



§ 163

Asunto Oy Helsingin Arielinrannan, Asunto Oy Helsingin Parrulaiturin, Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillojen, Heka Kalasatama Junonkatu 9 ER ja yhteispihan (AH-tontti 10589/13) KVR-urakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen

HEL 2015-012252 T 02 08 03 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan Asunto Oy Helsingin Arielinrannan, Asunto Oy Helsingin Parrulaiturin, Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillojen, Heka Kalasatama Junonkatu 9 ER:n ja yhteispihan (AH-tontti 10589/13) KVR-urakkasopimukset Fira Oy:n kanssa arvonlisäverolliseen urakkahintaan 42.760.429 euroa (sisältää AH-tontin 10589/13 pihaosuuden 743.050 e), kuitenkin enintään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän hinnan (Junonkatu 9), kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksymien hintojen (asunto-osakeyhtiöt) ja Kalasataman Palvelu Oy:n hyväksymän hinnan (AH-tontti) mukaisina.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Urakkatarjousten vertailu

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Esittelijän perustelut

Asunto Oy Helsingin Arielinranta rakennetaan Kalasatamaan, tontille 10589/1, osoitteeseen Arielinkatu 16. Kohteessa on 48 hitas-asuntoa (3558,5 asm²). Asuntojen keskipinta-ala on 74,1 asm². Arielinrannan rakennustyöt on suunniteltu käynnistettäväksi 15.3.2016.

Asunto Oy Helsingin Parrulaituri rakennetaan Kalasatamaan, tontille 10589/14, osoitteeseen Parrulaituri 10. Kohteessa on 49 hitas-asuntoa (3580 asm²). Asuntojen keskipinta-ala on 73,1 asm². Parrulaiturin rakennustyöt on suunniteltu käynnistettäväksi 1.3.2016.

Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillat rakennetaan Kalasatamaan, tontille 10589/15, osoitteeseen Arcturuksenkatu 9-15. Kohteessa on 21 hitas-asuntoa (1493 asm²). Asuntojen keskipinta-ala on 71,1 asm². Kaupunkivillojen rakennustyöt on suunniteltu käynnistettäväksi 1.2.2016.

Heka Kalasatama Junonkatu 9 ER rakennetaan Kalasatamaan, tontille 10589/4, osoitteeseen Junonkatu 9. Kohteessa on 27 vuokra-asuntoa (1800,5 asm²). Asuntojen keskipinta-ala on 66,7 asm² sekä vaikeasti vammaisten asumisyksikkö 10 asuntoa (525,5 asm²) ja asumisyksikön käytössä olevat yhteistilat 396,5 htm². Junonkadun rakennustyöt on suunniteltu käynnistettäväksi 16.12.2015.

AH-tontilla 10589/13 sijaitseva yhteispiha palvelee koko korttelia. Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi joulukuussa 2015.

Asuntotuotantotoimikunta on 5.10.2011 valinnut kohteiden suunnittelijaksi Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy:n ja hyväksynyt kohteiden luonnospiirustukset 22.5.2013.

Kohteista järjestettiin urakkakilpailu keväällä 2014. Asuntotuotantotoimikunta hylkäsi 25.6.2014 urakkakilpailun tulokset liian kalliina. Toimikunta oikeutti toimiston tarvittaessa tekemään hintaa alentavia muutoksia suunnitelmiin, tutkimaan myytävien kohteiden asuntojen keskipinta-alojen pienentämismahdollisuuksia sekä käyttämään neuvottelumenettelyä tai suora hankintamenettelyä urakoitsijan valintaa valmisteltaessa.

Suunnitelmiin on tehty mm. seuraavat muutokset:

Asunto Oy Helsingin Arielinrannassa huoneistojen keskipinta-alaa on pienennetty huoneistoja lisäämällä. Asunto Oy Helsingin Parrulaiturissa on vähennetty parvekkeita ja liukulasiovet on muutettu tavallisiksi parvekeoviksi sekä 5. kerroksen itäpään asunto on muutettu kaksiosasta kolmioksi. Lisäksi on tehty muutoksia keittiöihin ja kylpyhuoneisiin sekä



tehty materiaalimuutoksia ja poistettu jäähdytys. Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillojen toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi on haettu poikkeamisia asemakaavasta, jonka perusteella Kaupunkivillat on muutettu tavanomaiseksi kerrostaloksi. Asuntotuotantotoimikunta on hyväksynyt Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillojen luonnokset 4.2.2015.

Asuntotuotantotoimisto järjesti kohteista viitesuunnitelmiin perustuvan KVR-urakkakilpailun keväällä 2015. Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä pyydetty KVR-urakkatarjoukset on avattu 28.5.2015.

Tarjoukset pyydettiin seuraavilta urakoitsijoilta:

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

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

Asuntotuotantotoimikunta on päättänyt 24.6.2015 oikeuttaa asuntotuotantotoimiston allekirjoittamaan esisopimuksen Fira Oy:n kanssa suunnittelun ja ennakkomarkkinoinnin käynnistämistä varten.

KVR-suunnitteluvaiheen kokonaishinta muodostuu seuraavasti:

- Fira Oy:n tarjoushinta on 42.695.680 euroa ja perustuu viitesuunnitelmien laajuuteen 10.978,5 asm²,
- suunnitteluvaiheen pinta-alojen vähennykset hyvitetään rakennuttajalle tarjouksen mukaisella yksikköhinnalla 3.889,03 e/asm² (alv 24 %) ja vastaavasti pinta-alojen lisäykset hyvitetään urakoitsijalle samalla yksikköhinnalla,
- suunnitteluvaiheen kokonaisneliömäärä on 10957,5 asm²,
- KVR-suunnitteluvaiheessa viitesuunnitelmia on täydennetty seuraavasti:
 - o Asunto Oy Helsingin Kaupunkivilloihin on lisätty parvekelasitus, kustannukset 79.072,72 euroa (alv 24 %),
 - o pysäköintihalliin on lisätty huomiomaalaus ja muuntamon lattiaan on tehty muutoksia, kustannukset yhteensä 67.311,64 euroa (alv 24 %)

Ennakkomarkkinoinnin tulokset

Asunto Oy Helsingin Parrulaiturin ja Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillojen kysyntä tulee arvioida Hitas-asuntojen haun tulosten perusteella. Asunto Oy Helsingin Arielinrannan ennakkomarkkinointi on siirtynyt myöhempään ajankohtaan.



Asunto Oy Helsingin Parrulaiturin ja Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillojen asuntojen ennakkomarkkinointi aloitettiin 14.10.2015. Asuntojen haku-aika oli 21.10. – 4.11.2015, jolloin hakijoilla oli mahdollisuus jättää hakemuksensa arvontaa varten.

Asunto Oy Helsingin Parrulaituriin saapui hakemuksia 1369 kappaletta, mikä on n. 28-kertainen määrä asuntojen lukumäärään nähden ja Asunto Oy Helsingin Kaupunkivilloihin 525 kappaletta, mikä on n. 25-kertainen määrä asuntojen lukumäärään nähden. Suhteelliset hakijamäärät ovat jonkun verran korkeampia kuin esimerkiksi ATT:n Jätkäsaarella järjestämissä Hitas-arvonnoissa. Tosin Jätkäsaaren Asunto Oy Helsingin Suezinpuistossa hakijamäärä oli n. 30-kertainen asuntojen määrään nähden.

Hakijoita on kaikkiin huoneistotyyppeihin ja kaikkiin asuntoihin. Koska kohteet ovat samanaikaisesti haettavana, on ilmeistä, että hakijoiden joukossa on kumpaankin kohteeseen hakeneita ja lisäksi Jätkäsaaren toteutettavan Asunto Oy Helsingin Bysan hakijoita. Voidaan kuitenkin olettaa, että ATT:n aikaisemmissakin kohteissa on ollut hakijoita, jotka ovat hakeneet samanaikaisesti jonkin toisen Hitas-tuottajan asuntoja. Aikaisemmista hauista saatujen kokemusten perusteella Asunto Oy Helsingin Parrulaiturin ja Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillojen hakijamääriä voidaan pitää riittävinä kohteiden käynnistämispäätösten tekemiseksi.

Asunto Oy Helsingin Arielinranta

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ovat 13.652.841 euroa (3.837 e/asm²).

Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset alittavat luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 4,3 % (173 e/asm², kustannustaso 9/2015, RI = 108,7).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään kunnallistekniset liittymismaksut, arvioidut alueelliset liittymismaksut ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 4.593 e/asm².

Hankinta-arvo sisältää hankkeen osuuden AH-tontille 10589/13 rakennettavasta pysäköintihallista ja Kalasataman Palvelut Oy:lle rakennettavasta yhteispihasta.

Asunto Oy Helsingin Parrulaituri

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ovat 13.898.662 euroa (3.882 e/asm²).



Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset alittavat luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 3,8 % (154 e/asm², kustannustaso 9/2015, RI = 108,7).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään kunnallistekniset liittymismaksut, arvioidut alueelliset liittymismaksut ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 4.645 e/asm².

Hankinta-arvo sisältää hankkeen osuuden AH-tontille 10589/13 rakennettavasta pysäköintihallista ja Kalasataman Palvelut Oy:lle rakennettavasta yhteispihasta.

Asunto Oy Helsingin Kaupunkivillat

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ovat 5.635.423 euroa (3.775 e/asm²).

Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset alittavat luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 8,7 % (360 e/asm², kustannustaso 9/2015, RI = 108,7).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään kunnallistekniset liittymismaksut, arvioidut alueelliset liittymismaksut ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 4.577 e/asm².

Hankinta-arvo sisältää hankkeen osuuden AH-tontille 10589/13 rakennettavasta pysäköintihallista ja Kalasataman Palvelut Oy:lle rakennettavasta yhteispihasta.

Heka Kalasatama Junonkatu 9 ER

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut ns. normaalivuokra-asuntojen rakennuskustannukset ovat 6.235.307 euroa (3.463 e/asm²). Kun rakennuskustannuksiin lisätään kunnallistekniset liittymismaksut, arvioidut alueelliset liittymismaksut ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 4.127 e/asm².

Vaikeavammaisten asumisyksikön rakennuskustannukset ovat 3.690.908 euroa (4.003 e/htm²) ja hankinta-arvo 4.370 e/htm².

Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 7,0 % (238 e/htm², kustannustaso 9/2015, RI = 108,7).

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on hyväksynyt Heka Kalasatama Junonkatu 9 ER:n rakennussuunnitelmat ja kustannukset 29.10.2015.



Asunto-osakeyhtiöiden (Parrulaituri, Kaupunkivillat ja Arielinranta) suunnittelu on vielä osittain kesken, joten asutuspinta-aloihin saattaa tulla vielä vähäisiä muutoksia. Kohteiden hinnat viedään hitastyöryhmän käsittelyyn pinta-alojen täsmennettyä joulukuussa 2015.

AH-tontti 10589/13

Yhteispiha:

Yhteispiha toteutetaan Kalasataman Palvelut Oy:lle. Kalasataman Palvelut Oy vastaa yhteispihan rakentamisen kustannuksista 743.050 euroa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Urakkatarjousten vertailu

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku
hankintapäätökseen,
kaupunginhallitus