



21.12.2016

---

**ASUNTOTUOTANTOTOIMIKUNTA**  
**ESITYSLISTA**  
**16 - 2016**

---

**KOKOUSHUTSU**

**Kokousaika**                **21.12.2016 klo 16:00**  
**Kokouspaikka**           **Kaupungintalo aulakabinetti 4**  
**Käsitellään**               **Tällä esityslistalla mainitut asiat**

Asuntotuotantotoimikunta

---



21.12.2016

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	Asunto Oy Helsingin Havannan, Heka Kanariankatu 3:n ja Helsingin Asumisoikeus Jamaikan hanke- ja kokonaissuunnittelun (pää-, arkkitehti-, rakenne- ja lvisa- suunnittelu) valinta ja suunnittelutyön tilaaminen	5
6	Heka Kannelmäki Pelimannintie 15:n arkkitehti-, rakenne-, LVIA- ja sähkösuunnittelutarjoukset ja suunnittelutyön tilaaminen	8
7	Heka Maunula Metsäpurontie 12:n ja Heka Maunula Metsäpurontie 13:n arkkitehti-, rakenne-, LVIA- ja sähkösuunnittelutarjoukset ja suunnittelutyön tilaaminen	11
8	Heka Kalasatama Kapteeni Sundmanin katu 1-3:n, Helsingin Asumisoikeus Oy Fortunan, Asunto Oy Helsingin Sompasaarenlaiturin ja parkkihalli Gustaf Wilhelmin kokonaisurakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen	14
9	Heka Pukinmäki Isonpellontie 6:n ja Helsingin Asumisoikeus Oy Ranta- puiston kokonaisurakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen	17
10	Heka Jakomäki Kankarepolku 9 ER:n kokonaisurakkatarjousten hylkääminen	19
11	Asunto Oy Helsingin Luutnantinkulman hankkeen käynnistäminen	21
12	Kokouksessa esille tulevat muut asiat	23
13	Seuraava kokous	24



**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



21.12.2016

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



21.12.2016

Tj/3

### **3**

## **Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen**

### **Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättää merkitä tiedoksi kaupunginhallituksen 12.12.2016 tekemän päätöksen, ettei se ota käsiteltäväkseen asuntotuotantotoimikunnan 7.12.2016 tekemiä päätöksiä.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

### **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



21.12.2016

Tj/4

#### **4**

#### **Ilmoitusasiat**

#### **Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättää merkitä tiedoksi seuraavat ilmoitusasiat:

1. Kvsto 30.11.2016 § 301, Helsingin kaupungin talousarvio vuodeksi 2017 ja taloussuunnitelma vuosiksi 2017 - 2019
2. Khs 7.12.2016, Vuoden 2017 talousarvion noudattamisohjeet

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### **Oheismateriaali**

- 1 Helsingin kaupungin talousarvio vuodeksi 2017 ja taloussuunnitelma-vuosiksi 2017 - 2019
- 2 Vuoden 2017 talousarvion noudattamisohjeet

#### **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



**5**

**Asunto Oy Helsingin Havannan, Heka Kanariankatu 3:n ja Helsingin Asumisoikeus Jamaikan hanke- ja kokonaissuunnittelun (pää-, arkkitehti-, rakenne- ja lvisa- suunnittelu) valinta ja suunnittelutyön tilaaminen**

HEL 2016-010509 T 02 08 03 00

Att 7304035, Att 7301044, Att 7302031

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättää oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tilaamaan Asunto Oy Helsingin Havannan, Heka Kanariankatu 3:n ja Helsingin Asumisoikeus Jamaikan kokonaissuunnittelun, sisältäen hanke-, pää-, arkkitehti-, rakenne- ja lvisa- suunnittelun, kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneelta Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy:ltä arvonerolliseen hintaan 1.155.792 euroa (119,40 €/h<sup>2</sup>).

**Esittelijän perustelut**

Kohteet sijaitsevat Helsingin kaupungin Jätkäsaaren kaupunginosassa korttelissa 20075 tonteilla 1-3.

Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 12100 k-m<sup>2</sup>.

Tonteille tulee kaupunginhallituksen tontinvarauspäätöksen (29.10.2015) mukaan rakentaa vuokra- ja välimallin asuntoja.

Kohteelle valitaan pääsuunnittelijan kokoama suunnitteluryhmä. Suunnitteluryhmän tehtävänä on hanke-, pää-, arkkitehti-, rakenne-, lvia- ja sähkösuunnitelmien laatiminen. Suunnittelutyö toteutetaan tietomallin- nuspohjaisesti. Suunnittelusopimus tehdään ryhmän koonneen toimiston kanssa. Korttelin yhteispihan ja pihakannen alaisen autohallin suunnittelu sisältyy tähän toimeksiantoon.

Hankinnassa on käytetty hankintalain tarkoittamaa avointa menettelyä.

Määräaikaan mennessä saatiin tarjoukset seuraavilta toimistoilta:

- Arkkitehdit Hannukari & Mäkipaja Oy
- Arkkitehtitoimisto A- Konsultit Oy
- Optiplan Oy
- Arkkitehtitoimisto HML Oy
- Arkkitehtiryhmä A 6
- Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy



- Arkkitehtitoimisto HMY Oy
- Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
- ArkOpen Oy
- Projekt Kuubis OU
- BST-Arkkitehdit Oy
- Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

Asuntotuotantotoimisto on avannut tarjoukset 30.11.2016 ja suorittanut toimistojen laatu-arvioinnin toimitettujen tietojen perusteella. Arvioinnissa on pisteytetty suunnitteluryhmän kokoajan kohdereferenssit, pääsuunnittelija ja projektiarkkitehti. Rakenne-, piha-, lvisu-suunnittelijoille on asetettu kelpoisuusvaatimukset.

Kelpoisuusehdot täyttävien tarjoajien vertailu suoritettiin kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteella. 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.

Hintapisteet perustuvat tarjoajan antamaan hintaan ja sen edullisuuteen muihin saatuihin tarjouksiin nähden. Hintavertailussa 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 arkkitehtisuunnittelusta Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Jouni Mettiäinen, projektipäällikkö, puhelin: +358931032290  
jouni.mettiainen(a)att.hel.fi

#### Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Arviointitaulukko

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus

#### Otteet





21.12.2016

Tj/5

---

**Ote**

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

**Otteen liitteet**

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus

---

**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**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



**6**

**Heka Kannelmäki Pelimannintie 15:n arkkitehti-, rakenne-, LVIA- ja sähkösuunnittelutarjoukset ja suunnittelutyön tilaaminen**

HEL 2016-011078 T 02 08 03 00

Att 7303022

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättää hylätä Granlund Riihimäki Oy:n ja Suomen Talokeskus Oy:n LVIA-suunnittelutarjoukset sekä Sähköinsinööri Oy:n, Optiplan Oy:n ja Suomen Talokeskus Oy:n sähkösuunnittelutarjoukset tarjouspyynnön vastaisina ja oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tilaamaan Heka Kannelmäki Pelimannintie 15:n

- arkkitehtisuunnittelun kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneelta Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen ja Co Ky:ltä arvonlisäverolliseen hintaan 316.200 euroa (13,30 e/asm<sup>2</sup>),

- rakennesuunnittelun kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneelta Huura Oy:ltä arvonlisäverolliseen hintaan 144.608 euroa (6,08 e/asm<sup>2</sup>),

- LVIA-suunnittelun kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneelta Hepacon Oy:ltä arvonlisäverolliseen hintaan 446.400 euroa (18,77 e/asm<sup>2</sup>) ja

- Sähkösuunnittelun kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneelta Karawatski Oy:ltä arvonlisäverolliseen hintaan 199.740 euroa (8,40 e/asm<sup>2</sup>).

