



27.11.2013

Kokousaika 27.11.2013 15:00 - 16:51

Kokouspaikka Asuntotuotantotoimisto, Junailijankuja 3

Läsnä

Jäsenet

Karhu, Jessica	puheenjohtaja
Koskela, Antti	
Louekari, Turkka	saapui 15:25, poissa: 185§, 186§
Vierunen, Maarit	
Lamminperä, Tarja	varajäsen

Muut

Marjamaa, Sisko	toimitusjohtaja
Mykkänen, Risto	rakennuttamisjohtaja
Nyyssölä, Markku	yksikön johtaja
Åhlgren, Harry	johtava kaupunginasiamies
Ahonen, Riikka	saapui 15:08, poistui 15:30, läsnä: 195§
Heinonen, Jarkko	poistui 15:30, läsnä: 185§, 186§, 195§
Lönnqvist Sebastian,	saapui 15:55, poistui 16:10, läsnä: 189§
Mieskonen, Erkki	
Salonen, Jaakko	saapui 15:32, poistui 15:53, läsnä: 187§, 188§



27.11.2013

§	Asia
185	Tj/1 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
186	Tj/2 Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano
187	Tj/3 Heka Vartioharju Rekitie 4 luonnospiirustusten hyväksyminen
188	Tj/4 Heka Vartioharju Linnanherrantie 11-13 luonnospiirustusten hyväksyminen
189	Tj/5 Heka Malmi Markkinatie 16 luonnospiirustusten hyväksyminen
190	Tj/6 Kokouksessa esille tulevat muut asiat
191	Tj/7 Seuraava kokous
192	Tj/8 Heka Maununneva Maununnevantie 1 urakan loppuunsaattaminen ja urakoitsijan valinta
193	Tj/9 Helsingin Asumisoikeus Oy/ Yläkiven urakan loppuunsaattaminen ja urakoitsijan valinta
194	Tj/10 Helsingin Asumisoikeus Oy / Alppikylänpuiston urakan loppuunsaattaminen ja urakoitsijan valinta
195	Tj/11 Heka Kumpula Sofianlehdonkatu 10 peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen
196	Tj/12 Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukan urakan loppuunsaattaminen ja urakoitsijan valinta



27.11.2013

Tj/1

§ 185

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti todeta kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi sekä valita jäsenet Tarja Lamminperän (varsinainen) ja Maarit Vierusen (varalla) tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Päätösehdotus

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

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa



27.11.2013

Tj/2

§ 186

Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätös

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

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne, 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



§ 187

Heka Vartioharju Rekitie 4 luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2013-014770 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy:n laatimat Heka Vartioharju Rekitie 4:n peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Erittely kustannuksista

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne hyväksyä Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy:n laatimat Heka Vartioharju Rekitie 4:n peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

Kohde on valmistunut vuonna 1987 ja sijaitsee Vartiokylässä, tontilla 45330/8, osoitteessa Rekitie 4. Kohteessa on 24 vuokra-asuntoa (1918 asm²). Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Björkstam-Heino-Kostiainen Oy.

Toimitusjohtaja on 16.5.2013 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy:n.

Helsingin kaupungin asunnot Oy on hyväksynyt hankesuunnitelman 5.3.2013. Luonnospiirustukset on laadittu hyväksytyyn hankesuunnitelman mukaisesti.

Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi kesällä 2014. Asukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.

Peruskorjauksessa lautaverhotut julkisivut ja peltikatot huoltomaalataan. Ikkunat ja ovet pääosin uusitaan. Piha-alueet kunnostetaan.



Asuntojen pintarakenteet, kalusteet ja varusteet uusitaan. Saunaosasto peruskorjataan.

Talotekniikkaan tehdään osittaisia hankeselosteen mukaisia toimenpiteitä.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 2.789.000 euroa (1.454 e/asm²). Kustannukset ylittävät hankesuunnitelmasta lasketut kustannukset 3,9 %:lla (54 e/asm², kustannustaso 10/2013, RI = 106,8).

Korjausaste on 42,8 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti;

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (1.241 e/asm²),
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (213 e/asm²).

Energiätehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 11 % (161 e/asm²). Energialuokka korjausten jälkeen on D.

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- yhtiön hankkima rahoitus	558.000 e
- korkotukilaina	2.231.000 e

Yhteensä	2.789.000 e
----------	-------------

Kohteella on ehdollinen korkotukilainavaraus ja kohteelle haetaan käynnistysavustusta, jonka arvio on 279.000 euroa.

Peruskorjauksen vuokraikutuksen pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 1,77 e/asm²/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 10,75 e/asm²/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 10,15 e/asm²/kk, johon sisältyvät hoitomenot 5,01 e/asm²/kk ja tontinvuokra 0,79 e/asm²/kk.

Arkkitehti Jaakko Salonen esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot



27.11.2013

Tj/3

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

Liitteet

- | | |
|---|-------------------------|
| 1 | Hankeselostus |
| 2 | Erittely kustannuksista |



§ 188

Heka Vartioharju Linnanherrantie 11-13 luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2013-014766 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy:n laatimat Heka Vartioharju Linnanherrantie 11-13:n peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Erittely kustannuksista

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen hyväksyä Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy:n laatimat Heka Vartioharju Linnanherrantie 11-13:n peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

Kohde on valmistunut vuonna 1988 ja sijaitsee Vartiokylässä, tonteilla 45331/7,8 ja 45332/ 3, osoitteissa Linnanherrantie 11-13. Kohteessa on 63 vuokra-asuntoa (4 193,5 asm²). Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Kaisa & Jussi Vepsäläinen Oy.

Toimitusjohtaja on 16.5.2013 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy:n.

Helsingin kaupungin asunnot Oy on hyväksynyt hankesuunnitelman 5.3.2013. Luonnospiirustukset on laadittu hyväksytyyn hankesuunnitelman mukaisesti.

Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi kesällä 2014. Aukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.

Peruskorjauksessa lautaverhotut julkisivut ja elementtisaumat uusitaan. Peltikatto aluslaudoituksineen uusitaan ja samalla lisätään yläpohjan lämmöneristettä. Ikkunat ja ovet pääosin uusitaan. Parvekkeiden,



luhtikäytävien ja terassien kaiteet ja valokatteet uusitaan. Piha-alueet kunnostetaan.

Asuntojen pintarakenteet, kalusteet ja varusteet uusitaan. Saunaosasto peruskorjataan.

Talotekniikkaan tehdään osittaisia hankeselosteen mukaisia toimenpiteitä.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 6.340.000 euroa (1.512 e/asm²). Kustannukset ylittävät hankesuunnitelmasta lasketut kustannukset 6,3 %:lla (90 e/asm², kustannustaso 10/2013, RI = 106,8). Ero aiheutuu mm. seuraavista tekijöistä: välipohjalaattojen avaukset, ulko-ovien uusiminen, piharakennuksen vesikaton uusiminen, kylpy-huoneiden lattioiden kuivatus, suihkuseinät ja kylpyhuoneiden käyttövesipatterit. Korjausaste on 43,4 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti;

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (1.340 e/asm²),

- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (171 e/asm²).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 15,2 % (229 e/asm²). Energialuokka korjausten jälkeen on E.

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- yhtiön hankkima rahoitus 1.268.000 e
- korkotukilaina 5.072.000 e

Yhteensä 6.340.000 e

Kohteella on ehdollinen korkotukilainavaraus ja kohteelle haetaan käynnistysavustusta, jonka arvio on 634.000 euroa.

Peruskorjauksen vuokravaikutuksen pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 1,83 e/asm²/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 10,75 e/asm²/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 10,15 e/asm²/kk, johon sisältyvät hoitomenot 5,32 e/asm²/kk ja tontinvuokra 0,79 e/asm²/kk.



27.11.2013

Tj/4

Arkkitehti Jaakko Salonen esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|-------------------------|
| 1 | Hankeselostus |
| 2 | Erittely kustannuksista |



27.11.2013

Tj/5

§ 189

Heka Malmi Markkinatie 16 luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2013-014956 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Erat Arkkitehdit Oy:n laatimat Heka Malmi Markkinatie 16 peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Erittely kustannuksista

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne hyväksyä Erat Arkkitehdit Oy:n laatimat Heka Malmi Markkinatie 16 peruskorjauksen luonnospiirustukset.

Esittelijä

Kohde on valmistunut vuonna 1982 ja sijaitsee Malmilla, tontilla 38202/2, osoitteessa Markkinatie 16. Kohteessa on 85 vuokra-asuntoa (5710 asm²). Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy.

Asuntotuotantotoimikunta on 22.5.2013 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Erat Arkkitehdit Oy:n.

Helsingin kaupungin asunnot Oy on hyväksynyt hankesuunnitelman 18.12.2012. Luonnospiirustukset on laadittu hyväksytyyn hankesuunnitelman mukaisesti.

Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi kesällä 2014. Asukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.

Rakennusten salaojitus ja routasuojaukset uusitaan. Pihojen sadevesiviemärintiä 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.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat 10.674.000 euroa (1.869 e/asm²). Kustannukset ylittävät hankesuunnitelmasta lasketut kustannukset 17,4 %:lla (277 e/asm², kustannustaso 10/2013, RI = 106,8). Kustannusten ylitys johtuu tarkentuneista suunnitelmista.

Korjausaste on 53,9 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti:

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (1.546 e/asm²) ja
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (324 e/asm²).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 27,7 % (518 e/asm²). Energialuokka korjausten jälkeen on C.

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- yhtiön hankkima rahoitus	2.135.000 e
- korkotukilaina	8.539.000 e
Yhteensä	10.674.000 e

Kohteella haetaan korkotukilainavarausta ja käynnistysavustusta, jonka arvio on 1.067.000 euroa.

Peruskorjauksen vuokraikutuksen pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 2,27 e/asm²/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 10,64 e/asm²/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 10,43 e/asm²/kk, johon sisältyvät hoitomenot 5,81 e/asm²/kk ja tontinvuokra 0,70 e/asm²/kk.



27.11.2013

Arkkitehti Sebastian Lönqvist esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

- | | |
|---|-------------------------|
| 1 | Hankeselostus |
| 2 | Erittely kustannuksista |



27.11.2013

Tj/6

§ 190

Kokouksessa esille tulevat muut asiat

Päätös

Kokouksessa ei tullut esille muita asioita.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Päätösehdotus

Käsitellään mahdolliset muut asiat.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa



27.11.2013

Tj/7

§ 191

Seuraava kokous

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti pitää seuraavan kokouksensa keskiviikkona 18.12.2013 klo 16.00 Kaupungintalolla aulakabinetti 4.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen pitää seuraavan kokouksensa keskiviikkona 18.12.2013 klo 16.00 Kaupungintalolla aulakabinetti 4.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa



§ 192

Heka Maununneva Maununnevantie 1 urakan loppuunsaattaminen ja urakoitsijan valinta

HEL 2013-015081 T 02 08 03 01

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan projektinjohtourakan Varte Oy:n kanssa Heka Maununneva Maununnevantie 1:n urakan loppuun saattamiseksi tarjouksen mukaisesti, jossa kiinteä projektinjohtopalkkio on 148.000 euroa (sis.alv.) ja urakoitsijan osuus tavoitehinnan alittavalta osalta on 40 %.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Jarkko Liuska, projektipäällikkö, puhelin: 310 76432
jarkko.liuska(a)att.hel.fi
Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan projektinjohtourakan Varte Oy:n kanssa Heka Maununneva Maununnevantie 1:n urakan loppuun saattamiseksi tarjouksen mukaisesti, jossa kiinteä projektinjohtopalkkio on 148.000 euroa (sis.alv.) ja urakoitsijan osuus tavoitehinnan alittavalta osalta on 40 %.

Esittelijä

Heka Maununneva Maununnevantie 1 rakennetaan Maununnevalle, tontille 33037/3, osoitteeseen Maununnevantie 1. Kohteessa on 30 asuntoa (1903 asm2).

Toimikunta on 5.9.2012 valinnut kohteen urakoitsijaksi Quattrorakennus Oy:n. Urakkasopimuksen mukainen hinta on 6 341 858 euroa (sis. alv).

Quattrorakennus Oy:n asetettiin konkurssiin 5.11.2013 ja työt ovat konkurssin takia keskeytyneet. Urakkaerien perusteella laskettuna työmaan valmiusaste on n. 73 %.

Hankintalain mukaan hankintayksikkö voi valita suorahankinnan, jos sopimuksen tekeminen on ehdottoman välttämätöntä, eikä säädettyjä määräaikoja voida noudattaa hankintayksiköstä riippumattomasta,



ennalta arvaamattomasta syystä aiheutuneen äärimmäisen kiireen vuoksi. Quattorakennus Oy:n kanssa tehty urakkasopimus on purettu Quattorakennus Oy:n konkurssin vuoksi ja uuden urakkasopimuksen tekeminen mahdollisimman pikaisesti uuden urakoitsijan kanssa on ehdottoman välttämätöntä lisävahinkojen ja kohteen valmistumisen viivästymisen minimoimiseksi.

Asuntotuotantotoimikunta päätti 20.11.2013 oikeuttaa toimiston saattamaan rakennusurakat loppuun tarvittaessa neuvottelumenettelyllä tai suoraanhankintamenettelyllä.

Toimisto on käynyt neuvotteluja konkurssipesän ja urakoitsijoiden kanssa töiden pikaiseksi käynnistämiseksi. Konkurssipesän lisäksi neuvotteluja on käyty Skanska Talonrakennus Oy:n, NCC Rakennus Oy:n, Tricon Oy:n ja Varte Oy:n kanssa.

Neuvottelujen perusteella edullisimman tarjouksen antoi Varte Oy.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Jarkko Liuska, projektipäällikkö, puhelin: 310 76432
jarkko.liuska(a)att.hel.fi
Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi



§ 193

Helsingin Asumisoikeus Oy/ Yläkiven urakan loppuunsaattaminen ja urakoitsijan valinta

HEL 2013-015082 T 02 08 03 01

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan Helsingin Asumisoikeus Oy/ Yläkiven urakan loppuunsaattamiseksi laskutyöurakkasopimuksen Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa siten, että urakoitsijalle maksettavat yleiskustannukset ovat 12,0 %.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Eero Lehtomäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 32371
eero.lehtomaki(a)att.hel.fi
Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan Helsingin Asumisoikeus Oy/ Yläkiven urakan loppuunsaattamiseksi laskutyöurakkasopimuksen Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa siten, että urakoitsijalle maksettavat yleiskustannukset ovat 12,0 %.

Esittelijä

Helsingin Asumisoikeus Oy / Yläkivi rakennetaan Myllypuroon, tontille 45186/2, osoitteeseen Kivensilmänkuja 4. Kohteessa on 35 asumisoikeusasuntoa (2120 asm²).

Asuntotuotantotoimikunta on 16.5.2012 valinnut urakoitsijaksi Quattorakennus Oy:n. Urakkahinta on 6.104.076 euroa (sis. alv).

Quattorakennus Oy:n asetettiin konkurssiin 5.11.2013 ja työt ovat konkurssin takia keskeytyneet. Urakkaerien perusteella laskettuna työmaan valmiusaste on n. 81 %.

Hankintalain mukaan hankintayksikkö voi valita suorahankinnan, jos sopimuksen tekeminen on ehdottoman välttämätöntä, eikä säädettyjä määräaikoja voida noudattaa hankintayksiköstä riippumattomasta, ennalta arvaamattomasta syystä aiheutuneen äärimmäisen kiireen vuoksi. Quattorakennus Oy:n kanssa tehty urakkasopimus on purettu Quattorakennus Oy:n konkurssin vuoksi ja uuden urakkasopimuksen



tekeminen mahdollisimman pikaisesti uuden urakoitsijan kanssa on ehdottoman välttämätöntä lisävahinkojen ja kohteen valmistumisen viivästyksen minimoimiseksi.

Asuntotuotantotoimikunta päätti 20.11.2013 oikeuttaa toimiston saattamaan rakennusurakat loppuun tarvittaessa neuvottelumenettelyllä tai suoraan hankintamenettelyllä.

Toimisto on käynyt neuvotteluja konkurssipesän ja urakoitsijoiden kanssa töiden pikaiseksi käynnistämiseksi. Konkurssipesän lisäksi neuvotteluja on käyty Skanska Talonrakennus Oy:n, Tricon Oy:n ja Varte Oy:n kanssa.

Neuvottelujen perusteella edullisimman tarjouksen antoi Skanska Talonrakennus Oy. Skanskan tarjous on laskutyöurakkatarjous, jossa urakoitsijan yleiskustannusprosentti on 12 %.

Skanskan Talonrakennus Oy:n tarjouksen edullisuuteen vaikuttaa työmaan korkea valmiusaste ja sekä se, että tarjoukseen ei sisälly urakoitsijalle maksettavaa osuutta mahdollisen tavoitehinnan alituksesta.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Eero Lehtomäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 32371
eero.lehtomaki(a)att.hel.fi
Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi



§ 194

Helsingin Asumisoikeus Oy / Alppikylänpuiston urakan loppuunsaattaminen ja urakoitsijan valinta

HEL 2013-015083 T 02 08 03 01

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan urakkasopimuksen NCC Rakennus Oy:n kanssa Helsingin Asumisoikeus Oy / Alppikylänpuiston kokonaisurakan loppuunsaattamiseksi hintaan 10.996.000 euroa (alv 24%)

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Heli Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32306
heli.miettinen(a)att.hel.fi
Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan urakkasopimuksen NCC Rakennus Oy:n kanssa Helsingin Asumisoikeus Oy / Alppikylänpuiston kokonaisurakan loppuunsaattamiseksi hintaan 10.996.000 euroa (alv 24%)

Esittelijä

Helsingin Asumisoikeus Oy / Alppikylänpuisto rakennetaan Suurmetsään, tontille 42197/1, osoitteeseen Reppukatu 2 (t. 42197/1). Kohteessa on 59 asuntoa (3853,5 asm²) ja liiketila (95,0 htm²).

Asuntotuotantotoimikunta on 6.2.2013 valinnut kohteen urakoitsijaksi Quattorakennus Oy:n urakkahintaan 12.683.977 euroa (sis. alv).

Quattorakennus Oy asetettiin konkurssiin 5.11.2013 ja työt ovat konkurssin takia keskeytyneet. Urakkaerien perusteella laskettuna työmaan valmiusaste on n. 19 %.

Hankintalain mukaan hankintayksikkö voi valita suorahankinnan, jos sopimuksen tekeminen on ehdottoman välttämätöntä, eikä säädettyjä määräaikoja voida noudattaa hankintayksiköstä riippumattomasta, ennalta arvaamattomasta syystä aiheutuneen äärimmäisen kiireen vuoksi. Quattorakennus Oy:n kanssa tehty urakkasopimus on purettu Quattorakennus Oy:n konkurssin vuoksi ja uuden urakkasopimuksen tekeminen mahdollisimman pikaisesti uuden urakoitsijan kanssa on



ehdottoman välttämätöntä lisävahinkojen ja kohteen valmistumisen viivästymisen minimoimiseksi.

Asuntotuotantotoimikunta päätti 20.11.2013 oikeuttaa toimiston saattamaan rakennusurakat loppuun tarvittaessa neuvottelumenettelyllä tai suora-hankinnalla.

Toimisto on käynyt neuvotteluja konkurssipesän ja urakoitsijoiden kanssa töiden pikaiseksi käynnistämiseksi. Konkurssipesän lisäksi neuvotteluja on käyty Skanska Talonrakennus Oy:n ja NCC Rakennus Oy:n kanssa.

Neuvottelujen perusteella edullisimman tarjouksen antoi NCC Rakennus Oy.

Tarjous alittaa maksamattoman urakkasumman ja rakennusaikaisen vakuuden yhteissumman 11.382.919 euroa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Heli Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32306
heli.miettinen(a)att.hel.fi
Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi



§ 195

Heka Kumpula Sofianlehdonkatu 10 peruskorjauksen luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2013-015091 T 10 06 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky laatimat Heka Kumpula Sofianlehdonkatu 10 peruskorjauksen luonnospiirustukset asuintalojen osalta.

Samalla asuntotuotantotoimikunta päätti hyväksyä myös päiväkodin peruskorjauksen ehdolla, että varhaiskasvatusvirasto sitoutuu hankkeeseen omalla myöhemmin tehtävällä päätöksellään.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Kustannustaulukot, Sofianlehdonkatu 10
- 3 Kustannustaulukot, PK Sohvila

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäne hyväksyä Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky laatimat Heka Kumpula Sofianlehdonkatu 10 peruskorjauksen luonnospiirustukset asuintalojen osalta.

Samalla asuntotuotantotoimikunta päättäne hyväksyä myös päiväkodin peruskorjauksen ehdolla, että varhaiskasvatusvirasto sitoutuu hankkeeseen omalla myöhemmin tehtävällä päätöksellään.

Esittelijä

Kohde on valmistunut vuonna 1988 ja sijaitsee Kumpulan alueella, tontilla 24949/3, osoitteessa Sofianlehdonkatu 10. Kohteessa on ennen korjausta 125 vuokra-asuntoa (7683 asm²) ja korjauksen jälkeen 128 asuntoa (7731 asm²). Asunnoista 10 kappaletta ovat lii-kuntavammaisten aikuisten käyttöön tarkoitettuja erityisavustettuja asuntoja. Kohteessa sijaitsee myös päiväkotiki Sohvila 352 htm². Alkuperäiset suunnitelmat on laatinut Arkkitehti Kari Järvinen.



Asuntotuotantotoimikunta on 22.5.2013 valinnut kohteen arkkitehti-suunnittelijaksi Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen & Co Ky:n.

Helsingin kaupungin asunnot Oy on hyväksynyt hankesuunnitelman 26.2.2013. Luonnospiirustukset on laadittu hyväksytyyn hankesuunnitelman mukaisesti.

Korjaustyöt on suunniteltu aloitettavaksi kesällä 2014. Asukkaat muuttavat korjaustöiden ajaksi sijaisasuntoihin.

Kohteessa ei ole aiemmin tehty suuria korjaustoimenpiteitä. Pienempiä toimenpiteitä ovat olleet talopesulatioiden kunnostus 2003, päiväkodin julkisivujen paikkauskorjaus vesivuotojen takia 2008, elementtisaumojen uusinta 2010-11, asunnoissa erinäisiä vesivahinkokorjauksia julkisivuissa ja märkätiloissa.

Peruskorjaus sisältää asunnoissa kylpyhuoneiden, keittiöiden ja kaikkien sisäpintojen uusimisen. Käytöstä poistuneet ryhmäasunnot muutetaan perheasunnoiksi, suuremmat jaetaan kahdeksi asunnoksi. Ullakkokerroksen kaksi pientä kerhohuonetta muutetaan asunnoiksi. Porrashuoneisiin ja yleisiin tiloihin pääsääntöisesti pintakorjaus. Ikkunat ja ovet vaihdetaan energiatehokkaisiin tuotteisiin. Julkisivut ja parvekkeet kunnostetaan paikkauskorjauksin. Pudonneet ja alustassa heikosti kiinni olevat keraamiset julkisivulaatat uusitaan.

Vesikatto uusitaan ja yläpohjaan lisätään lämmöneristettä. Salaojat kunnostetaan ja hulevedet ohjataan hallitusti imeytykseen ja sadevesiviemäriin. Viher- ja leikkialueet kunnostetaan ja osittain uusitaan. Kaikki sähköjohdot uusitaan sekä vesi- ja viemärijohdot uusitaan asunnoissa. Lisätään huoneistokohtaiset käyttövesimittarit. Ilmanvaihdon poistopuhaltimet ja kanavat uusitaan. Saunaosastojen ilmanvaihto varustetaan lämmöntalteenotolla. Ryhmäkeskukset uusitaan ja varustetaan vikavirtasuojin.

Päiväkodin peruskorjaus sisältää keittiön muutoksen kuumennuskeittiöksi. Märkätilojen seinät vesieristetään ja laatoitetaan. Lattia-pinnoitteet, alakatot ja akustolevyt uusitaan, seinät ja katot maalataan. Pesu- ja wc-tilojen kalustus ja varustus uusitaan. Päiväkodin ja tekniikkarakennuksen julkisivujen kosteusvaurioitunut ulkoverhous ja lämmöneristeet uusitaan. Vesikatto uusitaan. Päiväkodin koneellinen tulo-poistoilmanvaihto uusitaan lämmön talteenotolla varustetuksi.

Luonnoksista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut peruskorjauskustannukset ovat asuntojen osalta 14.362.000 euroa (1854 e/htm²). Kustannukset alittavat hankesuunnitelmasta lasketut kustannukset 1,5 e/htm² (kustannustaso 9/2013, RI = 106,7). Päiväkodin peruskorjauskustannukset ovat 1.070.000 euroa (3.110 e/htm²).



Päiväkodin peruskorjaus on otettu mukaan hankkeeseen hankesuunnitelman hyväksymisen jälkeen. Päiväkodin peruskorjauskustannukset ovat parhaillaan hyväksyttävänä varhaiskasvatusvirastossa.

Korjausaste on 54 %.

Kustannukset voidaan jakaa kahteen osaan seuraavasti:

- normaalista ikääntymisestä ja käytöstä aiheutuvat kustannukset (1507 e/htm²) ja
- teknisen ja / tai toiminnallisen laatutason parantamisesta aiheutuvat kustannukset (347 e/htm²).

Energiatehokkuuden parantamiseen vaikuttavien toimenpiteiden osuus kustannuksista on 15 % (279 e/htm²).

Korjausten jälkeen energialuokka on talossa 1 F (193 kWhE/m²), talossa 2 F (202 kWhE/m²), talossa 3 E (181 kWhE/m²), talossa 4 E (185 kWhE/m²) ja päiväkodissa E (239 kWhE/m²).

Kustannukset sisältävät alv 24 %.

Rahoitussuunnitelma:

- yhtiön hankkima rahoitus	2.872.400 e
- korkotukilaina	11.489.600 e
Yhteensä	14.362.000 e

Kohteella on korkotukivaraus, kohteelle on haettu erityisryhmien investointiavustusta ja haetaan peruskorjauksen käynnistysavustusta.

Peruskorjauksen vuokravaikutuksen pelkästään korjattavalle kiinteistölle kohdistettuna on arvioitu olevan 2,52 e/asm²/kk. Yhtiön ilmoittama vuokra korjauksen jälkeen, tasaus huomioon ottaen, on 11,70 e/asm²/kk. Nykyinen tasattu vuokra on 10,18 e/asm²/kk, johon sisältyvät hoitomenot 4,87 e/asm²/kk ja tontinvuokra 0,82 e/asm²/kk.

Rakennuspaikkaa koskee asemakaavamääräys, jossa edellytetään melusuojausta Mäkelänkadun suuntaan. Määräys vaikuttaa korvausilmaventtiilien rakenteeseen.

Kohteeseen on suunniteltu asuntoja ja tiloja aikuisille liikuntavammaisille. Rakennuksen esteettömyyttä on pyritty parantamaan mahdollisuuksien mukaan.

Arkkitehti Riikka Ahonen esittelee luonnokset kokouksessa.



27.11.2013

Tj/11

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankeselostus
- 2 Kustannustaulukot, Sofianlehdonkatu 10
- 3 Kustannustaulukot, PK Sohvila



§ 196

Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukan urakan loppuunsaattaminen ja urakoitsijan valinta

HEL 2013-015120 T 02 08 03 01

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan urakkasopimuksen Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy:n kanssa Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukan töiden loppuun saattamiseksi hintaan 5.367.960 euroa (alv 24 %).

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Juhani Ristola, projektipäällikkö, puhelin: 310 32374
juhani.ristola(a)att.hel.fi
Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan urakkasopimuksen Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy:n kanssa Asunto Oy Helsingin Vuollejokisimpukan töiden loppuun saattamiseksi hintaan 5.367.960 euroa (alv 24 %).

Esittelijä

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

Asuntotuotantotoimikunta on 16.5.2012 valinnut kohteen urakoitsijaksi Quattrorakennus Oy:n urakkahintaan 13.347.960 euroa (sis. alv.).

Quattrorakennus Oy asetettiin konkurssiin 5.11.2013 ja työt ovat konkurssin takia keskeytyneet. Urakkaerien perusteella laskettuna työmaan valmiusaste on n. 67 %.

Hankintalain mukaan hankintayksikkö voi valita suorahankinnan, jos sopimuksen tekeminen on ehdottoman välttämätöntä, eikä säädettyjä määräaikoja voida noudattaa hankintayksiköstä riippumattomasta, ennalta arvaamattomasta syystä aiheutuneen äärimmäisen kiireen vuoksi. Quattrorakennus Oy:n kanssa tehty urakkasopimus on purettu Quattrorakennus Oy:n konkurssin vuoksi ja uuden urakkasopimuksen tekeminen mahdollisimman pikaisesti uuden urakoitsijan kanssa on



ehdottoman välttämätöntä lisävahinkojen ja kohteen valmistumisen viivästymisen minimoimiseksi.

Asuntotuotantotoimikunta päätti 20.11.2013 oikeuttaa toimiston saattamaan rakennusurakat loppuun tarvittaessa neuvottelumenettelyllä tai suora-hankinnalla.

Toimisto on käynyt neuvotteluja konkurssipesän ja urakoitsijoiden kanssa töiden pikaiseksi käynnistämiseksi. Konkurssipesän lisäksi neuvotteluja on käyty Skanska Talonrakennus Oy:n, Varte Oy:n ja Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy:n kanssa.

Neuvottelujen perusteella edullisimman tarjouksen antoi Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Juhani Ristola, projektipäällikkö, puhelin: 310 32374
juhani.ristola(a)att.hel.fi
Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi



27.11.2013

Asuntotuotantotoimikunta

Jessica Karhu
puheenjohtaja

Harry Åhlgren
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Tarja Lamminperä

Maarit Vierunen

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaamossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 05.12.2013 ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty seuraavana arkityöpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.



27.11.2013

MUUTOKSENHAKUOHJEET

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

Alvno

F102012566