



16.04.2014

ASUNTOTUOTANTOTOIMIKUNTA
ESITYSLISTA
4 - 2014

KOKOUSKUTSU

Kokousaika **16.04.2014 klo 16:00**
Kokouspaikka **Kaupungintalo aulakabinetti 4**
Käsitellään **Tällä esityslistalla mainitut asiat**

Asuntotuotantotoimikunta



16.04.2014

Asia

Sivu

TOIMITUSJOHTAJA

1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano	2
3	Ilmoitusasiat	3
4	Helsingin Asumisoikeus Oy/ Tuulaakipuiston ja Helsingin Asumisoikeus Oy/ Syökärinpuiston luonnospiirustusten hyväksyminen	4
5	Heka Pukinmäki Sunilantie 9 peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen	6
6	Heka Malmi Markkinatie 16 peruskorjauksen urakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen	9
7	Osallistuminen XXXVI valtakunnalliseen asunto- ja yhdyskuntapäivään	12
8	Asuntotuotantotoimiston vuoden 2014 talousarvion 1. toteutumisennuste	13
9	Kokouksessa esille tulevat muut asiat	16
10	Seuraava kokous	17



1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

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

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa



16.04.2014

Tj/2

2

Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää, 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 päättää merkitä tiedoksi seuraavat ilmoitusasiat:

1. Kvsto 12.3.2014 § 85:

Vuoden 2013 talousarvion toteutumattomat sitovat toiminnalliset tavoitteet

Oheismateriaali 1.

2. Khs 2.4.2014 § 34:

Terveys- ja hyvinvointivaikutusten arviointi päätösesitysten valmistellussa -ohjeen uudistaminen

Oheismateriaali 2.

3. Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Kaupunginhallitus on 24.3.2014 päättänyt, ettei se ota käsiteltäväkseen toimikunnan 19.3.2014 tekemiä päätöksiä.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Oheismateriaali

- | | |
|---|----------------------|
| 1 | Kvsto 12.3.2014 § 85 |
| 2 | Kaj 2.4.2014 § 34 |



4

Helsingin Asumisoikeus Oy/ Tuulaakipuiston ja Helsingin Asumisoikeus Oy/ Syökärinpuiston luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2014-004938 T 10 06 00

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää hyväksyä Arkkitehtitoimisto Kristina Karlssonin laatimat Helsingin Asumisoikeus Oy/ Tuulaakipuiston ja Helsingin Asumisoikeus Oy/ Syökärinpuiston luonnospiirustukset.

Esittelijän perustelut

Helsingin Asumisoikeus Oy/Tuulaakipuisto

Helsingin Asumisoikeus Oy/ Tuulaakipuisto rakennetaan Tapulikaupunkiin, tontille AR 40120/3. Kohteeseen tulee 25 asumisoikeusasuntoa (2148 asm²). Asuntojen keskipinta-ala on 85,9 asm².

Rakennusosa-arviomenettelyllä luonnoksista lasketut rakennuskustannukset ovat 3.202 e/asm² ja hankinta-arvo 3.325 euroa/asm². Rakennusosa-arvio alittaa tavoitehinnan 5,0 % (3.369 e/asm², kustannustaso (2/14; 2010 = 100), RI = 107,5).

Asuntojen keskimääräinen laskennallinen käyttövastike on korkotukilainoitettuna 10,26 e/asm²/kk, kun hoitokuluina käytetään 5,25 e/asm²/kk sisältäen tontinvuokran.

Helsingin Asumisoikeus Oy/ Syökärinpuisto

Helsingin Asumisoikeus Oy/ Syökärinpuisto rakennetaan Tapulikaupunkiin, tontille AR 40123/4. Kohteeseen tulee 15 asumisoikeusasuntoa (1317 asm²). Asuntojen keskipinta-ala on 87,8 asm².

Rakennusosa-arviomenettelyllä luonnoksista lasketut rakennuskustannukset ovat 3.291 e/asm² ja hankinta-arvo 3.444 e/asm². Rakennusosa-arvio alittaa tavoitehinnan 3,6 % (3.413 e/asm², kustannustaso (2/14; 2010 = 100), RI = 107,5).

Asuntojen keskimääräinen laskennallinen käyttövastike on korkotukilainoitettuna 10,44 e/asm²/kk, kun hoitokuluina käytetään 5,25 e/asm²/kk sisältäen tontinvuokran.



Energiatohokkuusluokka molempien hankkeiden osalta on C.
(Energiatohokkuusluokka ennen 1.7.2012 muuttuneiden määräysten
mukaan on A).

Hankkeille haetaan valtion korkotukilainavaraus.

Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2016 alussa.

Asuntotuotantotoimikunta on 8.5.2013 valinnut kohteiden arkkitehti-
suunnittelijaksi Arkkitehtitoimisto Kristina Karlssonin.

Arkkitehti Kristina Karlsson esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Riku Korhonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32360
riku.korhonen(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Hankeselostus, Tuulaakipuisto
- 2 Hankeselostus, Syökärinpuisto

Otteet

Ote
Asuntotuotantotoimisto

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu



5

Heka Pukinmäki Sunilantie 9 peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2014-004637 T 10 06 00

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää hyväksyä Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n laatimat Heka Pukinmäki Sunilantie 9 peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijän perustelut

Kohde on valmistunut vuonna 1968 ja sijaitsee Pukinmäessä, tontilla 37008/3, osoitteessa Sunilantie 9. Kohteessa on 6 asuinrakennusta, yhteensä 156 vuokra-asuntoa (9.681,5 Asm²). Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut arkkitehti Osmo Lappo.

Asuntotuotantotoimikunta on 20.11.2013 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n.

Helsingin kaupungin asunnot on hyväksynyt asuntotuotantotoimiston teettämän hankesuunnitelman 30.8.2013. Hyväksytty hankesuunnitelma on täydentynyt suunnitteluvaiheessa parvekkeiden vedenpoiston parantamisella ja maantasoparvekkeiden (16 kpl) rakentamisella.

Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi 12/2014. Aasukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.

Peruskorjaus sisältää hissien lisäämisen talojen 1, 2 ja 3 porrashuoneisiin, yhteensä 10 hissiä. Hissien lisääminen edellyttää porrashuoneiden laajentamista rungon ulkopuolelle. Porrashuoneiden ja asuntojen ikkunat uusitaan lukuun ottamatta parveke-taustaseinän ikkunoita. Kellarikerroksen asunnot varustetaan maantasoparvekkein.

Rakennusten koneellinen poistoilmanvaihto uusitaan lämmöntalteenotolla varustetuksi koneelliseksi tulo-poistoilmanvaihdoksi. Katoille rakennetaan uudet IV-konehuoneet.

Sisäpuolisten tilojen osalta peruskorjaus sisältää täydellisen LVIS-tekniikan uusimisen ja nykyaikaistamisen. Korjauksessa vanhat kylpyhuoneet peruskorjataan, oviaukkoa levennetään ja niihin lisätään vesikiertoinen patterilämmitys. Asuntojen pinnat, kalusteet, varusteet ja laitteet uusitaan.



Saunaosastojen ja talopesulan pinnat ja koneet uusitaan. Talouskellarit puretaan ja tilalle rakennetaan askartelutiloja ja varastoja.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 18 511 000 euroa (1 912 e/asm²). Kustannukset ylittävät hankesuunnitelmasta lasketut kustannukset 2,0 % (38 e/asm², kustannustaso 2/2014, RI = 107,5).

Korjausaste on 53,6 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti:

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (1 398 e/asm²),
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (514 e/asm²).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 14,6 % (278 e/asm²). Energialuokka ennen korjausta on E (talo 1 = 177, talo 2 = 175, talo 3 = 182, talo 4 = 180, talo 5 = 179, talo 6 = 183 kWh/brm²/vuosi) ja korjausten jälkeen D (talo 1 = 140, talo 2 = 137, talo 3 = 141, talo 4 = 139, talo 5 = 137, talo 6 = 141 kWh/brm²/vuosi).

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- hissiavustukset (Ara/ kaupunki)	2.100.000 e
- yhtiön hankkima rahoitus	1.501.100 e
- käynnistysavustus	1.501.100 e
- korkotukilaina	13.408.800 e
YHTEENSÄ	18.511.000 e

Kohteella on korkotukivaraus ja kohteelle haetaan peruskorjauksen 10 %:n käynnistysavustusta sekä Aran ja Helsingin kaupungin myöntämää hissiavustusta.

Peruskorjauksen vuokravaikutuksen pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 2,98 e/asm²/kk. Omavastuukorolla 2,35 % laskien vuokravaikutus olisi 4,32 e/asm²/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 11,40 e/asm²/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 10,43 e/asm²/kk, johon sisältyvät hoitomenu 5,63 e/asm²/kk ja tontinvuokra 0,81 e/asm²/kk.



Arkkitehti Timo Hyvärinen esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Peruskorjauskustannusten jakautuminen ja energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvat kustannukset

Otteet

Ote
Asuntotuotantotoimisto

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu



6

Heka Malmi Markkinatie 16 peruskorjauksen urakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen

HEL 2014-003929 T 02 08 03 00

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää oikeuttaa toimiston tekemään Heka Malmi Markkinatie 16 peruskorjauksen urakkasopimuksen kokonaisurakasta kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen YIT Rakennus Oy:n kanssa, urakkahinta 8.366.280 euroa, Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän urakkahinnan mukaisena.

Hinnat sisältävät alv:n 24 %.

Esittelijän perustelut

Kohde on valmistunut vuonna 1982 ja sijaitsee Malmilla, osoitteessa Markkinatie 16, tontilla 38202/2.

Peruskorjauksessa rakennusten salaojitus ja routasuojaukset uusitaan. Pihojen sadevesiviemärointiä täydennetään ja piha-alueiden pintarakenteet kunnostetaan. Julkisivut, vesikatto ja parvekerakenteet uusitaan. Porrashuoneiden ikkunat ja ovet uusitaan. Yhteistilojen sauna-, kerho- ja varastotilat kunnostetaan.

Koneellinen poistoilmanvaihto muutetaan lämmön talteenottolaitteistolla varustetuksi tulo- ja poistoilmanvaihdoksi. Tuloilmakanavisto johdetaan uuden julkisivurakenteen lämmöneristyskerroksessa.

Sähköjärjestelmiin tehdään osittaisia suunniteltuja toimenpiteitä.

Asuntotuotantotoimikunta on hyväksynyt Erat Arkkitehdit Oy:n luonnospirustukset 27.11.2013.

Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä pyydetty kokonaisurakkatarjoukset on avattu 14.3.2014.

Tarjoukset pyydettiin seuraavilta urakoitsijoilta:

- Rakennus- ja insinööritoimisto Tricon Oy
- NHK Rakennus Oy
- Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy
- Consti Julkisivut Oy



- Lujatalo Oy
- YIT Rakennus Oy

Tarjoukset saatiin Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy:ltä, Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy:ltä, Consti Julkisivet Oy:ltä ja YIT Rakennus Oy:ltä.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi YIT Rakennus Oy.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle hyväksyttäväksi esitettävät peruskorjauskustannukset ovat 9.490.151 euroa (1.662 e/asm²).

Urakkatarjousten perusteella lasketut peruskorjauskustannukset alittavat luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 11,7 % (220 e/asm², kustannustaso 2/2014, RI = 107,5). Alitus johtuu rakentamisen suhdanteista.

Peruskorjauskustannukset jaetaan kahteen luokkaan seuraavasti:

- käytöstä ja ikääntymisestä aiheutuvat kustannukset 1.374 e/asm² ja
- teknisen ja/tai toiminnallisen laatutason nostamisesta aiheutuvat kustannukset 288 e/asm².

Energiatohokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus peruskorjauskustannuksista on 29,3 % (486 e/asm²).

Kun laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset otetaan huomioon, on korjausaste 49 %.

Rahoitussuunnitelma:

- korkotukilaina	7.592.121 e
- korjausavustus	949.015 e
- omarahoitusosuus	949.015 e
Rahoitus yhteensä	9.490.151 e

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

Peruskorjaus on suunniteltu aloitettavaksi syyskuussa 2014.

Helsingin kaupungin asunnot Oy käsittelee peruskorjauskustannukset kokouksessaan 22.4.2014.



Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Urakkatarjousten vertailulomake
- 3 Kustannusten jakautuminen ja energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvat kustannukset

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Asuntotuotantotoimisto



7

Osallistuminen XXXVI valtakunnalliseen asunto- ja yhdyskuntapäivään

HEL 2014-004424 T 01 02 02 00

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää, että toimikunnan jäsenet, tai varsinaisen jäsenen estyneenä ollessa hänen varajäsenensä, voivat osallistua XXXVI valtakunnalliseen asunto- ja yhdyskuntapäivään 5.6.2014 Helsingissä, ja että päivästä aiheutuvat kustannukset maksetaan asuntotuotantotoimiston koulutukseen varatuista määrärahoista.

Esittelijä

SFHP ry järjestää XXXV valtakunnallisen asunto- ja yhdyskuntapäivän torstaina 5.6.2014 Helsingin yliopiston pienessä juhlasalissa.

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

Ilmoittautuminen 16.5.2014 mennessä: Ulla Kauppinen 310 32316 tai sähköpostilla ulla.kauppinen@att.hel.fi. Ilmoittautuneille ei lähetetä erillistä vahvistuskutsua.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Ohjelma 5.6.2014

Otteet

Ote
Asuntotuotantotoimisto

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu



8

Asuntotuotantotoimiston vuoden 2014 talousarvion 1. toteutumisennuste

HEL 2014-004928 T 02 02 01

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää merkitä tiedoksi vuoden 2014 ensimmäisen toteutumisennusteen.

Esittelijä

Käyttötalous

Asuntotuotantotoimisto arvioi, että talousarvion toimintakatetavoite 699.000 euroa tullaan saavuttamaan.

Vuoden 2014 ennustetut kokonaiskulut ovat 10,9 milj. euroa, mikä on 2,5 milj. euroa vähemmän kuin talousarviossa. Arvioitua pienemmät kulut johtuvat pääasiassa rakennusaikaisista koroista, joiden määrä on tämänhetkisen arvion mukaan 1,9 milj. euroa. Talousarviossa varauduttiin 3,9 milj. euron korkokuluihin. Talousarviota pienemmät korkokulut johtuvat rakennusaikaisten lainojen arvioitua alhaisemmasta korkotasosta sekä niiden hankkeiden rakennusaikatauluissa tapahtuneista siirtymistä, joiden toteutus ajoittuu pääasiassa vuodelle 2014.

Myyntituottoja eli rakennuttajapalkkioita ja teknisen asiantuntijapalvelun palkkioita kertyy vuonna 2014 tämän hetken arvion mukaan 11,6 milj. euroa, mikä on 2,5 milj. euroa vähemmän kuin talousarviossa.

Vaikeasta taloustilanteesta johtuvan asuntokaupan hidastumisen ja asuntojen myyntiaikojen pidentymisen arvioidaan aiheuttavan vastikekuluja talousarvioon.

Toimiston henkilöstökulujen arvioidaan toteutuvan noin 0,4 milj. euroa talousarviota alhaisempina. Investointien arvioidaan toteutuvan talousarvion mukaisina.

Toiminnalliset tavoitteet

Vuoden 2014 talousarviossa asetetut sitovat toiminnalliset tavoitteet:

1. Asuntotuotantotoimisto sitoutuu rakennuttamaan asuntotuotantotoimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa asumisen ja maankäytön toteutusohjelman mukaisen



kaupungin oman asuntotuotannon, jonka määrä vuonna 2014 on 892 asuntoa.

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

Asuntotuotantotoimikunnan 5.2.2014 hyväksymään vuoden 2014 tuotanto-ohjelmaan sisältyy 886 asuntoa. Tällä hetkellä arvioidaan, että vuonna 2014 uudistuotannon käynnistämispäätökset tehdään 1022 asunnon rakennuttamisesta, joten ennusteen mukaan talousarvion tavoite tullaan ylittämään.

Tällä hetkellä arvioidaan, että peruskorjauskohteiden käynnistämispäätöksiä tehdään vuonna 2014 kahdeksassa hankkeessa, joissa on yhteensä 584 asuntoa.

Selonteko riskeistä

Asunto Oy Helsingin Lorentzinpuiston (57 as.) ja Helsingin Asumisoikeus Oy/ Gunillan (113 as.) urakkalaskenta on käyty ja kohteet on yhteisen pihakannen ja autohallin takia rakennettava samanaikaisesti. Asunto Oy Helsingin Lorentzinpuiston asuntojen ennakkomarkkinointi on huhti-toukokuussa. Kohteiden rakentaminen käynnistetään, mikäli asunnoille on riittävästi kysyntää.

Heka Kontula Kontulankaari 13 (14 as.) ei ole voitu käynnistää kustannusten kalleuden takia. Kohteen käynnistämiseen sisältyy tältä osin edelleen riski.

Myytävien hankkeiden (Asunto Oy Helsingin Polaris, Asunto Oy Helsingin Parrulaituri, Asunto Oy Helsingin Sinikuusama, Asunto Oy Helsingin Lorentzinpuisto, yht. 198 as.) käynnistäminen edellyttää, että asunnoille on riittävästi kysyntää.

Käynnistettävien asunto-osakeyhtiöiden myyntiriskejä voidaan pitää vallitsevasta taloudellisesta tilanteesta johtuen merkittävinä.

Peruskorjausten määrät perustuvat tilaajien (mm. Helsingin kaupungin asunnot Oy ja Kiinteistö Oy Auroranlinna) laatimiin pitkäntähtäimen korjaussuunnitelmiin. Suunnitelmien mukaan peruskorjausten määrän on mahdollista lisääntyä tulevina vuosina.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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



16.04.2014

Tj/8

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

Liitteet

1 Ennuste 1 2014

Otteet

Ote
Asuntotuotantotoimisto

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu



16.04.2014

Tj/9

9

Kokouksessa esille tulevat muut asiat

Päätösehdotus

Käsitellään kokouksessa esille tulevat muut asiat.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa



16.04.2014

Tj/10

10

Seuraava kokous

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää pitää seuraavan kokouksensa keskiviikkona 30.4.2014 klo 8.00 Kaupungintalolla aulakabinetti 4.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa