitteet

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
pienhankinnat, kaupunginhallitus



**7**

**Kiinteistö Oy Auroranlinna Käenkuja 6 peruskorjauksen kokonaisurakoitsijan valinta**

HEL 2014-000506 T 02 08 03 00

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen hyväksyä toimitusjohtajan 17.1.2014 § 19 tekemän seuraavan päätöksen:

"Toimitusjohtaja päätti oikeuttaa rakennuttamisyksikön tekemään Kiinteistö Oy Auroranlinna/ Käenkuja 6 peruskorjauksen urakkasopimuksen kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen Rakennus Oy Antti J. Aholan kanssa arvonlisäverolliseen hintaan 3.546.400 euroa, kuitenkin enintään kiinteistöyhtiön hyväksymän urakkahinnan mukaisena."

**Esittelijä**

Toimitusjohtaja on tehnyt päätöksen 17.1.2014 § 19 kokonaisurakoitsijan valinnasta prosessin nopeuttamiseksi ja töiden aloituksen vauhdittamiseksi. Kiinteistö Oy Auroranlinna on irtisanonut vuokrasopimukset ja kaikki asukkaat on siirretty toisaalle viimeistään 31.1.2014 mennessä. Näin ollen esivalmistelut voidaan aloittaa 1.2.2014 ja rakennusteknisen töiden aloitusaika on 17.2.2014. Hankkeen nopeutettu urakoitsijavalintamenettely on tarpeen vuokratappioiden vähentämiseksi.

Oheismateriaalina on toimitusjohtajan 17.1.2014 § 19 tekemä päätös.

Päätös alistetaan asuntotuotantotoimikunnan hyväksyttäväksi.

**Esittelijä**

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

**Lisätiedot**

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

**Oheismateriaali**

- 1 TJ päätös 17.1.2014 § 19
- 2 Tarjousten avauspöytäkirja
- 3 Urakkatarjousten vertailu
- 4 Peruskorjauksen kustannusten jakautuminen

**Otteet**



---

**Ote**  
Asuntotuotantotoimisto

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu



8

**Heka Tapaninvainio Vihervarpusentie 3 ja Asunto Oy Helsingin  
Pikkuvarpusen urakkatarjousten hylkääminen**

HEL 2014-000222 T 02 08 03 00

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen hylätä Heka Tapaninvainio Vihervarpusentie 3 ja Asunto Oy Helsingin Pikkuvarpusen urakkatarjoukset liian kalliina.

Samalla asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston tarvittaessa tekemään hintaa alentavia muutoksia suunnitelmiin sekä valitsemaan urakoitsijan / urakoitsijat tarvittaessa neuvottelumenettelyä tai suorahankintamenettelyä käyttäen.

Lisäksi toimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston hakemaan hallintamuodon muutosta, jossa tonttien 39146/1, 2 ja 3 (Asunto Oy Helsingin Pikkuvarpunen) hallintamuoto muutetaan korkotuetuksi vuokratalokohteeksi.

**Esittelijä**

Heka Tapaninvainio Vihervarpusentie 3 ja Asunto Oy Helsingin Pikkuvarpunen (aik. Asunto Oy Helsingin Varpunen) on suunniteltu rakennettavaksi Tapaninkylään, tonteille 39146 /1-4. Kohteessa on 18 vuokra-asuntoa (1231 asm2) ja 16 Hitas-omistusasuntoa (1508 asm2).

Asuntotuotantotoimikunta on 17.4.2013 hyväksynyt Arkkitehdit Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy:n laatimat luonnospiirustukset.

Tarjoukset pyydettiin seuraavilta urakoitsijoilta:

- Quattrorakennus Oy
- Skanska Talonrakennus Oy
- Rakennustoimisto V.O. Mattila Oy
- NCC Rakennus Oy
- Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon Oy
- SRV Rakennus Oy
- Uudenmaan Mestari rakentajat Oy

Tarjous saatiin Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon Oy:ltä ja Uudenmaan Mestari rakentajat Oy:ltä.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon Oy.



### Heka Tapaninvainio Vihervarpusentie 3

Heka Tapaninvainio Vihervarpusentie 3 kokonaistaloudellisesti edullisimpien tarjousten perusteella lasketut rakennuskustannukset ovat 4.624.764 euroa (3.757 e/asm<sup>2</sup>).

Urakkatarjousten perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 14,3 % (471 e/asm<sup>2</sup>, kustannustaso 11/2013, RI = 117,0).

Ylitys johtuu kilpailun epäonnistumisesta.

Kun rakennuskustannuksiin lisätään autokatospaikkojen rakentamiskustannukset, kunnallistekniset liittymismaksut ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 3.884 e/asm<sup>2</sup>.

### Asunto Oy Helsingin Pikkuvarpunen

Asunto Oy Helsingin Pikkuvarpusen kokonaistaloudellisesti edullisimpien tarjousten perusteella lasketut rakennuskustannukset ovat 6.107.493 euroa (4.050 e/asm<sup>2</sup>).

Urakkatarjousten perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 15,5 % (542 e/asm<sup>2</sup>, kustannustaso 11/2013, RI = 117,0).

Ylitys johtuu kilpailun epäonnistumisesta.

Kun rakennuskustannuksiin lisätään kunnallistekniset liittymismaksut ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 4.132 e/asm<sup>2</sup>.

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Mika Toikka, projektipäällikkö, puhelin: 310 23256  
mika.j.toikka(a)att.hel.fi

#### Liitteet

1 Avauspöytäkirja ja urakkatarjousten vertailu

#### Otteet

#### Ote

#### Otteen liitteet

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

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

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

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
800012-62637  
**Alv.nro**  
F102012566





05.02.2014

Tj/8

---

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet    Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
Asuntotuotantotoimisto    kaupunginhallitus



**9**

**Vuoden 2013 esirakentamismäärärahan siirtoesitys vuodelle 2014**

HEL 2014-001124 T 02 02 00

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle 250.000 euron ylitysesityksen vuoden 2014 talousarvioon investointiosan talousarviokohdalle 8 01 02 10 perusteena vastaavan suuruinen säästö vuoden 2013 investointimäärärahasta.

PRR 2010210016 Heka Lassila Laurinniityntie 14 250.000 euroa

**Esittelijä**

Hankkeen rakentamisen rahoitus on siirtynyt vuoden 2014 syksyyn. Hankkeen aikataulua on viivästyttänyt pohjaolosuhteiden selvittäminen ja siihen liittynyt lisäsuunnittelu.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

**Otteet**

**Ote**

Asuntotuotantotoimisto

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu



## 10

### Asuntotuotantotoimiston henkilökuntayhdistyksen avustusanomus

HEL 2013-000484 T 01 04 04 00

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen myöntää Asuntotuotantotoimiston henkilökuntayhdistys ry:lle avustusta vuoden 2014 harrastus- ja virkistystoimintaan 8.000 euroa.

#### Esittelijä

Toimiston henkilökunnan perustaman Asuntotuotantotoimiston henkilökuntayhdistys ry:n tarkoituksena on kannustaa ja ylläpitää vapaa-ajan harrastuksia sekä kohottaa viraston työntekijöiden yhteishenkeä.

Asuntotuotantotoimiston henkilökuntayhdistys ry anoo toimikunnalta avustusta 8.000 euroa henkilökunnan hyvinvointia ja virikkeisyyttä kehittävään kulttuuri-, virkistys-, urheilu- ja vapaa-ajan toimintaan vuodelle 2014.

Yhdistyksen tukeminen on osa viraston työhyvinvointiohjelmaa.

Asuntotuotantotoimikunta on myöntänyt yhdistykselle avustusta vuosittain.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Sanne Varpanen, hankesuunnitteluinsinööri, puhelin: 310 32375  
sanne.varpanen(a)att.hel.fi

#### Otteet

##### Ote

Asuntotuotantotoimiston  
Henkilökuntayhdistys ry



## 11

### Sitovien toiminnallisten tavoitteiden ja tuotanto-ohjelmien toteutuminen vuonna 2013

HEL 2014-001166 T 02 02 01

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen merkitä tiedoksi sitovien toiminnallisten tavoitteiden ja asuntotuotanto-ohjelmien toteutumisen vuonna 2013.

#### Esittelijä

Vuoden 2013 talousarviossa asuntotuotantotoimiston sitovat toiminnalliset tavoitteet määriteltiin seuraavasti:

”Asuntotuotantotoimisto sitoutuu rakennuttamaan asuntotuotantotoimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa maankäytön ja asumisen ohjelman mukaisen kaupungin oman asuntotuotannon, jonka määrä vuonna 2013 on 828 asuntoa.”

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

Asuntotuotantotoimikunnalle varatut rakentamiskelpoiset tontit eivät ole riittäneet Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 (AM-ohjelma) mukaisten tavoitteiden toteuttamiseen vuonna 2013.

Talousarvion sitovien tavoitteiden toteuttamiseksi toimisto laati tuotanto-ohjelmat ja asuntotuotantotoimikunta hyväksyi ne kokouksessaan 20.2.2013. Tuotanto-ohjelmassa, kuten myös talousarvion tavoitteissa ko. vuonna käynnistyviksi hankkeiksi on laskettu ne hankkeet, joista tehdään rakennustöiden aloituspäätös vuoden aikana. Hyväksytyssä tuotanto-ohjelmassa uudistuotannon määrä oli 704 asuntoa ja peruskorjauksen määrä 576 asuntoa.

#### Uudistuotannon käynnistämispäätökset

Käynnistyspäätökset tehtiin vuonna 2013 yhteensä 591 uuden asunnon rakentamisesta. ARA -vuokra-asuntoja näistä on 333, asumisoikeusasuntoja 145 ja Hitas-omistusasuntoja 113 kappaletta.

Talousarvion sitoviin tavoitteisiin lasketuista ja tuotanto-ohjelmaan sisältyneistä kaikista hankkeista ei voitu tehdä käynnistämispäätöksiä omistusasuntojen markkinatilanteen epävarmuuden lisääntymisen ja



kysynnän heikkenemisen sekä osin epäonnistuneiden urakkakilpailuiden ja liian kalliiden urakkatarjousten takia.

Asuntokaupan lähes täydellinen pysähtyminen muilla kuin vetovoimaisilla ranta-alueilla oli merkittävin syy siihen, että tuotannolle asetettuja määrällisiä tavoitteita ei voitu saavuttaa. Myytävistä omistusasunnoista tehtiin käynnistyspäätökset vain kahden Kalasatamaan toteutettavan yhtiön osalta. Talousarvion sitovista tavoitteista jäätiin tässä hallintamuodossa 259 asunnolla. ARA -vuokra- ja asumisoikeushankkeiden aikaistamisella onnistuttiin osin korvaamaan tuotannon kokonaismäärän vähenemistä.

Rakennusviraston ylläpitämän ns. Facta-tietokannan mukaan varsinaiset rakennustyöt käynnistyivät 791 ATT:n rakennuttamassa asunnossa vuoden 2013 aikana.

#### Peruskorjausten käynnistämispäätökset

Peruskorjausten osalta talousarviossa ei ole määrällistä sitovaa tavoitetta ja toimisto käynnisti kaikki hankkeet, joilla oli teknisen valmiuden, väistöasuntojen saatavuuden ja rahoituksen puolesta edellytykset käynnistyä. Päätökset korjaustöiden käynnistämisestä tehtiin 565 asunnon osalta.

#### Valmistuneet uudishankkeet

Vuoden 2013 aikana valmistui 23 uudishanketta, sisältäen yhteensä 1053 asuntoa. Näistä 510 on vuokra-asuntoja, 191 asumisoikeusasuntoja, 144 Hitas –asuntoja ja 20 vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Asuntoja valmistui Etelä-Haagaan, Alppikylään, Jätkäsaareen, Viikinmäkeen, Siltamäkeen, Vesalaan, Vuosaareen, Kalasatamaan ja Myllykylään.

#### Valmistuneet korjaushankkeet

Vuoden 2013 aikana valmistui kolme peruskorjaushanketta sisältäen 374 asuntoa.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32300  
sisko.marjamaa(a)att.hel.fi

#### Liitteet

- 1 V 2013 toteutuneen tuotanto-ohjelman vertailu tavoitteisiin
- 2 Käynnistynyt uudistuotanto v 2013



05.02.2014

Tj/11

- 
- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| 3 | Valmistunut uudistuotanto v 2013     |
| 4 | Käynnistyneet korjaushankkeet v 2013 |
| 5 | Valmistuneet korjaushankkeet v 2013  |

**Otteet**

**Ote**  
Asuntotuotantotoimisto

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu



## 12

### Vuoden 2014 tuotanto-ohjelmat ja alustavat tuotanto-ohjelmat vuosille 2015 ja 2016

HEL 2014-000938 T 10 07 00

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen hyväksyä vuoden 2014 tuotanto-ohjelmat toimiston tavoitteeksi ja merkitä tiedoksi alustavat tuotanto-ohjelmat vuosille 2015 ja 2016.

Samalla toimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston hakemaan hallintamuodon muutokset seuraaville tonteille:

- tontit 39146/1,2,3, Tapaninkylä (16 as.) muutetaan Hitas-kohteesta korkotuetuksi vuokrakohteeksi
- tontti 40120/3, Tapulikaupunki (26 as.) muutetaan Hitas-kohteesta korkotuetuksi asumisoikeuskohteeksi
- tontti 40123/4, Tapulikaupunki (15 as.) muutetaan Hitas-kohteesta korkotuetuksi asumisoikeuskohteeksi.

#### Esittelijä

Tonttitilanne, tonttien rakentamiskelpoisuus ja muut perusedellytykset

Asuntotuotantotoimikunnalla oli vuoden 2013 lopussa varattuja tontteja yhteensä noin 4800 asunnon rakentamista varten vuosien 2014–2017 tuotantoon. Luvussa on mukana noin 350 asuntoa Saukonlaiturin alueelta, mutta alueen kaavoitusprosessi on käynnistetty uudelleen tonttien varaamisen jälkeen. Uusia tontinvarauksia tehtäneiden vuoden 2014 aikana.

Varattuja tontteja on kaikkiaan noin 80 % AM-ohjelman mukaisesta vuosien 2014, 2015, 2016 ja 2017 tavoitteista, joka on kaupungin oman tuotannon osalta keskimäärin 1500 asuntoa vuodessa.

Vuoden 2013 aikana ATT:lle varattiin tontteja 1857 asunnon rakentamiseen ja tontit sijoittuvat Länsisataman Jätkäsaaren ja Atlantinkaaren itäosan, Kaarelan Luutnantinpolun ja Kuninkaantammen, Myllypuron puukaupunkikylän, Mellunkylän Mustapuronpuiston sekä Laajasalon Gunillankallion ja Haakoninlahden alueille.

Osa 28.1.2013 asuntotuotantotoimikunnalle varatuista tonteista ei ole rakentamiskelpoisia osin kaavoituksen keskeneräisyyden, asemakaavan muutostarpeen tai tarvittavan esirakentamisen vuoksi.



Osa saaduista tonteista on ns. kumppanuuskaavoitustontteja, joissa tehdään yhteistyötä kaavoittajan kanssa alusta alkaen. Tällä hetkellä laajoja, yhteensä noin 80000 km<sup>2</sup>, kumppanuuskaavoitushankkeita on käynnissä Capellan alueella Kalasatamassa sekä Atlantinkaaren alueella Jätkäsaarella.

Tällä hetkellä asuntotuotantotoimikunnalla on enemmän tontteja välimuodon, eli Hitas- tai asumisoikeus-, kuin vuokra-asuntojen tuotantoa varten. Asuntotuotantotoimiston tavoitteena on rakennuttaa 750 vuokra-asuntoa vuosittain. Neljälle vuodelle tontinvarauksia pitäisi olla vuokra-asuntotuotantoon 3000 asunnon rakennuttamista varten, nyt tonttivarantoa on noin 2050, eli 68 %. Välimuodon asuntojen tuotantoa varten asuntotuotantotoimistolla on tällä hetkellä riittävästi tontteja ja olisi tutkittava edellytyksiä muuttaa osa niistä vuokratuotantoon ja osa hitakseen varatuista tonteista asumisoikeustuotantoon.

Vuokra-asuntotuotannon käynnistämisessä on ongelmana ARA:n edellyttämä kustannustaso, joka Helsingissä on vaikea saavuttaa. Jatkossa asemakaavoituksessa ja tonttien varauksia valmisteltaessa tulee huolehtia, että valtion tukemalle asuntotuotannolle luodaan riittävät edellytykset.

Kaupunginhallituksen lokakuussa 2012 tekemän AM-ohjelman täytäntöönpanoa koskevan päätöksen mukaan kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimen tulee huolehtia kaupungin oman asuntotuotannon toteuttamisedellytyksistä.

Tavoitteet edellyttävät kaikilta osapuolilta yli hallintokuntarajojen aktiivista asennetta ja yhteistyötä kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellyttämien tonttien saatavuuden, soveltuvuuden ja toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi. Tärkeää on myös varmistaa yhteistyössä eri hallintokuntien kanssa rakentamiskelpoisuuden valmistuminen suunnitellulla tavalla.

## Vuoden 2014 tuotanto-ohjelmat

### Käynnistyvän uudistuotannon tavoitteet AM-ohjelman mukaan

Helsingin kaupunginvaltuuston 12.9.2012 hyväksymän Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman mukaisesti kaupungin oman tuotannon tavoitteet sisältävät 1500 asunnon rakentamisen vuosittain. Vaparaahoitteisia asuntoja rakennetaan vain alueiden tasapainoisen asuntorakenteen varmistamiseksi sekä mahdollisen sekarakentamisen yhteydessä.





Kaavoituksen ja tontinluovutuksen keinoin turvataan kaupungin omaan asuntotuotantoon tarvittava ohjelman mukainen tonttitarjonta. ATT:n toimintaedellytykset turvataan tarvittaessa toimintamalleja ja riskinottoa kehittäen.

Kokonaismäärän jakauma on seuraava:

- vähintään 750 valtion tukemaa vuokra-asuntoa (50 % tuotannosta)
- 600 välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntoa (40 %)
- 150 vapaarahoitteista asuntoa (10 %)

Kaupunginvaltuuston 13.11.2013 vahvistamassa vuoden 2014 talousarviossa asuntotuotantotoimiston sitovat tavoitteet on päätetty seuraavasti:

"Asuntotuotantotoimisto sitoutuu rakennuttamaan asuntotuotantotoimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa AM-ohjelman mukaisen kaupungin oman asuntotuotannon, jonka määrä vuonna 2014 on 892 asuntoa."

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

Vuoden 2014 tuotanto-ohjelmat on laadittu AM-ohjelman ja talousarvion sitovien tavoitteiden toteuttamiseksi asuntotuotantotoimikunnalle varattujen tonttien toteutuskelpoisuuden perusteella, ja se sisältää yhteensä 886 asuntoa. Tuotantoon sisältyviä riskejä on tarkasteltu jäljempänä.

Tuotanto-ohjelmassa ei päästä Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 mukaisiin tavoitteisiin, koska tuotantoon ei ole varattu tavoitetta vastaavaa määrää rakentamiskelpoisia tontteja, joilla rakentaminen voitaisiin käynnistää.

Tuotanto-ohjelmassa on valmiiksi tai lähes valmiiksi suunniteltuja Hitas-kohteita, joiden käynnistäminen ei nykyisessä heikossa asuntomarkkinatilanteessa ole mahdollista. Tämän vuoksi kohteiden hallintamuotoja esitetään muutettavaksi (tontit 39146/1,2,3, 40120/3, 40123/4). Samalla suunnitelmia on kehitettävä taloudellisemmiksi, jotta kohteiden suunnitelmille ja kustannuksille on mahdollista saada Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksyntä.

Nykyisessä suhdannetilanteessa on tarkoituksenmukaista turvata vuokratuotannon käynnistyminen mm. valtion määräraikaisten tukitoimien vuoksi.



Tuotanto-ohjelma hallinta- ja rahoitusmuodoittain ennen mahdollisia hallintamuodon muutoksia:

Valtion tukemat ARA -vuokra-asunnot 500 kpl

Välimuodon asunnot

- asumisoikeusasunnot 188 kpl

- Hitas-asunnot 198 kpl

Välimuoto yhteensä 386 kpl

Vapaaarahoitteiset (säätlemättömät) asunnot 0 kpl

KAIKKI YHTEENSÄ 886 kpl

#### Riskit vuoden 2014 tuotanto-ohjelman toteutumisessa

Valtioneuvoston hyväksymään korkotukiasuntolainojen ja takauslainten hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelmaan vuodelle 2014 vedoten Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on ilmoittanut, että vuoden 2014 ARA-tuotannon rakennuskustannusten keskiarvo voi nousta edellisvuoden tasosta vain rakennuskustannusindeksin nousun verran. ARA:n asettama hintakatto on riski hankkeille, joiden rakennuskustannukset ovat tätä korkeammat. ATT:n rakennuttamien korkotuettujen vuokra- ja asumisoikeushankkeiden rakennuskustannusten keskiarvo vuoden 2013 tuotannossa oli 3.223 e/asm<sup>2</sup>.

Jotta ARA-hankkeiden kustannuksille on mahdollista saada ARAn hyväksyntä, tulee esirakentamiseen varattuja varoja voida käyttää merkittävästi tavanomaista korkeampien perustus- ja maapohjakustannusten kompensointiin.

Heka Kalasatama Junonkatu 9 (37 as)

Heka Kalasatama Junonkatu 9 kilpailutetaan samassa urakkakilpailussa Asunto Oy Helsingin Parrulaiturin (OOH, 49 as), Asunto Oy Helsingin Arielin (OO, 44 as) ja Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillojen (OO, 16 as) kanssa. Samassa yhteydessä kilpailutetaan myös yhtiötä palveleva maanalainen autohalli sekä yhtiötä palveleva Kalasataman Palvelu Oy:n omistukseen tuleva yhteispiha. Mikäli myytävillä asunnoilla ei ole riittävä kysyntää on myyntiin liittyvä riski liian suuri, jolloin myös Junonkatu 9:n rakentaminen siirtyy. Korttelin kohteita ei ole mahdollista irrottaa



yksittäin toteutettavaksi mahdollisesti Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillat -nimistä yhtiötä lukuun ottamatta.

Heka Kontula Kontulankaari 13 (14 as)

Hanketta ei ole voitu toteuttaa kalliiden kustannusten takia ja kohde on nyt SR-kilpailussa, jonka tavoitteena on urakoitsijoiden kannalta toteutettavamman ratkaisun löytäminen.

Heka Suutarila Vihervarpusentie (18 as):

Kohteessa on kustannusriski kalliiden pohjarakennuskustannusten ja asemakaavasta aiheutuvien vaatimusten takia.

Helsingin Asumisoikeus Oy / Palopostinpuisto (55 as.)

Hankkeen suunnitelmia on tehostettava, jotta kohde on mahdollista toteuttaa asumisoikeustuotantona.

Vuoden 2014 aikana mahdollisesti käynnistettävät lisähankkeet

Helsingin Asumisoikeus Oy/ Gunilla (113 as.) ja Asunto Oy Helsingin Lorentzinpuisto (57 as.), Laajasalo

Helsingin Asumisoikeus Oy/ Gunilla (49046/3) kilpailutetaan samassa urakkakilpailussa Asunto Oy Helsingin Lorentzinpuiston (OOH) kanssa. Kohteet on rakennettava saman aikaisesti rakennuksiin liittyvän autopaikoitushallin takia. Kohteiden käynnistämien edellyttää onnistuneen urakkakilpailun lisäksi hallintamuodon muutoksia. Nykyisessä markkinatilanteessa myytävän tuotannon käynnistäminen alueella ei ole mahdollista.

Valmistuvat uudishankkeet

Vuonna 2014 arvioidaan valmistuvan 979 uutta asuntoa.

Käynnistyvät peruskorjaushankkeet 2014

Vuoden aikana käynnistetään 584 asunnon peruskorjaus.

Peruskorjauskohteiden alennettu omavastuukorko (2,35 %) on voimassa vuoden 2015 loppuun.

Peruskorjauksen tuotanto-ohjelmaan vaikuttavat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n päätökset korjausten aikatauluttamisesta. Aikataulutukseen vaikuttaa mm. korvaavien asuntojen saatavuus sekä tarveselvitysten ja hankesuunnitelmien valmistuminen.



Lisäksi on mahdollista, että toimisto rakennuttaa alueyhtiöille vuosikorjaustyyppejä korjaushankkeita.

#### Valmistuvat korjaushankkeet

Vuonna 2014 arvioidaan valmistuvan 295 asunnon peruskorjaukset.

#### Rakennuskustannukset ja suhdannetilanne

Vuodenvaihteessa 2012 - 2013 arvioitiin uudisrakentamisen laskusuhdanteen jatkuvan ja vuoden 2013 ennustettiin olevan poikkeuksellisen vähäisen rakentamisen aikaa. Arviointi piti paikkansa, vaikka varsinaista romahdusta ei tapahtunutkaan. Toimitilojen uudisrakentaminen väheni merkittävästi ja asuntorakentamisenkin määrä hieman. Etenkin vapaarahoitteisten asuntojen kysyntä on hiipunut taloustilanteen epävarmuustekijöiden takia. Vaikka korot ovat pysyneet alhaisella tasolla, ovat pankit kiristäneet luotonantoon, mikä on myös osaltaan jarruttanut asuntokauppaa.

Korjausrakentamisen määrän kasvu on ollut melko hidasta mutta kuitenkin vakaata verrattuna uudisrakentamiseen. Korjausrakentamisen suuri määrä onkin jossain määrin vaimentanut uudisrakentamisen vähenemisen vaikutusta. Tosin uudis- ja korjauspuolella toimivat osittain eri yritykset. Korjauspuolella vaaditaan erilaista osaamista kuin uudishankkeissa.

Rakennusalan yritysten tilanne vaikeutui vuoden 2013 aikana entisestään, tilaukset vähenivät ja tuotantomäärät supistuivat. Taantuma kohdistui pahiten pieniin ja keskisuuriin toimijoihin. Rakennusala on kuitenkin edellisestä lamasta oppineena melko hyvin sopeuttanut toimintansa pienenevään volyymiin. Volyymin pienentyessä tarjoushalukkuus yleensä kasvaa, kilpailu kiristyy ja tarjoushinnat laskevat. Näin tapahtui myös viime vuonna. Tosin urakkahintojen lasku ei ollut kovin suuri.

Asuntotuotantotoimiston ns. normaalien vuokra- ja asumisoikeushankkeiden keskimääräiset kustannukset laskivat 2,8 % vuoden takaisesta.

Tarjoushalukkuuden nousu alkoi näkyä asuntotuotantotoimiston järjestämissä urakkakilpailuissa jo vuoden 2012 toisella puoliskolla. Vuonna 2013 ATT sai uudishankkeiden urakkakilpailuissa keskimäärin 4,6 tarjoust/kilpailu, mikä on reilusti enemmän kuin vuosikausiin. Tarjoushinnat alittivat rakennusosa-arviot keskimäärin 3,7 %.

#### Suhdannenäkymät vuodelle 2014



Vuoden 2014 asuntotuotannon aloitusmäärien ennustetaan pysyvän viime vuoden tasolla, mahdollisesti hieman nousevan. Myytävien omistusasuntojen kysynnän ei uskota nousevan, joten vapaarahoitteinen tuotanto pysynee edelleen vähäisenä, mutta ARA-tuotannon odotetaan kasvavan. Toukokuussa 2013 Helsingin seudulla käyttöön otetun omavastuukoron alentamisen sekä käynnistysavustuksen odotetaan parantavan etenkin pienempien rakennuttajien mahdollisuuksia rakentaa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

Rakennusalan kapasiteetti on kuitenkin pääkaupunkiseudullakin edelleen vajaakäytössä ja tarjoushalukkuuden uskotaan pysyvän hyvällä tasolla rakennusliikkeiden omien vapaarahoitteisten hankkeiden ollessa jäissä. Suhdannetilanne suosisi siis hankkeiden kilpailuttamista ja näin ollen normaalien vuokrahankkeiden ja asumisoikeushankkeiden käynnistymiselle ei pitäisi olla suuria esteitä. Myytävän omistustuotannon käynnistymiseen liittyy sen sijaan huomattavia riskejä epävarman taloustilanteen vuoksi etenkin kaupungin reuna-alueilla.

Tilastokeskuksen ylläpitämän rakennuskustannusindeksin mukaan rakennuskustannukset nousivat 0,8 % vuoden 2013 joulukuussa edellisen vuoden joulukuuhun verrattuna. Kuluvankin vuoden aikana rakennuskustannusindeksin samoin kuin tarjoushintaindeksin nousun odotetaan jäävän hyvin maltilliseksi. Rakentamisen volyymin heikkouden ei uskota enää laskevan urakkahintoja viime vuoden tasolta.

#### Asuntojen markkinatilanne

Omistusasuntojen markkinatilanne on tällä hetkellä erittäin epävarma, eikä alkaneen vuoden aikana ole ennustettavissa käännettä parempaan suuntaan. Asuntolainojen reaalin korkotaso on erittäin alhainen, mutta lainansaannin edellytyksenä on usein vanhan asunnon myynti ennen uuden asunnon kauppaa. Tämä hidastaa ja vaikeuttaa asuntojen myyntiketjujen toimivuutta. Rahoituksen saatavuudesta on tullut este asunnon hankkimiselle. Lainamarginaaleissa on tapahtunut jyrkkää nousua, mikä aiheuttaa suuren riskin viitekorkojen noustessa. Yleinen taloudellinen kehitys näyttää edelleen erittäin heikolta ja kuluttajien luottamus oman talouden kehittymiseen on heikkoa.

Vaikeasta taloustilanteesta johtuen uudistuotannon aloituksia ollaan yleisesti vähennetty. Tämä lisää entisestään pääkaupunkiseudulla vallitsevaa kysynnän ja tarjonnan epätasapainoa ja pitää asuntohinnat korkealla taantumasta huolimatta.



Asuntotuotantotoimiston vuoden 2014 tuotanto-ohjelma sisältää 198 Hitas-asunnon käynnistämisen. Tuotannon määrällistä tavoitetta voidaan pitää erittäin haastavana, sillä sen käynnistämiseen sisältyy merkittäviä myyntiriskejä. Ranta-alueille käynnistettävien kohteiden myyntiriskejä voidaan pitää pääsääntöisesti normaaleina. Muille alueille toteutettavien myyntikohteiden riskit ovat taas korkeita ja kohteista on vaikeaa saada taloudellisesti kannattavia.

Markkinatilanteesta johtuen ja kohteiden käynnistämisen turvaamiseksi asuntotuotantotoimisto esittää kolmen Hitas-hankkeen muuttamista muuhun hallintamuotoon eli

- tontit 39146/1, 2, 3, Tapaninkylä, Asunto Oy Helsingin Pikkuvarpunen (16 as.) muutetaan vuokrakohteeksi,
- tontti 40120/3, Tapulikaupunki, Asunto Oy Helsingin Syökärinpuisto (26 as.) ja
- tontti 40123/4, Tapulikaupunki, Asunto Oy Helsingin Tuulaakipuisto (15 as.) muutetaan asumisoikeuskohteeksi.

Tällä hetkellä asuntotuotantotoimistolla on myymättömiä asuntoja käynnissä olevissa rakennushankkeissa yhteensä 114 kappaletta. Jo valmistuneissa kohteissa myymättömiä asuntoja on 23 kappaletta. Kevään aikana valmistuu lisäksi kaksi Hitas-kohdetta, joissa myymättömiä asuntoja on yhteensä 56 kappaletta.

Asumisoikeusasuntojen kysyntä on jatkunut hyvänä. Tuotantoa on suhteellisen paljon liikkeellä, joten joidenkin kohteiden osalta on ollut havaittavissa lievää kysynnän hitautta. Vaikea taloustilanne heijastuu myös asumisoikeusasuntojen kysyntään, koska asumisoikeusmaksun rahoitukseen käytetään lainaa valtaosassa sopimuksia. Asuntotuotantotoimiston näkemys on, että Helsingissä tulee olemaan asumisoikeusasunnoille kysyntää myös jatkossa.

## Rahoitusmahdollisuudet

### Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen lainavaraukset 2014

ARA-tuotanto eli valtion tukema vuokra- ja asumisoikeustuotanto rahoitetaan pääasiassa korkotukilainoilla. Toimistolla on tällä hetkellä suurimmalle osalle vuoden 2014 hankkeista korkotukilainavaraukset.

Valtion talousarvioon on vuodelle 2014 varattu korkotukilainoitukseen 1040 milj. euron suuruinen valtuus, mikä on yhtä suuri kuin vuoden 2013 valtuus.

Korkotukilainoitusvaltuuksia jaettaessa on painotettu vuokra-asuntotuotantoa, jonka osuus kaikista korkotukilainoista on 80 %.



Normaaliin vuokra-asumiseen ohjataan 445 milj. euroa eli 43 % jaetusta valtuudesta ja erityisryhmien asumiseen 380 milj. euroa eli 37 %.

Vuoden 2014 valtion talousarvion korkotukivaltuuksilla voidaan rakentaa noin 7500 uutta ja peruskorjata noin 12 000 asuntoa. Asumisoikeusasunnoille kokonaisvaltuudesta suunnataan 175 milj. euroa, mikä on 10 milj. euroa enemmän kuin vuonna 2013. Valtuudella lainoitetaan noin 900 asumisoikeusasuntoa.

Korkotukilainoitusta osoitetaan asumisoikeusasunnoille saman verran kuin kunnassa toteutetaan korkotukivuokra-asuntoja. Tarkastelu tapahtuu pääsääntöisesti kolmen vuoden ajanjaksolla.

#### Valtion myöntämät avustukset

Valtion myöntämiä avustuksia tullaan hakemaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ohjeiden mukaisesti.

Valtion talousarviossa on vuodeksi 2014 erityisryhmien investointiavustuksiin varattu 120 milj. euroa (110 milj. euroa v. 2013) ja korjaus- ja energia-avustuksiin 43 milj. euroa (50,5 milj. euroa v. 2013).

Korjaus- ja energia-avustusten kuntotutkimusmäärärahat suunnataan vuonna 2014 kosteusvaurioituneisiin, terveyshaittaa aiheuttaviin rakennuksiin. Muut korjaus- ja energia-avustukset eivät koske ATT:n hankkeita.

Vuodelle 2014 on varattu enintään 100 milj. euroa käynnistysavustusta vuokra-asuntojen peruskorjaukseen ja 10 milj. euroa käynnistysavustusta vuokra-asuntojen rakentamiseen. Uudisvuokratuotannon käynnistysavustus on 10.000 euroa asuntoa kohden ja peruskorjaushankkeisiin avustusta myönnetään enintään 10 % ARAn hyväksymistä kustannuksista. Avustuksiin ovat oikeutettuja vuonna 2014 osapäätöksen saavat hankkeet.

#### Omistusasuntotuotannon rahoitus

Omistuskohdeiden tavanomainen rahoitusrakenne on ostajien 60 % omarahoitusosuus ja 40 % yhtiölaina. Omistusasuntojen kauppahintojen maksuerät määritellään siten, että ostajat maksavat maksuerät rakennustyön edistymisen mukaan ja viimeisen erän muuton yhteydessä. Omistusasuntojen yhtiölainojen laina-ajaksi on sovittu 25 vuotta, joista kolme ensimmäistä vuotta ovat lyhennysvapaita.

#### Lainakilpailutukset



Kaikki rakennushankkeiden lainat kilpailutetaan (vuokra-, asumisoikeus- ja peruskorjauskohteiden korkotukilainat sekä myytävän omistusasuntotuotannon yhtiölainat). Tarjouksia pyydetään yleensä 4-6 rahoituslaitokselta. Vuoden 2014 aikana arvioidaan kilpailutettavan noin 280 milj. euron lainamäärä.

Rahoitusmarkkinoiden epävarma tilanne heijastuu todennäköisesti vuonna 2014 mahdollisuuksiin saada lainatarjouksia. Korkotukilainojen lainatarjouksia on saatu viime aikoina Kuntarahoitus Oyj:ltä ja Pohjola Pankki Oyj:ltä.

#### Kaupungin toimenpiteet

Rakennusaikana lyhytaikaiseen rahoitustarpeeseen on käytettävissä Helsingin kaupungin käyttöluotto. Vuokra- ja asumisoikeuskohteiden mahdollisesti kohonneet rakennuskustannukset ja korkotukikohteisiin rakennettavat liiketilat rahoitetaan kaupunginhallituksen myöntämällä Helsingin kaupungin primäärilainalla. Uudisvuokra-kohteiden 5 % omarahoitusosuus rahoitetaan kaupungin tertiäärilainalla, jonka ARA rinnastaa yhtiön omiin varoihin.

#### Alustavat vuosien 2015 ja 2016 tuotanto-ohjelmat

##### Uudisrakentaminen

Vuoden 2015 alustavassa, tonttien varauspäätöksiin perustuvassa tuotanto-ohjelmassa on 1535 asuntoa.

Alustavat tuotantomäärät hallinta- ja rahoitusmuodoittain vuonna 2015:

ARA-vuokra	413 kpl
Asumisoikeus ja muu välimalli	535 kpl
Hitas-omistus	527 kpl
Sääntelemätön omistus	60 kpl
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>1535 kpl</b>

Vuoden 2016 alustavassa, tonttien varauspäätöksiin perustuvassa tuotanto-ohjelmassa on 1443 asuntoa.

Alustavat tuotantomäärät hallinta- ja rahoitusmuodoittain vuonna 2016:

ARA-vuokra	733 kpl
Asumisoikeus ja muu välimalli	177 kpl
Hitas-omistus	344 kpl
Sääntelemätön omistus	189 kpl
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>1443 kpl</b>





AM-ohjelman mukaisten välimuodon kohteiden ja sääntelemättömien omistuskohdeiden hallinta- ja rahoitusmuodot täsmentyvät myöhemmin suunnittelun alkaessa.

Vuoden 2015 ja 2016 tuotantoon varattujen tonttien rakentaminen voidaan käynnistää edellyttäen, että tonttien kaavallinen tai tekninen valmius viiveet tai markkinatilanne eivät muodosta esteitä.

Tuotannon kokonaismäärissä olisi mahdollista saavuttaa AM-ohjelman tavoitteet aiempaa paremmin, mutta hallinta- ja rahoitusmuotorakenne, erityisesti vuonna 2015, ei vastaa tavoitteita vuokra-asuntojen huomattavan vähäisyyden vuoksi. Lisäksi myytävän tuotannon määrä on poikkeuksellisen suuri, eikä sitä voitane toteuttaa.

#### Peruskorjaus vuosina 2015 ja 2016

Korjausrakentamisen määrän ennakoidaan olevan noin 1000 asuntoa vuodessa.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312  
risto.mykkanen(a)att.hel.fi  
Markku Nyyssölä, yksikön johtaja, puhelin: 310 32297  
markku.nyyssola(a)att.hel.fi  
Seidi Kivisyrjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331  
seidi.kivisyrja(a)att.hel.fi

#### Liitteet

- 1 V 2014 uudistuotannon tuotanto-ohjelma
- 2 V 2014 korjaushankkeiden tuotanto-ohjelma
- 3 V 2015 uudistuotannon tuotanto-ohjelma
- 4 V 2016 uudistuotannon tuotanto-ohjelma
- 5 Valmistuva uudistuotanto v 2014
- 6 Valmistuvat korjaushankkeet v 2014

#### Otteet

##### Ote

Asuntotuotantotoimisto

##### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu



### 13

#### Asuntotuotantotoimiston tulosbudjetti vuodelle 2014

HEL 2014-001084 T 02 02 00

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen hyväksyä asuntotuotantotoimiston tulosbudjetin vuodelle 2014.

Lisäksi toimikunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että mikäli toimiston tulos vuodelta 2014 ylittää toimintakatteen, toimintakatteen ylimenevä osa tullaan siirtämään asuntotuotantorahastoon asuntotuotannon riskien rahoittamiseen asuntotuotantotoimikunnan käytettäväksi.

#### Esittelijä

Hallintokuntien toimintavuotta koskevat suunnitelmat on tarkistettava vastaamaan talousarviossa hyväksytyjä määrärahoja ja tuloarvioita. Tulosbudjetti sisältää viraston tulostavoitteet ja niiden saavuttamiseksi tarvittavat toimenpiteet ja vaadittavat resurssit sekä toimenpiteistä kertyvät tulot ja aiheutuvat kustannukset.

Kaupunginvaltuusto on 13.11.2013 vahvistanut asuntotuotantotoimikunnan esittämän talousarvion vuodeksi 2014.

#### Sitovat tavoitteet

Asuntotuotantotoimisto on nettobudjetoitu yksikkö ja sen toimintakate on talousarvion sitova tavoite.

Kaupunginvaltuusto asetti 13.11.2013 asuntotuotantotoimiston sitovaksi tavoitteeksi uudiskohteiden osalta, että toimisto sitoutuu rakennuttamaan toimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa maankäytön ja asumisen toteutusohjelman mukaisen kaupungin oman asuntotuotannon, jonka määrä vuonna 2014 on 892 asuntoa. Peruskorjauskohteiden osalta sitovaksi tavoitteeksi asetettiin, että toimisto rakennuttaa kaupungin kiinteistöyhtiöiden siltä tilaamat peruskorjaukset, joille saadaan rahoitus.

#### Asuntotuotantorahaston kartuttaminen

Asuntotuotantotoimisto ottaa rakennuttamisissaan kohteissa tavanomaista suuremman vastuun, joka pitää sisällään myös suunnittelijoiden tai urakoitsijoiden virheellisestä toiminnasta aiheutuneet menot. Jotta asuntotuotantotoimiston kymmenen vuoden



vastuuseen perustuvat vastuut voitaisiin jatkossakin kattaa asuntotuotantorahaston varoista, toimiston toimintakatteen mahdollisesti ylittävä osa tulisi siirtää asuntotuotantorahastoon.

#### Toimitilat

Asuntotuotantotoimistolla on tällä hetkellä toimitilat Itä-Pasilassa osoitteessa Junailijankuja 3 kaupungin omistamassa yhtiössä. Tilat ovat viidessä kerroksessa ja niitä on yhteensä 1640 m<sup>2</sup>. Tällä hetkellä yksi kerroksista on kokonaan korjattavana vesivuotojen ja sisäilmaongelmien takia.

Asuntotuotantotoimisto on etsinyt nykyisiä tiloja soveltuvampia toimitiloja usean vuoden ajan. Tiloja on etsitty sekä kaupungin omista että ulkopuolisista tiloista. ATT on mukana tulevassa teknisten virastojen yhteisessä Tekvi-talossa ja toimitiloja on etsitty väliaikaisiksi väistötiloiksi. Tekvi-taloon muutto ajoittunee 3-5 vuoden päähän. Kaupunginhallitus on lisäksi 16.12.2013 kehottanut kaupunkisuunnitteluvirastoa valmistelevaan kaavamuutosta ATT:n toimitalon nykyiselle tontille lähtökohtana talon purkava saneeraus.

ATT:n nykyiset tilat ovat epäkäytännölliset eivätkä vastaa nykyaikaisen toimitilan vähimmäisvaatimuksia. Vesivuotojen aiheuttamat korjaustyöt aiheuttavat henkilökunnan jatkuvia siirtymisiä ja tilaustausta kun korjattavista tiloista ns. alakellarista sekä yläkellarista on jouduttu sijoittamaan henkilöitä muihin kerroksiin. Toistuvat työpisteiden muutot, ahtaus ja väliaikaiset järjestelyt ovat heikentäneet henkilöstön työtehoa ja viihtyvyyttä. Ilmanvaihdossa on vakavia puutteita ja rakennus on peruskorjauksen tarpeessa. Pienehkö henkilökunta on hajallaan useassa kerroksessa, mikä hankaloittaa etenkin viestimistä ja uusien henkilöiden integroitumista talon tavoille ja työyhteisöön.

Toimiston talousarviossa on varauduttu väistötilojen vuokraukseen, mutta uuden toimitilan kalusteisiin varatut määrärahat on karsittu talousarviosta. Toimiston asettamat kriteerit sekä kaupungin asettamat tehokkuusvaatimukset täyttävät väistötilat on löydetty Itä-Pasilasta ja lupaprosessi vuokrasopimuksen solmimiseksi on käynnistetty.

Mikäli lupaa väistötiloihin muuttoon ei saada, tulee toimiston nykyisiä peruskorjaustarpeessa olevia tiloja ehottaa asianmukaisempaan ja viihtyisämpään kuntoon. Tilojen kaikenlaisista korjauksista ja kalustehankintoja on lykätty useita vuosia uusien toimitilojen etsimisen vuoksi.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa



05.02.2014

Tj/13

---

**Lisätiedot**

Elina Kotiranta, talouspäälikkö, puhelin: 310 78027  
elina.kotiranta(a)att.hel.fi  
Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32300  
sisko.marjamaa(a)att.hel.fi

**Liitteet**

1 Tulosbudjetti 2013

**Otteet**

**Ote**

Asuntotuotantotoimisto

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu



05.02.2014

Tj/14

---

**14**

**Kokouksessa esille tulevat muut asiat**

**Päätösehdotus**

Käsitellään mahdolliset muut asiat.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa



05.02.2014

Tj/15

---

**15**

**Seuraava kokous**

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen pitää seuraavan kokouksensa keskiviikkona 19.2.2014 klo 16.00 Kaupungintalolla aulakabinetti 4.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa