



24.08.2016

ASUNTOTUOTANTOTOIMIKUNTA
ESITYSLISTA
10 - 2016

KOKOUSKUTSU

Kokousaika **24.08.2016 klo 16:00**
Kokouspaikka **Kaupungintalo aulakabinetti 4**
Käsitellään **Tällä esityslistalla mainitut asiat**

Asuntotuotantotoimikunta



24.08.2016

Asia

Sivu

TOIMITUSJOHTAJA

1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2	Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano	2
3	Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen	3
4	Ilmoitusasiat	4
5	Kustannuserot Itävallan ja Suomen asuinkerrostalokohteissa -Fiat	5
6	Asuntotuotantotoimikunnan lausunto hallituksen esitykseksi eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta	7
7	Asuntotuotantotoimikunnan lausunto valtuutettu Sirkku Ingervon valtuustoaloitteesta, joka koskee aurinkopaneelien asentamista Helsingin rakennusten katoille yhteistyössä Helenin kanssa	10
8	Asuntotuotantotoimiston vuoden 2016 talousarvion toinen toteutumissennuste	12
9	Helsingin Asumisoikeus Oy Kuusikkotien arkkitehtisuunnittelutarjoukset ja suunnittelutyön tilaaminen	15
10	Heka Roihuvuori Ruususenrinne 6:n ja Asunto Oy Helsingin Ruususen arkkitehtisuunnittelutarjoukset ja suunnittelutyön tilaaminen	17
11	Heka Laajasalo Isosaarentie 4-6 arkkitehtisuunnittelutarjoukset ja suunnittelutyön tilaaminen	19
12	Helsingin Asumisoikeus Oy Tammiontien ja Asunto Oy Helsingin Suopursunpuiston kokonaisurakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen	21
13	Kokouksessa esille tulevat muut asiat	24
14	Seuraava kokous	25



1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi. Samalla asuntotuotantotoimikunta päättää valita pöytäkirjantarkastajiksi jäsenet ja sekä varatarkastajiksi jäsenet ja .

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



24.08.2016

Tj/2

2

Tämän kokouksen päätösten täytäntöönpano

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää, että tämän kokouksen päätökset voidaan panna täytäntöön ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman, ellei erikseen toisin ole päätetty tai myöhemmin päätetä.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



24.08.2016

Tj/3

3

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää merkitä tiedoksi vs. kaupunginjohtajan 4.7.2016 tekemän päätöksen, ettei se ota käsiteltäväkseen asuntotuotantotoimikunnan 29.6.2016 tekemiä päätöksiä.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



4

Ilmoitusasiat

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää merkitä tiedoksi seuraavat ilmoitusasiat:

1. Kvsto 22.6.2016 § 196, johtamisjärjestelmän uudistaminen ja hallintosäännön johtamisjärjestelmää koskevien osien hyväksyminen.
2. Khs 27.6.2016 § 639, kaupunginvaltuuston 22.6.2016 § 196 tekemän päätöksen täytäntöönpano: Johtamisjärjestelmän uudistaminen ja hallintosäännön johtamisjärjestelmää koskevien osien hyväksyminen.
3. Kvsto 22.6.2016 § 189, asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutus-ohjelma; Kotikaupunkina Helsinki.
4. Khs 27.6.2016 § 658, kaupunginvaltuuston 22.6.2016 § 189 tekemän päätöksen täytäntöönpano: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutus-ohjelma; Kotikaupunkina Helsinki.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Oheismateriaali

- 1 Johtamisjärjestelmän uudistaminen ja hallintosäännön johtamisjärjestelmää koskevien osien hyväksyminen
- 2 Khs 27.6.2016 § 639, kaupunginvaltuuston 22.6.2016 § 196 tekemän päätöksen täytäntöönpano: Johtamisjärjestelmän uudistaminen ja hallintosäännönjohtamisjärjestelmää koskevien osien hyväksyminen
- 3 Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2016
- 4 Khs 27.6.2016 § 658, kaupunginvaltuuston 22.6.2016 § 189 tekemän päätöksen täytäntöönpano: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutus-ohjelma; Kotikaupunkina Helsinki

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



5

Kustannuserot Itävallan ja Suomen asuinkerrostalokohteissa -Fiat

HEL 2016-008995 T 02 08 02 01

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää merkitä tiedoksi selonteon Itävallan ja Suomen asuinkerrostalokohteiden kustannuseroista.

Esittelijän perustelut

Asuinrakennusten korkeiden rakentamiskustannusten syiden selvittämiseksi toteutettiin RAKLI:n johdolla hanke, jossa vertailtiin suomalaisia ja itävaltalaisia asuinkerrostalohankkeita tavoitteena selvittää kustannuserot ja tunnistaa keskeiset syyt kustannuseroihin.

Kustannusten tarkastelussa keskityttiin urakkakustannuksiin.

Tarkempaan analyysiin valittiin Itävallasta kaksi kohdetta. Uudiskoh-teista Suomesta vertailuun valittiin Helsingin kaupungin asunnot Oy Kangasalan-tie ja Sato Oyj:n Kilvoituksentie.

Peruskorjausten vertailukohteiksi Suomesta olivat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kohteet Malminkartano Naapuripellontie ja Länsi-Pasila Palkkatilankatu.

Uudis- ja korjauskohteiden laskelmat osoittivat, että asuntorakentami-sen kustannukset ovat Suomessa pääkaupunkisedulla suuremmat kuin Itävallan Gratzissa. Kustannuserot muodostuvat useita eri tekijöistä; ra-kennusmateriaalien hinnasta, käyttö- ja yhteiskustannuksista, kaavoi-tusmenettelystä, tila- ja rakenneratkaisuista, säädöksistä, prosesseista ja työmaan johtamisesta. Kustannuseroille ei ole yhtä selittävää tekijää, kyse on rakentamisen kokonaiskulttuurista.

Johanna Kuusipuska Haahtela-rakennuttaminen Oy:stä esittelee tutki-muksen tulokset tarkemmin toimikunnassa.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 2000
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
asiakaspalvelu.att@att.hel.fi

Käyntiosoite
Junailijankuja 3
HELSINKI 52
www.att.hel.fi

Puhelin
+358 9 310 1672
Faksi
+358 9 310 32320

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
F102012566



24.08.2016

Tj/5

1 FIAT_Tiivistelmä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



6

Asuntotuotantotoimikunnan lausunto hallituksen esitykseksi eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

HEL 2016-007592 T 03 00 00

Lausuntoehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää antaa seuraavan lausunnon kaupunginhallitukselle, koskien maankäyttö- ja rakennuslain muuttamista:

Lausunto

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi maankäyttö- ja rakennuslakia. Muutoksen tavoitteena on vähentää kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvää sääntelyä keventämällä ja selkeyttämällä säännöksiä, sekä lisätä rakentamismahdollisuuksia.

Ehdotetut maankäyttö- ja rakennuslain muutokset koskevat muun muassa hajarakentamisen helpottamista ja asemakaavoituksen joustavoittamista sekä ELY-keskusten roolia kuntien alueidenkäytön ja rakentamisen ohjauksessa. Esitys sisältää myös muutoksia vähittäiskaupan yksikköjen sijoittamiseen.

Esityksen mukaan yleiskaavan käyttöä rakennusluvan perusteena lisätään ja suunnittelutarvealueisiin liittyviä säädöksiä täsmennetään ja joustavoitetaan.

Asemakaavoitusta helpotetaan ja joustavoitetaan mahdollistamalla asemakaavan laatiminen myös vaihteittain, sekä laatiminen ja muuttaminen perustellusta syystä ilman yleiskaavan ohjausvaikutusta, mikäli yleiskaava on vanhentunut.

Kuntien mahdollisuuksia päättää rakennusjärjestyksessä vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoitusten muutoksista lisätään ja maisemätyöluja yleiskaavojen maa- ja metsätalousvaltaisilta alueilta poistetaan.

ELY-keskuksille kuuluva poikkeamistoimivalta siirretään kokonaan kunnille. ELY-keskusten kuntien alueidenkäytön ja rakentamisen ohjaus ehdotetaan poistettavaksi ja valitusoikeus rajattavaksi vaikutuksiltaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin asioihin. Kaavoitusta koskevien viranomaisneuvottelujen määrää vähennettäisiin.

Asuntorakentamiselle esitetyt merkittävimmät muutokset

ELY-keskusten valitusoikeutta ehdotetaan rajattavaksi sen toimialaa koskeviin asioihin kaavojen ja rakennusjärjestyksen, suunnittelutarve-



ratkaisujen ja poikkeamispäätösten valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin asioihin. Maisematyölupia koskeva valitusoikeus poistettaisiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain voimassaolon aikana ELY-keskuksen valitukset ovat kohdistuneet valtakunnallisesti noin yhteen prosenttiin asemakaavoista. Määrä ei ole välttämättä suuri, mutta esimerkiksi asuntotuotannolle kaavan viivästyminen, tai viivästymisen riski, valitusten takia on haitallista. Viranomaisten välisessä toiminnassa valitusmenettelyä luontevampi menettely on ennakkoyhteistyö.

Nykyisen käytännön mukaan asemakaavaa voidaan laatia vaiheittain siten, että se käsittää vain maanalaisia alueita, mutta ei muutoin rajattua asiakokonaisuutta tai –kokonaisuuksia koskien. Asemakaavamuutoksen laatiminen vaiheittain voisi edistää täydennysrakentamisen ja käyttötarkoituksen muutosten toteuttamista. Nykyisin kaavaprosessiin ryhtymisen välttämiseksi tämän tapaisia muutoksia pyritään usein ratkaisemaan poikkeamisilla.

Myös asemakaavan hyväksymismenettelyyn esitetään muutoksia. Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto ja valtuuston päätösvaltaa voidaan muiden kuin vaikutukseltaan merkittävien kaavojen osalta johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle. Asemakaavaprosessin sujuvoittamiseksi esitetään, että valtuuston päätösvaltaa voitaisiin johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle myös vaikutukseltaan merkittävien kaavojen osalta.

Yhteenvedona hallituksen esitykseen maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta sisältyy myönteisiä piirteitä asuntorakentamisen edistämisen kannalta. Painopiste esitettyjen lakimuutosten vaikutuksilla on taaja-alueilla.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Seidi Kivisyrjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyrja(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö
- 2 Luonnos hallituksen esitykseksi Eduskunnalle laiksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta
- 3 Lakiehdotus maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta, rinnakkais-tekstit



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



7

**Asuntotuotantotoimikunnan lausunto valtuutettu Sirkku Ingervon
valtuustoaloitteesta, joka koskee aurinkopaneelien asentamista Hel-
singin rakennusten katoille yhteistyössä Helenin kanssa**

HEL 2015-013606 T 00 00 03

Lausuntoehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Lausunto

Asuntotuotantotoimikunta pitää aurinkopaneelien asentamisen edistämistä tärkeänä asiana. Tällä hetkellä markkinoilla oleva tekniikka on paneelien osalta jo kehittynyttä, mutta sähkön varastointi on vielä kallista kehittymättömän akkutekniikan vuoksi. Asuinkerrostaloissa voidaan aurinkosähköllä tämän hetkiselä tekniikalla kattaa vain noin 10% kiinteistösähkön kulutuksesta. Erityisasumisen kohteissa, joissa aurinkosähkö on hyödynnettävissä myös asukkaiden sähkön kulutuksessa, on aurinkopaneelien asentaminen kannattavampaa.

Asuntotuotantotoimisto (ATT) on jo ottanut aurinkopaneelien asentamisen huomioon rakennuttaessaan vuokra- ja palveluasuntoja Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle (Heka), asumisoikeusasuntoja Helsingin asumisoikeus Oy:lle (Haso) ja omistusasumista (Hitas) kaupungin omistamille tonteille sekä peruskorjauksia Hekan olemassa oleviin kohteisiin. Vuoden 2016 alusta alkaen käytäntönä on, että kaikissa uudis- ja peruskorjauskohteissa tutkitaan mahdollisuudet aurinkosähkön hyödyntämiseen kiinteistössä. Toteutuksesta päätetään tapauskohtaisesti. Aurinkosähköpaneelit toteutetaan ainakin silloin, kun se on tarpeellista ATT:n asettaman energiatehokkuustavoitteen saavuttamisessa. Vaikka paneeleita ei hankkeissa päätettäisi toteuttaa, kaikissa kohteissa varaudutaan mahdollisiin tuleviin aurinkosähköpaneeliin, joka käytännössä tarkoittaa, että paneelien kiinnitys suunnitellaan ja kiinnityspaikat varataan katolle, sähkökytkennöille varataan reitit ja laitteille paikat sisätiloihin sekä sähkökeskuksiin tehdään tarvittavat varaukset.

Käytäntö perustuu Helsingin kaupungin asunnot Oy:n yhteistyössä ATT:n ja Helenin kanssa syksyllä 2015 teettämää aurinkoenergiapotentiaalin selvityksen Hekan kiinteistökannassa. Sen mukaan aurinkopaneelien toteuttaminen on kannattavaa vain siten, että niistä saatava energia voidaan hyödyntää kiinteistön sisällä. Aurinkosähköenergian myynti verkkoon ei ole kannattavaa. Tavallisissa asuinkerrostaloissa aurinkosähköenergiaan investoiminen ei ole taloudellisesti kannatta-



vaa, koska aurinkosähköä voidaan järkevästi hyödyntää vain kiinteistö-sähkön kulutuksessa, ei asukkaiden sähkön kulutuksessa ja takaisinmaksuaika muodostuu pitkäksi, luokkaa 20 vuotta. Erityisasumisen kohteissa, joissa asukkailla ei ole omia sähkösopimuksia ja yhteisiä sähköä kuluttavia laitteita on tavallista asuintaloe enemmän, aurinkosähköstä saatava hyöty on suurempi, mutta takaisinmaksuaika samaa luokkaa eli noin 20 vuotta. Takaisinmaksuajat ovat pidempiä kuin palvelurakennuksissa, sillä asuinrakennustan aurinkoenergiantuotantoon ei saa TEM:ltä tai muualta tukea.

ATT on aiemmin toteuttanut testimielessä kaksi aurinkosähkökohdetta Kalasatamassa ja tällä hetkellä suunnitteilla on aurinkopaneeleilla varustettuja asuinkerrostaloja Kuninkaantammen ja erityisasumiskohde Jakomäkeen sekä peruskorjauskohteita Kannelmäkeen, Pihlajamäkeen ja Myllypuroon.

Aurinkosähkön hyödyntämistä testataan ja käytäntöjä linjataan tarpeen mukaan uudelleen, kun tekniikka ja markkinat edelleen kehittyvät. Tällä hetkellä mielenkiintoiselta vaikuttaa mm. kehitteillä oleva aurinkoilmalämpöpumppu, jossa hyödynnetään sekä aurinkosähköä että aurinkolämpöä.

Esittelijän perustelut

Kaupunginkanslia pyytää asuntotuotantotoimikunnan lausuntoa valtuustoaloitteesta 31.8.2016 mennessä.

Valtuustoaloite Sirkku Angervon toivomusponnosta Helsingin kaupungin pyrkimyksestä kiirehtiä kaikin keinoin aurinkopaneelien asentamista Helsingin rakennusten katoille Helenin kanssa yhteistyössä.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Risto Mykkänen, rakennuttamisjohtaja, puhelin: 310 32312
risto.mykkanen(a)att.hel.fi
Minna Launiainen, LVIA-suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23193
minna.launiainen(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Ingervo Sirkku, toivomusponsi 9, Kvsto 2.12.2015 asia 7

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



8

Asuntotuotantotoimiston vuoden 2016 talousarvion toinen toteutumisennuste

HEL 2016-004630 T 02 02 01

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää merkitä vuoden 2016 talousarvion toisen toteutumisennusteen tiedoksi.

Esittelijän perustelut

Käyttötalous

Asuntotuotantotoimisto arvioi, että talousarvion sitova 716 000 euron toimintakatetavoite tullaan saavuttamaan ja ylittämään.

Vuoden 2016 ennustetut kokonaismenot ovat 12,6 milj. euroa, mikä on 2,1 milj. euroa vähemmän kuin talousarviossa. Arvioitua pienemmät kulut johtuvat pääasiassa rakennusaikaisista koroista, joiden määrä on tämänhetkisen arvion mukaan 1,6 milj. euroa. Talousarviossa varauduttiin 3,6 milj. euron korkokuluihin. Talousarviota pienemmät korkokulut johtuvat rakennusaikaisten lainojen arvioitua alhaisemmasta korkotasosta sekä hankkeiden rakennusaikatauluissa tapahtuneista siirtymistä.

Myyntituottoja eli rakennuttajapalkkioita kertyy vuonna 2016 tämän hetken arvion mukaan 20,5 milj. euroa, jolloin talousarviossa asetettu toimintakatetavoite ylittyy 7,2 milj. euroa.

Asuntotuotantotoimiston henkilöstömenojen arvioidaan toteutuvan noin 0,1 milj. euroa talousarviota alhaisempina. Investointien arvioidaan toteutuvan talousarvion mukaisina.

Toiminnalliset tavoitteet

Vuoden 2016 talousarviossa asetetut sitovat toiminnalliset tavoitteet:

1. Asuntotuotantotoimisto sitoutuu rakennuttamaan asuntotuotantotoimikunnalle varattujen rakentamiskelpoisten tonttien puitteissa AM-ohjelman mukaisen kaupungin oman asuntotuotannon, jonka määrä vuonna 2016 on 1500 asuntoa.

2. Toimisto rakennuttaa kaupungin kiinteistöyhtiöiden siltä tilaamat peruskorjaukset, joille saadaan rahoitus.



Tällä hetkellä arvioidaan, että vuonna 2015 uudistuotannon käynnistämispäätökset tehdään 1 811 asunnon rakennuttamisesta, joten talousarvion sitovat tavoitteet saavutetaan.

Tällä hetkellä arvioidaan, että peruskorjauskohteiden käynnistämispäätöksiä tehdään vuonna 2016 seitsemässä kohteessa, joissa on yhteensä 555 asuntoa ja sitova tavoite toteutuu.

Muutokset toimintaympäristössä

Kaupungin johtamisjärjestelmän ja kaupunkiorganisaation uudistaminen aiheuttanee merkittäviä muutoksia toimintaympäristössä vuoden 2016 aikana.

Selonteko riskeistä

Asuntojen pitkähköt myyntiajat ja myytävän tuotannon suuri määrä raskastavat ATT:n talousarviota. Kaikki myytävät kohteet eivät sijaitse halutuilla ranta-alueilla. Epävarmasta suhdannetilanteesta ja hintatasosta johtuen osassa kohteista joudutaan varautumaan tavanomaista pidempään myyntiaikoihin.

Rakentamisen volyymit ovat korkealla pääkaupunkiseudulla ja erityisesti Helsingissä, mikä voi alentaa rakennusliikkeiden halukkuutta urakkatarjousten tekemiseen sekä aiheuttaa resurssipulaa.

Käynnistettäviin kohteisiin on saatavissa rahoitus ja korkotason ennakoidaan pysyvän toistaiseksi alhaisena. Hallitusohjelmaan kirjattu kolmanneksen vähennys asumisoikeusasuntojen korkotukilainojen myöntämisvaltuuteen ei vielä ole vaikuttanut vuoden 2016 aikana ATT:n käynnistettäviksi suunniteltuihin kohteisiin.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Mia Numminen, talouspäällikkö, puhelin: 310 32378
mia.numminen(a)att.hel.fi

Liitteet

1 Ennuste 2 2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



24.08.2016

Tj/8

Ote
Ville Vastamäki

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1



9

Helsingin Asumisoikeus Oy Kuusikkotien arkkitehtisuunnittelutarjoukset ja suunnittelutyön tilaaminen

HEL 2016-008798 T 02 08 03 00

Att 7302027

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tilaamaan Helsingin Asumisoikeus Oy Kuusikkotien arkkitehtisuunnittelun kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneelta Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy:ltä arvonlisäverolliseen hintaan 174 802,50 euroa (45,00 e/asm²).

Esittelijän perustelut

Kohde sijaitsee Helsingin kaupungin 28. kaupunginosassa tonteilla 28214/3 ja 28314/2 (Kuusikkotie 7-8).

Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 4 900 k-m². Alustavien tilaohjelmaluonnosten mukaan hankkeeseen rakennetaan yhteensä 60 asuntoa.

Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä tarjoukset pyydettiin seuraavilta:

Arkkitehtisuunnittelu: Optiplan Oy, DPI-U2 / Studio U2 Arkkitehdit Oy, Playa Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy.

Tarjoukset saatiin kaikilta pyydetyiltä.

Asuntotuotantotoimisto on avannut 3.8.2016 kohteesta saadut tarjoukset ja suorittanut toimistojen laatu-arvioinnin toimitettujen tietojen perusteella. Arvioinnissa on pisteytetty tarjoajan toimintatavat ja -menetelmät, kohdereferenssit ja kohteen suunnittelutiimi.

Arvioinnin maksimipistemäärä oli 100, mikä jakautui painoarvojen suhteessa laatu-pisteisiin, painoarvolla 70 % ja hintapisteisiin, painoarvolla 30 %. Laatu-arvosana laskettiin arvioitujen ominaisuuksien arvosanojen keskiarvona. Parhaan laatu-arvosanan saavuttanut toimisto sai maksimilaatupisteet. Muiden tarjoajien laatupisteet määräytyivät suhteessa parhaaseen laatu-arvosanaan.

Hinnaltaan halvin hyväksyttävissä oleva tarjous sai maksimihintapisteet. Muiden tarjoajien hintapisteet määräytyivät siten, että kaksi kertaa halvin hinta antoi 0 hintapistettä ja väliarvot interpoloitiin.



Korkeimman tarjoushinnalla korjatun laatuarvosanan saavutti arkkitehti-suunnittelusta Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Sanna Pusila, projektipäällikkö, puhelin: 310 32291
sanna.pusila(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Arviointitaulukko

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus



10

Heka Roihuvuori Ruususenrinne 6:n ja Asunto Oy Helsingin Ruususen arkkitehtisuunnittelutarjoukset ja suunnittelutyön tilaaminen

HEL 2016-008869 T 02 08 03 00

Att 7301035, Att 7304030

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tilaamaan Heka Roihuvuori Ruususenrinne 6:n ja Asunto Oy Helsingin Ruususen arkkitehtisuunnittelun kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneelta Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy:ltä arvonlisäverolliseen hintaan 365 217,30 euroa (40,60 e/asm²).

Esittelijän perustelut

Kohde sijaitsee Helsingin kaupungin 43. kaupunginosassa tonteilla 43086/1 (Heka Roihuvuori Ruususenrinne 6) ja 43215/7 (Asunto Oy Helsingin Ruusunen).

Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 11310 k-m². Alustavien tilaohjelmaluonnosten mukaan hankkeeseen rakennetaan yhteensä 155 asuntoa (8995,5 asm²).

Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä tarjoukset pyydettiin seuraavilta:

- POOK Arkkitehtitoimisto Oy
- Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy
- Kirsti Siven & Asko Takala Arkkitehdit Oy
- Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy
- DPI-U2 / Studio U2 Arkkitehdit Oy.

Tarjoukset saatiin kaikilta pyydetyiltä.

Asuntotuotantotoimisto on avannut 27.6.2016 kohteesta saadut tarjoukset ja suorittanut toimistojen laatu-arvioinnin toimitettujen tietojen perusteella. Arvioinnissa on pisteytetty tarjoajan kohteen suunnittelutiimi.

Arvioinnin maksimipistemäärä oli 100, mikä jakautui painoarvojen suhteessa laatupisteisiin, painoarvolla 70 % ja hintapisteisiin, painoarvolla 30 %. Laatu-arvosana laskettiin arvioitujen ominaisuuksien arvosanojen keskiarvona. Parhaan laatu-arvosanan saavuttanut toimisto sai maksi-



milaatupisteet. Muiden tarjoajien laatupisteet määräytyivät suhteessa parhaaseen laatuarvosanaan.

Hinnaltaan halvin hyväksyttävissä oleva tarjous sai maksimihintapisteet. Muiden tarjoajien hintapisteet määräytyivät siten, että kaksi kertaa halvin hinta antoi 0 hintapistettä ja väliarvot interpoloitiin. Korkeimman tarjoushinnalla korjatun laatuarvosanan saavutti Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Arviointitaulukko

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus



11

Heka Laajasalo Isosaarentie 4-6 arkkitehtisuunnittelutarjoukset ja suunnittelutyön tilaaminen

HEL 2016-008992 T 02 08 03 00

Att 7301031

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää oikeuttaa toimiston tilaamaan Heka Laajasalo Isosaarentie 4-6 arkkitehtisuunnittelun, sekä optiolla koko hankkeen rakennussuunnittelun, kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneen Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy:n arvonlisäverolliseen hintaan 47,10 e/asm².

Esittelijän perustelut

Kohde sijaitsee Helsingin kaupungin 49. kaupunginosassa asuintontilla 492029/9.

Tontin rakennusoikeus on 7800 k-m². Alustavan tilaohjelmaluonnoksen mukaan hankkeeseen rakennetaan yhteensä 98 asuntoa (6630 asm²). Alustavan hankeselostuksen mukaan rakennusaloja on neljä kappaletta. Laajasalontien puoleisen rakennusalan rakennusoikeus on 6300 k-m² ja rakennettavan rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on pääosin viisi (V), eteläosan siivessä kolme (III) kerrosta. Isosaarentien puolella on kolme rakennusala, joista jokaisen kohdalle on merkitty rakennusoikeudeksi 500 k-m².

Kohteen autopaikat sijoitetaan maan alle, tontin keskiosalle.

Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä tarjoukset pyydettiin seuraavilta:

- Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy
- Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy
- Kirsi Siven ja Asko Takala Arkkitehdit Oy
- Optiplan Oy
- Playa Arkkitehdit Oy.

Tarjoukset saatiin kaikilta pyydetyiltä.



Toimisto on avannut 12.8.2016 kohteista saadut tarjoukset ja suorittanut toimistojen laatu-arvioinnin toimitettujen tietojen perusteella. Arvioinnissa on pisteytetty tarjoajan kohteen suunnittelutiimi.

Arvioinnin maksimipistemäärä oli 100, mikä jakautui painoarvojen suhteessa laatu-pisteisiin, painoarvolla 70 % ja hintapisteisiin, painoarvolla 30 %. Laatu-arvosana laskettiin arvioitujen ominaisuuksien arvosanojen summasta. Parhaan laatu-arvosanan saavuttanut toimisto sai maksimi-laatu-pisteet. Muiden tarjoajien laatu-pisteet määräytyivät suhteessa parhaaseen laatu-arvosanaan.

Hinnaltaan halvin hyväksyttävissä oleva tarjous sai maksimihintapisteet. Muiden tarjoajien hintapisteet määräytyivät siten, että kaksi kertaa halvin hinta antoi 0 hintapistettä ja väliarvot interpoloitiin.

Korkeimman tarjoushinnalla korjatun laatu-arvosanan saavutti arkkitehtityöstä Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy.

Esittelijän mielestä kohteen arkkitehdiksi tulisi valita Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Jouni Palonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 34492
jouni.palonen(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Arviointitaulukko

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus



12

Helsingin Asumisoikeus Oy Tammiontien ja Asunto Oy Helsingin Suopursunpuiston kokonaisurakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen

HEL 2016-008935 T 02 08 03 00

Att 7302016, Att 7304016

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan Helsingin Asumisoikeus Oy Tammiontien ja Asunto Oy Helsingin Suopursunpuiston kokonaisurakkasopimuksen Varte Oy:n kanssa arvonlisäverolliseen hintaan 12.497.761,00 euroa, kuitenkin enintään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymän urakkahinnan mukaisena.

Esittelijän perustelut

Helsingin Asumisoikeus Oy Tammiontie rakennetaan Oulunkylän (Mau-nula), tontille 28316/1, osoitteeseen Tammiontie 1. Kohteeseen tulee 44 asumisoikeusasuntoa (2646 asm²) sekä liiketila (293,5 htm²), huoneistoala yhteensä (2939,5 htm²). Asuntojen keskipinta-ala on 60,5 asm².

Asunto Oy Helsingin Suopursunpuisto rakennetaan Oulunkylän (Mau-nula), tontille 28321/10, osoitteeseen Suonotkonkuja 1. Kohteeseen tulee 17 hitas-omistusasuntoa (1013,5 asm²). Asuntojen keskipinta-ala on 59,6 asm².

Asuntotuotantotoimikunta on 3.11.2015 hyväksynyt Arkkitehdit Sarlin + Sopanen Oy:n laatimat luonnospiirustukset.

Hankintalain mukaisella rajoitetulla menettelyllä pyydetty urakkatarjoukset on avattu 27.6.2016.

Kokonaisurakasta tarjoukset pyydettiin seuraavilta:

- Rakennuspetäjä Oy
- Rakennusosakeyhtiö Hartela
- Varte Oy
- Rakennustoimisto V.O.Mattila Oy
- Skanska Talonrakennus Oy
- Peab Oy.



Tarjous saatiin muilta paitsi Rakennuspetäjä Oy:lta, Rakennustoimisto V.O.Mattila Oy:lta ja Peab Oy:lta.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Varte Oy.

Helsingin Asumisoikeus Oy Tammiontie:

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut, hyväksyttäväksi esitettävät rakennuskustannukset ovat koko hankkeen osalta 10.187.248 euroa (3.466 e/htm2) ja asuntojen osalta 8.907.383 euroa (3.366 e/asm2).

Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketut rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 1,4 % (50 e/htm2, kustannustaso 6/2016, RI = 100,5).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään liittymismaksut ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 3.602 e/htm2.

Asunto Oy Helsingin Suopursunpuisto:

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut, hyväksyttäväksi esitettävät rakennuskustannukset ovat 3 849.056 euroa (3.798 e/asm2).

Urakkatarjousten perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 2,8 % (103 e/asm2, kustannustaso 6/2016, RI = 100,5).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään liittymismaksut ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 3.900 e/asm2.

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi syys- lokakuussa 2016.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Jari Kiesilä, projektipäällikkö, puhelin: 310 32354
jari.kiesila(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Arviointitaulukko

Muutoksenhaku



24.08.2016

Tj/12

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus



24.08.2016

Tj/13

13

Kokouksessa esille tulevat muut asiat

Päätösehdotus

Käsitellään mahdolliset muut asiat.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



24.08.2016

Tj/14

14

Seuraava kokous

Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää pitää seuraavan kokouksensa keski-
viikkona 7.9.2016 klo 16.00 Kaupungintalolla aulakabinetti 4.

Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano