



28.12.2005

pöytäkirjanote kiinteistölautakunnalle

.....
48

OULUNKYLÄN METSÄLÄN TONTTIENTEN 28248/7,8 JA 9 VARAUSEHTOJEN MUUTTAMINEN

Lausuntopyyntö

Kiinteistöviraston tonttiosasto pyytää Hitas-työryhmän lausuntoa kiinteistölautakunnalle urakkakilpailusta luopumisesta sekä hankkeen mahdollisesta hintapuitteesta tonteilla 28248/7,8 ja 9. Liite 48 /1

Aikaisemmat käsittelyt

Hitas-työryhmä on puoltanut 26.11.2004 § 71 tonteilla 28248/7,8, ja 9 sijaitsevan As Oy Helsingin Puusuutarintie 13-17 suunnitelmia. Asuntoasian osasto on hyväksynyt suunnitelmat 20.12.2004. Hankkeella on rakennuslupa.

Suunnitelmien hyväksymisen yhteydessä rakennuttaja ilmoitti hankkeen suunnitelmista rakennusosa-arvion pohjalta arvioiduksi hankintav arvoksi 2 379 655 € eli 2 375 €/asm².

Hitas-menettely hinnan määrittämisessä

Kaupunginvaltuuston 25.1.1978 hyväksymässä menettelytapaohjeessa hinnan määrittämisperusteista määrätään:

.....
c) Hyväksyttävän hinnan määrittelyyn perusteena voivat olla joko urakkakilpailun pohjalta määntyvät rakennuskustannukset tai vertailuaineistoon perustuva sopimushinta tai kustannusten laskennallinen toteaminen. Kiinteistölautakunnalla tulee tarvittaessa olla mahdollisuus osoittaa enintään kaksi rakentajaa, joille urakkatarjouspyynnöt myös on esitettävä.



28.12.2005

Varausehto

Kiinteistölautakunnan varauspäätöksen 30.9.2003 ehto 7 kuuluu:

.....

Asuntojen lopullinen myyntihinta määräytyy asuntolautakunnan ennen varatun alueen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä hyväksymän hinnan perusteella.

Asunnot on luovutettava asunnontarvitsijoille hinnasta, joka vastaa asuntolautakunnan hyväksymiä todellisia rakentamiskustannuksia, näihin luettuna rakennusaikaiset hallinto-, pääoma- ja markkinointikustannukset.

Hyväksyttävän hinnan määrittelyn perusteena ovat urakkakilpailun pohjalta määräytyvät rakennuskustannukset. Kiinteistölautakunnalla tulee tarvittaessa olla mahdollisuus osoittaa enintään kaksi rakentajaa, joille urakkatarjouspyynnöt myös on osoitettava.

Urakkakilpailu

Hitas-työryhmä toteaa, että suunnitelmat hyväksyttiin 26.11.2004 Hitas-työryhmässä.

Rakennuttaja ei ole järjestänyt hankkeesta urakkakilpailua vaan on halunnut edetä hankkeessa neuvottelumenettelyllä.

Vastaavan kokoisessa hankkeessa Konalassa on käyty onnistunut urakkakilpailu kesällä 2005.

Käytyt neuvottelut

Asuntoinsinööri on käynyt neuvotteluja rakennuttajana kanssa neuvottelumenettelyn mukaisen hinnan määrittelemiseksi. Neuvotteluissa on todettu, että rakennuttajan käsityksen mukaan hankkeen hinta nousee 415 000- 470 000 euroa rakennusosa-arviota suuremmaksi. Nousuun esitetään syyksi kalliimpia toteutusratkaisuja kuin rakennusosa-arviota laadittaessa on käytetty. Lisäksi hankkeen pienen koon ja moni-ilmeisyyden kustannusvaikutus on rakennuttajan käsityksen mukaan merkittävä. Rakennuttajan käsitys hankkeen hintatasosta on nyt 2 659 euroa/asm².

valmistelu Seppo Kauhanen 169 3930

Liitteet	48/1	Lausuntopyyntö
	48/2	Varauspäätös 30.9.2003,



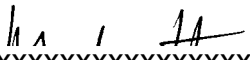
28.12.2005

Ehdotus

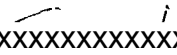
Lausuntonaan kiinteistölautakunnalle Hitas-työryhmä toteaa että se voi antaa lausunnon hankkeen hinnasta myös sopimusmenettelyn mukaisella hinnanmääräytymisperusteella.

Päätös

Lausuntonaan kiinteistölautakunnalle Hitas-työryhmä toteaa, että hankkeessa ei ole esitetty riittäviä perusteita urakkakilpailusta luopumiseen.


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Markus Härkäpää
puheenjohtaja


XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Seppo Kauhanen
sihteeri