



08.03.2017

---

**ASUNTOTUOTANTOTOIMIKUNTA**  
**ESITYSLISTA**  
**4 - 2017**

---

**KOKOUSKUTSU**

**Kokousaika**                **08.03.2017 klo 16:00**

**Kokouspaikka**           **Kaupunginvaltuuston lähetystöhuone Aleksanterinkatu 20**

**Käsitellään**               **Tällä esityslistalla mainitut asiat**

Asuntotuotantotoimikunta

---



08.03.2017

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	Heka Vuosaari Pienen Villasaaren tie 4:n luonnospiirustusten hyväksyminen	4
5	Asuntotuotantotoimikunnan lausunto kaupunginhallitukselle ympäristöministeriön luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista	6
6	Heka Kontula Kotikonnutie 14b ER erikoissuunnittelun suunnittelutarjoukset ja suunnittelutyön tilaaminen	11
7	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
8	Länsi-Viikinmäen Pysäköintilaitos LPA-tontti 36109/1 KVR-urakkatarjoukset ja KVR-urakkasopimuksen tekeminen	17
9	Heka Länsi-Herttoniemi Susitie 2-6:n suunnitteluryhmän lisä- ja muutostyöt	19
10	Heka Jätkäsaari Länsisatamankatu 41 SR-laatu kilpailun tuloksen hylkääminen	21
11	Kokouksessa esille tulevat muut asiat	23
12	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



08.03.2017

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



08.03.2017

Tj/3

### **3**

#### **Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen**

##### **Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättää merkitä tiedoksi kaupunginhallituksen 27.2.2017 tekemän päätöksen, ettei se ota käsiteltäväkseen asuntotuotantotoimikunnan 22.2.2017 tekemiä päätöksiä.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

##### **Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



#### 4

### Heka Vuosaari Pienen Villasaaren tie 4:n luonnospiirustusten hyväksyminen

HEL 2017-002269 T 10 06 00

Att 7301029

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää hyväksyä Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy:n laatimat Heka Vuosaari Pienen Villasaaren tie 4:n luonnospiirustukset.

#### Esittelijän perustelut

Heka Vuosaari Pienen Villasaaren tie 4 rakennetaan Vuosaareen, tontille 54057/3, osoitteeseen Pienen Villasaaren tie 4. Kohteeseen tulee 21 vuokra-asuntoa (1199 as<sup>m</sup><sup>2</sup>). Asuntojen keskipinta-ala on 51,2 as<sup>m</sup><sup>2</sup>. Kohde on ensimmäinen toteutuva ATT:n täydennysrakentamisen tyyppitalo (MAKE).

Toimitusjohtaja on 30.3.2015 valinnut kohteen arkkitehtisuunnittelijaksi Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy:n.

Tavoitteellinen energialuku on 115 ja E-luvun mukainen energiatehokkuusluokka on C.

Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi loppusyksystä 2017.

Korkotukilainavaraus on voimassa 31.12.2017 saakka.

Kohteen asuntojen keskimääräinen laskennallinen vuokra, ilman vuokrien tasausta on korkotukilainoitettuna 10,97 e/m<sup>2</sup>/kk, kun hoitokuluina käytetään 6,45 e/m<sup>2</sup>/kk (sisältää tontinvuokran).

Arkkitehti Jarmo Pulkkinen esittelee luonnokset kokouksessa.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Kristiina Ikävalko, projektipäällikkö, puhelin: 310 32363  
kristiina.ikavalko(a)att.hel.fi

#### Liitteet

1 Hankeselostus



---

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



5

**Asuntotuotantotoimikunnan lausunto kaupunginhallitukselle ympäristöministeriön luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle laiksi asumisoikeusasunnoista**

HEL 2017-002304 T 03 00 00

**Lausuntoehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättää antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Ympäristöministeriön lakiluonnoksessa hallituksen esitykseksi eduskunnalle ehdotetaan asumisoikeusasuntojärjestelmää muutettavaksi monin tavoin. Asuntotuotantotoimikunta keskittyy lausunnossaan asuntopoliittisten tavoitteiden kannalta keskeisiin näkökohtiin. Asumisoikeusjärjestelmällä on Helsingissä tärkeä tehtävä segregaaation ehkäisemisessä ja asukas- ja hallintamuutorakenteeltaan monipuolisten asuinalueiden ja asumisvaihtoehtojen järjestämisessä. Asumisoikeusasunnot ovat turvallinen, haluttu ja kohtuuhintainen vaihtoehto vuokra- ja omistusasumiselle. Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä, että järjestelmän toimivuus, omistusasumiseen rinnastettava pysyvä asumis- turva ja käyttövastikkeiden omakustannusperiaatteet säilytetään ja niitä kehitetään kuntien asuntopoliittiset tavoitteet ja toiminnan läpinäkyvyys säilyttäen.

Asukasvalintaan ja hakuprosessiin esitetään muutoksia

Lakiesitykseen sisältyviä merkittävimpiä muutoksia vaikutuksiltaan Helsingin kannalta ovat asukasvalintoihin ja hakujärjestelmään ehdotettavat uudistukset. Kun tällä hetkellä kunta ylläpitää asunnon haussa tarvittavaa järjestysnumeroa, lakiuudistus muuttaisi numeron valtakunnalliseksi ja siirtäisi järjestysnumerorekisterin pitämisen ARA:lle.

Nykyisen järjestelmän mukaisesti asumisoikeusyhtiöt ilmoittavat asunnot haettaviksi ja ottavat vastaan hakemukset, valitsevat asumisoikeuden saajat järjestysnumeron mukaisessa järjestyksessä sekä hyväksyvät kunnalla asunnon saannin edellytykset täyttävät hakijat. Kunta vahvistaa nykyisin mukaisesti asumisoikeusasunnon enimmäishinnan. Lakiehdotuksen mukaisesti niin asukkaiden valinta- kuin myös hintapäätökset siirtyisivät yhtiöille ja päätösten valvonta ARA:lle. Kunnalla ei näin ollen olisi lakiesityksen mukaan enää mitään roolia asumisoikeusasuntojen asukasvalinnoissa ja hakuprosessissa, mitä ei voitane pitää tavoiteltavana kunnan asuntopoliittisten tavoitteiden ja vastuun näkökulmasta.





Helsingin seudun vapaaehtoinen vastuukuntamalli toimii nykyisellään hyvin ja kustannustehokkaasti

Helsingin seudun 12 kuntaa ovat keskittäneet asumisoikeusasuntojen hakuprosessiin kunnalle kuuluvat tehtävät Helsingin kaupungille vapaaehtoisella sopimuksella. Alueella toimii tällä hetkellä yhteensä yhdeksän asumisoikeusasuntoja omistavaa yhtiötä tai yhdistystä, jotka omistavat alueella yhteensä 25 237 asumisoikeusasuntoa eli yli puolet koko Suomen asumisoikeusasunnoista.

Helsingin kaupunki vastuukuntana hoitaa järjestysnumeroiden seudullisen haun ja myöntämisen sähköisesti reaaliaikaisena. Asukkaiden hyväksymispäätökset ja hintojen vahvistuspäätökset tehdään yhtiöille 24 tunnin sisällä. Asiakkaita neuvoo sama työpari kaikissa prosessin vaiheissa, jolloin mahdolliset vaativammat tulkinnot ja linjaukset ovat periaatteiltaan yhteneväiset kaikissa kunnissa ja yhtiöissä. Seudullinen malli takaa myös kaikille asukkaille tasapuolisen viranomaiskohtelun riippumatta kunnasta tai yhtiöstä. Keskitetty järjestelmä toimii kustannustehokkaasti ja säästää kuntien ja myös yhtiöiden resursseja, mikä vaikuttaa osaltaan myös omakustannusperiaatteella määriteltäviin käytösvastikkeisiin.

Asuntotuotantotoimikunta pitää vastuukuntamallia Helsingissä saatujen kokemusten perusteella säilyttämisen ja muuallakin maassa kehittämisen arvoisena lähtökohtana. Kunnilla on jatkossakin laaja vastuu asuntopoliittisten linjausten ja toimenpiteiden toteuttamisesta alueillaan. Merkittävä osa kaikista valtion korkotukilainoilla toteutettavista kohteista rakennetaan kuntien luovuttamille, ARA-hintaisille tonteille. Yleisen luottamuksen säilyttäminen koko asumisoikeusjärjestelmään, asumisoikeusasukkaiden valintaan ja hintapäätöksiin edellyttää tuekseen luotettavaa ja tasapuolista viranomaisvalvontaa, joka hoidetaan kuntatasolla. Valvonnan asianmukainen hoitaminen ARA:n toimesta edellyttäisi lisäresursseja ja lisäisi valtiolle järjestelmästä aiheutuvia kustannuksia.

Järjestysnumeroihin perustuvassa hakumenettelyssä kehittämisen varaa

Valtakunnallinen järjestysnumeron haku ARA:n kautta helpottaisi esimerkiksi työvoiman liikkuvuutta muualta Suomesta pääkaupunkiseudulle työn vuoksi muuttaville. Lakiehdotuksessa esitetty järjestysnumeroiden määräaikaisuus vuoden mittaisena on rakennusprojektien ja asukasvalintojen keston huomioon ottaen liian lyhyt. Uudiskohteiden rakennusprosessi ja asukasvalinnat kestävät usein 12-24 kk, jolloin vuoronumero ehtisi vanhentua. Vuoronumeron keston vähintään kolme vuotta olisi tarkoituksenmukaisempi aika.



Asukasvalinnoissa käytettävien vuoronumeroiden muuttaminen määräaikaiksi vähentäisi nykyisen kaltaista numeroiden hallinnointia ja pitämistä varalla ilman todellista asunnon tarvetta tai edes tarkoitusta muuttaa asumisoikeusasuntoon. Tällä hetkellä Helsingin halutuimmilla paikoilla asumisoikeusasunnon saavat käytännössä ne, jotka ovat odottaneet hyvälle paikalle valmistuvia asuntoja jopa järjestelmän alkuvuosilta lähtien. Tämä ei enää palvele alkuperäistä asumisoikeusasuntojen tarkoitusta. Riittävän pitkä, vähintään kolmen tai neljän vuoden siirtymäaika tarvitaankin turvaamaan vanhoille vuoronumeroille tasapuolinen kohtelu.

Kahden viikon odotusajasta luopuminen tarjouskierrosten järjestämisen välissä nopeuttaa rakennuttajan prosessia ja asumisoikeussopimusten solmimista. Se myös pienentää hakijan, asumisoikeusyhtiön ja rakennuttajan kuluja.

Asukasvalintojen siirtyminen talojen omistajille merkitsisi henkilöresursien tarpeen kasvamista valintatyön käytännössä tekeville. Samaten lisäresurssia rakennuttamisprosessiin edellyttää asunto-osakeyhtiölain elementtien tuominen asumisoikeuslakiin.

Suuntaviivat pitkän korkotukimallin kehittämiseen

Asuntotuotantotoimikunta pitää vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tuotantoa ja perusparantamista koskevan pitkän korkotukilainoituksen ehtojen uudistamista erittäin tarpeellisenä toimenpiteenä kohtuuhintaisen tuotannon turvaamiseksi. Elokuussa 2016 voimaan tulleessa uudessa 10 vuoden korkotukimallissa laina- ja tukiehdot ovat huomattavan edulliset verrattuna 40 vuoden korkotukimallin pysyviin ehtoihin. Vaikka asuntojen käyttöä ja luovutusta koskeva rajoitusaika on lyhyessä korkotukimallissa huomattavasti pitkää korkotukimallia lyhyempi, siinä muun muassa sovellettava lainansaajan omavastuuosuus korkotukilainan korosta on pienempi ja korkotukea maksetaan koko rajoitusaika. Myös vuokra-asuntojen osalta lainaehdot on väliaikaisesti muutettu syyskuussa 2016 alentamalla omavastuukorko 3,4 prosentista 1,7 prosenttiin vuoden 2019 asti.

Asumisoikeusasuntojen lainaehdot tulisi tasapuolistaa vuokratalolainojen kanssa. Omavastuukorkoa tulisi alentaa 3,5 prosentista ja lainojen takapainotteisuus korjata. Korkotuen maksuaikaa tulisi pidentää nykyisestä. Ylikorkoiset aravalainat tulisi voida konvertoida korkotukilainoiksi. Asuntotuotantotoimikunta pitää tärkeänä, että asumisoikeusjärjestelmän uudistamisen yhteydessä arvioitaisiin mahdollisuudet alentaa omavastuukorkoa ja kehittää tukiehtoja myös asumisoikeustalolainoissa, jotka ovat jääneet lainaehdoparannusten ulkopuolelle.

Hallituksen esityksen pääasiallinen sisältö:

**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**  
FI02012566



Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi uusi, asumisoikeusasunnoista annettu laki, jolla kumotaan nykyinen asumisoikeusasunnoista annettu laki. Uusi laki sisältäisi selkeät säännökset valtion tukemalle ja vapaa-rahoitteiselle asumisoikeusjärjestelmälle. Uutena lakiin otettaisiin säännökset asukashallinnosta. Esitys toteuttaa pääministeri Juha Sipilän hallituksen hallitusohjelmassa olevaa kirjausta asumisoikeusjärjestelmän kehittämisestä.

Asukasvalintaa ja hakujärjestelmää ehdotetaan yksinkertaistettavan ja selkiytettävän. Asukasvalinnassa käytetyt järjestysnumerot olisivat jatkossa määräaikaista. Usean järjestysnumeron mahdollisuudesta ehdotetaan luovuttavan. Järjestysnumeroa haettaisiin jatkossa kunnan sijasta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n ylläpitämästä valtakunnallisesta järjestelmästä. Talojen omistajat suorittaisivat asukasvalinnan. Asuntoa keskenään tai taloyhtiössä vaihtavien asumisoikeusasukkaiden mahdollisuudet sujuvaan vaihtoon turvattaisiin asettamalla heidät etusijalle asukasvalinnassa. Nykyisten asumisoikeusjärjestysnumeroiden haltijoiden asema turvattaisiin siten, että vanhat järjestysnumerot olisivat voimassa kaksi vuotta lain voimaantulon jälkeen.

Tappiollisen asumisoikeustalon käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamista ehdotetaan nopeutettavaksi sallimalla jäljellä olevien asumisoikeussopimusten irtisanominen poikkeustapauksissa, joissa asumisoikeusasukkaita olisi jäljellä enää alle puolessa talon huoneistoista, eikä asunnoille olisi enää kysyntää asumisoikeusasuntoina. Asumisoikeuden haltijalla olisi oikeus lunastaa asuntonsa omakseen. Asumisoikeussopimuksen irtisanominen olisi vasta viimesijainen vaihtoehto, ja se edellyttäisi ARA:n lupaa.

Asumisoikeuden haltijoiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa ehdotetaan parannettaviksi. Esityksessä ehdotetaan asukashallinnon aseman vahvistamista. Omistajan ja asukkaan yhteishallintoa koskevat säännökset keskitettäisiin asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin, kun ne nykyisin ovat yhteishallinnosta vuokratiloissa annetussa laissa. Yhtiötason asioiden käsittelyyn ehdotetaan pakollista asumisoikeuden haltijoiden ja omistajan yhteistyöelintä. Yhteistyöelimen olisi ehdotuksen mukaan hyväksyttävä asumisoikeustalojen hoitojärjestelmää, huoltotehtävien järjestämistä, hankintojen kilpailutusta, korjaus- ja rahoitussuunnitelmaa sekä tasauserusteita koskevat yhtiön linjaukset. Tiedonantovelvollisuutta koskevia säännöksiä ja toimintatapoja selkiytettäisiin.

Asumisoikeustalojen omistajayhteisöjen toiminnan tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen asumisoikeuksien haltijoille. Tavoitteen toteutumisesta edellytettäisiin raportointia osana yhteisön toimintakertomusta. Lakiin ehdotetaan ARA:lle laajempia valvontavaltuuksia



ja uusia seuraamuksia, joilla turvataan luovutus-, asukasvalinta-, asukashallinto- ja käyttövastikesäennösten noudattamista: julkista varoitusta, seuraamusmaksua ja asuntojen menettämistä valtiolle. Lisäksi lakiin esitetään yksityiskohtaisempia järjestelmän toimivuutta ja kohdentumista parantavia muutoksia.

### Esittelijän perustelut

Kaupunginkanslia on pyytänyt asuntotuotantotoimikuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 16.3.2017 mennessä.

#### Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Lisätiedot

Janne Paasimies, myyntipäällikkö, puhelin: 310 32351  
janne.paasimies(a)att.hel.fi  
Sisko Marjamaa, toimitusjohtaja, puhelin: 310 32300  
sisko.marjamaa(a)att.hel.fi

### Liitteet

- 1 YM, lausuntopyyntö 23.2.2017
- 2 YM, esitysluonnos asumisoikeusasunnoista 23.2.2017

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## 6

### Heka Kontula Kotikonnuntie 14b ER erikoissuunnittelun suunnittelutarjoukset ja suunnittelutyön tilaaminen

HEL 2016-012164 T 02 08 03 00

Att 7301903

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää hylätä Projekt Kuubis OÜ:n tarjouksen, koska suunnitteluryhmään osallistuva suunnittelutoimisto Jormakka Oy ei täytä hankintailmoituksessa tarjoajalle asetettuja vaatimuksia.

Samalla asuntotuotantotoimikunta päättää oikeuttaa toimiston tilaamaan Heka Kontula Kotikonnuntie 14 b ER erikoissuunnittelun suorahankintana Wisegroup Oy:ltä arvonlisäverolliseen hintaan 297.868,50 euroa.

#### Esittelijän perustelut

Kohde sijaitsee Mellunkylässä, Kontulan osa-alueen pohjoisosassa tontilla 47031 /12, osoitteessa Kontukuja 1.

Tontin rakennusoikeus on 4000 k-m<sup>2</sup>. Alustavan tilaohjelmaluonnoksen mukaan hankkeeseen rakennetaan viisi tehostetun palvelun ryhmäkotiä (3330 htm<sup>2</sup>) ja tilat kotihoidon toimipisteelle.

Asuntotuotantotoimikunta on 19.10.2016 valinnut pääsuunnittelijaksi Kirsti Siven & Asko Takala Arkkitehdit Oy:n.

Toimisto järjesti erikoissuunnittelijoiden suunnitteluryhmän kilpailutuksen avoimella menettelyllä vuoden 2016 lopussa. Tarjous saatiin ainoastaan Projekt Kuubis OÜ:ltä. Projekt Kuubis OÜ:n suunnitteluryhmään kuuluneella Jormakka Oy:llä ei täyty suunnittelutoimistoilta hankintailmoituksessa vaadittu taloudellinen ja rahoituksellinen tilanne: rating vähintään A+. Yrityksen rating on ollut 12.01.2017 C (heikko). Jormakka Oy:tä on haettu konkurssiin verovelkojen takia 28.10.2016, joten Projekt Kuubis OÜ:n tarjous tulisi hylätä.

Kohde sisältyy vuoden 2017 tuotantoon ja erikoissuunnittelun käynnistämiseksi suunnittelijat tulisi valita suorahankinnalla.

Laki julkisista hankinnoista sallii suorahankinnan momentin 27§ mukaisesti:

”Hankintayksikkö voi valita suorahankinnan, jos avoimessa tai rajoitetussa menettelyssä ei ole saatu lainkaan osallistumishakemuksia tai



tarjouksia taikka sopivia tarjouksia ja alkuperäisiä tarjouspyynnön ehtoja ei olennaisesti muuteta".

Toimisto on järjestänyt kohdennetun tarjouskilpailun ja pyytänyt tarjoukset alkuperäisen tarjouspyynnön ehdoilla seuraavilta suunnittelutoimistoilta:

- Yhtyneet Insinöörit Oy
- Ramboll Oy
- Jonecon Oy
- Wisegroup Oy
- Sähköinsinööritoimisto SHS Oy

Tarjouksen antoivat:

- Yhtyneet Insinöörit Oy
- Wisegroup Oy
- Sähköinsinööritoimisto SHS Oy

Toimisto on avannut saadut tarjoukset 20.02.2017.

Tarjousten laatuarviointi suoritettiin toimitettujen tietojen perusteella.

Arvioinnissa on pisteytetty tarjoajan laatujärjestelmä, henkilöstön määrä, kohteen suunnittelutiimin kokemus sekä selvitys tiimin valmiudesta suorittaa annettu mallinnussuunnittelutehtävä kaikkien suunnittelualojen osalta.

Arvioinnin maksimipistemäärä oli 100, mikä jakautui painoarvojen suhteessa laatupisteisiin (tarjottu arvo/suurin annettu arvo x maksimipisteet), painoarvolla 80 % ja hintapisteisiin (pienin annettu arvo/tarjottu arvo x maksimipisteet), painoarvolla 20 %.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Wisegroup Oy.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Arviointitaulukko

**Muutoksenhaku**



08.03.2017

Tj/6

---

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus

**Otteet**

**Ote**

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

**Otteen liitteet**

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus



7

**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 oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan Heka Kalasatama Kapteeni Sundmanin katu 1-3:n, Helsingin Asumisoikeus Oy Fortunan ja Asunto Oy Helsingin Sompasaarenlaiturin sekä AH-tontin 10630/5 kokonaisurakkasopimuksen Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa arvonlisäverolliseen hintaan 46.490.800 euroa, kuitenkin enintään Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen, Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksymän urakkahinnan mukaisena.

**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. Yhteispihan alle rakennettavaan autohalliin sijoittuvat korttelin autopaikat.

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

**Taustaa**

Asuntotuotantotoimikunta on 21.12.2016 hylännyt Gustaf Wilhelm-korttelin avoimella menettelyllä käydyn kokonaisurakkakilpailun tuloksen lii-





an kalliina ja oikeutti toimiston valitsemaan urakoitsijan tarvittaessa neuvottelumenettelyä tai suora hankintamenettelyä käyttäen. Hankintalain mukaisella avoimella menettelyllä pyydetty urakkatarjoukset avattiin 9.12.2016 ja tarjous saatiin vain Skanska Talonrakennus Oy:ltä.

Neuvottelujen tuloksena Skanska Talonrakennus Oy on antanut 20.1.2017 päivätyn kokonaisurakkatarjouksen arvonlisäverolliseen hintaan 45.964.320 euroa. Em. urakkatarjouksessa huomioituja suunnitelmamuutoksia jätetään hyväksymättä 431.000 euron edestä rakennusosien elinkaarikestävyyden takia. Kun urakkatarjoukseen lisätään em. 431.000 euroa ja Fiksu Kalasatama energiajärjestelmän ohjelmointikustannukset 95.480 euroa, muodostuu kokonaisurakkasummaksi 46.490.800 euroa (sis. alv 24 %).

Heka Kalasatama Kapteeni Sundmanin katu 1-3:n tarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ovat koko hankkeen osalta 18,3 milj. euroa (3 529 e/htm<sup>2</sup>) ja asuntojen osalta 17,7 milj. euroa (3 515 e/asm<sup>2</sup>).

Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 1,2 % (43 e/htm<sup>2</sup>, kustannustaso 1/2017, RI = 100,5).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään kunnallistekniset ja alueelliset liittymismaksut, autopaikoituksen kustannukset ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu koko hankkeen hankinta-arvoksi 4 156 e/htm<sup>2</sup>.

Helsingin Asumisoikeus Oy Fortunan tarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ovat 12,4 milj. euroa (3 571 e/asm<sup>2</sup>).

Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 0,4 % (14 e/asm<sup>2</sup>, kustannustaso 1/2017, RI = 100,5).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään kunnallistekniset ja alueelliset liittymismaksut, autopaikoituksen kustannukset ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 4 292 e/asm<sup>2</sup>.

Asunto Oy Helsingin Sompasaarenlaiturin tarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ovat 15.0 milj. euroa (4 450 e/asm<sup>2</sup>).

Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät luonnospiirustuksista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 12,6 % (498 e/asm<sup>2</sup>, kustannustaso 1/2017, RI = 100,5).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään kunnallistekniset ja alueelliset liittymismaksut, autopaikoituksen kustannukset ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 5 201 e/asm<sup>2</sup>.



08.03.2017

Tj/7

AH-tontti 10630/5 tarjouksen perusteella lasketut kustannukset ovat 1,0 milj. euroa (73 e/kem2).

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

## **Muutoksenhaku**

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus



**8**

**Länsi-Viikinmäen Pysäköintilaitos LPA-tontti 36109/1 KVR-urakkatarjoukset ja KVR-urakkasopimuksen tekeminen**

HEL 2016-013289 T 02 08 03 00

Att 7308004

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättää oikeuttaa toimiston allekirjoittamaan Länsi-Viikinmäen pysäköintilaitos LPA-tontti 36109/1:n KVR-urakkasopimuksen Destia Oy:n kanssa arvonlisäverolliseen hintaan 1.817.220 euroa, kuitenkin enintään Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n hyväksymän urakkahinnan mukaisena.

**Esittelijän perustelut**

Länsi-Viikinmäen pysäköintilaitos LPA-tontti 36109/1 rakennetaan Viikkiin, osoitteeseen Harjannetie 45, LPA-tontille 36109/1. Kohteessa on 58 autopaikkaa (1501,5 brm2).

Asuntotuotantotoimikunta on 18.11.2015 hyväksynyt Arkkitehtitoimisto Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy:n laatimat viitesuunnitelmat.

Hankintalain mukaisella avoimella menettelyllä pyydetty urakkatarjoukset on avattu 31.1.2017.

KVR-urakasta tarjoukset saatiin seuraavilta:

Destia Oy ja Keski-Suomen Betonirakenne Oy.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Destia Oy.

Kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen perusteella lasketut, hyväksyttäväksi esitettävät rakennuskustannukset ovat 1.919.320 euroa (33.092 e/ap).

Urakkatarjouksen perusteella lasketut rakennuskustannukset ylittävät viitesuunnitelmista lasketun rakennusosa-arvion mukaiset kustannukset 16,4 % (4651 e/ap, kustannustaso 12/2016, RI = 100,9).

Kun rakennuskustannuksiin lisätään liittymismaksut ja rakennusaikainen tontinvuokra, muodostuu hankinta-arvoksi 33.448 e/ap.

Kustannukset sisältävät alv:n 24 %.

Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n hallitus käsitteli urakkakilpailun tulosta 28.2.2017.



Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi lokakuussa 2017.

Esittelijä

korjausrakennuttamispäällikkö  
Anne Pietilä

Lisätiedot

Anu Kairantaus, projektipäällikkö, puhelin: 310 34491  
anu.kairantaus(a)att.hel.fi

Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja
- 2 Arviointitaulukko

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus

Otteet

**Ote**

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

**Otteen liitteet**

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus



## 9

### Heka Länsi-Herttoniemi Susitie 2-6:n suunnitteluryhmän lisä- ja muutostyöt

HEL 2017-002522 T 02 08 03 01

Att 7303035

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää oikeuttaa asuntotuotantotoimiston tilaamaan Heka Länsi-Herttoniemi Susitie 2-6:n suunnitteluryhmän lisä- ja muutostöitä Arkkitehtitoimisto Koskinen & Schalin Oy:ltä hintaan 96.255,85 euroa (alv 24 %).

#### Esittelijän perustelut

Asuntotuotantotoimikunta on 10.2.2016 valinnut kohteen suunnittelijaksi Arkkitehtitoimisto Koskinen & Schalin Oy:n perustaman suunnitteluryhmän.

Suunnittelun kokonaispalkkio on 402.837,00 euroa (sis. alv 24 %). Tähän mennessä suunnittelun lisä- ja muutostöitä ei ole tilattu. Nyt tilattavaksi esitettyjen lisä- ja muutostöiden kustannukset ovat 96.255,85 euroa (sis. alv 24 %).

Suunnittelija on tarjonnut lisä- ja muutostyönä painovoimaisen IV:n muutoksen koneelliseksi IV-järjestelmäksi, välisienien uusimisen asuin- ja kellaritiloista, sekä haitta-ainetutkimusten perusteella tehtävät muutokset suunnitelmiin. Suunnittelusopimukseen sisältyi vanhojen rakenneara-aineiden painovoimaisen ilmanvaihdon hormien korjaus ja maalaus-kunnostus.

Peruskorjauksen hankesuunnitelma on alueyhtiön toimesta laadittu. Suunnitteluvaiheessa käynnistettyjen lisätutkimusten, hormikartoituksen ja tarkemman haitta-ainekartoituksen perusteella selvisi lisää korjaustarpeita. Vanhat hormi- ja väliseinärakenteet olivat liian heikkorakenteisia korjattaviksi. Suunnitelmamuutokset tulevat nostamaan hankesuunnitelman mukaisia peruskorjauskustannuksia.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Marko Haikarainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 32390  
marko.haikarainen(a)att.hel.fi

#### Muutoksenhaku

**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**  
FI02012566



08.03.2017

Tj/9

---

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Muutoksenhakukielto, hankinnat



**10**

**Heka Jätkäsaari Länsisatamankatu 41 SR-laatukilpailun tuloksen hylkääminen**

HEL 2017-002277 T 02 08 03 00

Att 7301017

**Päätösehdotus**

Asuntotuotantotoimikunta päättää hylätä Lemminkäinen Talo Oy:n tarjouksen tarjouspyynnön vastaisena.

**Esittelijän perustelut**

SR-laatukilpailun tontti sijaitsee Helsingin kaupungin Jätkäsaaren kaupunginosassa korttelissa 20830. Tontin rakennusoikeus on 18000 k-m<sup>2</sup> sisältäen 50 k-m<sup>2</sup> liiketilaa.

Toimisto on julkaissut SR-laatukilpailun hankintailmoituksen 15.3.2016. Kilpailu käytiin ns. ranskalaisena kilpailuna, jossa laatutavoitteet oli määriteltä. Kohde rahoitetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) korkotukilainalla. Hyväksyttäväksi hintatasoksi neuvoteltiin ARA:n kanssa etukäteen 3100€/asm<sup>2</sup>, sisältäen suunnittelu- ja urakkakustannukset.

Rajoitettuun menettelyyn ilmoittautuivat :

Fira Oy, Skanska Talonrakennus Oy ja Lemminkäinen Talo Oy.

Määräaikaan mennessä saatiin tarjous ainoastaan Lemminkäinen Talo Oy:ltä.

Toimisto on avannut tarjoukset 28.10.2016 ja suorittanut toimistojen laatuarvioinnin toimitettujen tietojen perusteella.

Lemminkäinen Talo Oy:n tarjous ylitti annetun hintatason, ja toimisto siirtyi hankintalain mukaiseen neuvottelumenettelyyn. ARA:n kanssa neuvoteltiin hintatasosta uudelleen, ja ARA ilmoitti korottavansa hyväksyttävää suunnittelun sisältävää urakkahintaa tasoon 3400€/asm<sup>2</sup>. Toimisto pyysi jokaiselta alkuperäiseltä ilmoittautuneelta tarjouksen neuvottelujen pohjaksi 10.12.2016.

Määräaikaan 31.1.2017 mennessä saatiin tarjous ainoastaan Lemminkäinen Talo Oy:ltä.

Tarjous ylitti edelleen annetun hintatason. Tarjouksen pohjalta käydyt neuvottelut eivät ole johtaneet hyväksyttävään tulokseen, joten



SR-laatukilpailun tulos tulee hylätä.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Avauspöytäkirja, Kokonaisurakka
- 2 Avauspöytäkirja, SR-laatukilpailu

## Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus

## Otteet

### Ote

Tarjouskilpailuun ilmoittautuneet

### Otteen liitteet

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunginhallitus





08.03.2017

Tj/11

---

**11**

**Kokouksessa esille tulevat muut asiat**

**Päätösehdotus**

Käsitellään mahdolliset muut asiat.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



08.03.2017

Tj/12

---

## 12

### Seuraava kokous

#### Päätösehdotus

Asuntotuotantotoimikunta päättää pitää seuraavan kokouksensa keski-  
viikkona 22.3.2017 klo 16.00 Kaupungintalolla aulakabinetti 4.

Esittelijä

toimitusjohtaja  
Sisko Marjamaa

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano