



24.06.2015

Tj/14

## § 104

### Heka Kalastama Junonkatu 9 ER:n, Asunto Oy Helsingin Arielinrannan, Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillojen ja Asunto Oy Parrulaiturin sekä Pysäköintilaitoksen ja AH-tontin esisopimus

HEL 2015-007552 T 02 08 03 01

## Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan esisopimuksen Fira Oy:n kanssa Asunto Oy Helsingin Arielinrannan, Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillojen, Asunto Oy Helsingin Parrulaiturin ja Heka Kalasatama Junonkatu 9 ER:n sekä pysäköintilaitoksen ja AH-tontin suunnittelun käynnistämistä ja asuntojen ennakkomarkkinointia varten.

### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

### Lisätiedot

Merja Rukko, projektipäällikkö, puhelin: 310 76325  
merja.rukko(a)att.hel.fi

## Liitteet

1 KVR-Esisopimus, luonnos

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Heka Kalasatama Junonkatu 9 ER rakennetaan Kalasatamaan, tontille 10589/4, osoitteeseen Junonkatu 9. Viitesuunnitelman mukaan kohteessa on 27 vuokra-asuntoa (1816,5 asm<sup>2</sup>) sekä vaikeavammaisten asumisyksikkö, jossa on 10 asuntoa (515,0 asm<sup>2</sup>) sekä näihin liittyvää yhteis- ja aputilaa. Asuntojen keskipinta-ala on 63,1 asm<sup>2</sup>. Autopaikat (16 kpl) toteutetaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asunto Oy Helsingin Arielinranta rakennetaan Kalasatamaan, tontille 10589/1, osoitteeseen Arielinkatu 16. Viitesuunnitelman mukaan kohteessa on 48 hitas-asuntoa (3578 asm<sup>2</sup>) sekä 1 liiketila (187,5



asm<sup>2</sup>). Asuntojen keskipinta-ala on 74,5 asm<sup>2</sup>. Autopaikat (33 kpl) toteutetaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asunto Oy Helsingin Parrulaituri rakennetaan Kalasatamaan, tontille 10589/14, osoitteeseen Parrulaituri 10. Viitesuunnitelman mukaan kohteessa on 49 hitasasuntoa (3611 asm<sup>2</sup>). Asuntojen keskipinta-ala on 73,7 asm<sup>2</sup>. Autopaikat (33 kpl) toteutetaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillat rakennetaan Kalasatamaan, tontille 10589/15, osoitteeseen Arcturuksenkatu 5-19. Viitesuunnitelman mukaan kohteessa on 21 hitas-asuntoa (1458 asm<sup>2</sup>). Asuntojen keskipinta-ala on 69,4 asm<sup>2</sup>. Autopaikat (15 kpl) toteutetaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Maanalainen pysäköintilaitos rakennetaan korttelissa olevalle AH-tontille ja AH-tontille rakennetaan yhteispiha Kalasataman palvelu Oy:n omistukseen.

Asuntotuotantotoimikunta on 5.10.2011 valinnut kohteiden suunnittelijaksi Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:n.

Kohteiden urakat kilpailutettiin vuoden 2014 keväällä ja toimikunta hylkäsi 25.6.2014 kohteiden kokonaisurakkatarjoukset liian kalliina. Samalla toimikunta päätti oikeuttaa toimiston tarvittaessa tekemään hintaa alentavia muutoksia suunnitelmiin, tutkimaan myytävien kohteiden asuntojen keskipinta-alojen pienentämismahdollisuuksia sekä käyttämään neuvottelumenettelyä tai suoraankintamenettelyä urakoitsijan valintaa valmisteltaessa.

Toimisto on teettänyt suunnitelmiin mm. seuraavat muutokset:

Arielinrannassa 2.-5.kerroksen pohjoispään huoneisto on jaettu kahdeksi huoneistoksi. Parrulaiturissa on poistettu parvekkeita ja liukulasiovet on muutettu tavallisiksi parvekeoviksi sekä viidennen kerroksen itäpään asunto muutettu kaksioista kolmioksi. Lisäksi on tehty muutoksia keittiöihin ja kylpyhuoneisiin sekä muutettu materiaaleja. Junonkatu 9 ER:ssä, Arielinrannassa ja Parrulaiturissa kattolämmitys/jäähdytys on muutettu tavanomaiseksi lämmitysjärjestelmäksi. Kaupunkivillat on muutettu townhouse -ratkaisusta kerrostaloksi.

Asuntotuotantotoimisto on kohteiden toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi hakenut poikkeamia asemakaavasta Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillojen osalla. Poikkeamispäätös on tehty 1.4.2014, jonka perusteella Asunto Oy Kaupunkivillat on voitu suunnitella



kerrostalona. Asuntotuotantotoimikunta on hyväksynyt Kaupunkivillojen luonnokset 4.2.2015

Asuntotuotantotoimisto järjesti kohteista viitesuunnitelmiin perustuvan KVR –urakkakilpailun. Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä pyydetty urakkatarjoukset on avattu 28.5.2015.

Tarjoukset pyydettiin seuraavilta urakoitsijoilta:

- NCC Rakennus Oy
- Lujatalo Oy
- Skanska Talonrakennus Oy
- Fira Oy

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

Esisopimus allekirjoitetaan, kun asuntotuotantotoimikunta on hyväksynyt esisopimuksen.

Toimisto järjestää kohteista ennakkomarkkinoinnin suunnitelmien valmistuttua syksyllä 2015. Kohteiden hankintapäätös tehdään ennakkomarkkinoinnista saadun tuloksen perusteella.

KVR-urakkasopimukset allekirjoitetaan, kun hankintapäätökset ovat lainvoimaisia ja esisopimuksen mukaiset ehdot ovat täyttyneet.

Heka Kalasatama Junonkatu 9 ER rakennustöiden arvioitu aloitusajankohta on joulukuu 2015. Myytävien hankkeiden rakennustyöt alkavat vuoden 2016 alkupuolella.

Mikäli kohteiden huoneistoala muuttuu suunnittelun edetessä, urakkahintoja korjataan vastaamaan lopullisia huoneistoaloja.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Merja Rukko, projektipäällikkö, puhelin: 310 76325  
merja.rukko(a)att.hel.fi

**Liitteet**

1 KVR-Esisopimus, luonnos