



16.12.2015

Tj/8

§ 183

Helsingin Asumisoikeus Oy Fannynkallion, Heka Kuninkaantammi Sienakuja 2 ja Heka Kuninkaantammi Taidemaalarinkatu 2 KVR-urakkatarjoukset ja esisopimuksen tekeminen

HEL 2015-013270 T 02 08 03 00

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan Helsingin Asumisoikeus Oy Fannynkallion, Heka Kuninkaantammi Sienakujan ja Heka Kuninkaantammi Taidemaalarinkatu 2:n esisopimukset Lujatalo Oy:n kanssa urakkatarjouksen mukaiseen arvonlisäverolliseen hintaan 39.866.000 euroa, sekä esisopimuksen ehtojen täytyttyä kohteiden KVR-urakkasopimukset enintään Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymien hintojen mukaisina.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Leena Kotkavuori, projektipäällikkö, puhelin: 310 32387
leena.kotkavuori(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Avauspöytäkirja

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Heka Kuninkaantammi Taidemaalarinkatu 2 rakennetaan Kuninkaantammen alueelle, tontille 33396/1, osoitteeseen Taidemaalarinkatu 2. Viitesuunnitelman mukaan kohteessa on 81 vuokra-asuntoa (4415



asm²) ja liiketila (33 htm²). Asuntojen keskipinta-ala on 54,5 asm². Kohteessa on 39 autopaikkaa.

Heka Kuninkaantammi Sienakuja 2 rakennetaan Kuninkaantammen alueelle, tontille 33397/2, osoitteeseen Sienakuja 2. Viitesuunnitelman mukaan kohteessa on 58 vuokra-asuntoa (3263 asm²). Asuntojen keskipinta-ala on 56,3 asm². Kohteessa on 27 autopaikkaa.

Helsingin Asumisoikeus Oy Fannynkallio rakennetaan Kuninkaantammen alueelle, tontille 33397/1, osoitteeseen Kuninkaantammenkierto 4. Viitesuunnitelman mukaan kohteessa on 98 asumisoikeusasuntoa (5984 asm²). Asuntojen keskipinta-ala on 61,1 asm². Kohteessa on 59 autopaikkaa.

Asuntotuotantotoimisto järjesti kohteista teknisen KVR-urakkakilpailun loppuvuodesta 2015. Urakkakilpailua varten haettiin tarpeelliset poikkeamisluvat asemakaavasta kohteiden toteutuskelpoisuuden varmistamiseksi sekä laadittiin viitesuunnitelmat. Poikkeamisia on haettu mm. autopaikoitukseen ja rakennusten kerroslukuihin.

Toimitusjohtaja on valinnut kohteiden viitesuunnittelijaksi L Arkkitehdit Oy:n ja asuntotuotantotoimikunta on 2.9.2015 hyväksynyt viitesuunnitelmat. Tonteille on 26.10.2015 myönnetty päätökset poikkeamiin asemakaavasta.

Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä pyydyt KVR-urakatarjoukset on avattu 27.11.2015.

Tarjoukset pyydettiin seuraavilta urakoitsijoilta:

- Skanska Talonrakennus Oy
- Lujatalo Oy
- Fira Oy
- Rakennusosakeyhtiö Hartela

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

Urakatarjousten perusteella lasketut rakennuskustannukset ovat:

Helsingin Asumisoikeus Oy Fannynkallio: 17.984.000 euroa (3.006 e/asm²).

Rakennuskustannukset alittavat viitesuunnitelmista rakennusosa-arvio-menettelyllä lasketut kustannukset 3,6 % (107 e/asm², kustannustaso 10/2015, RI=108,7). Kun rakennuskustannuksiin lisätään kunnallistek-



niset liittymismaksut, autopaikkojen ja maapohjan kustannukset, muodostuu hankinta-arvoksi 19,51 milj. euroa (3.261 e/asm²).

Heka Kuninkaantammi Sienakuja 2: 9.452.845 euroa (2.897 e/asm²).

Rakennuskustannukset alittavat viitesuunnitelmista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut kustannukset 1,8 % (54 e/asm², kustannustaso 10/2015, RI=108.7). Kun rakennuskustannuksiin lisätään liittymismaksut, autopaikkojen ja maapohjan kustannukset, muodostuu hankinta-arvoksi 10,54 milj. euroa (3.231 e/asm²).

Heka Kuninkaantammi Taidemaalariinkatu 2: 13.672.422 euroa (3.075 e/htm²).

Rakennuskustannukset alittavat viitesuunnitelmista rakennusosa-arviomenettelyllä lasketut kustannukset 2,7 % (85 e/htm², kustannustaso 10/2015, RI=108,7). Kun rakennuskustannuksiin lisätään liittymismaksut, autopaikkojen ja maapohjan kustannukset, muodostuu hankinta-arvoksi 15,17 milj. euroa (3.412 e/htm²).

Esisopimus allekirjoitetaan, kun Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus on tehnyt hankkeiden osapäätökset. Esisopimuksen allekirjoituksen jälkeen KVR-urakoitsija laatii kohteiden suunnitelmat. Tarjouspyynnön mukaisesti urakoitsijalle maksetaan osana urakkahintaa suunnitellusta 70 e/asm², joka viitesuunnitelman mukaisella pinta-alalla laskettuna on 956.200 euroa (alv 24 %).

Urakkaohjelman mukaisesti urakoitsija voi tehostaa suunnitelmia rakennusoikeuden sekä tarjouspyyntöaineiston ehtojen sallimissa rajoissa. Tällöin urakoitsijalle maksetaan urakkatarjouksen mukainen korvaus kasvaneelle asuntopinta-alalle. Vastaavasti vähentyneestä pinta-alasta aiheutuva kustannusten aleneminen hyvitetään rakennuttajalle.

KVR-urakkasopimus allekirjoitetaan, kun rakennuslupa on lainvoimainen ja tarjouspyynnön ehtojen mukaiset sopimussuunnitelmat ovat valmistuneet.

Rakennustöiden on arvioitu alkavan vuoden 2016 kesällä.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Leena Kotkavuori, projektipäällikkö, puhelin: 310 32387
leena.kotkavuori(a)att.hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
800012-62637
Alv.nro
FI02012566



16.12.2015

Tj/8

1 Avauspöytäkirja

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus