



17.12.2014

Tj/5

## § 154

### Helsingin Asumisoikeus Oy / Viananpuiston ja Heka Mellunkylä Vuokkiniemenkadun KVR-urakkatarjousten hyväksyminen ja esisopimusten tekeminen

HEL 2014-014988 T 02 08 03 00

#### Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston tekemään Helsingin Asumisoikeus Oy / Viananpuiston ja Heka Mellunkylä Vuokkiniemenkadun esisopimukset Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa sekä tarjouspyynnössä mainittujen ehtojen täytyttyä oikeuttaa toimiston tekemään kohteiden KVR-urakkasopimukset arvonnisäverolliseen hintaan:

- Helsingin Asumisoikeus Oy, 29.553.970 euroa
- Helsingin kaupungin asunnot Oy, 15.704.790 euroa

kuitenkin enintään Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymien urakkahintojen mukaisina.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Jarkko Liuska, projektipäällikkö, puhelin: 310 76432  
jarkko.liuska(a)att.hel.fi

#### Liitteet

1 Avauspöytäkirja

#### Otteet

##### Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

##### Otteen liitteet

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut



Helsingin Asumisoikeus Oy / Vienanpuisto rakennetaan Mellunkylään, tontille 47295/3, osoitteeseen Vienankatu 1. Viitesuunnitelman mukaan kohteessa on 159 asumisoikeusasuntoa (10807 asm<sup>2</sup>). Asuntojen keskipinta-ala on 68,0 asm<sup>2</sup>. Autopaikat 95 kpl toteutetaan maanpäälle avopaikkoina (9 kpl), katettuina maanpäälle (32 kpl) ja osittain maanalaiseen pysäköintilaitokseen (54 kpl).

Heka Mellunkylä Vuokkiniemenkatu rakennetaan Mellunkylään, tontille 47298/1, osoitteeseen Vuokkiniemenkatu 11. Viitesuunnitelman mukaan kohteessa on 90 vuokra-asuntoa (5748 asm<sup>2</sup>). Asuntojen keskipinta-ala on 63,9 asm<sup>2</sup>. Autopaikat (51 kpl) toteutetaan osittain maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Toimitusjohtaja on 5.7.2012 valinnut kohteiden hankesuunnittelijaksi L Arkkitehdit Oy:n.

Asuntotuotantotoimisto on kohteiden toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi hakenut poikkeamia asemakaavasta. Poikkeamispäätös on tehty 17.2.2014. Poikkeamispäätöksen perusteella autopaikat on voitu siirtää pois rakennuksen alta, osasta rivitalorakentamista on voitu luopua ja vastaava määrä rakennusoikeutta on voitu sijoittaa kerrostalomassaan siten, että kerrosten määrää on lisätty yhdellä.

Asuntotuotantotoimikunta on 30.4.2014 hyväksynyt L Arkkitehdit Oy:n laatimat luonnossuunnitelmat. Kyseiset luonnossuunnitelmat toimivat KVR-urakkakilpailun viitesuunnitelmina.

Luonnosten hyväksyminen jälkeen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle varatut tontit (47295/1 ja 47295/2) on yhdistetty tontiksi 47295/3.

Asuntotuotantotoimisto järjesti kohteista rakennuttajan laadittuihin viitesuunnitelmiin perustuvan KVR-urakkakilpailun ja hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä pyydetyt urakkatarjoukset on avattu 28.11.2014.

KVR-urakasta tarjoukset pyydettiin seuraavilta:

- NCC Rakennus Oy
- Lujatalo Oy
- Skanska Talonrakennus Oy

Tarjous saatiin Skanska Talonrakennus Oy:ltä ja Lujatalo Oy:ltä. Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Skanska Talonrakennus Oy.

Tarjouspyynnön viitesuunnitelman mukaisen urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ovat:



- Helsingin Asumisoikeus Oy / Vienanpuisto 30.536.360 euroa (2.826 e/asm<sup>2</sup>) ja
- Heka Mellunkylä Vuokkiniemenkatu 15.765.798 euroa (2.743 e/asm<sup>2</sup>).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään kunnallistekniset liittymismaksut, autopaikoitus sekä maapohjakustannukset, muodostuu Helsingin Asumisoikeus Oy Vienanpuiston 3.072 e/asm<sup>2</sup> ja Heka Mellunkylä Vuokkiniemenkadun hankinta-arvoksi 3.060 e/asm<sup>2</sup>.

Esisopimus allekirjoitetaan, kun Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on hyväksynyt kohteiden viitesuunnitelmat ja kustannukset. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle toimitetaan lopulliset suunnitelmat lainahakemuksen yhteydessä.

Mikäli kohteen huoneistoala muuttuu suunnittelun aikana, urakkahinta korjataan urakkasopimuksessa vastaamaan lopullisia huoneistoaloja. Pinta-alan lisäyksessä ja vähennyksessä käytetään urakkatarjouksen mukaista neliöhintaa, 2734 e/asm<sup>2</sup>.

KVR-urakkasopimus allekirjoitetaan, kun esisopimuksen mukaiset ehdot ovat täyttyneet.

Suunnitteluvaiheen kestää arviolta 12 kuukautta. Rakennustöiden arvioitu ajankohta on loppuvuosi 2015.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Jarkko Liuska, projektipäällikkö, puhelin: 310 76432  
jarkko.liuska(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Avauspöytäkirja

Otteet

**Ote**

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

**Otteen liitteet**

Muutoksenhaku  
hankintapäätökseen,  
kaupunginhallitus