



05.09.2024

---

# KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNNAN RAKEN- NUSTEN JA YLEISTEN ALUEIDEN JAOSTO

## ESITYSLISTA

### 12 - 2024

---

#### KOKOUSKUTSU

**Kokousaika** 05.09.2024 klo 16:00

**Kokouspaikka** Lautakuntasali Horisontti, Työpajankatu 8

**Käsitellään** Tällä esityslistalla mainitut asiat

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto



05.09.2024

Asia	Sivu
1 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2 Ilmoitusasiat	2
3 Länsi-Herttoniemen lisä- ja väistötilapaviljongin toimittajan valinta ja kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamisesta (a-asia)	3
4 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle konepajan lukion ja aikuislukion (Töy-sänkatu 2) perusparannuksen ja tilamuutosten hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi (a-asia)	9
5 Suutarinkylän peruskoulun Lpk Kaskisavun esikoulutilojen sisäilmakorjaukset, hankesuunnitelman hyväksyminen (a-asia)	13
6 Jätkäsaaren kannaksen silta ja Jätkäsaarenlaituri, projektinjohtourakka, urakoitsijan valinta (a-asia)	16
7 Eteläisen Postipuiston maanrakennusurakka, kokonaisurakka, urakoitsijan valinta (a-asia)	21
8 Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Petrus Pennanen toivomusponnosta koskien tehostetun painovoimaisen IV:n käytön kustannus- ja terveyshyötyjen selvittämistä tulevilla julkisten rakennusten remonteissa	25



05.09.2024

Asia/1

1

## Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

### Päätösehdotus

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

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi Stefan Lomanin ja varatarkastajaksi Tapio Klementin.

Esittelijä

puheenjohtaja  
Otto Meri

Lisätiedot

Johanna Nöjd, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 26415  
johanna.nojd(a)hel.fi

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## 2

### Ilmoitusasiat

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää merkitä tiedoksi.

Kaupunginhallitus (Khs)

Khs 12.8.2024 § 446

Tilojen vuokraaminen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan väistötilakäyttöön (Malminkartano, Arentinpolku 1).

HEL 2024-006089 T 02 08 03 00

[Pöytäkirja](#)

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Johanna Nöjd, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 26415  
johanna.nojd(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



### 3

## Länsi-Herttoniemen lisä- ja väistötilapaviljongin toimittajan valinta ja kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamisesta (asia)

HEL 2024-010820 T 10 01 04

### Päätösehdotus

#### A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hyväksyä tarjouskilpailussa Parmaco Oy:n antaman hinnaltaan halvimman tarjouksen, Länsi-Herttoniemen väistötilat, Tilaelementtirakennuksen kokonaistoimitus arvonlisäverottomaan kokonaisvuokrahintaan 7 156 200 euroa.

#### B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle osoitteeseen Siilitie 14 sijoittuvan, väliaikaisista tilaelementeistä koostuvan päiväkotij- ja koulukäyttöön suunnitellun 22.8.2024 päivätyn hankesuunnitelman mukaisen lisä-/väistötilapaviljongin vuokraamista Parmaco Oy:ltä 120 kuukaudeksi siten, että tilojen laajuus on hankesuunnitelman mukaan 2626 brm<sup>2</sup> ja tilavuokrien ja investointivarausten arvonlisäveroton kokonaissumma on enintään 7 476 000 euroa (RKI 5/2024).

Päätösesitys tehdään ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kasvatuksen ja koulutuksen tilat -yksikön päällikön allekirjoittamaan Parmaco Oy:n kanssa tehtävän liitteiden mukaisen vuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

### Esittelijän perustelut

Länsi-Herttoniemen varhaiskasvatuksen tilapaikkamäärät ovat nykytilassa liian vähäiset suhteessa asiakasmäärään, ja varhaiskasvatuksen



05.09.2024

Asia/3

paikkoja on jouduttu tarjoamaan alueen ulkopuolelta. Tätä tarvetta täydennetään kymmeneksi vuodeksi vuokrattavilla lisätiloilla.

Väistötilojen käyttäjinä on LPK Myllytuvan korvaavan uudisrakennuksen rakentamisen ajaksi tiloistaan siirtyvät lapset ja henkilökunta, sekä Hertsikan ala-asteen Hillerikujan toimipisteen koululaiset ja LPK Siilitien esikouluryhmät, jotka niin ikään siirtyvät korvaavan uudisrakennushankkeen tieltä. Uudisrakennushankkeissa korvataan huonokuntoisia ja toiminnallisesti haastavia tiloja.

Väestöennusteiden mukaan alueen varhaiskasvatuksen piirissä olevien asukkaiden lukumäärä nousee vuoteen 2029 asti. Näin yllä mainituilta hankkeilta vapautuvien väistötilojen käyttöä alueellisena lisätilana voidaan harkita uusimpien ennusteiden pohjalta tarkemmin.

Tilatarpeen aikataulu:

Lisätilat:	7/2025–6/2035
LPK Myllytupa:	7/2025–6/2027
Hertsikan a-a:	7/2027–6/2029
Alueelliseen väestönkasvuun varautuminen:	7/2029–6/2035

## Kustannukset

Koko hankkeen (UKA 21.8.2024) kokonaiskustannukset ovat kustannustasossa kesäkuu 2024 arvonlisäverottomina yhteensä 7 476 000 euroa.

## Tilakustannus käyttäjälle

Tilat toteutetaan vaiheittain seuraavasti:

Päiväkotitilat, sekä yhteiskäyttöiset tilat, käyttöönotto:	7/2025
Koulun opetustilat, käyttöönotto:	7/2027

Tilakustannukset jyvitetään neliöperusteisesti käyttäjätoimialalle toteutettujen tilojen neliömäärien mukaan. Vuokralaskelman lähtökohtana ollut laajuustieto perustuu hankesuunnittelun aikaisten minimimitoitettujen viitekaavioiden pinta-aloihin. Jatkosuunnittelun aikana tilat tulevat tästä vähäisesti kasvamaan, jolloin neliökohtainen vuokra pienenee esitetystä. Tällä ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta käyttäjän maksamaan kokonaisvuokraan.



