ASUNTOTUOTANTOTOIMIKUNTA

ESITYSLISTA

5 - 2017

KOKOUSKUTSU

Kokousaika	**22.03.2017 klo 16:00**
Kokouspaikka	**Kaupungintalo aulakabinetti 4**
Käsitellään	**Tällä esityslistalla mainitut asiat**

Asuntotuotantotoimikunta

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

Käyntiosoite
Junailijankuja 3
HELSINKI 52
www.att.hel.fi

Puhelin
+358 9 310 1672
Faksi
+358 9 310 32320

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
F102012566

22.03.2017

Asia Sivu

TOIMITUSJOHTAJA

1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano	2
3	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen	3
4	Asuntotuotantotoimikunnan 8.3.2017 kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen	4
5	Heka Kalasatama Capellan Puistotie 24:n, Helsingin Asumisoikeus Oy Atraimen, Asunto Oy Helsingin Capellan kanavan, AH-tontti 10628/6:n ja Kalasatama Palvelu 2 Oy:lle rakennettavan yhteispihan luonnospiirustusten hyväksyminen	5
6	Heka Haaga Isonnevantie 28 ER peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen	7
7	Heka Kannelmäki Urkupillintie 4 ER peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen	10
8	Asuntotuotantotoimiston ja -toimikunnan toimintakertomus vuodelta 2016	13
9	Heka Pukinmäki Sunilantie 9:n kokonaisurakan lisä- ja muutostyöt	14
10	Kokouksessa esille tulevat muut asiat	16
11	Seuraava kokous	17

1
Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Samalla asuntotuotantotoimikunta päättää valita pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet ja sekä varatarkastajiksi jäsenet ja .

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

3
Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää merkitä tiedoksi kaupunginhallituksen 13.3.2017 tekemän päätöksen, ettei se ota käsiteltäväkseen asuntotuotantotoimikunnan 8.3.2017 tekemiä päätöksiä.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

4
Asuntotuotantotoimikunnan 8.3.2017 kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta totesi, että toimikunnan 8.3.2017 kokouksesta laadittu pöytäkirja vastaa kokouksen kulkua ja että pöytäkirja on näin ollen tarkastettu.

Esittelijän perustelut

Toimikunnan kysymyksessä olevaa pöytäkirjaa ei ole teknisistä ongelmista johtuen saatu ajallaan tarkastettua. Kokouksen puheenjohtaja sen sijaan on allekirjoittanut pöytäkirjan. Näin ollen pöytäkirja on saatettu toimikunnan tarkastettavaksi.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Liitteet

1 Asuntotuotantotoimikunnan 8.3.2017 kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

5
Heka Kalasatama Capellan Puistotie 24:n, Helsingin Asumisoikeus Oy Atraimen, Asunto Oy Helsingin Capellan kanavan, AH-tontti 10628/6:n ja Kalasatama Palvelu 2 Oy:lle rakennettavan yhteispihan luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2017-002937 T 10 06 00

Att 7301019, Att 7302009, Att 7304023, Att 7308007

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää hyväksyä Kirsti Sivén ja Asko Takala Arkkitehdit Oy:n laatimat Heka Kalasatama Capellan puistotie 24:n, Helsingin Asumisoikeus Oy Atraimen ja Asunto Oy Helsingin Capellan kanava –nimisten yhtiöiden sekä AH-tontin ja Kalasatama Palvelu 2 Oy:lle rakennettavan yhteispihan luonnospiirustukset.

Esittelijän perustelut

Heka Kalasatama Capellan puistotie 24 rakennetaan Kalasatamaan, tonteille 10628/2 ja 5, osoitteeseen Kalasatamankatu 19 ja Capellan puistotie 24. Kohteeseen tulee 88 vuokra-asuntoa (5510,5 asm²) ja 4 liiketilaa (759,5 htm2). Yhteensä huoneistoala on 6270 htm2. Asuntojen keskipinta-ala on 62,6 asm². Kohteeseen liittyy AH-tontille 10628/6 rakennettava pysäköintihalli.

Helsingin Asumisoikeus Oy Atrain rakennetaan Kalasatamaan, tontille 10628/1, osoitteeseen Kalasatamankatu 17. Kohteeseen tulee 41 asumisoikeusasuntoa (2527 asm²) ja 2 liiketilaa (204,5 htm2). Yhteensä huoneistoala on 2731,5 htm2. Asuntojen keskipinta-ala on 61,6 asm².

Asunto Oy Helsingin Capellan kanava rakennetaan Kalasatamaan, tonteille 10628/3 ja 4, osoitteeseen Capellan puistotie 26-30. Kohteeseen tulee 63 hitasasuntoa (4497,5 asm²). Asuntojen keskipinta-ala on 71,4 asm².

Asuntotuotantotoimikunta on 1.6.2016 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Kirsti Sivén ja Asko Takala Arkkitehdit Oy:n.

Energialuku on115 kWh/m2 ja E-luvun mukainen energiatehokkuusluokka on C.

Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2018 alussa.

Heka Kalasatama Capellan puistotie 24:lle ja Helsingin Asumisoikeus Oy Atraimelle on haettu valtion korkotukilainavarausta.

Heka Kalasatama Capellan puistotie 24 asuntojen keskimääräinen laskennallinen vuokra, ilman vuokrien tasausta on korkotukilainoitettuna 12,16 e/m2/kk, kun hoitokuluina käytetään 6,69 e/m2/kk (sisältää tontinvuokran).

Helsingin Asumisoikeus Oy Atraimen asuntojen keskimääräinen laskennallinen vuokra, ilman vuokrien tasausta on korkotukilainoitettuna 14,15 e/m2/kk, kun hoitokuluina käytetään 6,0 e/m2/kk (sisältää tontinvuokran).

Arkkitehti Kirsti Sivén esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Riitta Eloranta, projektipäällikkö, puhelin: 310 32311
riitta.eloranta(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Hankeselostus Heka Kalasatama Capellan puistotie 24
2 Hankeselostus Helsingin Asumisoikeus Oy Atrain
3 Hankeselostus Asunto Oy Capellan kanava

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

6
Heka Haaga Isonnevantie 28 ER peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2017-002889 T 10 06 00

Att 7303902

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää hyväksyä Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n laatimat Heka Haaga Isonnevantie 28 ER peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijän perustelut

Peruskorjauksen kohteena on Helsingin Kaupungin asunnot Oy:n omistama palvelukeskus, joka sijaitsee Helsingin kaupungin 291. kaupunginosassa (Etelä-Haaga), tontilla 29026/7, osoitteessa Isonnevantie 28, 00320 Helsinki. Rakennus on valmistunut v. 1966. Kohteessa on yhteensä 42 asuntoa ja yhteenlaskettu pinta-ala on 3244 asm2.

Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut kaupungin arkkitehti Sakari Siitonen.

Asuntotuotantotoimikunta on 18.5.2016 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n.

Helsingin kaupungin asunnot Oy / Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveysvirasto on toimittanut kohteen tarvekuvauksen ja periaateratkaisupiirroksen 25.1.2016. Kohteen luonnospiirustukset on laadittu tarvekuvauksen pohjalta.

Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi syksyllä 2017. Asukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.

Peruskorjaus sisältää peruskorjattavien tilojen muuttamisen palvelutalosta ryhmäkodeiksi, sekä kylpyhuoneiden, keittiöiden, sisäpintojen, turvajärjestelmän, ilmanvaihtojärjestelmän, julkisivujen (osittain), vesikaton ja teknisen järjestelmän uusimisen. Sekä uuden hissin, kahden varapoistumisportaikon ja sammutusjärjestelmän rakentamisen. Sammutusjärjestelmä rakennetaan kiinteistön kaikkiin rakennuksiin, myös korjausalueen ulkopuolelle. Lisäksi rakennukseen tehdään laajennus.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 6.948.000 euroa (2142 e/asm2). Kustannukset ylittävät tarvekuvauksesta lasketut kustannukset 12,1 %:lla (231 e/asm2, kustannustaso 2/2017, RI = 100,9). Ero aiheutuu mm. seuraavista tarveku-

vaukseen sisältymättömistä tekijöistä: Vesikaton uusiminen, teknisten järjestelmien ja kylpyhuoneiden uusiminen.

Korjausaste on 62,6 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti;
- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (146 e/asm2),
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta sekä käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvat kustannukset (1996 e/asm2).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 14,3 % (307 e/asm2).

Ennen korjauksia rakennuksen energialuokka oli G ja energialuku oli 564 kWhE/m2N. Korjausten jälkeen energialuokka on F ja rakennuksen E-luku on 344 kWhE/m2N.

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- erityisryhmien investointiavustus	1 500 000 e
- yhtiön hankkima rahoitus	1 344 774 e
- korkotukilaina	4 103 226 e
Yhteensä	6 948 000 e

Kohteelle on saatu ehdollinen korkotukilainavaraus ja erityisryhmien investointiavustusvaraus.

Peruskorjauksen vuokravaikutuksen pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 2,32 e/asm2/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 13,00 e/asm2/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 12,61 e/asm2/kk, johon sisältyvät hoitomenot 5,97 e/asm2/kk sisältäen tontinvuokran.

Arkkitehti Timo Hyvärinen esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Sam Nyqvist, projektipäällikkö, puhelin: 310 32386
sam.nyqvist(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Hankeselostus
2 Peruskorjauskustannusten jakautuminen ja energiatehokkuuden paran-

tamisesta aiheutuvat kustannukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

7
Heka Kannelmäki Urkupillintie 4 ER peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2017-002890 T 10 06 00

Att 7303903

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää hyväksyä Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n laatimat Heka Kannelmäki Urkupillintie 4 ER peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijän perustelut

Peruskorjauksen kohteena on Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistama palvelukeskus, joka sijaitsee Helsingin kaupungin 331. kaupunginosassa (Kannelmäki), tontilla 33097/1, osoitteessa Urkupillintie 4. Rakennus on valmistunut v. 1970.

Kohteessa on 36 asuntoa ja yhteenlaskettu pinta-ala on 3419 m2.

Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Kirsti ja Erkki Helamaa.

Asuntotuotantotoimikunta on 18.5.2016 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n.

Helsingin kaupungin asunnot Oy / Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveysvirasto on toimittanut kohteen tarvekuvauksen ja periaateratkaisupiirroksen 25.1.2016. Kohteen luonnospiirustukset on laadittu tarvekuvauksen pohjalta.

Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi syksyllä 2017. Asukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.

Peruskorjaus sisältää peruskorjattavien tilojen muuttamisen ryhmäkodeiksi, sekä kylpyhuoneiden, keittiöiden, sisäpintojen, turvajärjestelmän, ilmanvaihtojärjestelmän, julkisivujen (osittain), vesikaton ja teknisen järjestelmän uusimisen. Sekä uuden hissin ja lasitettujen parvekkeiden rakentamisen ruokailutilojen yhteyteen. Lisäksi rakennukseen tehdään laajennus ja päivitetään sammutusjärjestelmä.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 4.890.000 euroa (1430 e/asm2). Kustannukset ylittävät tarvekuvauksesta lasketut kustannukset 57,7 %:lla (524 e/asm2, kustannustaso 2/2017, RI = 100,9). Ero aiheutuu mm. seuraavista tarveku-

vaukseen sisältymättömistä tekijöistä: Vesikaton-, teknisten järjestelmien-, kylpyhuoneiden- ja julkisivujen (osittainen) uusiminen, sekä ilmanvaihtojärjestelmän (koneellinen tulo- poisto iv- konehuoneineen) rakentaminen.

Korjausaste on 41,6 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti;
- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (4 e/asm2),
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta, sekä käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvat kustannukset (1426 e/asm2).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 14,1 % (202 e/asm2).

Ennen korjauksia rakennuksen energialuokka oli G ja energialuku oli 498 kWhE/m2N. Korjausten jälkeen energialuokka on E ja rakennuksen E-luku on 332 kWhE/m2N.

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- erityisryhmien investointiavustus	1 000 000 e
- yhtiön hankkima rahoitus	946 415 e
- korkotukilaina	2 943 585 e
Yhteensä	4 890 000 e

Kohteelle on saatu ehdollinen korkotukilainavaraus ja erityisryhmien investointiavustusvaraus.

Peruskorjauksen vuokravaikutuksen pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 1,58 e/asm2/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 12,50 e/asm2/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 11,83 e/asm2/kk, johon sisältyvät hoitomenot 5,82 e/asm2/kk sisältäen tontinvuokran.

Arkkitehti Timo Hyvärinen esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Sam Nyqvist, projektipäällikkö, puhelin: 310 32386
sam.nyqvist(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Hankeselostus
2 Peruskorjauskustannusten jakautuminen ja energiatehokkuuden parantamisesta aiheutuvat kustannukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

8
Asuntotuotantotoimiston ja -toimikunnan toimintakertomus vuodelta 2016

HEL 2017-002928 T 00 01 01

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää hyväksyä toimintakertomuksen vuodelta 2016 ja lähettää sen edelleen kaupunginhallitukselle.

Esittelijän perustelut

Kaupunginhallitus on päätöksellään 22.12.1997 kehottanut virastoja ja laitoksia laatimaan vuosittain kertomuksen toiminnastaan ja lähettämään sen kaupunginhallitukselle tiedoksi lautakuntansa kautta kertomusvuotta seuraavan vuoden maaliskuun loppuun mennessä.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Toimintakertomus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus

9
Heka Pukinmäki Sunilantie 9:n kokonaisurakan lisä- ja muutostyöt

HEL 2017-000065 T 02 08 03 01

Att 7303006

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää oikeuttaa toimiston tilaamaan Heka Pukinmäki Sunilantie 9:n kokonaisurakan lisä- ja muutostöitä Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy:ltä hintaan 250.000 euroa (alv 24 %).

Esittelijän perustelut

Kohde sijaitsee Pukinmäessä tontilla 37008/3, osoitteessa Sunilantie 9. Urakkasopimus on allekirjoitettu 17.12.2014.

Toimikunta on 15.10.2014 valinnut kohteen kokonaisurakoitsijaksi Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy:n. Arvonlisäverollinen urakkasumma on 16.088.800 euroa.

Toimitusjohtajalla on oikeus tilata lisä- ja muutostöitä 5 % urakkasummasta eli 804.440,00 euroa. Lisä- ja muutostöitä on tähän mennessä tilattu toimitusjohtajan päätöksillä yhteensä 802.010,40 euroa.

Peruskorjauksen loppuun saattamiseksi (Talot 1 ja 2) on vielä tarpeen tilata lisä- ja muutostöitä, joiden kustannusten kattohinnaksi toimisto on arvioinut 250.000 euroa. Arvio on laadittu valmistuneiden talojen 3-6 perusteella.

Lisä- ja muutostöiden kokonaissummaan ovat vaikuttaneet ennakoitua laajemmat työt mm. seuraavissa työvaiheissa; rakennusjätepitoisen maan poisajokustannukset ja vastaanottomaksut, kuivatus- ja asbestipurkutyöt.

Tällä hetkellä tiedossa olevien lisä- ja muutostöiden kustannukset ovat 155.378,82 euroa. Kustannusten jakautuminen:

- 3. vaiheen vastaanottotarkastuksen lisäajan aikasidonnaiset kustannukset (47.234,08 euroa)
- rakennusjätettä sisältävän maa-aineksen toteutunut kokonaismäärä, osa 1 (78.892,12 euroa)
- 2.talon kellarin alustatilan viemäreiden sivukannakointi ja toleranssipannat (2.037,51 euroa)
- 2. talon pesulan pesulakoneiden sulut ja imusuojat (917,60 euroa)
- talojen 1, 2, 3 ja 4 kellareiden IV-muutoksia (6.574,48 euroa)

- rakennusjätettä sisältävän maa-aineksen toteutunut kokonaismäärä, osa 2 (19.723,03 euroa)

Muutostöiden kustannukset maksetaan toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

Tehtävät muutostyöt ovat tarpeen laadukkaan lopputuloksen aikaansaamiseksi ja esittelijän mielestä lisäkustannukset tulisi hyväksyä.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, hankinnat

10
Kokouksessa esille tulevat muut asiat

Päätösehdotus

Käsitellään mahdolliset muut asiat.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

11
Seuraava kokous

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää pitää seuraavan kokouksensa keskiviikkona 5.4.2017 klo 16.00 Kaupungintalolla aulakabinetti 4.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano