



18.02.2015

ASUNTOTUOTANTOTOIMIKUNTA
ESITYSLISTA
2 - 2015

KOKOUSKUTSU

Kokousaika **18.02.2015 klo 16:00**
Kokouspaikka **Kaupungintalo aulakabinetti 4**
Käsitellään **Tällä esityslistalla mainitut asiat**

Asuntotuotantotoimikunta



18.02.2015

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 Kansanasunnot Kortteli 824 peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen	4
5	Asuntotuotantotoimiston uudisrakennusten ja peruskorjausten suunnitteluohjeet 2015	7
6	Asunto Oy Helsingin Polaris -nimisen yhtiön hallituksen jäsenen vaihtaminen	8
7	Asuntotuotantotoimiston internet-sivujen esittely	9
8	Kokouksessa esille tulevat muut asiat	10
9	Seuraava kokous	11
10	Asuntotuotantotoimikunnan lausunto Helsingin yleiskaavasta	12



18.02.2015

Tj/1

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



18.02.2015

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



18.02.2015

Tj/3

3

Ilmoitusasiat

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää merkitä tiedoksi seuraavan ilmoitusasian:

Khs 9.2.2015; Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Kaupunginhallitus on 9.2.2015 päättänyt, ettei se ota käsiteltäväkseen asuntotuotantotoimikunnan 4.2.2015 tekemiä päätöksiä.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa



4

Helsingin Kansanasunnot Kortteli 824 peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2015-001646 T 10 06 00

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää hyväksyä Helsingin Kansanasunnot Kortteli 824 peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijän perustelut

Rakennussuojeltu kohde on valmistunut vuonna 1923 ja sijaitsee Käpylässä, tontilla 25824/13. Kohteessa on 85 vuokra-asuntoa (5180 asm²). Kohteen alkuperäiset suunnitelmat on laatinut arkkitehti Martti Välikangas.

Asuntotuotantotoimikunta on 26.6.2013 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi ARRAK Arkkitehdit Oy:n.

Helsingin kaupungin asunnot Oy on hyväksynyt hankesuunnitelman 1.4.2014. Luonnospiirustukset on laadittu hyväksytyn hankesuunnitelman mukaisesti.

Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi talvella 2016. Asukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.

Peruskorjauksessa asuntojen pintarakenteet, kalusteet ja varusteet uusitaan. Ikkunat kunnostetaan ja ulko-ovet uusitaan, väliväliä uusitaan ja kunnostetaan. Rakennukset salaojitetaan, kellareiden humuspitoinen maa-aines vaihdetaan sepeliksi ja kellareiden tuuletusta parannetaan sekä perustuksia vahvistetaan. Ullakon lattiaan lisätään lämmöneristystä. Ulkoseinien tiiveyttä parannetaan ja vanha eristys korvataan selluvillaeristeellä. Puurakenteiden lahovaurioita korjataan.

Piha-alueet peruskorjataan.

Rakennusten vesi- viemäri- ja sähköverkostot uusitaan. Ilmanvaihto säilyy painovoimaisena. Piiput ja hormit kunnostetaan.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 18.134.000 euroa (3.501 e/asm²). Kustannukset ylittävät hankesuunnitelmasta lasketut kustannukset 2,4 %:lla (83 e/asm², kustannustaso 12/2014, RI = 108,2).

Korjausaste on 83 %.



Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti;

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (2.718 e/asm2),
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (783 e/asm2).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 9,1 % (319 e/asm2).

Ennen korjauksia kohteen energialuku E on 368 kwhE/m2N.
Korjausten jälkeen energialuokka on G ja rakennusten E-luku on 302 kwhE/m2N.

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- yhtiön hankkima rahoitus	907.000 e
- korkotukilaina	17.227.000 e
Yhteensä	18.134.000 e

Kohteelle on haettu korkotukilainavarausta.

Peruskorjauksen vuokravaikutuksen pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 5,00 e/asm2/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 12,80 e/asm2/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 11,14 e/asm2/kk, johon sisältyvät hoitomenot 5,95 e/asm2/kk ja tontinvuokra.

Arkkitehti Frans Lybeck esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku



18.02.2015

Tj/4

Muutoksenhakukielto, valmistelu



18.02.2015

Tj/5

5

Asuntotuotantotoimiston uudisrakennusten ja peruskorjausten suunnitteluohjeet 2015

HEL 2015-001851 T 10 07 00

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää hyväksyä asuntotuotantotoimiston uudisrakennusten suunnitteluohjeen 2015 sekä peruskorjausten suunnitteluohjeen 2015.

Esittelijän perustelut

Asuntotuotantotoimisto on päivittänyt suunnitteluohjeensa uudisrakennusten ja peruskorjausten osalta. Asuntotuotantotoimiston suunnitteluohjeiden tarkoitus on antaa asemakaavaa ja rakentamistapaohjeita täydentäviä asuntotuotantotoimiston tuotannon tavoitteita kuvaavia ohjeita suunnittelijalle. Suunnitteluohjeiden lisäksi suunnittelijoiden työtä ohjeistetaan asuntotuotantotoimiston laajalla ja yksityiskohtaisella malliasiakirjastolla.

Suunnitteluohjeiden päivitystyö on toteutettu yhteistyössä Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hallitus on hyväksynyt ohjeet kokouksessaan 2.12.2014 sillä edellytyksellä, että myös asuntotuotantotoimikunta hyväksyy ohjeet. Uudisrakennusten ohjeessa on joissakin asioissa yksityiskohtaista ohjeistusta Helsingin kaupungin asunnot Oy:n tarpeisiin. Suunnitteluohjeistusta päivitetään säännöllisesti tarpeen mukaan.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Att:n uudisrakennusten suunnitteluohje 2015
- 2 Att:n peruskorjauksen suunnitteluohje 2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



18.02.2015

Tj/6

6

Asunto Oy Helsingin Polaris -nimisen yhtiön hallituksen jäsenen vaihtaminen

HEL 2013-012425 T 00 00 00

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää nimetä Asunto Oy Helsingin Polaris -nimisen yhtiön hallituksen jäseneksi Eero Lehtomäen tilalle projektipäällikkö Jari Kiesilän.

Esittelijän perustelut

Asuntotuotantotoimikunta on nimennyt yhtiön hallituksen jäseneksi projektipäällikkö Eero Lehtomäen. Lehtomäki on eronnut asuntotuotantotoimiston palveluksesta, joten hänen tilalleen tulee nimetä kohteesta vastaava projektipäällikkö Jari Kiesilä.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



18.02.2015

Tj/7

7

Asuntotuotantotoimiston internet-sivujen esittely

HEL 2015-001887 T 00 04 00

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää merkitä tiedoksi asuntotuotantotoimiston internet-sivujen esittelyn.

Esittelijän perustelut

Internet-sivut esitellään kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



18.02.2015

Tj/8

8

Kokouksessa esille tulevat muut asiat

Päätösehdotus

Käsitellään kokouksessa esille tulevat muut asiat.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa



18.02.2015

Tj/9

9

Seuraava kokous

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää pitää seuraavan kokouksensa keskiviikkona 4.3.2015 klo 15.00 Kaupungintalolla aulakabinetti 4.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa



18.02.2015

Tj/10

10

Asuntotuotantotoimikunnan lausunto Helsingin yleiskaavasta

HEL 2012-012586 T 10 03 02 00

Lausuntoehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Lausunto

Yleiskaavaluonnoksessa Helsingin asukasmäärän voimakkaaseen kasvuun varautuminen on kannatettava ja kunnianhimoinen tavoite. Rakentamista osoitetaan sisäänajoteiden varteen, nykyisen kaupunkirakenteen tiivistämiseen sekä eräiden uusien alueiden rakentamiseen.

Asuntotuotantotoimikunta pitää hyvänä sitä, että uuden yleiskaavan tavoitteena on aiempaa vahvempi strategisuus ja pyrkimys ottaa kaavamääräyksiin vain strategisten tavoitteiden kannalta oleellisia asioita.

Kaupunkibulevardien varrelle rakentaminen

Suuri osa uudesta asuntorakentamisesta mahdollistuisi kaupungin suurten sisäänajoväylien varsien rakentamisella. Väylien varrella on runsaasti nykyisin rakentamatonta maata jonka ottaminen asuinkäyttöön osaltaan toisi uutta rakennusmaata Helsinkiin. Väylien varrelle tulisi olla mahdollista tuottaa myös kohtuuhintaista asuntotuotantoa, mikä aiheuttaa haasteita ympäristöstä johtuvien vaatimusten kasvaessa.

Kaupunkibulevardien varrella asumista koskevat samat määräykset kuin muutakin asumista mm. melun, pienhiukkasten ja tärinän osalta. Käytännössä vaikutukset voivat aiheuttaa lisää kustannuksia asuntorakentamisessa ja heikentää etenkin lähimpänä katua sijaitsevien hankkeiden toteutumisedellytyksiä. Tällä olisi taas vaikutusta myös kortteleissa sisemmällä sijaitsevien asuntohankkeiden rakentamiseen.

Lisäkustannuksia voi aiheutua esimerkiksi rajoituksista asuntojen suuntaamisesta tai alimpien kerrosten osoittamisesta muille toiminnoille kuin asumiselle, mikäli aitoa kysyntää esimerkiksi liike- ja toimitiloille ei ole. Asuntoja ei yleensä voida avata yksinomaan kadulle, mikä ohjaa suuriin läpitalon huoneistoihin tai sivukäytäväratkaisuihin, lisäksi parvekkeiden rakentaminen ei ole normaalirakentein mahdollista kadun



suuntaan. Asuntojen avautumiseen katujen varsilla vaikuttavat tällöin ensisijaisesti ympäristön häiriöt eivätkä esimerkiksi asumisen kannalta optimaaliset ilmansuunnat.

Väylien kattaminen tai vieminen tunneleihin on asumisen kannalta kaupunkibulevardiajatusta miellyttävämpi vaihtoehto mutta erittäin kallista.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen

Asuntorakentamisen lisääminen kaupunkirakennetta tiivistämällä on toinen yleiskaavaluonnoksen tavoite. Asuntotuotantotoimiston kokemuksen mukaan täydennysrakentamisessa suurin yksittäinen hankaluus on usein pysäköintipaikkojen järjestäminen. Ympäristön tiivistäminen vähentää esikaupunkialueilla mahdollisuuksia edulliseen maantasopysäköintiin. Täydennysrakentamisessa usein joudutaan rakenteelliseen pysäköintiin, joka koskee sekä uusia että jo aiemmin rakennettuja asuntoja.

Esikaupunkialueilla hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä olevilla täydennysrakentamispaikoilla tulisi tutkia ennakkoluulottomasti mahdollisuuksia laskea oleellisesti nykyisiä vaatimuksia pysäköintipaikkojen määrästä täydennysrakentamisen vauhdittamiseksi. Pienissä hankkeissa (uudet kaavat max noin 1350 k-m², vanhat kaavat max 1200 k-m²) voitaisiin harkita mallia, jossa tavanomaisia pysäköintipaikkakorkeuksia ei velvoitettaisi ollenkaan noudatettavaksi, vaan paikkojen järjestäminen voitaisiin aina tutkia ja esittää tapauskohtaisesti. Hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueilla tulevaisuuden asukkailla ei välttämättä ole edes suunnitelmissa oman auton hankinta. Rakenteellinen pysäköinti on pitkäkestoinen ja kallis investointi autoiluun.

Lisäksi voitaisiin tutkia mallia, jossa tiiviillä alueilla pysäköintiä voitaisiin keskittää jälkepäin yhteiseen pysäköintilaitokseen. Ainakin kaupungin omistamissa olemassa olevissa asuintaloissa pysäköintiä lienee mahdollista järjestellä jossakin määrin uudelleen, mutta rahoituksen osalta pitää tällöin selvittää kokonaisuus järjestelyyn osallistuvien tahojen ja Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskuksen kanssa. Pysäköintilaitoksissa haittapuolena on korkea hintataso ja pysäköinnin kustannusten nousu myös vanhoille taloille. Lisäksi etäisyydet yhteiseen laitokseen voivat muodostua epämiellyttäväksi käyttäjille ja suuret laitoskokonaisuudet voivat olla alttiita häiriöille.

Uusia alueita rakentamiseen

Tehokkain tapa lisätä asuntotuotantoa on kokonaan uusien vähintään kohtalaisen laajojen asuinalueiden kaavoittaminen. Etenkin



esikaupunkialueilla rakentamiseen tulisi löytyä houkuttelevia paikkoja ainakin, jos samalla halutaan tuoda alueelle myös uutta omistusasumista. Houkuttelevuutta lisäävät hyvät liikenneyhteydet, palvelujen ja virkistysalueiden hyvä saavutettavuus sekä mahdollisten rantojen läheisyys. Uusien alueiden kaavoituksessa kohdataan usein nykyisten asukkaiden vastustusta.

Rakentaminen tarvitsee kaupungilta koordinoitua infran ja rakennuskelpoisuuden valmistumiseksi oikea-aikaisesti. Suuremmissa kokonaisuuksissa se on tehokkaampaa kuin yksittäisissä täydennysrakentamishankkeissa.

Esittelijän perustelut

Lausuntoehdotuksen taustaa

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 16.12.2014 asettaa Helsingin uuden yleiskaavan – Kaupunkikaavan luonnoksen nähtäville. Yleiskaava koskee koko Helsingin aluetta lukuun ottamatta Östersundomia, jonne ollaan laatimassa kuntien yhteistä yleiskaavaa. Edellinen yleiskaava on vuodelta 2002.

Yleiskaavaluonnos mahdollistaa Helsingin kasvun – siinä on varauduttu noin 250 000 uuteen asukkaaseen vuoteen 2050 mennessä. Yleiskaavan tarkoituksena on varmistaa edellytykset riittävälle asuntotuotannolle sekä elinkeinoelämän toimintaedellytyksille.

Yleiskaavaluonnoksessa Helsinki kehittyy raideliikenteen verkostokaupunkina, jolla on vahva laajentunut pääkeskus, kantakaupunki. Urbanilla kaupunkiasumisella nähdään lisääntyvää kysyntää ja kaupunkia tiivistetään kaikkialla. Samalla Helsinki säilyy viherverkostokaupunkina, jossa viheralueet, meri ja virkistyspalvelut ovat helposti saavutettavissa.

Yleiskaavaluonnoksessa on huomioitu maankäytön ja liikenteen suunnittelun yhteensovittaminen. Kaupunkirakennemallina on raideliikenteen verkostokaupunki ja laajeneva kantakaupunki. Uusia maankäyttöpotentiaaleja etsitään mm. muuttamalla moottoriteitä kaupunkibulevardeiksi, tai niitä kattamalla tai tunneleimalla. Raideliikenteen solmukohtia sekä asemien ja merkittävien pysäkkien ympäristöjä tiivistetään. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn merkitys korostuu kasvavissa keskustoissa. Tavoitteena on myös ilmastonmuutoksen hillintä.

Yleiskaavaluonnosta tarkennetaan yleiskaavaehdotukseksi kaavaluonnoksesta saadun palautteen, vaikutusten arviointien, maankäyttötarkastelujen ja selvitysten pohjalta. Kaavaluonnoksen



jälkeen seuraa kaavaehdotusvaihe joka tämänhetkisen arvion mukaan on kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä syksyllä 2015. Kaupunginhallituksen sekä kaupunginvaltuuston käsittely on arvion mukaan 2016.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Seidi Kivisyrjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyrja(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Lausuntopyyntö

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano