



§ 84

Asunto Oy Helsingin Lallukankulman suorahankinta

HEL 2012-005217 T 02 08 03 01

Päätös

Asuntotuotantotoimikunta päätti oikeuttaa toimiston käyttämään hankintamenettelynä suorahankintaa Asunto Oy Helsingin Lallukankulman urakoitsijavalinnassa ja päätti oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan liitteenä olevan esisopimuksen Lujatalo Oy:n kanssa sekä kohteen urakkasopimuksen esisopimuksen ehtojen mukaisesti hintaan 9.175.968,00 euroa (sis. alv 23 %), enintään kuitenkin asuntojen osalta kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksymään hintaan ja päiväkodin osalta kiinteistölautakunnan hyväksymään hintaan.

Kokonaisurakan hinta on jaettu rakennusosa-arvioiden suhteessa seuraavasti:

- Asunto Oy Helsingin Lallukankulma 7.538.591,00 euroa
- Päiväkotikoti 1.637.377,00 euroa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Esisopimusluonnos
- 2 Lujatalo Oy urakkatarjous 13.2.2012
- 3 Johtosiirtopiirustus
- 4 Työmaa-alue suunnitelma

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättäneen oikeuttaa toimiston käyttämään hankintamenettelynä suorahankintaa Asunto Oy Helsingin Lallukankulman urakoitsijavalinnassa ja päättäneen oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan liitteenä olevan esisopimuksen Lujatalo Oy:n kanssa sekä kohteen urakkasopimuksen esisopimuksen ehtojen mukaisesti hintaan 9.175.968,00 euroa (sis. alv 23 %), enintään kuitenkin asuntojen osalta kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksymään hintaan ja päiväkodin osalta kiinteistölautakunnan hyväksymään hintaan.



Kokonaisurakan hinta on jaettu rakennusosa-arvioiden suhteessa seuraavasti:

- Asunto Oy Helsingin Lallukankulma 7.538.591,00 euroa
- Päiväkoti 1.637.377,00 euroa.

Esittelijä

Asunto Oy Helsingin Lallukankulma rakennetaan Myllypuroon, os. Lallukankuja 5 (t. 45585/2). Kohteessa on 27 rivitaloasuntoa (2474,5 asm²) ja päiväkotia (384 htm²).

Asuntotuotantotoimikunta on 16.12.2009 hyväksynyt Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula Oy:n laatimat hankkeiden luonnospiirustukset.

Kohteen urakoitsija tulisi valita suoramääräyksellä seuraavin perustein (laki julkisista hankinnoista 30.3.2007/348):

Hankintayksikkö voi tehdä suoramääräyksen hankintalain 28 §:ssä säädetyin edellytyksin.

28 § Suoramääräys lisätilauksissa

”Sen lisäksi, mitä 1 momentissa säädetään, hankintayksikkö voi tehdä suoramääräyksen, kun kyseessä on alkuperäiseen hankintasopimukseen sisällytettävien lisäpalvelu tai lisäurakka, joka hankitaan alkuperäiseltä toimittajalta ja joka on ennalta arvaamattomista syistä osoittautunut välttämättömäksi palvelun tai urakan toteuttamiselle sellaisena kuin se on alun perin määritelty. Edellytyksenä on, että lisäpalvelua tai lisäurakkaa ei voida teknisesti tai taloudellisesti erottaa pääsopimuksesta aiheuttamatta hankintayksikölle huomattavaa haittaa tai, vaikka lisäpalvelu tai lisäurakka voitaisiinkin erottaa alkuperäisen sopimuksen toteuttamisesta, se on ehdottoman välttämätön alkuperäisen sopimuksen loppuunsaattamiseksi. Lisäksi edellytyksenä on, että lisäpalvelujen tai lisäurakoiden kokonaisarvo on enintään 50 prosenttia alkuperäisen hankinnan arvosta.”

Toimiston alkuperäinen tavoite oli kilpailuttaa rivitalot ja päiväkotia samassa urakassa korttelin 45585 tonttien 3 ja 4 kanssa. Päiväkodin rakennuslupa jäi rakennuslautakunnassa päiväkodin saattoliikenteen toimivuuden selvittämisen takia pöydälle kaksi kertaa.

Koska oli todennäköistä, että saattoliikennettä ei voitaisi järjestää hyväksyttävällä tavalla vähäisin muutoksin, oli hankkeen urakallaskenta-ajankohta siirrettävä myöhäisempään ajankohtaan.

Korttelin kahden muun hankkeen hankintamenettely jouduttiin käynnistämään suunnitellun aikataulun mukaan, koska ARA:n käynnistysavustuksia oli mahdollista saada ainoastaan vuoden 2011



aikana osapäätöksen saaneille hankkeille. Käynnistysavustusten menettäminen olisi ollut hankkeille huomattava haitta.

Korttelin kahden muun hankkeen urakkakilpailu järjestettiin julkisten hankintojen lainsäädännön mukaisena aikavälillä 12.9.2011 – 15.12.2011. Urakkatarjoukset pyydettiin seitsemältä urakoitsijalta. Tarjouksen jättivät Lujatalo Oy ja NCC Rakennus Oy. Asunto Oy Lallukankulma jäi em. syistä tämän hankintamenettelyn ulkopuolelle. Korttelin kahden muun hankkeen urakkakilpailun voitti Lujatalo Oy.

Teknisiä perusteita suoraan hankintaan ovat (hankintalaki 27 §):

- Hankkeiden Lallukankuja 1-3 työmaatien ainoa logistisesti mahdollinen sijoitus on Asunto Oy Lallukankulman tontti. Esityksen liitteenä on työmaa-alue suunnitelma. Jos urakoitsijaksi valitaan jokin muu kuin viereisten hankkeiden urakoitsija, Asunto Oy Lallukankulman rakennushankkeen rakennustyöt voidaan aloittaa vasta vuonna 2013.

- Mikäli kaikilla kolmella kohteella on sama urakoitsija, voidaan hankkeet aikatauluttaa valmistumaan samaan aikaan, jolloin asukasturvallisuus voidaan varmistaa. Korttelin 45585 kolmella hankkeella on yhteinen pihakatu.

- Lallukankujan rakennuksen puoleiselle osuudelle on suunniteltu sijoitettavaksi kaasuputki. Kaasuputken Lallukankujan osuus on rakennettu ja kytketään toimivaksi heinäkuussa 2012. Toiminnassa oleva kaasuputki vaarantaa Asunto Oy Lallukankulman työturvallisuuden. Työturvallisuuden kannalta Asunto Oy Lallukankulman kaasuputken viereiset päiväkodin rakenteet tulisi rakentaa ennen kaasuputken kytkemistä toimivaksi.

Urakoitsijan kokonaisurakkatarjouksen perusteella lasketut ja rakennusosa-arvioiden suhteessa jaetut, hyväksyttäväksi esitettävät rakennuskustannukset ovat Asunto Oy Helsingin Lallukankulman osalta 8.817.767 euroa (3.489 e/asm²) ja päiväkodin osalta 1.864.577 euroa (4.856 e/htm²).

Asunto Oy Helsingin Lallukankulman kokonaisurakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 3,2 % (108 e/asm², kustannustaso 2/2012, RI = 119,8).

Päiväkodin kokonaisurakkatarjouksen perusteella laskettu hankinta-arvo ylittää kiinteistölautakunnan 30.11.2010 hyväksymän hankesuunnitelman kustannukset 3,1 % (147 e/htm²), kustannustaso 2/2012, RI = 119,8).



Kun rakennuskustannuksiin lisätään liittymismaksut ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi Asunto Oy Helsingin Lallukankulman osalta 3.563 e/asm2 ja päiväkodin osalta 4.932 e/htm2.

Kustannukset sisältävät alv:n 23 %.

Jotta rakennusosa-arvion mukaisesti kustannuksiin päästäisiin joudutaan suunnitelmiin tekemään muutoksia, alkuperäisten suunnitelmien laatutasoa kuitenkin heikentämättä.

Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi toukokuussa 2012.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Esisopimusluonnos
- 2 Lujatalo Oy urakkatarjous 13.2.2012
- 3 Johtosiirtopiirustus
- 4 Työmaa-aluesuunnitelma