**Esittelijän perustelut**

Kohde sijaitsee Helsingin kaupungin 33. kaupunginosassa tonteilla 33174/1, 33173/1 ja 33127/2 osoitteissa Pelimannintie 13, Pelimannintie 15-17 ja Purpuripolku 3-5. Kohteissa on yhteensä 421 asuntoa (23 779,5 asm<sup>2</sup>).

Rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1974 ja 1975. Alkuperäinen arkkitehti on K.A. Pinomaa. Kohteessa tehdään linjasaneeraus, jonka yhteydessä uusitaan kalusteet ja tilojen pinnat. Käytettävyyttä, energiataloutta ja turvallisuutta parannetaan. Kellareiden tilaratkaisuja selkeytetään ja tehdään toimivammaksi.

Julkisivut ja parvekkeet kunnostetaan sekä vesikattorakenteet uusitaan. Hissit uusitaan vanhoihin kuiluihin.



Hankintalain mukaisella avoimella menettelyllä tarjoukset saatiin seuraavilta:

Arkkitehtisuunnittelu: Arkkitehtuuritoimisto Ahonen Veikko Oy, Optiplan Oy, Arkkitehtitoimisto Küttner Ky ja Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen ja Co Ky.

Rakennesuunnittelu: Huura Oy ja Optiplan Oy.

LVIA-suunnittelu: Hepacon Oy, Granlund Riihimäki Oy, Optiplan Oy, Insinööritoimisto Leo Maaskola Oy ja Suomen Talokeskus Oy.

Sähkösuunnittelu: Hepacon Oy, Karawatski Oy, Wise Group Finland Oy, Yhtyneet Insinöörit Oy, Insinööritoimisto Leo Maaskola Oy, Sähköinsinööritoimisto SHS Oy, Optiplan Oy ja Suomen Talokeskus Oy.

Asuntotuotantotoimisto on avannut 8.12.2016 kohteesta saadut tarjoukset ja suorittanut toimistojen laatu-arvioinnin toimitettujen tietojen perusteella. Arvioinnissa on pisteytetty tarjoajan suunnittelukokemus ja kohdereferenssit.

Granlund Riihimäki Oy:n ja Suomen Talokeskus Oy:n LVIA-suunnittelutarjoukset sekä Sähköinsinööritoimisto SHS Oy:n, Optiplan Oy:n ja Suomen Talokeskus Oy:n sähkösuunnittelutarjoukset tulee hylätä tarjouspyynnön vastaisina, koska kokemukset -lomakkeella annetut tiedot poikkeavat tarjouksen tiedoista.

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 laatu-pisteet määräytyivät suhteessa parhaaseen laatu-arvosanaan.

Hinnaltaan halvin hyväksyttävissä oleva tarjous sai maksimihintapisteet. Muiden tarjoajien hintapisteet määräytyivät suhteessa halvimpaan hintaan.

Korkeimman tarjoushinnalla korjatun laatu-arvosanan saavutti arkkitehtisuunnittelusta Arkkitehtitoimisto Esko Hyvärinen ja Co Ky, rakenne-suunnittelusta Huura Oy, LVIA-suunnittelusta Hepacon Oy ja sähkösuunnittelusta Karawatski Oy.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Erkki Mieskonen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32296



erkki.mieskonen(a)att.hel.fi

## Liitteet

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 1 | Avauspöytäkirja, ARK     |
| 2 | Avauspöytäkirja, RAK     |
| 3 | Avauspöytäkirja, LVIA    |
| 4 | Avauspöytäkirja, SÄHKÖ   |
| 5 | Arviointitaulukko, ARK   |
| 6 | Arviointitaulukko, RAK   |
| 7 | Arviointitaulukko, LVIA  |
| 8 | Arviointitaulukko, SÄHKÖ |

## Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus

## Otteet

### Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

### Otteen liitteet

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus



7

**Heka Maunula Metsäpurontie 12:n ja Heka Maunula Metsäpurontie 13:n arkkitehti-, rakenne-, LVIA- ja sähkösuunnittelutarjoukset ja suunnittelutyön tilaaminen**

HEL 2016-011435 T 02 08 03 00

Att 7303026, Att 7303033

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättää hylätä Arkkitehtitoimisto Tähtiranta Oy:n, Optiplan Oy:n ja WSP Finland Oy:n arkkitehtisuunnittelutarjoukset, Insinööritoimisto Tähtiranta Oy:n rakennesuunnittelutarjouksen, Suomen Talokeskus Oy:n ja Osakeühing Kuressaare Kommunaalprojekt Oü:n LVIS-suunnittelutarjoukset, sekä Optiplan Oy:n ja Suomen Talokeskus Oy:n sähkösuunnittelutarjoukset tarjouspyynnön vastaisina ja oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tilaamaan Heka Maunula Metsäpurontie 12:n ja Heka Maunula Metsäpurontie 13:n

- arkkitehtisuunnittelun kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneelta Arkkitehdit 1:1 Oy:ltä arvonlisäverolliseen hintaan 91.800 euroa (6,97 e/asm<sup>2</sup>),

- rakennesuunnittelun kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneelta Huura Oy:ltä arvonlisäverolliseen hintaan 63.537,60 euroa (4,83 e/asm<sup>2</sup>),

- LVIA-suunnittelun kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneelta Insinööritoimisto Leo Maaskola Oy:ltä arvonlisäverolliseen hintaan 232.128 euroa (17,63 e/asm<sup>2</sup>) ja

- sähkösuunnittelun kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antaneelta Karawatski Oy:ltä arvonlisäverolliseen hintaan 124.890 euroa (9,49 e/asm<sup>2</sup>).

**Esittelijän perustelut**

Kohde sijaitsee Helsingin kaupungin 28. kaupunginosassa tonteilla 28217/2 ja 28213/2 osoitteissa Metsäpurontie12 ja Metsäpurontie 13.

Nykytilanteen mukaan asuntoja on 198 kpl, yht. 13.167 asm<sup>2</sup>, liiketiloja 143 htm<sup>2</sup> ja opetus- ja aikuiskasvatuskeskus n. 530 m<sup>2</sup>. Lisäksi kohteessa on päiväkotia, joka on tarkoitus purkaa peruskorjauksen yhteydessä.

Asuinrakennukset 6 kpl ovat valmistuneet 1971. Kohteessa tehdään linjasaneeraus, joka sisältää täydellisen LVIS-tekniikan uusimisen ja



nykyaikaistamisen. Ilmastointi toteutetaan tulo-poistoilmanvaihtojärjestelmänä varustettuna lämmöntalteenotolla (LTO). Kylpyhuoneet peruskorjataan, asuntojen kalusteet, varusteet ja laitteet uusitaan ja pinnat korjataan. Julkisivuihin tehdään korjauksia. Lisäksi opetus- ja aikuiskasvatuskeskuksen tiloja kunnostetaan ja päiväkotit puretaan.

Hankintalain mukaisella avoimella menettelyllä tarjoukset saatiin seuraavilta:

Arkkitehtisuunnittelu: Arkkitehtuuritoimisto Ahonen Veikko Oy, Insinööritoimisto Tähtiranta Oy, Optiplan Oy, Jeskanen-Repo-Teränne Arkkitehdit Oy, WSP Finland Oy, Arkkitehdit 1:1 Oy, Arkkitehtitoimisto Erat Oy ja Arkkitehtitoimisto Küttner Ky.

Rakennesuunnittelu: Huura Oy, Insinööritoimisto Tähtiranta Oy ja Optiplan Oy.

LVIA-suunnittelu: Hepacon Oy, Optiplan Oy, Insinööritoimisto Leo Maaskola Oy, Suomen Talokeskus Oy ja Osakeühing Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ.

Sähkösuunnittelu: Yhtyneet Insinöörit Oy, Hepacon Oy, Karawatski Oy, Optiplan Oy, Insinööritoimisto Leo Maaskola Oy ja Suomen Talokeskus Oy.

Asuntotuotantotoimisto on avannut 12.12.2016 kohteesta saadut tarjoukset ja suorittanut toimistojen laatuarvioinnin toimitettujen tietojen perusteella. Arvioinnissa on pisteytetty tarjoajan suunnittelukokemus ja kohdereferenssit.

Arkkitehtitoimisto Tähtiranta Oy:n, Optiplan Oy:n ja WSP Finland Oy:n arkkitehtisuunnittelutarjoukset, Insinööritoimisto Tähtiranta Oy:n rakennesuunnittelutarjous, Suomen Talokeskus Oy:n LVIA-suunnittelutarjous, sekä Optiplan Oy:n ja Suomen Talokeskus Oy:n sähkösuunnittelutarjoukset tulee hylätä tarjouspyynnön vastaisina, koska kokemukset lomakkeella annetut tiedot poikkeavat tarjouksen tiedoista. Lisäksi Osakeühing Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ:n LVIA-suunnittelutarjous tulee hylätä, koska hankinnan kriteeri, jonka mukaan vastuullinen suunnittelija ei voi olla sama henkilö kuin LVI-suunnittelija, ei täyty, eikä vaatimukset yrityksen taloudellisesta ja rahoituksellisesta tilanteesta täyty.

Arvioinnin maksimipistemäärä oli 100, mikä jakautui painoarvojen suhteessa laatupisteisiin, painoarvolla 70 % ja hintapisteisiin, painoarvolla 30 %. Laatuarvosana laskettiin arvioitujen ominaisuuksien arvosanojen keskiarvona. Parhaan laatuarvosanan saavuttanut toimisto sai maksimilaatupisteet. Muiden tarjoajien laatupisteet määräytyivät suhteessa parhaaseen laatuarvosanaan.



Hinnaltaan halvin hyväksyttävissä oleva tarjous sai maksimihintapisteet. Muiden tarjoajien hintapisteet määräytyivät suhteessa halvimpaan hintaan.

Korkeimman tarjoushinnalla korjatun laatuarvosanan saavutti arkkitehtisuunnittelusta Arkkitehdit 1:1 Oy, rakennesuunnittelusta Huura Oy, LVIA-suunnittelusta Insinööritoimisto Leo Maaskola Oy ja sähkösuunnittelusta Karawatski Oy.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Jan Byman, projektipäällikkö, puhelin: 310 32348  
jan.byman(a)att.hel.fi

Liitteet

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 1 | Avauspöytäkirja, ARK     |
| 2 | Avauspöytäkirja , RAK    |
| 3 | Avauspöytäkirja, LVIA    |
| 4 | Avauspöytäkirja, SÄHKÖ   |
| 5 | Arviointitaulukko, ARK   |
| 6 | Arviointitaulukko, RAK   |
| 7 | Arviointitaulukko, LVIA  |
| 8 | Arviointitaulukko, SÄHKÖ |

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus

Otteet

Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

Otteen liitteet

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus



8

**Heka Kalasatama Kapteeni Sundmanin katu 1-3:n, Helsingin Asumisoikeus Oy Fortunan, Asunto Oy Helsingin Sompasaarenlaiturin ja parkkihalli Gustaf Wilhelmin kokonaisurakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen**

HEL 2016-010281 T 02 08 03 00

Att 7301025, Att 7302023, Att 7304025, Att 7308008

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättää hylätä Heka Kalasatama Kapteeni Sundmanin katu 1-3:n, Helsingin Asumisoikeus Oy Fortunan ja Asunto Oy Helsingin Sompasaarenlaiturin sekä YH-tontin 10630/5 kokonaisurakkakilpailun tuloksen liian kalliina ja oikeuttaa toimiston valitsemaan urakoitsijan tarvittaessa neuvottelumenettelyä tai suora hankintamenettelyä käyttäen.

**Esittelijän perustelut**

Heka Kalasatama Kapteeni Sundmanin katu 1-3 rakennetaan Kalasataman Sompasaaren pohjoisosaan osoitteeseen Kapteeni Sundmanin katu 1-3 (t. 10630/8). Kohteessa on 87 asuntoa (5045,5 asm<sup>2</sup>) ja kahvilakäyttöön soveltuvaa liiketilaa 148 m<sup>2</sup>. Huoneistoala on yhteensä 5193,5 htm<sup>2</sup>. Asuntojen keskipinta-ala on 58,0 m<sup>2</sup>.

Helsingin Asumisoikeus Oy Fortuna rakennetaan osoitteeseen Priki Venuksen kuja 4 (10630/9). Kohteessa on 52 asuntoa (3480 asm<sup>2</sup>), asuntojen keskipinta-ala on 66,9 m<sup>2</sup>.

Asunto Oy Helsingin Sompasaarenlaituri rakennetaan osoitteeseen Sompasaaren laituri 4 (t.10630/7). Kohteessa on 50 asuntoa (3379 asm<sup>2</sup>) ja liiketilaa 192 m<sup>2</sup>. Asuntojen keskipinta-ala on 67,6 m<sup>2</sup>.

Korttelin keskelle sijoittuva yhteispihatontti AH 10630/5 rakennetaan Kalasataman Palvelu 2 Oy:n lukuun.

Asuntotuotantotoimikunta on 2.3.2016 hyväksynyt Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy:n laatimat luonnospiirustukset.

Hankintalain mukaisella avoimella menettelyllä pyydetty urakkatarjoukset on avattu 9.12.2016.

Kokonaisurakan tarjous saatiin vain Skanska Talonrakennus Oy:ltä.

Heka Kalasatama Kapteeni Sundmanin katu 1-3:n kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannuk-





set ovat koko hankkeen osalta 21,4 milj. euroa (4126 e/htm2) ja asuntojen osalta 20,75 milj. euroa (4113 e/asm2).

Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 18,3 % (638 e/htm2, kustannustaso 10/2016, RI = 101,2).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään kunnallistekniset ja alueelliset liittymismaksut, autopaikoituksen kustannukset ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 4635 e/htm2.

Helsingin Asumisoikeus Oy Fortunan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ovat 14,67 milj. euroa (4214 e/asm2).

Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 18,5 % (657 e/asm2, kustannustaso 10/2016, RI = 101,2).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään kunnallistekniset ja alueelliset liittymismaksut, autopaikoituksen kustannukset ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 4812 e/asm2.

Asunto Oy Helsingin Sompasaarenlaiturin kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ovat 15.68 milj. euroa (4642 e/asm2).

Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 17,5 % (690 e/asm2, kustannustaso 10/2016, RI = 101,2).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään kunnallistekniset ja alueelliset liittymismaksut, autopaikoituksen kustannukset ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 5264 e/asm2.

AH-tontin 10630/5 kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut kustannukset ovat 1,58 milj. euroa (115 e/kem2).

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

Urakkakilpailun tulos tulee hylätä liian kalliina ja käynnistää neuvottelut tarjouksen antaneen urakoitsijan kanssa hyväksyttävän hintatason saavuttamiseksi.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot



21.12.2016

Tj/8

Riitta Eloranta, projektipäällikkö, puhelin: 310 32311  
riitta.eloranta(a)att.hel.fi

## Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Arviointitaulukko

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



**9**

**Heka Pukinmäki Isonpellontie 6:n ja Helsingin Asumisoikeus Oy Rantapuiston kokonaisurakkatarjoukset ja urakkasopimuksen tekeminen**

HEL 2016-010591 T 02 08 03 00

Att 7301002, Att 7309004

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättää oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan Heka Pukinmäki Isonpellontie 6:n ja Helsingin Asumisoikeus Oy Rantapuiston kokonaisurakkasopimuksen Varte Oy:n kanssa arvonlisäverolliseen hintaan 29.948.288 euroa, kuitenkin enintään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n hyväksymän urakkahinnan mukaisena.

**Esittelijän perustelut**

Heka Pukinmäki Isonpellontie 6 rakennetaan Pukinmäkeen, osoitteeseen Isonpellontie 6 (t. 37186/6). Kohteessa on 77 asuntoa (4719,5 asm<sup>2</sup>), asuntojen keskipinta-ala on 61,3 m<sup>2</sup>.

Helsingin Asumisoikeus Oy Rantapuisto rakennetaan Pukinmäkeen, osoitteeseen Isonpellontie 4 (t. 37168/5). Kohteessa on 76 asuntoa (4714 asm<sup>2</sup>), asuntojen keskipinta-ala on 62,0 m<sup>2</sup>.

Asuntotuotantotoimikunta on 27.1.2016 hyväksynyt Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy:n laatimat luonnospiirustukset.

Hankintalain mukaisella avoimella menettelyllä pyydetty urakkatarjoukset on avattu 8.12.2016.

Kokonaisurakasta tarjoukset saatiin seuraavilta:  
Varte Oy, Lujatalo Oy ja Skanska Talonrakennus Oy.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Varte Oy.

Helsingin Asumisoikeus Oy Rantapuiston kokonaistaloudellisesti edullisimpien tarjousten perusteella lasketut, hyväksyttäväksi esitettävät rakennuskustannukset ovat 15.666.358 euroa (3.323 e/asm<sup>2</sup>).

Urakkatarjousten perusteella lasketut rakennuskustannukset alittavat luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 6% (200 e/asm<sup>2</sup>, kustannustaso 10/2016, RI =101,2 ).



Kun rakennuskustannuksiin lisätään liittymismaksut ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 3.614 e/asm<sup>2</sup>.

Heka Pukinmäki Isonpellontie 6:n kokonaistaloudellisesti edullisimpien tarjousten perusteella lasketut, hyväksyttäväksi esitettävät rakennuskustannukset ovat 15.676.642 euroa (3.322 e/asm<sup>2</sup>).

Urakkatarjousten perusteella lasketut rakennuskustannukset alittavat luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 5,9% (198 e/asm<sup>2</sup>, kustannustaso 10/2016, RI =101,2).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään liittymismaksut ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 3.628 e/asm<sup>2</sup>.

Hankinta-arvoissa on huomioitu kaupungilta anottu esirakentamisraha.

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi helmikuussa 2017.

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 Jakomäki Kankarepolku 9 ER:n kokonaisurakkatarjousten hylkääminen**

HEL 2016-011063 T 02 08 03 00

Att 7301901

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättää sulkea urakkakilpailusta pois Macra Oy:n, koska urakoitsija ei täyttänyt hankintailmoituksessa määriteltyjä kelpoisuusehtoja. Asuntotuotantotoimikunta päättää hylätä Heka Kankarepolku 9 ER:n urakkatarjoukset liian kalliina sekä oikeuttaa toimiston kilpailuttamaan hanke uudelleen.

**Esittelijän perustelut**

Heka Jakomäki Kankarepolku 9 ER rakennetaan Jakomäkeen, osoitteeseen Kankarepolku 9 (t. 41209/17). Kohteeseen rakennetaan 20 asunnon ryhmäkoti ja aputilat (960 htm2) sekä tekniset tilat (355,5 htm2) runsaasti tukea ja apua tarvitseville kehitysvammaisille.

Asuntotuotantotoimikunta on 2.12.2015 hyväksynyt Ympäristösuunnittelu OK:n laatimat luonnospiirustukset.

Hankintalain mukaisella avoimella menettelyllä pyydetty urakkatarjoukset on avattu 7.12.2016.

Kokonaisurakasta tarjoukset saatiin seuraavilta: Macra Oy ja Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy.

Macra Oy tulee sulkea ulos tarjouskilpailusta, koska urakoitsija ei täyttänyt liikevaihdolle eikä yritysreferensseille asetettuja vaatimuksia.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ovat 6.845.008 euroa (7.130 e/asm2).

Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketut rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 39,9 % (3.019 e/asm2, kustannustaso 10/2016, RI = 101,2).

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.



21.12.2016

Tj/10

Toimiston käsityksen mukaan kohteen urakkatarjoukset tulisi hylätä liian kalliina ja kilpailuttaa hanke uudestaan.

**Esittelijä**

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Tarjous

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



11

**Asunto Oy Helsingin Luutnantinkulman hankkeen käynnistäminen**

HEL 2016-013561 T 10 06 00

Att 7304015

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättää oikeuttaa toimiston käynnistämään Asunto Oy Helsingin Luutnantinkulman rakennushankkeen.

**Esittelijän perustelut**

Asunto Oy Helsingin Luutnantinkulma rakennetaan Kaarelan kaupunginosaan, osoitteeseen Luutnantinpolku 4 (t. 33254/4). Kohteessa on 50 asuntoa (2880,0 asm<sup>2</sup>) asuntojen keskipinta-ala on 57,6 m<sup>2</sup>.

Hankkeen urakkatarjoukset on avattu 25.8.2016.

Asuntotuotantotoimikunta on 7.9.2016 oikeuttanut toimiston tekemään Asunto Oy Helsingin Luutnantin ja optiona Asunto Oy Helsingin Luutnantinkulman kokonaisurakkasopimukset Lujatalo Oy:n kanssa ehdolla, että asunnoille on ennakkomarkkinoinnin perusteella riittävästi kysyntää.

Toimikunta on 23.11.2016 päättänyt oikeuttaa toimiston käynnistämään Asunto Oy Helsingin Luutnantin rakennushankkeen. Asunto Oy Helsingin Luutnantin asuntojen haku aika oli lokakuussa 2016 ja kohteen 97 asunnosta on 12.12.2016 varattu 69 kpl.

Malminkartanon alueella on myynnissä tällä hetkellä 15 vanhaa ja 29 uutta huoneistoa. Uudet huoneistot ovat ATT:n Asunto Oy Helsingin Luutnantin varaamattomia huoneistoja. Myynnissä olevien huoneistojen määrä on hyvin pieni huomioiden, että Malminkartanon alueella asuu n.8500 henkeä. Malminkartanossa on tehty vuonna 2016 36 asunto-kauppaa ja uutta tuotantoa alueella ei juuri ole.

Alueen asuntokanta on rakennettu pääosin 1970- ja 1980-luvuilla. Isojen korjausten nyt lähestyessä on erittäin todennäköistä alueen nykyisten asukkaiden kiinnostuvan tulevasta uudistuotannosta. Näin on käymässä mm Maunulaan nousevassa ATT:n tuotannossa, kun ympäröivä asuntokanta on tietyn ikäistä.

Alueen nykyisen asuntokannan ja tarjonnan huomioon ottaen sekä Asunto Oy Helsingin Luutnantin ennakkomarkkinoinnin perusteella Asunto Oy Helsingin Luutnantinkulmalle on riittävästi kysyntää.



21.12.2016

Tj/11

Asunto Oy Helsingin Luutnantinkulman rakennustyöt on tarkoitus käynnistää huhtikuussa 2017.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Rami Nurminen, projektipäällikkö, puhelin: 09-310 27635  
rami.nurminen(a)att.hel.fi  
Janne Paasimies, myyntipäällikkö, puhelin: 09-310 32351  
janne.paasimies(a)att.hel.fi

## **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

---

**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





21.12.2016

Tj/12

---

**12**

**Kokouksessa esille tulevat muut asiat**

**Päätösehdotus**

Käsitellään mahdolliset muut asiat.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



21.12.2016

Tj/13

---

**13**

**Seuraava kokous**

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättää pitää seuraavan kokouksensa keski-  
viikkona 25.1.2017 klo 16.00 Kaupungintalolla aulakabinetti 4.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano