



24.08.2023

Kokousaika 24.08.2023 16:00 - 17:14

Kokouspaikka Lautakuntasali Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Meri, Otto puheenjohtaja  
Laak, Noora varapuheenjohtaja  
Aalto, Martin  
Bhatia, Riina  
Klemetti, Tapio  
Loman, Stefan saapui 16:24, poissa: 74 - 76 § ja  
läsnä: 77 - 80 §  
Penttinen, Katri  
Salmela, Santtu  
Törmikoski, Nina-Ilona

Muut

Pudas, Kari tekninen johtaja  
poissa: 76 §  
Hilden, Sari tilapäällikkö  
poissa: 76 §  
Seppälä, Hannu infrapäällikkö  
Kuusi, Virve yksikön päällikkö, tiedottaja  
Crow, Nina hallintosihteeri  
Höhl, Eija hallintosihteeri  
Salminen, Toni ict-tukihenkilö  
Raveala, Jarmo yksikön päällikkö  
asiantuntija  
läsnä: 76 §  
Aaltonen, Juha projektinjohtaja  
asiantuntija  
läsnä: 77 - 78 §

Puheenjohtaja

Otto Meri 74 - 80 §

Esittelijät

Otto Meri puheenjohtaja



24.08.2023

---

Kari Pudas	74 § tekninen johtaja
Hannu Seppälä	75 §, 77 - 80 § vs. tekninen johtaja 76 §

Pöytäkirjanpitäjä

Eija Höhl	hallintosihteeri 74 - 80 §
-----------	-------------------------------



24.08.2023

---

§	Asia	
74	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
75	Asia/2	Ilmoitusasiat
76	Asia/3	Viipurinkatu 2, 1,7 ja 8 kerroksen toiminallisen muutoksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korotus
77	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Malmin lastenkodin ja perhearviointiin korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
78	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamisesta Hemsö Suomi Oy:ltä ja päätös Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten vuokratilojen toteuttajan valinnasta
79	Asia/6	Vuokraus, vuokrasopimuksen jatkaminen, Eteläinen Rautatiekatu 14b, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
80	Asia/7	Sisäilmateknisiä sekä muita rakennusten kuntotutkimuksia ja asiantuntijatehtäviä koskeva puitejärjestely sopimuskaudelle 2023 - 2025 (optiokausi 1 + 1 vuotta)



24.08.2023

Asia/1

## § 74

### Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Katri Penttisen ja varatarkastajaksi jäsen Ilona Törmikosken.

#### Esittelijä

puheenjohtaja  
Otto Meri

#### Lisätiedot

Nina Crow, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 26317  
nina.crow(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijä

puheenjohtaja  
Otto Meri

Nina Crow, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 26317  
nina.crow(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



**§ 75**  
**Ilmoitusasiat**

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kvsto 7.9.2022 § 216

Laajasalon Hämeenapajantien, Puhuritien ja Puuskakujan asemakaavan muuttaminen (nro 12709)  
HEL 2020-000530

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) korttelin 49223 tontteja 1, 2 ja 3, korttelin 49224 tontteja 3, 4, 5, 6, 9, 11, 15 ja 18, korttelin 49225 tontteja 13, 14 ja 15, korttelin 49239 tontteja 1, 3, 4, 8 ja 9, korttelin 49240 tontteja 4, 5 ja 6 ja katu- ja lähivirkistysalueita sekä venesatamaa koskevan asemakaavan muutoksen 29.3.2022 päivätyn ja 5.4.2022 muutetun piirustuksen nro 12709 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaava on tullut voimaan 31.7.2023.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 26.4.2023 § 100

Pitäjänmäen sähköaseman asemakaavan muutos (nro 12805)  
HEL 2022-000961

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen yritysalue) korttelin 46032 tontin 10 osan, korttelin 46054 tontin 1 osan ja katualueiden asemakaavan muutoksen 31.1.2023 päivätyn piirustuksen nro 12805 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaava on tullut voimaan 29.6.2023.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 24.5.2023 § 125

Helsingin kansainvälisen koulun asemakaavan muutos Ruoholahdessa (nro 12798)  
HEL 2021-013587

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 20. kaupunginosan (Länsisatama, Ruo-



holahti) korttelin 20018 asemakaavan muutoksen 7.2.2023 päivätyn piirustuksen nro 12798 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Asemakaava on tullut voimaan 2.8.2023.

Kvsto 24.5.2023 § 126

Kaarelan Ultramariinikuja 2 ja 4 asemakaavan muutos (nro 12789)  
HEL 2020-001797

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaan-  
tammi) korttelin 33389 tonttien 1, 2 ja 3 asemakaavan muutoksen  
11.10.2022 päivätyn piirustuksen nro 12789 mukaisena ja asemakaava-  
selostuksesta ilmenevin perustein.

Asemakaava on tullut voimaan 3.8.2023.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 14.6.2023 § 146

Pasilan Hertanmäen ja päiväkotit Hertan asemakaavan muutos (nro  
12791)

HEL 2021-003222

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17. kaupunginosan (Pasila, Länsi-Pasila)  
korttelin 17086 tontin 9 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan  
muutoksen 14.3.2023 päivätyn piirustuksen nro 12791 mukaisena ja  
asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein (muodostuvat uudet  
korttelit 17146 ja 17147).

Asemakaava on tullut voimaan 7.8.2023.

Kvsto 14.6.2023 § 147

Malminkartanonhuipun asemakaava ja asemakaavan muutos (nro  
12759)

HEL 2019-010759

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkar-  
tano, Honkasuo) katu-, lähivirkistys-, urheilu- ja virkistyspalvelujen  
alueiden asemakaavan ja 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano,  
Honkasuo) lähivirkistysalueiden asemakaavan muutoksen 17.1.2023  
päivätyn piirustuksen mukaisena nro 12759 mukaisena ja asemakaava-  
selostuksesta ilmenevin perustein.

Asemakaava on tullut voimaan 7.8.2023.

[Pöytäkirja](#)



---

Kvsto 21.6.2023 § 167

Haagan päiväkotikiinteistö Tuulin ja ympäristön asemakaavan muutos (nro 12804)  
HEL 2020-009820

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 29. kaupunginosan (Haaga, Pikku Huopalahti) korttelin 29250 tontin 1 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 7.2.2023 päivätyn piirustuksen nro 12804 mukaisesti ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutos on tullut voimaan 16.8.2023.

[Pöytäkirja](#)

Kylk 25.4.2023 § 231

Huvilakatu 3, asemakaavan muuttaminen (nro 12803)  
HEL 2021-010343  
Hankenumero 1541\_12  
Asemakaava on tullut voimaan 3.7.2023.

[Pöytäkirja](#)

Kylk 9.5.2023 § 246

Mannerheimintie 3 ja 5:n asemakaavan muuttaminen (nro 12695)  
HEL 2019-013385  
Hankenumero 0888\_25  
Asemakaava on tullut voimaan 3.7.2023.

[Pöytäkirja](#)

Kylk 23.5.2023 § 291

Mäntyniementie 2 ja 4, asemakaavan muuttaminen (nro 12838)  
HEL 2022-008794 T 10 03 03  
Hankenumero 0740\_81  
Asemakaava on tullut voimaan 1.8.2023.

[Pöytäkirja](#)

Kylk 6.6.2023 § 330

Unioninkatu 28:n asemakaavan muuttaminen (nro 12794)  
HEL 2022-002992  
Hankenumero 6284\_4  
Asemakaava on tullut voimaan 2.8.2023.



24.08.2023

Asia/2

[Pöytäkirja](#)

Kylk 13.6.2023 § 350

Nordsjön kartanon ympäristön asemakaavan muuttaminen (nro 12711)  
HEL 2020-010250  
Hankenumero 6464\_1  
Asemakaava on tullut voimaan 2.8.2023.

[Pöytäkirja](#)

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Nina Crow, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 26317  
nina.crow(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Nina Crow, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 26317  
nina.crow(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano





## § 76

### Viipurinkatu 2, 1,7 ja 8 kerroksen toiminnallisen muutoksen hanke- suunnitelman enimmäishinnan korotus

HEL 2022-011417 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti korottaa ”1,7 ja 8 kerroksen toiminnalliset muutokset, Viipurinkatu 2” hankkeen enimmäishintaa 1 090 000 euroa siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat yhteensä 3 650 000 euroa (alv. 0 %) toukokuu 2023 (RI=111 ja THI 205,0) (3 618 230 euroa, alv. 0 %, elokuu 2022 kustannustasossa, RI=108 ja THI 206,8).

#### Käsittely

Esteelliset: Kari Pudas ja Sari Hilden (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti todeta, etteivät Kari Pudas ja Sari Hilden esteellisinä osallistuneet asian käsittelyyn eivätkä olleet läsnä sitä käsiteltäessä.

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Teknisenä korjauksena esittelijän perusteluissa kohta Tilakustannus käyttäjälle:

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa sovittu vuokra on yhteensä noin 21,96 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, noin 37 746 euroa/kk ja noin 473 545 euroa/v. Pääomavuokran osuus on 17,53 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 17,53 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Enimmäishinnan korotuksen jälkeen uuden vuokramallin määriteltä kokonaisvuokra on enintään 26,00 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Korjattiin muotoon:

Enimmäishinnan korotuksen jälkeen uuden vuokramallin määriteltä kokonaisvuokra on 7 ja 8 kerrosten osalta noin 491 m<sup>2</sup> vuokra-alalle 25,90 euroa/m<sup>2</sup>/kk euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ensimmäisen kerroksen osalta noin 813 m<sup>2</sup> vuokra-alalle 22,90 euroa/m<sup>2</sup>/kk euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli yhteensä enintään noin 376 015 euroa/v.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä esittelijän perusteluihin tehdyn teknisen korjauksen.



24.08.2023

Asia/3

Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

Lisätiedot

Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 76399  
jari.miettinen(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Helsingin kaupungin asunnot Oy  
Tilat-palvelu/Hankeysikkö 1

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Esitysteksti

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Tiivistelmä hankkeesta

Viipurinkatu 2, 00510 Helsinki

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi 17.11.2022 128 § ”1,7 ja 8 kerroksen toiminalliset muutokset, Viipurinkatu 2” hankesuunnitelman. Hankkeen kokonaishinta oli 2 560 000 euroa elokuu 2022 kustannustasossa (RI=108 ja THI 206,8).

Tarve

Helsingin kaupungin asunnot Oy keskittää toimintansa useista eri paikoista, yhteen toimistotilaan osoitteeseen Viipurinkatu 2. Hankkeen tavoitteena on muuttaa tilat nykyaikaiseksi monitilatoimistoksi, jolloin tilankäyttö tehostuu. Tämän takia Viipurinkatu 2:n tiloja ajanmukaistetaan nykyvaatimusten mukaiseksi, uusitaan taloteknisiä asennuksia sekä muutetaan 1. krs toimistotilakäyttöön, jossa on ollut käyttämätön keittiö ja ruokailutilat.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Ilmanvaihtojärjestelmän uusiminen ja muutokset aputoineen muutosalueilla laajenivat merkittävästi hankkeen aikana.



Hankesuunnitteluvaiheessa syksyllä 2022 oletettiin muutosalueiden pääosin alkuperäisen ilmanvaihtotekniikan riittävän tuleviin monitilatoimiston tarpeisiin. Hankkeen käynnistymisen jälkeen ensimmäiseen kerrokseen jouduttiin kuitenkin suunnittelemaan ja hankkimaan uusi ilmanvaihtokone sekä rakentamaan uudet kanavistot jäähdytyspalkkeineen.

Myös 7 ja 8 kerroksen muutosalueilla jouduttiin uusimaan jäähdytyspalkit sekä kerrosten runkokanavat riittävän ilmanvaihtomäärän sekä sisäilmaolosuhteiden varmistamiseksi muutosalueilla.

Ensimmäisen kerroksen muutostyöt vastasivat enemmän perusparannusta kuin muutostyötä.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen kokonaiskustannukset ovat edellä mainittujen syiden takia 3 650 000 euroa arvonlisäverottomana kustannustasossa toukokuu 2023 kustannustasossa (RI=111 ja THI 205,0).

Hankkeen rahoitukseen käytetään investointitalouden määrärahoja. Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa sovittu vuokra on yhteensä noin 21,96 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, noin 37 746 euroa/kk ja noin 473 545 euroa/v. Pääomavuokran osuus on 17,53 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 17,53 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Enimmäishinnan korotuksen jälkeen uuden vuokramallin määritelty kokonaisvuokra on enintään 26,00 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

#### Rahoitus

Talorakennushankkeiden rakentamisohjelmaehdotuksessa vuosiksi 2023 - 2032 hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu 1,5 milj. euroa määrärahaa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2022 - 2023. Talorakennusinvestointihankkeiden elokuun ennusteen mukaan hankkeille varatusta määrärahasta jää käyttämättä noin 20 %. Enimmäishinnan korotus rahoitetaan talorakennushankkeiden käyttämättä jääneestä määrärahasta.

#### Toteutusaikataulu

hankesuunnittelu	8/2022
toteutussuunnittelu	9/2022 - 10/2022
rakentamisen valmistelu	11/2022
rakentaminen	12/2022 - 9/2023

#### Lausunnot



24.08.2023

Asia/3

Helsingin kaupungin asunnot Oy on hyväksynyt hankkeen suunnitelmat sekä uuden vuokralaskelman.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

Lisätiedot

Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 76399  
jari.miettinen(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Helsingin kaupungin asunnot Oy  
Tilat-palvelu/Hankeyksikkö 1

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Esitysteksti

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 17.11.2022  
§ 128



24.08.2023

Asia/4

## § 77

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Malmin lastenkodin ja perhearvioinnin korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2020-014430 T 10 06 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteisiin Riihenkulma 4 ja 2b toteutettavan Malmin lastenkodin ja perhearvioinnin korvaavan uudisrakennuksen 27.6.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 20 840 000 euroa maaliskuun 2023 kustannustasossa ja laajuus noin 3 745 brm<sup>2</sup> ehdolla, että sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Samalla rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Juha Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Tarveselvitys ja hankesuunnitelma, Malmin lastenkoti ja perhearviointi, 230627
- 2 Hankesuunnitelman liitteet, Malmin lastenkoti ja perhearviointi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



24.08.2023

Asia/4

## Tiivistelmä

Malmin lastenkoti ja perhearviointi, korvaava uudisrakennus- hankkeen tarkoituksena on toteuttaa entiselle Malmin lastenkodin Riihenkulman yksikölle, organisaatiomuutoksen yhteydessä vuoden 2023 alusta Riihenkulman lastenkodiksi nimetyille lastenkodille sekä vastaanottoperhe-toiminnalle ja ympärivuorokautiselle perhearvioinnille uudet tilat. Osoitteessa Riihenkulma 4 sijaitsevat nykyiset rakennukset puretaan.

Uudisrakennukset suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Toimintojen turvallisuutta ja kestävyyttä koskeviin erityisvaatimuksiin kiinnitetään suunnittelussa ja toteutuksessa erityistä huomiota. Tilat suunnitellaan terveellisiksi ja viihtyisiksi.

Uudisrakennukset toteutetaan nykyisiä tiloja laajempina ja näin vastaamaan lastensuojelupalvelujen kysynnän kasvuun.

Lastenkodin ja ympärivuorokautisen perhearvioinnin asukkaiden ja asiakkaiden tarpeet huomioidaan ulkoalueiden suunnittelussa.

Hankkeesta on laadittu 27.6.2023 päivätty tarveselvitys ja hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia sekä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Tarvepäätös on valmisteltu sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan käsiteltäväksi yhdessä hankesuunnitelmalausunnon kanssa ennen hankepäätöstä.

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen tarpeellisuus

Riihenkulman lastenkoti toimii nykyisin kolmessa eri toimipisteessä, Malmilla, Jakomäessä ja Viikissä.

Riihenkulman pienyksikön vuonna 1967 valmistuneet rakennukset osoitteessa Riihenkulma 4 ovat teknisen käyttöikänsä päässä ja ne ovat kosteusvaurioituneet. Tilat eivät laajuudeltaan eivätkä toiminnallisesti vastaa toimialan esittämiä tarpeita eivätkä nykyisiä lastensuojelun vaatimuksia.



Vastaanotto-perhetoiminta toimii alun perin lastenkotikäyttöön toteutetuissa tilapäisissä tiloissa osoitteessa Riihenkulma 4.

Vuonna 2020 perustettu ympärivuorokautisen perhearvioinnin palvelu toimii tällä hetkellä jo toisissa, edelleen toiminnan kannalta epäsoveltavissa tilapäisissä tiloissa.

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan kanta on, että Riihenkulman lastenkodin toiminnan kannalta on eduksi, jos se keskitetään yhteen sijaintiin. Kaksi muuta toimintaa sopivat hyvin toimimaan lastenkodin yhteydessä ja toteutettavilla yhteiskäyttöisillä tiloilla pystytään toimintoja ja tilankäyttöä tehostamaan.

### Hankesuunnitelma

Hankesuunnitelma koskee korvaavaa uudisrakennushanketta. Malmin lastenkotia ja vastaanotto-perhetoimintaa osoitteessa Riihenkulma 4 palvelevat huonokuntoiset rakennukset korvataan uudisrakennuksilla. Lastenkodin paikkamäärää lisätään nykyisestä 24:stä 30:een.

Lastenkodin tilojen lisäksi Riihenkulma 4:n tontille sijoitetaan yhteistiloja, jotka palvelevat lastenkodin ohella hankkeen myötä uusiin tiloihin siirtyviä ympärivuorokautista perhearviointia ja vastaanotto-perhetoimintaa.

Ympärivuorokautisen perhearvioinnin ja vastaanotto-perhetoiminnan pysyvät tilat toteutetaan osoitteeseen Riihenkulma 2.

Osoitteessa Riihenkulma 4 sijaitsevat nykyiset rakennukset on rakennettu vuonna 1967 lastenkodin tarpeisiin. Rakennukset ovat tulleet teknisen käyttöikänsä päähän ja altistuneet kosteudelle. Tilat eivät laajuudeltaan ole riittävät esitettyihin tarpeisiin, eivätkä ne toiminnallisesti-kaan vastaa nykyisiä lastensuojelun vaatimuksia.

Rakennuksissa on toteutettu käyttöä turvaavia korjauksia, mutta tehtyjen kuntotutkimusten mukaan niiden vaikutus riittää vain muutaman vuoden ajalle. Rakennusten purkamiseen on saatu kaupunginmuseon hyväksyntä.

Riihenkulma on lastensuojelun kannalta erityisen tärkeä, koska lastenkoti- ja vastaanotto-perhetoiminnat ovat jatkuneet kohteessa jo pitkään ja toiminta on käynyt naapurustolle tutuksi. Hankkeessa on linjattu, että uudisrakennukset toteutetaan asemakaavan vaatimusten mukaisesti niin, ettei kaavasta poikkeamiseen ole tarvetta eikä mahdollisiin viivästyksiin hankkeen aikataulussa olisi aiheutta.



Riihenkulman lastenkoti tarjoaa pitkäaikaista ympärivuorokautista laitoshoidtoa helsinkiläisille huostaan otetuille 3 - 17 -vuotiaille lapsille ja nuorille. Yksikköön sijoitettavilla lapsilla voi olla kehityshäiriöitä ja neuropsykiatrista oireilua, joka saattaa ilmetä esimerkiksi aggressiivisuutena, koulunkäynnin ongelmina tai vuorovaikutuksen haasteina. Monilla on vaikeuksia myös aistisäättelyssä tai haasteita tulla toimeen ryhmässä.

Lastenkodin osastojen sijoittelussa sekä osastotilojen ja pihaympäristön suunnittelussa on kiinnitetty huomiota kodinomaisuuteen, sillä asukkaiden sijoitus on pitkäaikaista. Rakennusteknisissä ratkaisuissa on kiinnitetty erityistä huomiota turvallisuuteen ja kestävyYTEEN.

Vastaanotto-perhetoiminnan palvelun kohderyhmään kuuluvat akuutissa sijaishuollon tarpeessa olevat 0-17-vuotiaat lapset. Helsinki pyrkii sijoittamaan lapset ensisijaisesti vastaanotto-perheisiin. Vastaanotto-perhetoiminta vastaa vastaanotto-perheisiin sijoitettujen lasten tukipalveluista sekä osallistuu lapsen ja perheen tilanteen arvioimiseen. Toiminta turvaa sijoituksen aikana lapsen tarvitsemat palvelut, perhehoitajan osaamisen ja jaksamisen sekä varmistaa sijoituksen turvallisuuden.

Vastaanotto-perhetoiminnan tilatarpeet koostuvat pääasiassa tukihenkilöiden työtiloista, vastaanotto-tiloista ja lasten, heidän vanhempinsa ja henkilökunnan tapaamistiloista.

Ympärivuorokautinen perhearviointi mahdollistaa lapsen ja perheen tilanteen arvioinnin silloin, kun sitä ei voida suorittaa kotiin tehtävänä työnä ja lastensuojelullinen suojeluperuste täyttyy. Palvelu on lyhytaikainen ja se on ympärivuorokautista. Uudisrakennuksen myötä asiakasperheiden määrää pystytään kasvattamaan nykyisestä neljästä kuuTEEN.

Ympärivuorokautisen perhearvioinnin tilatarpeet koostuvat valtaosin pienasunnoista ja henkilökunnan työtiloista. Asiakas-perheet asuvat pienasunnoissa enimmillään 30 vuorokautta, jona aikana henkilöstö arvioi asiakkaiden toimintaa ja pyrkii tukemaan heitä.

Uudisrakennusten rakenneratkaisuissa on erityisesti huomioitu toimintojen kannalta olennaiset yksityisyyden suojan vaatimukset sekä rakennuspaikasta johtuva ulkoinen melutilanne.

Uudet rakennukset ovat valuharkkorunkoisia ja ala-, väli- sekä yläpohjat koostuvat ontelolaatastoista. Julkisivut ovat puuverhoillut ja vesikatto konesaumattua peltiä. Niissä rakennusosissa, joita ääneneristävyyden ja kulutuskestävyyden vaatimukset eivät suoraan koske, käytetään puuta. Valtaosa rakennuksista toteutetaan paalujen varaan.





Suunnittelun lähtökohtana ovat määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia. Jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu maalämpöjärjestelmä. Se kattaa noin 95 % lämmitystarpeesta. Huipputehontarpeet katetaan sähköllä. Vesikatoille sijoitetaan aurinkosähköjärjestelmät.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021 - 2025 tavoitteita lisäämällä helsinkiläisten hyvinvointia ja vetovoimaisuutta henkilöstölle tarjoamalla turvalliset, viihtyisät ja terveelliset tilat lastensuojelun tarpeisiin. Ilmastovastuu huomioidaan rajoittamalla rakennusten käytön aikaisia päästöjä lämpöpumppu- ja aurinkosähköjärjestelmien tuottamalla uusiutuvalla energialla.

Riihenkulman lastenkodin henkilöstömäärä kasvaa asiakaspaikkojen lisääntymisen myötä nykyisestä 46:sta yhteensä 3 - 6 työntekijällä. Ympäri vuorokautisen perhearvioidin henkilöstömäärä nousee asiakaspaikkojen lisääntymisen myötä nykyisestä 11:sta 1 - 2 työntekijällä. Vastaanottoperhetoiminnan henkilöstömäärä säilyy uudisrakennuksessa ennallaan 13 työntekijässä.

#### Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunnalta.

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 3 745 brm<sup>2</sup>, 3 010 htm<sup>2</sup>, 2 323 hym<sup>2</sup>.

#### Rakentamiskustannukset

Hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 20 840 000 euroa (5 565 euroa/brm<sup>2</sup>) maaliskuun 2023 kustannustasossa.

Kustannuksia nostavia kohteen erityispiirteitä:

- hankkeessa varaudutaan siihen, että valmistelussa oleva lastensuojelulaki sallii vain neljäntoista lapsen sijoittamisen lastenkodissa samaan rakennukseen, joten osastorakennuksia tulee kohteeseen useita.
- erityistason ja vaativan tason lastenkotitilojen kestävyys- ja turvallisuusvaatimukset ovat erittäin korkeat.
- ympäristön aiheuttama melutilanne vaatii rakenteilta erityisen hyviä ääneneristysominaisuuksia ja pihan käytettävyys edellyttää osastorakennuksilta normaalia suurempaa korkeutta.



- vanhan asemakaavan mukainen kerrosala lasketaan vanhan rakennuslain mukaisesti. Tilatarpeen toteuttaminen edellyttää iv-konehuoneiden sijoittamista ullakotiloihin, jotta rakennusoikeus riittää esitettyihin tilatarpeisiin. Ratkaisu kasvattaa rakennusten korkeutta ja bruttoalaa.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen sisäinen vuokra on noin 1 216 800 euroa/v, 33,69 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (po 28,44 + yp 5,25 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). Neliövuokran perusteena on 3 010 htm<sup>2</sup>.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023 - 2032 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 14 miljoonaa euroa siten, että hankkeen laajuus on 3 500 brm<sup>2</sup> ja toteutus vuosina 2024 - 2026. Hankesuunnittelussa hankkeen laajuus ja kustannukset ovat kasvaneet ja ovat nyt 3 745 brm<sup>2</sup> ja 20,84 miljoonaa euroa.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä kasvanut rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuuden Tilat-palvelulla.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa syksyllä 2024 ja hankkeen on määrä olla valmiina keväällä 2026.

#### Väistötilat

Nykyisen rakennuksen purkamisen ja uudisrakennuksen toteuttamisen ajaksi Riihenkulman lastenkodin toiminta siirretään väliaikaisiin tiloihin osoitteeseen Niittaajankuja 2.

Vastaanottoperhe toiminnan väistötilat ovat edelleen selvityksessä. Ympäri vuorokautisen perhearviointin toiminta jatkuu nykyisissä tiloissa uudisrakennuksen valmistumiseen saakka.

Arvio lastenkodin väistötiloista toimialalle aiheutuvista kustannuksista 25 kuukauden vuokra- ajalle on noin 450 000 euroa.



24.08.2023

Asia/4

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Kari Pudas

**Lisätiedot**

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kymp  
Sotepe



## § 78

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamisesta Hemsö Suomi Oy:ltä ja päätös Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten vuokratilojen toteuttajan valinnasta

HEL 2023-001478 T 02 08 03 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:  
Riina Bhatia: Pyydän asian pöydälle.

Kannattaja: Stefan Loman

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Juha Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Riina Bhatian ehdotuksesta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisiä taiteiden ja yleisopetuksen tiloja koskevan 10.8.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisten, laajuudeltaan noin 5 144 htm<sup>2</sup>:n tilojen vuokraamista Hemsö Suomi Oy:ltä siten, että hankkeen nim-



mäishinta arvonlisäverottomana on 18 564 100 euroa kustannustasossa 6/2023 laskettuna 15 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto esittää, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan hankesuunnitelman liitteenä 4 oleva, Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävä vuokrasopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

## B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hyväksyä tarjouskilpailussa suurimmat yhteispisteet saaneen Hemsö Suomi Oy:n Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilojen toteuttajaksi.

Lisäksi jaosto päättää oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä ja oikeuttaa hankeyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan hankkeen suunnittelua ja rakentamista koskevan, hankesuunnitelman liitteenä 5 olevan hankesopimuksen ja tekemään siihen vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

## Esittelijän perustelut

### A Tilojen vuokraus

#### Tarve

Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset tilat ovat sijainneet vuodesta 1999 Taidetalossa osoitteessa Pengerkatu 5. Kohteen perusparantamiselle ja laajentamiselle on laadittu alustavat suunnitelmat.

Suunnitelmien pohjalta arvioidut kustannukset osoittautuivat korkeiksi, eivätkä tilat perusparannettuinaakaan vastaisi nykyisiä lukio-opetuksen tarpeita. Luonnokset laadittiin vuoden 2020 oppilasmääräarvion mukaisesti 340 oppilaalle. Luonnosten laatimisen jälkeen lukioiden ennustettu oppilasmäärä on kasvanut kaikkiaan 480:een. Tarvittaville tilapaikoille ei enää olisi tilaa Pengerkatu 5:n tontilla.

#### Vuokrattavat tilat



Korvaaville tiloille etsittiin ensisijaisesti paikkaa kaupungin omasta rakennuskannasta, mutta esitetyllä aikataululla ei sopivaa sijaintia löytynyt.

Kaupunkiympäristön toimiala järjesti tilojen vuokraamisesta neuvottelumenettelyyn perustuvan laatu- ja hintakilpailutuksen, jonka arvioinnissa kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Hemsö Suomi Oy kohteestaan Siltavuorenpenger 10.

Kiinteistö Oy Siltavuorenpenger 10, jonka hallinnassa oleva Aurora-niminen rakennus sijaitsee Kruununhaassa. Vuonna 1961 valmistuneen rakennuksen on suunnitellut Einari Teräsvirran toimisto. Perinteikkäältä yliopistoalueella sijaitseva rakennus on alun perin toteutettu Helsingin yliopiston lääketieteellisen tiedekunnan kemianopetus- ja tutkimuskäyttöön. Hemsö Suomi Oy omistaa kiinteistön täysimääräisesti.

Rakennus on perusparannettu vuonna 2002. Hanke käsitti muun muassa rakennuksen julkisivujen, LVIA- ja sähköjärjestelmien, tilanjalako-osien, tilapintojen sekä kalusteiden ja varusteiden laajamittaisia uusimis- ja korjaustoimenpiteitä. Rakennus on toiminut vuodesta 2002 alkaen Helsingin yliopiston kasvatustieteellisen tiedekunnan opetuskäytössä.

Vuokrattavien tilojen kokonaislaajuus on noin 6 377 brm<sup>2</sup> ja vuokrattava huoneistoala noin 5 144 htm<sup>2</sup>.

#### Vuokra- ja investointikustannukset

Vuokranantaja vastaa kiinteistön käytettävyydestä, ylläpidosta ja korjauksista koko vuokrakauden ajan. Kaupunkiympäristön toimialan tilatpalvelu maksaa vuokranantajalle kokonaisvuokraa, joka koostuu pääomavuokrasta sekä toteuman mukaan maksettavasta ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran vuokrakauden alkamisen hetkellä ja tämän jälkeen aina vuoden kuluttua edellisestä tarkistusajankohdasta.

Vuokrattavien tilojen tarjosten mukainen arvonlisäveroton pääomavuokra elinkustannusindeksin tasossa 6/2023 on noin 19,40 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 5 144 htm<sup>2</sup>) eli 99 800 euroa kuukaudessa ja noin 1 197 600 euroa vuodessa.

Hankkeen enimmäishinta, yhteensä 18 564 100 euroa muodostuu 15 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomasta



24.08.2023

17 964 000 euron pääomavuokrasummasta sekä enintään 500 000 euron varauksesta mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin.

Vuokralainen ei maksa erillistä maanvuokraa eikä kiinteistöveroä, vaan pääomavuokra sisältää maanvuokran ja ylläpitovuokra sisältää Helsingin kaupungille palautuvan kiinteistöveron.

Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankintaraja- ja vastuunjakotaulukoiden mukaan, josta Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Indikatiivinen ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on noin 3,97 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli 20 399 euroa/kk. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, kiinteistösähkö, yleisten tilojen puhtaanapito, vakuutukset sekä jätehuolto ja vuosikorjaukset.

Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle erikseen sovittuja käyttäjäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen.

#### Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 26,18 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli noin 134 660 euroa kuukaudessa ja 1 615 920 euroa vuodessa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra muodostuu seuraavista kokonaisuuksista:

- ulos maksettava pääomavuokra 19,40 euroa/htm<sup>2</sup>/kk
- mahdolliset vuokranantajan toteuttamat käyttäjän erityistarpeet 0,65 euroa/htm<sup>2</sup>/kk
- ylläpitovuokra 5,46 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, joka sisältää vuokranantajalle ja kymppille maksettavat ylläpitovuokrat sekä kaupungille palautuvan kiinteistöveron.
- yleiskustannus 0,67 euroa/htm<sup>2</sup>/kk

#### Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimus

Kiinteistön omistaja vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä tehtävistä ja vastuisista.

Kiinteistön omistajan kanssa tehdään suunnittelu- ja rakentamisvaihetta koskeva hankesopimus. Toteuttaja käynnistää kohteen yleis- ja toteutus suunnittelun heti hankesopimuksen allekirjoituksen jälkeen.



24.08.2023

Asia/5

Hankkeen toteutuessa hankkeen toteuttajalle ei makseta vuokran lisäksi muuta korvausta suunnittelu- tai rakentamistyöstä. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta toteuttajasta riippumattomista syistä, toteuttajalla on oikeus laskuttaa avoimin kirjoin toteutuneiden töiden kustannuksia suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksessa sovittavaan euromääräiseen kattoon asti.

Suunnittelun on tarkoitus alkaa heti, kun toteuttajan valintaa koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi ja osapuolet ovat allekirjoittaneet suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksen.

#### Aikataulu

Rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuus jatkaa hankkeen valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä ja aloittaa hankkeen suunnitteluvaiheen hankesopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

Kohteen vuokrasopimus solmitaan ja rakentaminen voi alkaa sen jälkeen, kun päätös hankesuunnitelman hyväksymisestä ja kohteen vuokraamisesta on lainvoimainen, sopimuspiirustukset, aikataulu ja laatusuunnitelmat ovat valmiit.

Hankkeen rakentamisvaiheessa vuokranantaja rakentaa kohteen valmiiksi. Rakentamisvaihe päättyy kohteen valmistumiseen sekä hyväksytyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon. Hyväksytystä vastaanotosta alkaa vuokrasopimusaika.

Tavoitteena on, että ensimmäisen vaiheen tilat valmistuvat 7/2025. Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- yleis- ja toteutussuunnittelu sekä rakentaminen 09/2023 - 07/2025
- ensivaiheen tilojen (380 tilapaikkaa) hallinnan luovuttaminen 07/2025
- toisen vaiheen tilojen (100 tilapaikkaa) hallinnan luovuttaminen 07/2026

#### Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käytötalousmäärärahoista. Lisä- ja muutostyövaraus rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.

#### Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

#### B Toteuttajan valinta

**Postiosoite**  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566





## Osallistumispyyntövaihe

Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden- ja yleisopetuksen vuokratilojen hankinnan kilpailutus on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (29.12.2016/1397) mukaisessa neuvottelumenettelyssä. Hankinnasta on julkaistu EU-hankintailmoitus 31.1.2023 sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä rakennusurakka.

Osallistumispyynnössä todettiin, että neuvotteluvaiheeseen valitaan osallistumispyynnössä asetetut soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimukset täyttävistä tarjoajista enintään 3, jollei soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimukset täyttäviä tarjoajia ole vähemmän.

Tilat-palvelun tiimipäällikkö teki ehdokkaiden valintaa koskevan päätöksen HEL 2023-001478 T 02 08 03 00, jossa tarjoajiksi valittiin seuraavat ehdokkaat:

- Antilooppi Ky
- Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt
- Hemsö Suomi Oy

## Alustava tarjouspyyntö ja neuvotteluvaihe

Ehdokkaiden valinnan jälkeen valituille tarjoajille toimitettiin alustava tarjouspyyntö ja kutsu neuvotteluvaiheeseen. Antilooppi Ky, Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt ja Hemsö Suomi Oy toimittivat määräaikaan 19.4 klo 13 mennessä alustavat tarjoukset, jotka sisälsivät alustavat luonnokset ja järjestelmäkuvaukset tarjottavista tiloista. Alustavia tarjouksia ei vertailtu.

Neuvottelut alustavan tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa järjestettiin 26.4.2023 - 17.5.2023. Neuvotteluja järjestettiin kaikkien kolmen tarjoajan kanssa kolme kertaa.

## Lopullinen tarjouspyyntö ja tarjousten vertailu

Lopullinen laatutarjouspyyntö julkaistiin alustavan tarjouksen jättäneille tarjoajille 31.5.2023. Antilooppi Ky, Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt ja Hemsö Suomi Oy toimittivat lopulliset laatutarjoukset määräaikaan 12.6 klo 13 mennessä.

Tarkastusvaiheessa todettiin, että saadut tarjoukset täyttivät tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset ja olivat tarjouspyynnön mukaisia.



Tarjousten laatu arvioitiin tarjouspyyntöasiakirjana olleen arviointitaulukon mukaisesti siten, että arviointikriteereinä olivat tilojen toiminnalliset ominaisuudet, kohteen sijainti ja kulkuyhteydet, tilojen luovutuksen aikataulu sekä vähähiilisyyskriteereinä kohteen energiatehokkuus ja uusiutuva energia.

Lopullinen hintatarjouspyyntö lopullisen laatutarjouksen jättäneille julkaistiin laatutarjousten toimittamisen jälkeen. Antilooppi Ky, Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt ja Hemsö Suomi Oy toimittivat lopulliset hintatarjoukset määräaikaan 19.6.2023 kello 13 mennessä.

Tarjousten vertailuperusteena oli paras hinta-laatusuhde siten, että hinnan painoarvo oli 50 % ja laadun painoarvo 50 %.

Korkeimman laatupistemäärän saanut tarjoaja sai arviointikohdasta maksimipisteet (50) ja muiden tarjoajien pisteet suhteutettiin siihen kahden desimaalin tarkkuudella kaavalla: 50 pistettä x (ko. tarjoajan pistemäärä / korkein arviointikohdasta saatu pistemäärä).

Matalimman hintatarjouksen tehnyt tarjoaja sai arviointikohdasta maksimipisteet (50) ja muiden tarjoajien hintatarjoukset suhteutettiin siihen kahden desimaalin tarkkuudella kaavalla: 50 pistettä x (matalin annettu hintatarjous / ko. tarjoajan antama hintatarjous).

Tarjouksen vertailupisteet muodostuvat tarjouksen yhteenlasketuista hinnan ja laadun kokonaispisteistä. Korkeimmat vertailupisteet saanut tarjous voittaa tarjouskilpailun.

Kokonaisvertailun tarjoajakohtaiset pisteet ovat:

- Hemsö Suomi Oy 100,00 pistettä
- Antilooppi Ky 82,98 pistettä
- Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt 77,33 pistettä

Korkeimmat vertailupisteet sai Hemsö Suomi Oy. Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilanhankkeen toteuttajaksi valitaan Hemsö Suomi Oy. Vertailuperusteet ja vertailupisteet käyvät ilmi päätöksen liitteenä 3 olevasta arviointipöytäkirjasta.

Toimivalta

A

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitel-



24.08.2023

Asia/5

mista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo ylittää 10 miljoonaa euroa.

B

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luku 1 § 3 momentti 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (Kylk 13.12.2022 § 711) mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltaisuus 3 miljoonan euron ylittävissä hankinnoissa. Jaosto on siten toimivaltainen päättämään hankinnasta.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hankesuunnitelma, Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilat 230810
- 2 Hankesuunnitelman liitteet, Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilat 230810
- 3 Tarjousten arviointi

**Muutoksenhaku**

- A Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
- B Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Tarjoajat

Kymp

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Liite 3

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Liite 3

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupun-



24.08.2023

Asia/5

---

kiympäristölautakunta

## Tiedoksi

Kasko

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 25.04.2023 § 234

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilat -palvelu Hankeyksikkö 1 Projektitiimi 2 Tiimipäällikkö 21.03.2023 § 3



24.08.2023

Asia/6

## § 79

### Vuokraus, vuokrasopimuksen jatkaminen, Eteläinen Rautatiekatu 14b, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

HEL 2023-005697 T 10 01 03

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

A

jatkovuokrata 21.4.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti osoitteessa Eteläinen Rautatiekatu 14b sijaitsevan, yhteensä 850,5 m<sup>2</sup> laajuisen päiväkotitilan Asunto Oy Eteläinen Rautatiekatu 14b:lta kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatukseen käyttöön 15 vuodeksi siten, että arvonlisäveroton tilavuokra on yhteensä enintään 3 510 000 euroa (elinkustannusindeksi 1/23).

B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Asunto Oy Eteläinen Rautatiekatu 14b:n kanssa liitteen 3 mukaisen jatkovuokrasopimuksen sekä tekemään jatkovuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Sari Hilden, tilapäällikkö, puhelin: 09 310 40315  
sari.hilden(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 21.4.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Jatkovuokrasopimus ja vastuunjakotaulukko

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Asunto Oy Eteläinen  
Rautatiekatu 14 b

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-



lautakunta

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Päätösesitys on jaoston käsittelyssä uudelleen, koska kaupunkiympäristölautakunta on 8.8.2023 päättänyt menettelyvirheestä johtuen kumota kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 1.6.2023 (52 §) tekemän päätöksen ja palauttaa asian uudelleen jaoston käsiteltäväksi.

### Tarve

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ei ole luopumassa ko. tilasta, koska päiväkotitila tarvitaan jatkossakin pysyvänä osana palveluverkkoa Helsingin keskustan alueella.

### Vuokrattavat tilat

Tarkoitus on jatkovuokrata osoitteessa Eteläinen Rautatiekatu 14b:ssa sijaitseva, 850,5 htm<sup>2</sup> laajuinen päiväkotitila Asunto Oy Eteläinen Rautatiekatu 14b:ltä.

Päiväkotitila on ollut vuokrattuna Helsingin kaupungille vuodesta 2013, jolloin As. Oy osti tilan Helsingin kaupungilta.

### Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Nykyinen vuokrasopimus umpeutuu 31.12.2023. Sitä on tarkoitus jatkaa uudella, määräaikaisella vuokrasopimuksella 31.12.2038 saakka.

Tilojen nykyinen tilavuokra on 19,41 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Jatketavan vuokrasopimuksen uusi tilavuokra on 22,90 euroa/htm<sup>2</sup> (850,5 m<sup>2</sup>). Kuukausivuokra sisältää laskennalliset hoito- ja tontinvuokravastikkeet, yhteensä 8,30 euroa /m<sup>2</sup>/kk sekä tilojen käytönaikaisen ylläpidon vuokrasopimusluonnoksen liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokranantaja tekee tiloissa kustannuksellaan vuokrasopimuksen liitteen 3 mukaiset ylläpitokorjaukset.

Kohteen tilavuokra tarkastetaan vuosittain, elinkustannusindeksin mukaisesti, ensimmäinen korotus on 1.1.2024.

### Muut kustannukset



Tiloihin ei tehdä käyttäjän osalta muutoksia, jotka aiheuttaisivat investointikustannuksia kaupungille.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan omistajalle maksamasta tilavuokrasta sekä kaupunkiympäristön toimialan ylläpitovuokrasta ja yleiskustannuksesta.

Nykyinen tilakustannus käyttäjälle on 20,53 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta tilavuokran osuus on 19,41 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, kaupunkiympäristön ylläpito- vuokra 0,45 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Jatkovuokrakauden tilakustannus käyttäjälle on 25,06 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta tilavuokran osuus on 22,90 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (elinkustannusindeksi 1/23), kaupunkiympäristön ylläpito- vuokra 1,49 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

#### Lausunnot

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan lausuntoa ei tarvita, koska kyseessä on jatkovuokraus, jossa tilanne ei ole oleellisesti muuttunut.

#### Tilojen käyttöönottoaikataulu

Päiväkotitila on jo käytössä.

Vuokranantaja tekee vuokrasopimuksen liitteen 3 mukaiset ylläpito- korjaukset kesällä -23 sovittaen ne päiväkodin toimintaan ja kesätaukoon.

#### Rahoitus ja toteutus

Tilan omistajalle ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Rakennuksen ylläpidosta vastaa vuokranantaja ja piha-alueen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu vastuunjako- taulukon mukaan.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan sekä kaupungin- hallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella kaupunkiympäristö- lautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on toimivaltainen päättämään liikehuoneiston vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen tai enintään yhden vuoden irtisanomisajalla toistaiseksi



24.08.2023

Asia/6

voimassa olevan sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 milj. euroa.

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Kari Pudas

**Lisätiedot**

Sari Hilden, tilapäällikkö, puhelin: 09 310 40315  
sari.hilden(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hankesuunnitelma 21.4.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Jatkovuokrasopimus ja vastuunjakotaulukko

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Asunto Oy Eteläinen  
Rautatiekatu 14 b

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Tiedoksi**

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Asiakkuusyksikkö 1  
Talous ja suunnittelu-yksikkö

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 08.08.2023 § 399

HEL 2023-005697 T 10 01 03

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä \*\*\*\*\* tekemän oikaisuvaatimuksen.

Samalla kaupunkiympäristölautakunta päätti kumota kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston 1.6.2023 (52 §) tekemän päätöksen, joka koskee vuokrasopimuksen jatkamista Asunto





Oy Eteläinen Rautatienkatu 14b:n kanssa ja palautti asian uudelleen jaoston käsiteltäväksi.

## Perustelut

### Oikaisuvaatimus ja sen perusteet

\*\*\*\*\* (jäljempänä oikaisuvaatimuksen tekijä) on tehnyt asiassa 14.6.2023 oikaisuvaatimuksen, jossa pyytää kaupunkiympäristölautakuntaa selvittämään, onko Rakennukset ja yleiset alueet /Tilat palveluiden Hankeyksikkö 1:n päällikkö, joka on Asunto Oy Eteläinen Rautatienkatu 14b:n hallituksen puheenjohtaja, ottanut osaa yhtiön vuokrasopimuksen jatkamista koskevan asian valmisteluun esteellisyyssäänösten vastaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kyseinen henkilö otti osaa asian käsittelyyn ainakin listapalaverissa 24.5.2023 jääväämättä itseään asian käsittelystä.

### Esteellisyyksymyksestä saatu selvitys

Selvityksen mukaan Hankeyksikkö 1:n päällikkö toimii Asunto Oy Eteläinen Rautatienkatu 14b:n hallituksen puheenjohtajana. Yhtiön kanssa tehtävän jatkovuokrasopimuksen valmistelu ei ole tapahtunut Hankeyksikkö 1:ssä, kyseisen yksikön päällikkö ei ole osallistunut varsinaiseen valmisteluun eikä myöskään siihen jaoston kokoukseen, jossa asiasta 1.6.2023 päätettiin. Hankeyksikkö 1:n päällikkö on kuitenkin ollut läsnä 24.5.2023 pidetyssä, jaoston kokousta edeltävässä esityslistapalaverissa jääväämättä itseään kyseisen asian käsittelyn ajaksi.

### Oikeudellinen arviointi

Hallintolain 27 §:n 1 momentin mukaan virkamies ei saa osallistua asian käsittelyyn eikä olla läsnä sitä käsiteltäessä, jos hän on esteellinen.

Lain 28 §:n 1 momentin mukaan virkamies on esteellinen:

- 1) jos hän tai hänen läheisensä on asianosainen;
- 2) jos hän tai hänen läheisensä avustaa taikka edustaa asianosaista tai sitä, jolle asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa;
- 3) jos asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa hänelle tai hänen 2 momentin 1 kohdassa tarkoitetulle läheiselleen;



4) jos hän on palvelussuhteessa tai käsiteltävään asiaan liittyvässä toimeksiantosuhteessa asianosaiseen tai siihen, jolle asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa;

5) jos hän tai hänen 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu läheisensä on hallituksen, hallintoneuvoston tai niihin rinnastettavan toimielimen jäsenenä taikka toimitusjohtajana tai sitä vastaavassa asemassa sellaisessa yhteisössä, säätiössä, valtion liikelaitoksessa tai laitoksessa, joka on asianosainen tai jolle asian ratkaisusta on odotettavissa erityistä hyötyä tai vahinkoa;

6) jos hän tai hänen 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettu läheisensä kuuluu viraston tai laitoksen johtokuntaan tai siihen rinnastettavaan toimielimeen ja kysymys on samasta asiasta, joka liittyy tämän viraston tai laitoksen ohjaukseen tai valvontaan; tai

7) jos luottamus hänen puolueettomuuteensa muusta erityisestä syystä vaarantuu.

Hallintolain kielto käsitellä asiaa esteellisenä koskee päätöksenteon ohella kaikkia sellaisia toimia, jotka välittömästi edeltävät asian ratkaisemista ja jotka voivat vaikuttaa päätöksen sisältöön. Tällaisia ovat asian valmistelu ja esittely. Koska kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston listapalaverissa käydään läpi kaikki tulevan kokouksen asiat, listapalaveriin osallistuminen on tulkittavissa päätöksenteon valmistelutoimeksi. Esteellisen henkilön tulee poistua palaverista sen asian käsittelyn ajaksi, missä hän on esteellinen.

Asunto Oy Eteläinen Rautatienkatu 14b:n hallituksen puheenjohtajana toimiva Hankeyksikkö 1:n päällikkö on ollut esteellinen käsittelemään 24.5.2023 pidetyssä esityslistapalaverissa Asunto Oy Eteläinen Rautatienkatu 14b:n vuokrasopimuksen jatkamista koskevaa asiaa. Hankeyksikkö 1:n päällikkö ei ole jäävännyt itseään asian käsittelystä ja on ollut palaverissa läsnä kyseisen asian käsittelyn aikana.

Asunto Oy Eteläinen Rautatienkatu 14b:n vuokrasopimuksen jatkamista koskeva kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätös 1.6.2023 (52§) on siten syntynyt virheellisessä järjestyksessä 24.5.2023 pidettyyn kokousasioiden listapalaveriin osallistuneen esteellisen henkilön vuoksi. Menettelyvirheen johdosta lautakunta kumoaa jaoston asiaa koskevan päätöksen ja palauttaa asian uudelleen jaoston käsiteltäväksi.

01.06.2023 Ehdotuksen mukaan



24.08.2023

Asia/6

---

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Marjaana Santala, lakimies, puhelin: 09 310 34108  
marjaana.santala(a)hel.fi



## § 80

### Sisäilmateknisiä sekä muita rakennusten kuntotutkimuksia ja asiantuntijatehtäviä koskeva puitejärjestely sopimuskaudelle 2023 - 2025 (optiokausi 1 + 1 vuotta)

HEL 2023-002518 T 02 08 02 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset ja oikeutti teknisen johtajan tekemään sisäilmateknisiä sekä muita rakennusten kuntotutkimuksia ja asiantuntijatehtäviä koskevat puitesopimukset seuraavien tarjoajien kanssa sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia:

Osa-alue 1: Lämpökamerakuvaukset

1. Sirate Group Oy
2. Sweco Finland Oy
3. AFRY Buildings Finland Oy

Osa-alue 2: Merkkiainekokeet ja ilmatiiveysmittaukset

1. AFRY Buildings Finland Oy
2. Sirate Group Oy

Osa-alue 3: Kosteusmittaukset

1. Ramboll Finland Oy
2. Sitowise Oy
3. AFRY Buildings Finland Oy

Osa-alue 5: Julkisivujen, vesikaton ja yläpohjan kuntotutkimukset

1. Ramboll Finland Oy
2. AFRY Buildings Finland Oy
3. Ideastructura Oy
4. Sitowise Oy

Osa-alue 6: Kuntotutkimukset



24.08.2023

Asia/7

1. Ramboll Finland Oy
2. Ideastructura Oy
3. AFRY Buildings Finland Oy
4. Sirate Group Oy
5. Sweco Finland Oy
6. Sitowise Oy

Osa-alue 7: Erittäin vaativat kuntotutkimukset

1. Ramboll Finland Oy
2. Ideastructura Oy
3. AFRY Buildings Finland Oy
4. Sirate Group Oy
5. Sweco Finland Oy
6. A-Insinöörit suunnittelu Oy

Osa-alue 8: Kosteus- ja sisäilmatekniset asiantuntijatehtävät

1. AFRY Buildings Finland Oy
2. Ideastructura Oy
3. Ramboll Finland Oy
4. Sweco Finland Oy
5. Sitowise Oy
6. A-Insinöörit suunnittelu Oy

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti keskeyttää hankinnan osa-alueen 4 Kuntoarviot osalta, koska osa-alueelle saatiin vain yksi hyväksyttävä tarjous.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto sulki A-Insinöörit Suunnittelu Oy:n tarjouskilpailusta osa-alueilta 1, 2 ja 5, koska A-Insinöörit Suunnittelu Oy ei täyttänyt tarjouskilpailussa tarjoajien soveltuvuudelle asetettuja vaatimuksia.



Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto sulki Sitowise Oy:n tarjouskilpailusta osa-alueelta 1, koska Sitowise Oy ei täyttänyt tarjouskilpailussa tarjoajien soveltuvuudelle asetettuja vaatimuksia.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hylkäsi Polygon Finland Oy:n osa-aluetta 3 koskevan tarjouksen, koska se ei täytä tarjouksen sisällölle asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hylkäsi Sweco Finland Oy:n osa-aluetta 3 koskevan tarjouksen, koska se ei täytä tarjouksen sisällölle asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

Arvio hankinnan kokonaisarvosta sopimuskaudella optiokaudet mukaan lukien on arvonlisäverottomana 15 250 000 euroa (enimmäisarvo 26 000 000 euroa ) jakautuen osa-alueittain seuraavasti:

Osa-alue 1: 250 000 euroa (enimmäisarvo 500 000 euroa).

Osa-alue 2: 250 000 euroa (enimmäisarvo 500 000 euroa).

Osa-alue 3: 250 000 euroa (enimmäisarvo 500 000 euroa).

Osa-alue 5: 2 000 000 euroa (enimmäisarvo 3 500 000 euroa).

Osa-alue 6: 4 500 000 euroa (enimmäisarvo 8 000 000 euroa).

Osa-alue 7: 5 000 000 euroa (enimmäisarvo 8 000 000 euroa).

Osa-alue 8: 3 000 000 euroa (enimmäisarvo 5 000 000 euroa).

Puitesopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu. Sopimus päättyy 30.9.2025. Tilaajalla on oikeus jatkaa sopimuskautta kahdella vuoden pituisella optiokaudella. Tilaaja päättää myöhemmin erikseen, ottaako se optiokauden käyttöön.

Puitesopimus ei synny tämän päätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet hankintaa koskevan erillisen kirjallisen sopimuksen. Hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Puitesopimus ei sisällä määrästovelvoitetta eikä tuota konsultille yksinoikeutta toimeksiantojen toteuttamisesta tilaajalle.

Hankintasopimusta ei voida tehdä ennen kuin tarjoaja on toimittanut hankintayksikölle tarjouspyynnössä mainitut hankintalain 88 §:n mukai-



24.08.2023

set rikosrekisteriotteet. Hankintayksikkö tutkii otteista, koskeeko tarjoaja jokin hankintalain mukainen poissulkemisperuste.

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Kari Pudas

**Lisätiedot**

Riitta Karjalainen, johtava sisäilma-asiantuntija, puhelin: 09 310 37598  
riitta.karjalainen(a)hel.fi  
Katri Kuusinen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 39163  
katri.kuusinen(a)hel.fi  
Anna Saarinen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 33196  
anna.saarinen(a)hel.fi  
Anniina Tolonen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 09 310 37438  
anniina.tolonen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Laadunarviontitaulukko osa-alue 1
- 2 Vertailutaulukko osa-alue 1
- 3 Laadunarviontitaulukko osa-alue 2
- 4 Vertailutaulukko osa-alue 2
- 5 Laadunarviontitaulukko osa-alue 3
- 6 Vertailutaulukko osa-alue 3
- 7 Laadunarviontitaulukko osa-alue 5
- 8 Vertailutaulukko osa-alue 5
- 9 Laadunarviontitaulukko osa-alue 6
- 10 Vertailutaulukko osa-alue 6
- 11 Laadunarviontitaulukko osa-alue 7
- 12 Vertailutaulukko osa-alue 7
- 13 Laadunarviontitaulukko osa-alue 8
- 14 Vertailutaulukko osa-alue 8
- 15 Laadun pisteytyskriteerit

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Tarjouksen jättäneet

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6



24.08.2023

Asia/7

Liite 7  
Liite 8  
Liite 9  
Liite 10  
Liite 11  
Liite 12  
Liite 13  
Liite 14  
Liite 15  
Esitysteksti

Kymp, Hankintapalvelut

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Hankinnan perustiedot

Puitejärjestelyllä hankitaan erityyppisiä kuntoarvioita, kosteus- ja sisäilmateknisiä kuntotutkimuksia sekä rakennusteknisiä kuntotutkimuksia, kosteusvaurioihin ja sisäilmastoon liittyviä korjaussuunnittelutehtäviä ja muita rakennusfysiikkaan sekä sisäilmastoon liittyviä asiantuntijatehtäviä.

Tarjouskilpailulla valitaan yritykset, joiden kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella puitesopimukset 30.9.2025 saakka. Sopimuksia on mahdollista jatkaa kahdella optiovuodella.

Tarjoukset annetaan kiinteinä yksikköhintoina varsinaisen sopimuskauden ajaksi.

Hankintaan sisältyvät palvelut on jaettu 8 osa-alueeseen seuraavasti:

- 1: Lämpökamerakuvaukset
- 2: Merkkiainekokeet ja ilmatiiveysmittaukset
- 3: Kosteusmittaukset
- 4: Kuntoarviot
- 5: Julkisivujen, vesikaton ja yläpohjan kuntotutkimukset
- 6: Kuntotutkimukset
- 7: Erittäin vaativat kuntotutkimukset





## 8: Kosteus- ja sisäilmatekniset asiantuntijatehtävät

Tarjoaja on voinut antaa tarjouksen haluamistaan osa-alueista. Puitejärjestelyn osa-alueeseen 1 valitaan 3, osa-alueeseen 2 valitaan 4, osa-alueeseen 3 valitaan 3, osa-alueeseen 5 valitaan 4, osa-alueeseen 6 valitaan 6, osa-alueeseen 7 valitaan 6 ja osa-alueeseen 8 valitaan 6 sopimustoimittajaa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

### Hankintamenettely

Kilpailutus perustuu Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan 9.5.2023 päivättyyn tarjouspyyntöön HEL 2023-002518. Hankinta on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaisella avoimella menettelyllä. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä palveluhankinta.

Hankinnasta on 11.5.2023 julkaistu EU-hankintailmoitus sähköisessä ilmoituskanavassa [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi). Hankintailmoituksessa ilmoitettiin tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalin internet-osoite, josta tarjouspyyntöasiakirjat olivat kaikkien palveluun rekisteröityneiden noudettavissa.

### Saadut tarjoukset

Määräaikaan 14.6.2023 klo 13.00 mennessä tarjouksen jätti 12 tarjoajaa (suluissa osa-alueet, joita tarjous koskee):

- AFRY Buildings Finland Oy (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 8)
- A-Insinöörit Suunnittelu Oy (1, 2, 3, 5, 6, 7 ja 8)
- FCG Finnish Consulting Group Oy (4 ja 6)
- Ideestructura Oy (4, 5, 6, 7 ja 8)
- Polygon Finland Oy (3 ja 6)
- Rakennuttajatoimisto Castek Oy (4)
- Raksystems Insinööritoimisto Oy (4 ja 6)
- Ramboll Finland Oy (1, 3, 5, 6, 7 ja 8)
- Sirate Group Oy (1, 2, 6 ja 7)
- Sitowise Oy (1, 3, 5, 6, 7 ja 8)
- Sweco Finland Oy (1, 3, 5, 6, 7 ja 8)
- WSP Finland Oy (6).

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

### Tarjoajien soveltuvuuden arviointi ja tarjousten tarkastus

Tarjouspyynnössä edellytettiin, että tarjoaja täyttää ESPD-lomakkeessa vaaditut tarjoavaa yritystä koskevat tiedot.



Tarjouspyynnössä esitettiin tarjoajien soveltuvuutta koskevat rahoituskelliseen ja taloudelliseen tilanteeseen, tekniseen suorituskykyyn ja ammatilliseen pätevyyteen liittyvät vaatimukset sekä niiden täyttymisen varmistamiseksi vaaditut selvitykset.

A-Insinöörit Suunnittelu Oy oli ilmoittanut käyttävänsä voimavara-alihankkijoita osa-alueella 1 ja 2 ja nimennyt laadunarviointikaavakkeilla osa-alueelle 1 kaksi (2) lämpökuvaajaa ja osa-alueelle 2 kaksi (2) merkkiainekokeentekijää, joiden osalta oli epäselvää, täyttääkö nimetyt henkilöt vaatimuksen siitä, että heillä on suora työsuhde tarjoajayritykseen tai ryhmittymään tai ovat osakkaana tarjoajayrityksessä tai ryhmittymässä. A-Insinöörit Suunnittelu Oy:tä pyydettiin täsmentämään, mihin yritykseen nimetyt henkilöt ovat työsuhteessa tai osakkaana. Tarkastusvaiheessa ja saatujen lisäselvitysten perusteella todettiin, että A-Insinöörit Suunnittelu Oy ei täytä esitettyjä soveltuvuusvaatimuksia osa-alueilla 1 ja 2, koska nimetyt lämpökamerakuvaajat ja merkkiainekokeentekijät eivät olleet suorassa työsuhteessa A-Insinöörit Suunnittelu Oy:öön tai osakkaana yrityksessä.

A-Insinöörit Suunnittelu Oy oli nimennyt laadunarviointikaavakkeella osa-alueelle 5 vesikaton kuntotutkijaksi 1 henkilön, jonka koulutukseksi on ilmoitettu filosofian maisteri (FM). Tarkastusvaiheessa todettiin, että A-Insinöörit Suunnittelu Oy ei täytä osa-alueelle 5 esitettyjä soveltuvuusvaatimuksia, jonka mukaan vesikaton kuntotutkijaksi nimetyllä henkilöllä tulee olla soveltuva talonrakennusalan tutkinto vähintään teknikko-tasolta (rakennusmestari).

Näin ollen A-Insinöörit Suunnittelu Oy tulee sulkea pois tarjouskilpailusta osa-alueilta 1, 2 ja 5 tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun turvaamiseksi.

Sitowise Oy oli nimennyt osa-alueen 1 laadunarviointikaavakkeelle lämpökamerakuvaajaksi 2 henkilön, jonka työkokemusvuoksiksi on ilmoitettu kaksi (2) vuotta. Tarkastusvaiheessa todettiin, että Sitowise Oy ei täytä osa-alueelle 1 esitettyjä soveltuvuusvaatimuksia, jonka mukaan nimetyllä lämpökamerakuvaajalla tulee olla vähintään kolmen (3) vuoden työkokemus lämpökuvaustekniikasta.

Näin ollen Sitowise Oy tulee sulkea pois tarjouskilpailusta osa-alueelta 1 tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun turvaamiseksi.

Kaikki muut tarjoajat ovat toimittaneet vaaditut selvitykset tarjouspyynnön mukaisesti ja täyttävät tarjouksessaan ilmoittamiensa tietojen mukaan asetetut soveltuvuusvaatimukset.



Tarjouspyynnössä esitettiin tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset.

Polygon Finland Oy oli toimittanut tarjouksen liitteenä osa-alueetta 3 koskevan malliraportin, joka kohdistui Tilastokeskuksen rakennusluokituksen 2018 mukaan luokkaan 01 asuinrakennukset. Tarkastusvaiheessa todettiin, että osa-alueetta 3 koskeva tarjous ei täytä tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia, jonka mukaan raportin tulee kohdistua Tilastokeskuksen rakennusluokituksen 2018 mukaan joihinkin seuraavista luokista: 03 Liikerakennukset, 04 Toimistorakennukset, 05 Liikenteen rakennukset, 06 Hoitoalan rakennukset, 07 Kokoontumisrakennukset, 08 Opetusrakennukset tai 13 Pelastustoimen rakennukset.

Näin ollen Polygon Finland Oy:n tarjous tulee hylätä osa-alueen 3 osalta tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun turvaamiseksi.

Sweco Finland Oy oli toimittanut tarjouksen liitteenä osa-alueetta 3 koskevan malliraportin, joka oli näytepalamittausmenetelmällä tehty rakennekosteusmittausraportti. Tarkastusvaiheessa todettiin, että osa-alueetta 3 koskeva tarjous ei täytä tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia, jonka mukaan raportin on oltava porareikämenetelmällä tehty rakennekosteusmittausraportti.

Näin ollen Sweco Finland Oy:n tarjous tulee hylätä osa-alueen 3 osalta tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun turvaamiseksi.

Kaikki muut tarjoukset täyttävät tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset ja tarjoukset ovat tarjouspyynnön mukaisia.

#### Hankinnan keskeyttäminen osa-alue 4

Tarjousten tarkastuksessa ilmeni, että osa-alueelle 4 Kuntoarviot saatiin vain yksi hyväksyttävä, tarjouspyynnön vaatimukset täyttävä tarjous. Hankintayksikkö katsoo, että puitesopimuksen tekeminen vain yhden puitesopimustoimittajan kanssa ei takaisi puitejärjestelyn tehokasta täytäntöönpanoa ottaen huomioon puitejärjestelyn suunniteltu kesto ja laajuus.

Afry Finland Oy:n, Ideestructura Oy:n ja Rakennuttajatoimisto Castek Oy:n tarjoukset eivät täyttäneet asiantuntijoilta edellytettyjä pätevyyden vähimmäisvaatimuksia kaikilta osin. Raksystems Insinööritoimisto Oy:n tarjous ei täyttänyt tarjouspyynnössä malliraportille asetettuja vähimmäisvaatimuksia.



Hankinta voidaan hankintalain 125 §:n mukaan keskeyttää vain todellisesta ja perustelusta syystä. Hankinnan keskeyttämiselle on hankintalaissa tarkoitettu perusteltu syy. Hankintayksikkö tulee kilpailuttamaan osa-alueen 4 (Kuntoarviot) uudelleen omana erillisenä puitejärjestelyinä.

#### Tarjousten vertailu ja sopimustoimittajien valinta

Tarjouspyynnössä on määritelty tarjousten valintaperusteet. Kokonaistaloudellista edullisuutta vertaillaan hinnan ja laatutekijöiden perusteella.

Valintaperusteena on tarjouspyynnön mukaisesti kokonaistaloudellinen edullisuus, jonka perusteena on paras hinta-laatusuhde seuraavasti:

- Osa-alueiden 1-3 tarjousten vertailussa hinnan painoarvo on 60 % ja laadun 40 %
- Osa-alueiden 5-8 tarjousten vertailussa hinnan painoarvo on 35 % ja laadun 65 %.

Vertailuperusteet ja niiden arviointiperusteet käyvät ilmi päätöksen liitteinä olevista osa-aluekohtaisista vertailu- ja laadunarviointitaulukoista sekä laadun pisteytyskriteereistä.

Tarjoushinnat ilmoitettiin tarjouspyynnön liitteenä olevalla erillisellä Hintaliite -nimisellä Excel-taulukolla yksikköhintoina osa-alueittain. Tarjoajan tuli täyttää Hintaliite tarjoamiensa osa-alueiden osalta ja ladata se tarjouksen liitteeksi. Tarjouksen vertailuhinta muodostuu osa-alueittain hankittavalla määrällä kerrottujen yksikköhintojen summasta.

Laatutekijät oli esitetty osa-alueittain tarjouspyynnön liitteinä olevilla laadunarviointikaavakkeilla sekä laadunarviointikriteerit-lomakkeella.

Tarjoajan tuli täyttää tarjoamiensa osa-alueiden laadunarviointikaavakkeet ja ladata ne tarjouksen liitteeksi.

Tarjousten vertailussa käytettävät hintapisteet muodostuvat osa-alueittain siten, että osa-alueilla 1-3 halvin tarjous (a) saa 60 hintapistettä (= osa-alueiden 1-3 max. hintapisteet) ja osa-alueilla 5-8 halvin tarjous saa 35 hintapistettä (= osa-alueiden 5-8 max. hintapisteet). Muiden tarjousten hintapisteet muodostuvat osa-alueittain näiden vertailuhinnasta (b) kaavalla  $a/b * \text{osa-alueen max. hintapisteet}$ .

Tarjousten vertailussa käytettävät laatupisteet muodostuvat osa-alueittain tarjousten laatupisteistä siten, että osa-alueilla 1-3 parhaat laatupisteet (c) saanut tarjous saa 40 laatupistettä (= osa-alueiden 1-3 max. laatupisteet) ja osa-alueilla 5-8 parhaat laatupisteet (c) saanut tar-



jous saa 65 laatupistettä (= osa-alueiden 5-8 max. laatupisteet). Muiden tarjousten vertailussa käytettävät laatupisteet muodostuvat osa-alueittain näiden laatupisteistä (d) kaavalla  $d/c \cdot \text{osa-alueen max. laatupisteet}$ .

Tarjouksen vertailupisteet muodostuvat tarjouksen yhteenlasketuista vertailussa käytettävistä hintapisteistä ja laatupisteistä siten, että parhaat yhteenlasketut pisteet (x) saanut tarjous saa 100 pistettä. Muiden tarjousten pisteet muodostuvat näiden yhteenlasketuista hinta- ja laatupisteistä (y) kaavalla  $y/x \cdot 100$ .

Puitesopimustoimittajiksi valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset jättäneet tarjoajat osa-alueittain seuraavasti:

#### Osa-alue 1: Lämpökamerakuvaukset

1. Sirate Group Oy
2. Sweco Finland Oy
3. AFRY Buildings Finland Oy

#### Osa-alue 2: Merkkiainekokeet ja ilmatiiveysmittaukset

1. AFRY Buildings Finland Oy
2. Sirate Group Oy

#### Osa-alue 3: Kosteusmittaukset

1. Ramboll Finland Oy
2. Sitowise Oy
3. AFRY Buildings Finland Oy

#### Osa-alue 5: Julkisivujen, vesikaton ja yläpohjan kuntotutkimukset

1. Ramboll Finland Oy
2. AFRY Buildings Finland Oy
3. Ideestructura Oy
4. Sitowise Oy

#### Osa-alue 6: Kuntotutkimukset

1. Ramboll Finland Oy
2. Ideestructura Oy
3. AFRY Buildings Finland Oy
4. Sirate Group Oy
5. Sweco Finland Oy



6. Sitowise Oy

Osa-alue 7: Erittäin vaativat kuntotutkimukset

1. Ramboll Finland Oy
2. Ideestructura Oy
3. AFRY Buildings Finland Oy
4. Sirate Group Oy
5. Sweco Finland Oy
6. A-Insinöörit suunnittelu Oy

Osa-alue 8: Kosteus- ja sisäilmatekniset asiantuntijatehtävät

1. AFRY Buildings Finland Oy
2. Ideestructura Oy
3. Ramboll Finland Oy
4. Sweco Finland Oy
5. Sitowise Oy
6. A-Insinöörit suunnittelu Oy

Ennen mahdollisen hankintasopimuksen tekemistä tarkastetaan vielä hankintalain mukaiset poissulkemisperusteet tarjoajan toimittamien rikosrekisteriotteiden perusteella.

Sopimuskaudella noudatettava menettely hankinnoissa

Toimeksiannot tilataan kokonaistaloudellisen edullisuuden mukaisen osa-aluekohtaisen prosenttijakauman perusteella. Prosenttijakauma muodostuu seuraavasti: tarjoajan saamat vertailupisteet / kaikkien puite-järjestelyyn valittujen tarjoajien yhteenlasketut vertailupisteet \* 100 %. Prosenttijakaumaa on käytännössä mahdotonta saada toteutumaan täysin tarkasti sopimuskauden aikana. Prosenttijakauman toteumassa voi siten olla vaihtelua +/- 5 % -yksikköä / toimittaja.

Prosenttiosuus kuvaa tilausten euromääräistä jakaumaa, ei tilausten lukumäärän jakaumaa.

Prosenttijakauman mukaisesta toimeksiantojen tilaamisesta voidaan poiketa sopimusehdoissa mainituilla perusteilla.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luku



24.08.2023

1 § 3 momentti 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (Kylk 13.12.2022 § 711) mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltuudet yli 3 miljoonan euron suuruisiin hankintoihin. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on näin ollen toimivaltainen päättämään hankinnasta.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Riitta Karjalainen, johtava sisäilma-asiantuntija, puhelin: 09 310 37598  
riitta.karjalainen(a)hel.fi  
Katri Kuusinen, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 39163  
katri.kuusinen(a)hel.fi  
Anna Saarinen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 33196  
anna.saarinen(a)hel.fi  
Anniina Tolonen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 09 310 37438  
anniina.tolonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Laadunarviontitaulukko osa-alue 1
- 2 Vertailutaulukko osa-alue 1
- 3 Laadunarviontitaulukko osa-alue 2
- 4 Vertailutaulukko osa-alue 2
- 5 Laadunarviontitaulukko osa-alue 3
- 6 Vertailutaulukko osa-alue 3
- 7 Laadunarviontitaulukko osa-alue 5
- 8 Vertailutaulukko osa-alue 5
- 9 Laadunarviontitaulukko osa-alue 6
- 10 Vertailutaulukko osa-alue 6
- 11 Laadunarviontitaulukko osa-alue 7
- 12 Vertailutaulukko osa-alue 7
- 13 Laadunarviontitaulukko osa-alue 8
- 14 Vertailutaulukko osa-alue 8
- 15 Laadun pisteytyskriteerit

Oheismateriaali

- 1 Tarjouspyyntö
- 2 Sopimusluonnos
- 3 Palvelukuvaus

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet



24.08.2023

Asia/7

Tarjouksen jättäneet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Liite 14

Liite 15

Kymp, Hankintapalvelut

Esitysteksti





24.08.2023

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

##### **Pöytäkirjan 74, 75, 76, 77 ja 78 §:t.**

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

### 2

#### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

##### **Pöytäkirjan 79 §.**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

#### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.



24.08.2023

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

### Pöytäkirja



24.08.2023

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

### 3 MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

#### Pöytäkirjan 80 §.

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat.

#### OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

##### Oikaisuvaatimusaika

Asianosaisen on esitettävä vaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta ratkaisusta.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianton tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

##### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

**Postiosoite**  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



24.08.2023

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin oikaisua vaativa halua vedota vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

### VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

#### Valitusaika

<b>Postiosoite</b> PL 58200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Kaupunkiymparisto@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Työpajankatu 8 Helsinki 58 <a href="https://www.hel.fi/">https://www.hel.fi/</a>	<b>Puhelin</b> 09 310 1691 <b>Faksi</b>	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6	<b>Tilinro</b> FI06 8000 1200 0626 37 <b>Alv.nro</b> FI02012566
--	---	---	------------------------------	--



24.08.2023

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi käyttäen ehdokkaan tai tarjoajan hankintayksikölle ilmoittamaa sähköistä yhteystietoa, katsotaan vastaanottajan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Mikäli päätös on lähetetty tiedoksi tavallisena kirjeenä, ehdokkaan tai tarjoajan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianton tapahtuneen myöhemmin.

Hankintaoikaisun vireilletulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkinaoikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on:

Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi  
Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 43314  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 43300

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

### Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.



24.08.2023

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### **Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle**

Valittajan tai hänen edustajansa on ilmoitettava kirjallisesti hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeudelle.

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiain yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.



24.08.2023

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Odotusaika

EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokas tai tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

### Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Markkinaoikeuden ensimmäisenä asteena käsittelemässä asiassa maksu peritään riippumatta asian lopputuloksesta.

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



24.08.2023

---

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden  
jaosto**

Otto Meri  
puheenjohtaja

Eija Höhl  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Katri Penttinen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 28.08.2023.