Ajanjaksolla 7/2025–6/2027:

Paviljongin arvonlisäveroton yhteenlaskettu tilakustannus käyttäjälle on arviolta 35,23 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli noin 45 726 euroa kuukaudessa ja noin 548 717 euroa vuodessa. Tilakustannus muodostuu ulos maksettavasta tilavuokrasta 28,49 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, ylläpitovuokrasta, joka on sopimuskauden alussa 1,49 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yleiskustannuksesta 0,67 /htm<sup>2</sup>/kk ja investointikustannusten mukaisesta lisävuokrasta enintään 2,32 /htm<sup>2</sup>/kk.

Ajanjaksolla 7/2027–6/2035:

Paviljongin arvonlisäveroton yhteenlaskettu tilakustannus käyttäjälle on arviolta 34,34 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli noin 72 118 euroa kuukaudessa ja noin 863 413 euroa vuodessa. Vain neliökohtainen lisävuokra muuttuu, ollen enintään 1,44 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Ylläpitovuokran suuruus määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden kustannusten perusteella siten, että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden ylläpitovuokran määrässä. Lisävuokran lopullinen suuruus määritetään investointivarausten suunnittelu- ja rakentamisvaiheen toteutuneiden kustannusten perusteella.

### Hankintamenettely

Länsi-Herttoniemen lisä- ja väistötilojen kokonaistoimituksen hankinnan kilpailutus on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksesta annetun lain (29.12.2016/1397) mukaisessa avoimessa menettelyssä. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä rakennuksen kokonaistoimitus.

Hankintailmoitus HEL 2024-011859 on julkaistu 3.7.2024 sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa nimellä Länsi-Herttoniemen koulujen lisätilat, kokonaistoimitus.

Määräaikaan 2.8.2024, klo 13:00 mennessä tarjouksen jättivät Adapteo Finland Oy ja Parmaco Oy.

### Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen esisopimus

Tuleva vuokranantaja vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä tehtävistä ja vastuista. Vuokranantajan kanssa tehdään suunnittelu- ja rakentamisvaihetta koskeva esisopimus, jonka solmimisen jälkeen voidaan käynnistää kohteen yleis- ja toteutussuunnittelu. Hankkeen toteutuessa toteuttajalle ei makseta vuokran lisäksi muuta korvausta suunnittelu- tai ra-



kentamistyöstä. Suunnittelun on tarkoitus alkaa heti, kun osapuolet ovat allekirjoittaneet suunnittelu- ja rakentamisvaiheen esisopimuksen.

Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta toteuttajasta riippumattomista syistä, toteuttajalla on oikeus laskuttaa avoimin kirjoin toteutuneiden töiden kustannuksia suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa 300 000 euron edestä.

#### Tarjoajien soveltuvuuden tarkistaminen

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjoajien soveltuvuutta koskevat rahoituskelliseen ja taloudelliseen tilanteeseen, tekniseen suorituskykyyn ja ammatilliseen pätevyyteen liittyvät vaatimukset sekä niiden täyttymisen varmistamiseksi vaaditut selvitykset. Tarjouspyynnössä edellytettiin, että tarjoaja täyttää ESPD-lomakkeessa vaaditut tarjoavaa yritystä koskevat tiedot.

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

#### Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset.

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

#### Tarjousten vertailu ja urakoitsijan valinta

Tarjouspyynnön mukaan kokonaistaloudellisesti edullisin on tarjous, joka on rakennuttajan asettamien tarjoajan soveltuvuutta koskevien vaatimusten täyttävistä tarjouksista hinnaltaan halvin.

Alla on kuvattu saadut tarjoukset ja niiden hinnat (alv 0 %):

Adapteo Finland Oy, 7 271 040 euroa

Parmaco Oy, 7 156 200 euroa

Vertailun perusteella kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen teki Parmaco Oy.

Parmaco Oy valitaan Länsi-Herttoniemen lisä- ja väistötilojen kokonaistoimituksen toimittajaksi ja sen kanssa tehdään hanketta koskeva hankintasopimus. Sopimus ei synny tämän päätöksen tiedoksiannolla,





vaan vasta kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet hankintaa koskevan erillisen kirjallisen sopimuksen.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Tavoitteena on, että vuokranantaja toteuttaa maanrakentamisen, tilaelementtien siirtämisen, pystyttämisen ja piharakentamisen 1.12.2024-30.6.2025 välisenä aikana. Tarkoituksena on, että 1.7.2025 vastaanotetut tilat voidaan ottaa kalustettuina käyttöön 1.8.2025.

#### Rahoitus

Tilaelementtitoimittajalle maksettava vuokra rahoitetaan käyttötalousmäärärahoista. Investointikustannukset rahoitetaan investointimäärärahoista.

#### Toimivalta

##### A

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 3 kohdan mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomainen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 19.12.2023 § 700 mukaan lautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltaisuus 3 miljoonan euron ylittävissä hankinnoissa.

##### B

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa. Kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen mukaan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomainen päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa tai kun sopimus tehdään toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin ja sopimuksen kaupunginhallituksen hyväksymien tilahankeohjeiden mukainen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa. Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, tilahankkeita koskevien hanke- ja muiden suunnitelmien hyväksymisestä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa lukuun ottamatta hankkeita, jotka toteutetaan liikehuoneiston vuokralle ottamisella ja joista tehdään hallintosäännön 16 luvun



05.09.2024

Asia/3

3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettu liikehuoneistojen vuokralle ottamista koskeva päätös.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Robert Hanson, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 33559  
robert.hanson(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hankesuunnitelma 22.8.2024 Länsi-Herttoniemen lisä- ja väistötilat
- 2 Hankesuunnitelman 22.8.2024 liitteet

**Muutoksenhaku**

Päätöskohdasta A

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Tarjoajat

Tilat-

palvelu/hankeyksikkö 1

Kymp Hanintapalvelut

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Kasvatuksen ja koulutuksen tilat

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti



#### 4

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle konepajan lukion ja aikuislukion (Töysänkatu 2) perusparannuksen ja tilamuutosten hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi (a-asia)

HEL 2023-013996 T 10 06 00

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Konepajan lukion ja aikuislukion (Töysänkatu 2) perusparannuksen ja tilamuutosten hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 1 378 550 eurolla (määräraha nyt 7 154 595 €) arvonnisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 8 533 145 euroa Alv 0 % huhtikuun 2024 kustannustasossa.

#### Esittelijän perustelut

Konepajan lukion ja aikuislukion (Töysänkatu 2) perusparannuksen ja tilamuutosten hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.1.2024 § 36.

Konepajan lukion ja aikuislukion opetustilat toteutetaan kahteen rinnakkaiseen toimipisteeseen osoitteisiin Elimäenkatu 23 ja Töysänkatu 2. Tämä hanke koskee Konepajan lukion ja aikuislukion Töysänkadun toimipisteeseen tehtävää laajaa toiminnallista ja teknistä perusparannusta. Rakennustunnus on 4938 ja kiinteistötunnus 091-022-0693-0002.

Hankkeessa muutetaan tiloja toimistotiloista opetustiloiksi opetuksen vaatimusten mukaisesti. Käyttötarkoituksen muutos edellyttää muutoksia tilajärjestelyissä, teknisissä järjestelmissä, akustiikassa sekä turvajärjestelmissä. Hankkeen yhteydessä puhdistetaan vaurioituneita rakenteita. Rakennuksen laajuus on n. 8700 brm<sup>2</sup>, josta tilamuutokset tehdään n. 6010 brm<sup>2</sup> osalle.

Hanke aloitettiin oppivelvollisuuden muutoksen takia kiireellä ja urakka piti pystyä toteuttamaan rakennuksen ollessa samaan aikaan käytössä. Tämän vuoksi hanke päätettiin toteuttaa projektinjohtomallilla vaiheistaen. Työt aloitettiin A-osasta. Ensin tehtiin kiireellisimpänä keittiön muutokset ja seuraavassa vaiheessa tehdään loput A-osan muutokset.

Kiireen vuoksi hankepääätös tehtiin perustuen alustavaan kustannusarvioon tietoisina siitä, että viimeisen vaiheen tavoitekustannuksesta pys-



tytään päättämään vasta kehitysvaiheen jälkeen. Tässä päätösesityksessä esitetyt muutokset ovat toiminnan kannalta välttämättömiä, mutta urakkasopimus on kuitenkin laadittu niin, että viimeisen vaiheen rakennustyöt voidaan jättää toteuttamatta yhdessä valitun urakoitsijan kanssa, jos päätös niin edellyttää.

Hankkeessa ensimmäisenä toteutetut A-osan keittiön ja ruokasalin muutos- ja laajennustyöt on otettu vastaan 16.8.2024 ja hanke on edennyt seuraavaan, syksyllä 2024 toteutettavaan vaiheeseen. Viimeinen vaihe on suunniteltu aloitettavaksi vuoden 2025 alussa suorana jatkona aiemmille vaiheille.

Viimeisen vaiheen tavoitekustannus on yhteistyössä urakoitsijan ja suunnittelijoiden osaamisella neuvoteltu siten, että lisä- ja muutostyöriskit kannetaan mahdollisimman järkevästi ja kokonaiskustannus pysyy matalalla tasolla. Kaikkien vaiheiden yhteenlaskettu kokonaiskustannus suhteutettuna bruttoalaan 1400 €/brm<sup>2</sup> on edelleen varsin edullinen. Hanke toteutetaan yhteistyössä NCC Suomi Oy:n kanssa tavoitebudjetillisena projektinjohtourakkana. Projektinjohtourakkamalli valikoitui hankkeen kiireellisyyden takia.

#### Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Lähtötietojen ja suunnitelmien tarkentuminen on vaikuttanut etenkin taloteknisiin ja rakennusteknisiin suunnitelmiin. Toteutuksen aikana havaitut puutteet paloturvallisuudessa sekä uuden käyttötarkoituksen vaatimat äänitekniset muutokset rakenteissa aiheuttavat merkittäviä lisäkustannuksia hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvioon verrattuna.

Yleissuunnitteluvaiheessa esitetyt rakenteisiin kohdistuvat korjaukset on välttämätöntä toteuttaa, jotta koulurakennuksen tiloista saadaan käyttäjilleen turvalliset ja terveelliset sekä tilojen käytettävyys toteutettua riittävällä tasolla.

#### Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytyt arvonlisäveroton enimmäishinta urakan tilausjakohtana oli 7 154 595 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa (RKI 110,3), enimmäislaajuus on 6 010 brm<sup>2</sup>.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen uusi urakkavaiheen enimmäishinta on 8 533 145 euroa arvonlisäverottomana huhtikuun 2024 kustannustasossa.



Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaksi vuokraksi arvioidaan 29,73 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokra on 12,11 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokra 2,70 euroa/htm<sup>2</sup>.

Maanvuokra on 0,82 euroa/htm<sup>2</sup> sekä yleiskustannus 0,67 euroa/htm<sup>2</sup>, yhteensä noin 243 134 euroa/kk ja noin 2 917 610 euroa/v.

Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Enimmäishinnan korotus rahoitetaan talonrakennushankkeiden rakentamishjelman puitteissa kohdentamattomille korjaushankkeille varastusta määrärahasta.

Kaupunginhallitus hyväksyy hankesuunnitelman enimmäishinnan korotuksen. Päätös tehdään ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

#### Toimivalta

Toimivalta Helsingin kaupungin hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallitus on yleistoimivaltansa perusteella toimivaltainen päättämään hanke- ja muista suunnitelmista silloin, kun kustannusarvio on yli 5 miljoonaa euroa, mutta alle 10 miljoonaa euroa.

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Päivi Halme, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 38862  
paivi.halme(a)hel.fi  
Jari Miettinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 36973  
jari.miettinen(a)hel.fi  
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472  
sonja.liljeblad(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



---

## Otteet

### Ote

Tilat-palvelu/Hankeyksikö 2  
Kasvatuksen ja koulutuksen  
toimiala

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 22.01.2024 § 36

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 14.12.2023  
§ 125

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 14.11.2023 § 269



## 5

### Suutarinkylän peruskoulun Lpk Kaskisavun esikoulutilojen sisäilmakorjaukset, hankesuunnitelman hyväksyminen (a-asia)

HEL 2024-010712 T 10 06 00

Katuosoite: Töyrynummentie 8, 00740 Helsinki, Pysyvä rakennustunnus: 23186, Hankenumero: 2821S20014

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hyväksyä Suutarinkylän peruskoulun lasten päiväkoti Kaskisavun esikoulutilojen sisäilmakorjaushankkeen 19.8.2024 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 1 095 530 euroa heinäkuun 2024 kustannustasossa, laajuus 300,5 brm<sup>2</sup>.

#### Esittelijän perustelut

##### Yleistä hankkeesta

Päiväkoti Kaskisavu sijaitsee Suutarinkylässä Töyrynummen kaupunginosassa vierekkäin Suutarinkylän peruskoulun kanssa. Päiväkoti Kaskisavun esikouluryhmän toiminta on ollut Suutarinkylän peruskoulun tiloissa osoitteessa Töyrynummentie 8. Esikouluryhmän käytössä olevat tilat jäivät kesällä 2023 tyhjilleen sisäilmaongelmien vuoksi, jolloin esikouluryhmän toiminta siirtyi päiväkoti Kaskisavuun. Suutarinkylän peruskoulun tilat tarvitaan kuitenkin tilanahtauden vuoksi jälleen esikoululaisten käyttöön.

Sisäilmaongelmien korjaaminen edellyttää rakenteiden tiivistyskorjauksia sekä ilmanvaihtojärjestelmän uusimista. Nykyisten esikoulutilojen lisäksi vastaavat korjaukset tehdään myös näiden yläpuolella olevissa Suutarinkylän peruskoulun entisissä tekstiilityöpajan tiloissa, jotka ovat myös jääneet tyhjilleen sisäilmaongelmien takia. Kyseisten tilojen korjaukset mahdollistavat kahden esikouluryhmän sijoittamisen aikaisemman yhden esikouluryhmän sijaan.

Suutarinkylän peruskouluun on tulevana vuosina suunnitteilla peruskorjaus. Tämän vuoksi tässä hankkeessa tehtävät korjaustyöt on suunniteltu tehtäväksi peruskorjaustasoon, jolloin nyt korjattavia tiloja ei tarvitse sisällyttää tulevaan peruskorjaukseen. Tästä johtuen korjauksiin on sisällytetty märkätilojen sekä talotekniikan uusiminen korjausalueella.

##### Hankkeen sisältö



Hanke sisältää nykyisten pintamateriaalien ja talotekniikan purkutyöt, ulkoseinärakenteiden tiivistyskorjaukset, uuden ilmanvaihtojärjestelmän rakentamisen, muut talotekniikkatyöt sekä pintamateriaalien uusimisen. Hankkeeseen sisältyy myös uuden portaikon ja ylätasanteen rakentaminen 2. kerroksen ilmanvaihtokonehuoneeseen sekä kulkuyhteyden avaaminen 1. ja 2. kerroksen välille.

#### Käyttäjätöimialan lausunto

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan edustajat ovat olleet hankkeen suunnittelussa mukana ja hyväksyneet suunnitelmat hankkeen edetessä. Kyseessä on sisäilmakorjaushanke, josta ei aiheudu käyttäjille vuokra vaikutusta. Tämän vuoksi käyttäjätöimialan lausunto hankesuunnitelmasta ei ole tarpeen.

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 248,5 htm<sup>2</sup> ja 300,5 brm<sup>2</sup>.

#### Kustannukset

Hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 1 095 530 euroa heinäkuun 2024 kustannustasossa (RI=110,9).

#### Tilakustannus käyttäjälle

Korjauksilla ei ole vaikutusta pääomavuokraan, vaan kyseiset korjaukset vaikuttavat ainoastaan ylläpitovuokraan. Hanke vaikuttaa kiinteistötyyppikohtaiseen ylläpitovuokraan vuoden 2027 alusta lukien.

#### Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 22.11.2023 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 0,75 miljoonaa euroa vuodelle 2024. Hankkeen toteutuksen edellyttämä n. 1,095 milj. euron määräraharave otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Purkutyöt on kiireisestä aikataulusta johtuen suoritettu kesä-heinäkuussa 2024. Rakennustöiden on tarkoitus alkaa syyskuussa





05.09.2024

Asia/5

2024 ja valmistua joulukuussa 2024. Toiminta tiloissa alkaa tammi-  
kuussa 2025.

#### Väistötilat

Ei väistötilatarvetta. Hankkeen aikana päiväkotiki Kaskisavun esikoulun  
toiminta toteutetaan päiväkotiki Kaskisavun tiloissa viereisessä raken-  
nuksessa.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16. luvun 3 §:n 2 momentin 3  
kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleis-  
ten alueiden jaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mu-  
kaan viranhaltija päättää tilahankkeita koskevien hanke- ja muiden  
suunnitelmien hyväksymisestä kaupunginhallituksen vahvistamissa ra-  
joissa.

Kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 § 865:n mukaan rakennus-  
ten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomainen hyväk-  
syy tilahankkeita koskevat hanke- ja muut suunnitelmat, kun hankkeen  
arvonlisäveroton kokonaisarvo on enintään 5 000 000 euroa.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Maria Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 39843  
maria.lahdemaki(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 21.8.2024 Lpk Kaskisavun esikoulutilat
- 2 Suunnittelutyöryhmä
- 3 Viitesuunnitelmat

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1  
Kasvatuksen ja koulutuksen  
toimiala

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti



## 6

### Jätkäsaaren kannaksen silta ja Jätkäsaarenlaituri, projektinjohtourakka, urakoitsijan valinta (a-asia)

HEL 2024-008284 T 02 08 03 00

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyy GRK Suomi Oy:n tarjouksen kokonaistaloudellisesti edullisimpana ja päättää, että GRK Suomi Oy:n kanssa tehdään Jätkäsaaren kannaksen siltaa ja Jätkäsaarenlaiturin projektinjohtourakkaa koskeva hankintasopimus. Hankinnan tavoitehintaa on 17 198 745,00 euroa (alv 0 %). Hankinnan kattohinta on 1,1 x tavoitehintaa. Kiinteä projektinjohtopalkkio on 1 561 000,00 euroa (alv 0 %).

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan infrapäällikön allekirjoittamaan Jätkäsaaren kannaksen silta ja Jätkäsaarenlaiturin projektinjohtourakkaa koskevan hankintasopimuksen.

Hankintasopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu.

Hankintasopimus 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.

Hankintapäätös on ehdollinen siihen asti, kunnes valittu tarjoaja on toimittanut hankintayksikön vaatimat hyväksyttävät rikosrekisteriotteet.

#### Esittelijän perustelut

##### Hankinnan kohde ja hankintamenettely

Hankinnan kohteena on Jätkäsaaren kannaksen silta ja Jätkäsaaren laituri projektinjohtourakka, joka sisältää Jätkäsaaren kannaksen nykyisen sillan ja kiviverhoilun purun, uuden Jätkäsaaren kannaksen sillan rakentamisen, kunnallistekniikan siirto- ja uudistamistöitä, valaistuksen rakentamista ja katualueiden muutokset lopullisine istutuksineen ja varusteineen. Hankkeen urakka-aika on 1.11.2024 - 31.12.2026.

Kilpailutus perustuu Helsingin kaupunkiympäristön toimialan 18.6.2024 päivättyyn tarjouspyyntöön HEL 2024-008284. Hankinta on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain



(1397/2016) mukaisella avoimella menettelyllä. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä rakennusurakka.

Hankinnasta on julkaistu EU-hankintailmoitus 19.6.2024 sähköisessä HILMA-ilmoituskanavassa [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi). Hankintailmoituksessa ilmoitettiin tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalin ko. tarjouspyyntöä koskeva Internet-osoite, josta tarjouspyyntöasiakirjat olivat sähköisesti saatavissa.

Kilpailutuksen perusteella valitaan yksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehnyt tarjoaja. Kokonaistaloudellisesti edullisin on tarjous, jolla on rakennuttajan asettamien tarjoajan soveltuvuutta koskevien vaatimusten täyttävistä tarjouksista paras hinta-laatusuhde. Hinnan osuus vertailussa on 60 % ja laadun osuus vertailussa on 40 %. Tarjousten vertailuperusteet oli esitetty tarkemmin tarjouspyynnön liiteasiakirjoissa.

#### Saadut tarjoukset

Määräaikaan 19.8.2024 klo 13.00 mennessä tarjouksen jätti kaksi (2) tarjoajaa:

- GRK Infra Oyj
- YIT Infra Oy

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

Saadut tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia ja täyttivät tilaajan asettamat vaatimukset.

#### Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

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

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

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

#### Tarjousten tarkastus



Tarjouspyynnössä esitettiin tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset.

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

#### Tarjouspyyntö ja tarjousten vertailu

Tarjoajien tuli palauttaa tarjouksen liitteinä hintaliite sekä seuraavat laatutarjouksen osat:

- Projektisuunnitelma
- Aikataulu
- Avainhenkilöiden pisteytyslomake
- Yritysreferenssien pisteytyslomake

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

Tarjousten vertailuperusteena oli paras hinta-laatusuhde siten, että hinnan painoarvo oli 60 % ja laadun painoarvo oli 40 %.

Tarjousten laatuvertailun pisteytyksen painokertoimet jakoutuivat seuraavasti:

- Projektisuunnitelma 15 %
- Aikataulu 5 %
- Avainhenkilöt 10 %
- Yritysreferenssit 10 %

Lopulliset laatupisteet laskettiin laskemalla laadullisista vertailuperusteista saadut lopulliset yhteenlasketut pisteet. Suurimmat yhteenlasketut pisteet saanut tarjoaja sai täydet lopulliset laatupisteet ja muiden tarjoajien lopulliset laatupisteet suhteutettiin tähän kahden desimaalin tarkkuudella kaavalla:

- Maksimipisteet (40 pistettä) x (ko. tarjoajan yhteenlasketut laatupisteet / parhaat yhteenlasketut laatupisteet).

Tarjousten vertailuhinta laskettiin kaavalla:

- (Kiinteä projektinjohtopalkkio x 2,5) + työmaakustannukset + riskivaraus.



Alhaisimman vertailuhinnan tarjonnut tarjoaja sai täydet hintapisteet ja muiden tarjoajien hintapisteet suhteutetaan tähän kahden desimaalin tarkkuudella kaavalla:

- Maksimipisteet (60 pistettä) x (alhaisin vertailuhinta / ko. tarjoajan vertailuhinta).

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

Vertailuperusteet ja niiden arviointiperusteet käyvät ilmi päätöksen liitteenä olevasta valintamuistiosta ja vertailutaulukosta.

#### Urakoitsijan valinta

Vertailun perusteella kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen teki GRK Suomi Oy.

Hankintapäätös on ehdollinen siihen saakka, kunnes valitut tarjoajat ovat toimittaneet rikosrekisterilain (770/1993) 6 §:n 8 momentissa ja 6 b §:ssä tarkoitetut rikosrekisteriotteet ja on todettu, ettei hankintalaissa tarkoitettuja poissulkemisperusteita ilmennyt.

Urakkaan liittyvät katusuunnitelmat hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnan toimesta 17.5.2022 § 300.

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2021-010344>

Tätä hankintasopimusta ei ole jaettu osiin, koska hankinta on palvelukokonaisuus, jonka jakaminen tekisi sopimuksen toteuttamisesta teknisesti liian vaikeaa.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomainen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luku 1 § 3 momentti 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (Kylk 19.12.2023 § 700) mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltuus 3 miljoonan euron ylittävissä hankinnoissa. Jaosto on siten toimivaltainen päättämään hankinnasta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas



05.09.2024

Asia/6

Lisätiedot

Jukka Repo, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 39968  
jukka.repo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarjousten vertailumuistio
- 2 Laatu- ja hintapisteiden laskenta
- 3 Vertailutaulukko
- 4 Vähimmäisvaatimukset

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

**Ote**

Tarjouksen jättäneet

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

RYA/yleiset alueet



## 7

### Eteläisen Postipuiston maanrakennusurakka, kokonaisurakka, urakoitsijan valinta (a-asia)

HEL 2024-007290 T 02 08 03 00

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyy GRK Suomi Oy:n tarjouksen kokonaistaloudellisesti edullisimpana ja päättää, että GRK Suomi Oy:n kanssa tehdään Eteläisen Postipuiston maanrakennusurakkaa koskeva hankintasopimus. Hankinnan arvo on 42 068 500 euroa (alv 0 %).

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan infrapäällikön allekirjoittamaan Eteläisen Postipuiston maanrakennusurakkaa koskevan hankintasopimuksen.

Hankintasopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu.

Hankintasopimus 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.

Hankintapäätös on ehdollinen siihen asti, kunnes valittu tarjoaja on toimittanut hankintayksikön vaatimat hyväksyttävät rikosrekisteriotteet.

#### Esittelijän perustelut

##### Hankinnan kohde ja hankintamenettely

Eteläisen Postipuiston maanrakennusurakan tavoitteena on mahdollistaa Eteläisen Postipuiston kaava-alueen toteutuminen. Alue on suunniteltu sekoittuneeksi liike- ja palvelukeskustaksi sekä asutuspainotteiseksi kantakaupunkialueeksi. Postin toimistotalo säilyy nykyisellä paikallaan. Rakentamisalue sijaitsee Pasilan vanhalla kaatopaikalla (11ha), joka on suljettu vuonna 1963. Työt alkavat kaatopaikan kunnostuksella, jonka menetelmiä ovat massanvaihto yhdistettynä eristerakenteeseen ja vesien hallintaan. Kaivettava kokonaismassamäärä on 420 000 m<sup>3</sup>tr. Kaatopaikan kunnostuskustannukset jakaantuvat maanomistuksen perusteella seuraavien prosentiosuuksien mukaisessa suh-



teessa: Helsingin kaupunki 47,3 % Posti Group Suomi Oy 43,8 % VR-Yhtymä Oyj 8,9 %.

Urakka alkaa 10/2024 ja päättyy 12/2028.

Kilpailutus perustuu Helsingin kaupunkiympäristön toimialan 23.05.2024 päivättyyn tarjouspyyntöön HEL 2024-007290 / Eteläisen Postipuiston maanrakennusurakka, kokonaisurakka. Hankinta on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaisella avoimella menettelyllä. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä rakennusurakka.

Hankinnasta on julkaistu EU-hankintailmoitus 24.05.2024 sähköisessä HILMA-ilmoituskanavassa [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi). Hankintailmoituksessa ilmoitettiin tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalin ko. tarjouspyyntöä koskeva Internet-osoite, josta tarjouspyyntöasiakirjat olivat sähköisesti saatavissa.

Kilpailutuksen perusteella valitaan yksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehnyt tarjoaja.

Tätä hankintasopimusta ei ole jaettu osiin, koska hankinta on palvelukokonaisuus, jonka jakaminen tekisi sopimuksen toteuttamisesta teknisesti liian vaikeaa.

#### Saadut tarjoukset

Määräaikaan 19.8.2024 klo 13:00 mennessä tarjouksen jätti neljä (4) tarjoajaa:

GRK Suomi Oy	42 068 500,00 euroa
Louhintahiekka Oy	42 704 292,38 euroa
YIT Infra Oy	45 095 888,00 euroa
Kreate Oy	47 435 409,00 euroa

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

Saadut tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia ja täyttivät tilaajan asettamat vaatimukset.

#### Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

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.

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

#### Tarjosten tarkastus

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset.

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

#### Tarjosten vertailu ja sopimustoimittajien valinta

Tarjouspyynnössä on määritelty tarjosten valintaperusteet. Kokonaistaloudellista edullisuutta vertaillaan halvimman hinnan perusteella.

Halvinta hintaa voitiin käyttää vertailuperusteena, koska hankintaa koskevat laatutekijät otettiin huomioon tarjoajaa koskevissa soveltuvuusvaatimuksissa ja hankinnan kohteelle asetetuissa laatu koskevissa vähimmäisvaatimuksissa.

Tarjousvertailun perusteella kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen teki GRK Suomi Oy.

Hankintapäätös on ehdollinen siihen saakka, kunnes valitut tarjoajat ovat toimittaneet rikosrekisterilain (770/1993) 6 §:n 8 momentissa ja 6 b §:ssä tarkoitetut rikosrekisteriotteet ja on todettu, ettei hankintalaissa tarkoitettuja poissulkemisperusteita ilmennyt.

Urakkaan liittyvät katusuunnitelmat hyväksyty kaupunkiympäristölautakunnan toimesta 12.12.2023 § 672.

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2023-003119>

#### Toimivalta

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 19.12.2023 § 700 mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltuudet yli 3 miljoonan euron



05.09.2024

Asia/7

suuruisiin hankintoihin. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on näin ollen toimivaltainen päättämään hankinnasta.

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Kari Pudas

**Lisätiedot**

Annina Mattsson, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 76753  
annina.mattsson(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Vähimmäisvaatimukset
- 2 GRK Suomi Oy:n tarjous 19.8.2024

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Tarjouksen jättäneet

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

**Tiedoksi**

RYA/yleiset alueet



8

**Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Petrus Pennanen toivomusponnosta koskien tehostetun painovoimaisen IV:n käytön kustannus- ja terveyshyötyjen selvittämistä tulevissa julkisten rakennusten remonteissa**

HEL 2024-000965 T 00 00 03

**Lausuntoehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunginvaltuusto pyytää Petrus Pennasen toivomusponnen johdosta selvittämään mahdollisuudet kustannus- ja terveyshyötyihin tehostetun painovoimaisen ilmanvaihdon käyttämisellä tulevissa julkisten rakennusten remonteissa.

**Julkisten palvelurakennusten perusparannusten suunnittelu**

Julkisissa palvelurakennuksissa, kuten kouluissa ja päiväkodeissa, on yleensä suuri henkilötiheys. Ihmisten sisäilmaan tuottamien epäpuhauksien, kuten hiilidioksidin, muiden aineenvaihduntatuotteiden, virusten ja bakteerien sekä toiminnasta aiheuttavien esimerkiksi kemiallisten päästöjen määrä sisäilmaan on selvästi suurempi kuin tavanomaisessa asuinhuoneistossa. Julkisten palvelurakennusten tiloissa on ensisijaisen tärkeää ylläpitää riittävä ilmanvaihtuvuus, jotta sisäilman laatu on hyvä oppimista, leikkimistä ja liikkumista varten, eivätkä tartuntataudit leviä.

Ympäristöministeriö on asetuksessaan uuden rakennuksen sisäilmas-  
tolle ja ilmanvaihdolle (1.1.2018) asettanut tavoitearvot rakennuksen  
ilmanvaihdon suunnittelua varten /1/. Kun rakentamisen suunnitteluvai-  
heessa huomioidaan nämä tavoitearvot, varmistetaan, että myös pe-  
rusparannettu rakennus, eikä ainoastaan uudisrakennus, täyttää  
STM:n asetuksen vaatimukset asunnon ja muun oleskelutilan tervey-  
dellisistä olosuhteista (2015) /2/.

Rakennusvalvontaviranomainen valvoo, että rakentamismääräykset to-  
teutuvat niin uudisrakennus- kuin perusparannushankkeissa. Raken-  
nusvalvonta ei anna rakennuslupaa, mikäli on todennäköistä, että  
suunnitellulla ilmanvaihtojärjestelmällä ei täytettäisi rakentamismää-  
rysten vähimmäisvaatimuksia.

**Tehostettu painovoimainen ilmanvaihto**



Tehostettua painovoimaista ilmanvaihtoa eli hybridi-ilmanvaihtoa on suunniteltu Helsingin kaupungilla kahdessa uudisrakennushankkeessa, mutta ei perusparannushankkeissa. Hybridi-ilmanvaihtojärjestelmässä painovoimaista ilmanvaihtoa tehostetaan koneellisen ilmanvaihdon komponenteilla. Tavoitteena on, että hybridi-ilmanvaihtojärjestelmässä yhdistyisivät painovoimaisen ja koneellisen ilmanvaihdon hyvät puolet, pienemmällä energiankulutuksella /3/. Tämä lisäksi ilman jakoa pidetään hybridi-ilmanvaihtojärjestelmässä tasaisempaan ja miellyttävämpänä kuin tavanomaisessa koneellisessa tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmässä.

Jotta ilmanvaihtojärjestelmän energiankulutus saataisiin pieneksi, ilmanvaihtokanavien tulee olla mahdollisimman väljiä, jotta niiden kitkavaikutus olisi mahdollisimman pieni ja ilmanvaihtojärjestelmän painehäviöt lähes yhtä pienet kuin painovoimaisessa ilmanvaihtojärjestelmässä /3 ja 7/. Tavanomaista ilmanvaihtojärjestelmää suuremmat tilatarpeet on integroitava hyvin koko rakennuksen suunnitteluun. Tämä onnistuu uudisrakennushankkeessa, mutta huonosti perusparannushankkeessa.

#### Julkisten rakennusten peruskorjaukset

Helsingin kaupunki on selvittänyt kahdessa perusparannettavassa koulurakennuksessa painovoimaisen ilmanvaihdon toteuttamismahdollisuutta. Ensimmäisenä teetettiin selvitys KOY Helsingin toimitilojen omistamaan Minervaskolaniin ja toisena teetettiin selvitys Helsingin kaupungin omistamaan Tehtaankadun ala-asteeseen.

#### Minervaskolanin painovoimaisen ilmanvaihdon selvitys

Minervaskolanin painovoimaisen ilmanvaihdon selvityksessä oli tavoitteena saada tietää, minkälaisia toiminnallisia ja taloudellisia seurauksia painovoimaisen ilmanvaihdon säilyttäminen rakennuksessa on nyky-määräykset huomioiden /4/.

Painovoimaisen ilmanvaihdon kanavat olisivat vieneet opetustiloissa tilaa niin paljon, että koulurakennukseen olisi mahtunut peruskorjauksen jälkeen enää 100 oppilasta aiemman 166 oppilaan sijaan. Noin 40 %:lle koulun oppilaista olisi pitänyt etsiä korvaavat opetustilat ja opetushenkilöstö /4/.

Kustannukset (alv 0 %), kustannuskausi 3/2013 /4/:

- VE1, nykyinen painovoimainen ilmanvaihto paranneltuna, LVI-tekniset työt 2 048 000 euroa



- VE2, uusi painovoimainen ilmanvaihto, LVI-tekniset työt 2 026 000 euroa
- VE 3, uusi koneellinen ilmanvaihto, LVI-tekniset työt 1 317 000 euroa

Paranneltu tai uusi painovoimainen ilmanvaihto osoittautui kustannuksiltaan 55 % kalliimmaksi vaihtoehdoksi uuteen koneelliseen ilmanvaihtoon verrattuna.

#### Tehtaankadun ala-asteen painovoimaisen ilmanvaihdon selvitys

Tehtaankadun ala-asteen painovoimaisen ilmanvaihdon selvityksessä kävi myös ilmi, että painovoimaisen ilmanvaihdon toteuttaminen edellyttäisi mittavia ja kalliita rakennustoimenpiteitä, jotka vähentäisivät huoneistoalaa enemmän kuin koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Ympäristöviranomaisen vaati tuloilman suodatuksen ja äänenvaimennuksen, mitkä olisivat painehäviöiden suurenemisena heikentäneet painovoimaisen ilmanvaihdon toimintaa niin paljon, että yhdessä julkisivun aukotuksen suurentamisen kanssa, painovoimaisen ilmanvaihdon selvitystyö keskeytettiin ennen kuin mallinnukset ja simuloinnit oli tehty /5/.

Selvityksen lopussa tehtiin seuraava johtopäätös: mikäli koulurakennuksen ilmanvaihto halutaan toteuttaa painovoimaisena, tulisi se ottaa huomioon rakennuksen suunnittelussa alusta alkaen. Käyttö tulisi suunnitella painovoimaisen ilmanvaihdon ehdoilla, ei toisinpäin. Tämä onnistuu parhaiten uudisrakennuksessa /5/.

#### Grundskolan Norsen, Cygnaeus-enheten, lausunto

Grundskolan Norsen, Cygnaeus-enheten perusparannushankkeen hankesuunnitelman valmistuttua Helsingin kaupunki antoi lausunnon valitukseen, joka koski Helsingin kaupunginvaltuuston päätöstä 21.10.2020 § 17 hyväksyä Grundskolan Norsen, Cygnaeus-enhetenin perusparannuksen hankesuunnitelma /6/.

Lausunnossa muistutettiin, että koulurakennuksen perusparannuksessa ilmanvaihtojärjestelmän suunnittelussa rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee täyttää STM:n ja YM:n asetuksissa asetetut tavoitearvot hyvälle sisäilman laadulle. Hyvin toimivan painovoimaisen ilmanvaihtojärjestelmän suunnittelun ja toteuttamisen haasteet suojellussa rakennuksessa esitettiin selkeästi: ”Cygnaeus-enhetenissä ei ole tilaa rakentaa niin suuria kanavia, että tarvittava määrä ilmaa liikkuisi ulko- ja sisäilman välisen lämpötilaeron aiheuttamalla paine-erolla.”

#### Yhteenveto



Kaupunki on selvittänyt painovoimaisen ilmanvaihtoratkaisun perusteellisesti, alan parhaiden asiantuntijoiden avulla Minervaskolanin peruskorjauksen yhteydessä vuonna 2013 ja Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen yhteydessä vuonna 2018.

Kaupungin rakennushankkeiden toteuttamisen lähtökohtana ovat lait, määräykset ja kaupunginvaltuuston hyväksymän kaupunkistrategian tavoitteet kuten turvallisuus, terveellisyys, ekologinen kestävyys ja tilojen monipuolinen käyttö. Toiminta kouluissa on muuttunut ja koulujen tilatehokkuus on merkittävästi kasvanut. Tiloissa oleskelee suuria määriä oppijoita pitkiä aikoja kerrallaan. Turvallisten ja terveellisten sisäilmasto-olosuhteiden varmistaminen tämän päivän toiminnalle asettaa suuria vaatimuksia ilmanvaihdolle.

Kaupungin teettämien selvitysten perusteella on todettu, että turvallisen ja terveellisen sisäilmaston saavuttamista painovoimaisella tai tehostetulla painovoimaisella ilmanvaihdolla ei perusparannushankkeissa pystytä takaamaan. Lisäksi selvitykset osoittavat, että tehostetun painovoimaisen ilmanvaihdon ratkaisu vaikeuttaa rakennushistoriallisten arvojen säilyttämistä, koska rakennustekniset toimenpiteet (mm. tarvittavine suurine korvausilma-aukkoineen, kanavineen ja kuiluineen) ovat suojelluille rakennuksille erittäin raskaita. Koska selvitysten johtopäätökset ovat yhdenmukaisia ja selkeitä ja niiden teettäminen vie aikaa ja kustannuksia, ei kaupunki ole katsonut tarkoituksenmukaiseksi teettää selvityksiä saman tyyppisissä hankkeissa uudestaan ennen kuin lähtökohdat, esimerkiksi rakennuksen käyttö tai lait ja määräykset, oleellisesti muuttuvat.

#### Lähdeviitteet

1. YM 2017. Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta
2. STM 2015. Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 2015. Helsinki: Sosiaali- ja terveysministeriö.
3. Nurmi, P., 2009. Hybridi-ilmanvaihto ilmanvaihtoratkaisuna. Insinööriyö, Metropolian Ammattikorkeakoulu.
4. Painovoimaisen ilmanvaihdon käyttökelpoisuus koulurakennuksen peruskorjauksessa, selvitys. Esimerkkikohteena Minervaskolan, Apollonkatu 12, 00100 Helsinki. Helsingin kaupungin tilakeskus ja HKR-Rakennuttaja. 2.10.2013.



5. Painovoimaisen ilmanvaihdon selvitys. Tehtaankadun ala-asteen koulu, Tehtaankatu 15 – 17, 00140 Helsinki. 3.5.2018. Insinööritoimisto Leo Maaskola Oy.
6. Lausunto HAO Cygnaeus-enheten, 23.2.2021
7. Heikkinen, J., Heinonen, J., Vuolle, M., Laine, T. ja Liljeström, K. 2002. Toimistorakennusten hybridi-ilmanvaihto. VTT tiedotteita 2179.

## Esittelijän perustelut

### Toivomusponsi

Valtuutettu Petrus Pennanen on tehnyt 17.1.2024 seuraavan toivomusponnen:

Grundskolan Norsenin Cygnaeus-yksikön koulurakennuksen perusparannuksen enimmäishinnan korottaminen

HEL 2020-006442

17.1.2024, Asia 10, § 10

Petrus Pennanen

Kaupunginvaltuusto pyytää selvittämään mahdollisuudet kustannus- ja terveyshyötyihin tehostetun painovoimaisen ilmanvaihdon käyttämisellä tulevissa julkisten rakennusten remonteissa. (Petrus Pennanen).

Höjning av maximipriset för ombyggnad av skolhuset för Grundskolan Norsens Cygnaeus-enhet

HEL 2020-006442

17.1.2024, Asia 10, § 10

Petrus Pennanen

Stadsfullmäktige begär att staden utreder möjligheterna att uppnå goda kostnads- och hälsoeffekter genom att utnyttja effektiverad självdragsventilation vid kommande renoveringar av offentliga byggnader.

### Lausuntopyyntö



05.09.2024

Asia/8

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostoa antamaan lausunnon kaupunginhalitukselle 30.08.2024 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt lausunnon antamiselle lisääaikaa 13.09.2024 saakka.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Marianna Tuomainen, kehityspäällikkö: 09 310 38653  
marianna.tuomainen(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Pennanen Petrus, toivomusponsi, Kvsto 17.1.2024, asia 10

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano