



18.04.2024

Asia/5

§ 47

Lpk Lammikon ja lp Lammen paviljongin vuokraus ja toimittajan valinta

HEL 2024-003696 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

A

hyväksyä tarjouskilpailussa Adapteo Finland Oy:n antaman, hinnaltaan halvimman tarjouksen päiväkotitilat Lammen väistötilat, Tilaelementtirakennuksen kokonaistoimituksen 60 kuukaudeksi arvonlisäverottomaan kokonaisvuokrahintaan 2 826 000 euroa.

B

vuokrata Adapteo Finland Oy:lta Mellunkylään osoitteeseen Sakara 3 sijoittuvan, tilaelementeistä koostuvan päiväkotikäyttöön suunnitellun väistötilapaviljongin 8.3.2024 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti 60 kuukaudeksi siten, että tilojen laajuus on arviolta 1 918 brm² ja tilavuokrien ja investointivarausten arvonlisäveroton kokonaissumma on enintään 2 632 040 marraskuun 2023 kustannustasossa.

oikeuttaa asiakkuusyksikkö 1 yksikönpäällikön allekirjoittamaan Adapteo Finland Oy:n kanssa tehtävän liitteen mukaisen vuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä neuvottelemaan enintään 60 kuukauden jatkovuokrauksesta.

C

Lisäksi jaosto päätti, että päätös pannaan täytäntöön ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Jasmin Kivelä. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Pasi Lönnberg

Lisätiedot



18.04.2024

Asia/5

Jasmin Kivelä, rakennuttajainsinööri, puhelin: 09 310 43374
jasmin.kivela(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | Hankesuunnitelma Lpk Lammikon ja Lp Lammen paviljonki 8.3.2024 |
| 2 | Hankesuunnitelman liitteet Lpk Lammikon ja Lp Lammen paviljonki 8.3.2024 |
| 3 | Vuokrasopimusluonnos |
| 4 | Vertailutaulukko |

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A
päätöskohdasta B

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Tarjouksen jättäneet	Esitysteksti Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Tilat/hankeysikkö 1	Esitysteksti Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Tilat/asiakkuusyksikkö 1 Kymp hankintapalvelut	Esitysteksti Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

A Toimittajan valinta

Tarjouspyyntömenettely

Vuokraus on kilpailutettu kansallisen kynnysarvon ylittävänä hankintana käyttäen avointa hankintamenettelyä. Valintaperusteena on edullisin kokonaisvuokra.

Hankintailmoitus on julkaistu 15.11.2023 sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa.

Tarjoukset



Määräaikaan 13.12.2023 mennessä saatiin kaksi hyväksyttävää tarjousta:

Adapteo Finland Oy	2 826 000,00 euroa
Parmaco Oy	3 344 220,00 euroa

Kokonaisarvoltaan edullisimman tarjouksen antoi Adapteo Finland Oy. Tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen arvonlisäveroton kokonaisvuokrahinta ajalle 15.7.2024 – 14.7.2029 on 2 826 000,00 euroa. Toimittajan tarjous sisältää suunnittelun, maanrakennus- ja perustustyöt, tilojen rakentamisen, asennustyöt, käyttökuntoon saattamisen, tilojen käytön koulutuksen sekä vuokra-ajan päätyttyä rakennusten purkamisen, poiskuljettamisen ja rakennusalueen ennallistamisen.

Päätösehdotuksen mukaisen tarjoajan soveltuvuusehdot, luottotiedot ja tilaajavastuulain mukaiset tiedot on tarkastettu ja ne ovat hyväksyttävät.

B Tilojen vuokraus

Tarve

Päiväkoti Lammikon ja leikkipuisto Lammen nykyinen tila osoitteessa Leikkikuja 4 on huonossa kunnossa. Tiloissa tehtyjen käyttöä turvaavien toimenpiteiden myötä rakennusta voi käyttää enää noin vuoden - 24 loppuun. Lpk Lammikon ja lp Lammen tilojen korvaavan uudisrakennuksen on suunniteltu toteutettavaksi 1/2032–7/2033. Väliaikainen tilaratkaisu tarvitaan, kunnes lpk Lammikolle ja lp Lammelle on toteutettu pysyvä tilaratkaisu. Paviljonki vuokrataan 60 kuukaudeksi, minkä jälkeen voidaan neuvotella jatkovuokrauksesta toiseksi 60 kuukaudeksi. Tilat tarvitaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan laatiman tarvekuvauksen ja tilaohjelman mukaan 168 lapselle. Väistötilapaviljonkitoimitus sisältää myös tilaelementtien poisviennin sekä ennallistamiskustannukset ja maanrakennustyöt.

Väistötilaratkaisu

Helsingin kaupungilla ei ole Kontulan alueella päiväkotikäyttöön soveltuvia vapaita tiloja. Hankkeen valmistelussa keväällä 2023 selvitettiin mahdollisuutta toteuttaa tarvittavat väistötilat rakentamattomalle tontille osoitteessa Sakara 3. Tarvittava väistötila sijoitetaan päiväkotia Sakaran ja Vesalan peruskoulun väliselle tontille. Paviljongin ja päiväkotia Sakaran piha-alueet muodostavat yhteistoiminnallisen kokonaisuuden molempien päiväkotien käyttöön.



Vuokrattavat tilat

Kaupunkiympäristön toimiala on kilpailuttanut päiväkotitilaa Lammikon ja leikkiympäristön Lammen väistötilat marras-joulukuussa 2023. Vuokranantaja huolehtii vuokrahintaan sisältyvänä yleis- ja toteutussuunnittelusta, rakennuspaikan maanrakennustöistä, siirtokelpoisista tilaelementeistä koostuvien paviljonkien pystytyksestä ja pihan toteutuksesta. Vuokranantaja vastaa tilojen rakennusteknisestä kunnosta. Kaupunki vuokraa paviljonkitilat tulevalta vuokranantajalta 60 kuukaudeksi ajalle syksystä 2024 syksyyn 2029.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kohteiden suunnittelusta ja toteuttamisesta vuokrasopimuksen ja sen liitteiden, tarjouspyyntöasiakirjojen ja kohteista laadittavien suunnitelmien, piirustusten ja muiden asiakirjojen mukaisesti. Vuokralainen vastaa rakennusluvan ja mahdollisen jatkoluvan hakemisesta.

Vuokranantaja vastaa koko vuokra-ajan vuokra-kohteen ylläpidosta vuokrasopimusluonnoksen liitteenä oleva ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Vuokrasopimusluonnos ovat liitteenä 3.

Hankkeen laajuus

Hankkeen yhteenlaskettu laajuus on arviolta 1 918 brm², 1 660 htm².

Vuokra- ja investointikustannukset

Kokonaiskustannukset 60kk ajalle ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 3 230 000 € euroa marraskuun 2023 kustannustasossa (THI 191,2, RKI 110,4).

Kokonaiskustannus sisältää kaupunkiympäristön toimialan investointikustannuksia yhteensä 404 000 euroa. Investointikustannuksiin sisältyvät varaukset, rakennuttamis- ja suunnittelukustannukset, rakennuttajan erillishankinnat sekä lisä- ja muutostyövaraus.

Kokonaiskustannukseen sisältyvä, paviljongeista ulos maksettava vuokra on arvonlisäverottomana 22,37 euroa/htm²/kk eli noin 37 134 euroa kuukaudessa ja noin 445 608 euroa vuodessa sekä yhteensä 2 228 040 euroa 60 kuukauden vuokra-ajalta.

Tilakustannus käyttäjälle



Paviljongin kokonaisuutta koskeva arvonlisäveroton yhteenlaskettu tilakustannus käyttäjälle on arviolta 31,33 euroa/htm²/kk eli noin 52 008 euroa kuukaudessa ja noin 624 094 euroa vuodessa. Tilakustannus muodostuu ulos maksettavasta tilavuokrasta 22,37 euroa/htm²/kk, laskennallisesta ylläpitovuokrasta 6,0 euroa/htm²/kk, yleiskustannuksesta 0,67/htm²/kk ja lisävuokrasta enintään 2,29/htm²/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.

Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen esisopimus

Tuleva vuokranantaja vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä tehtävistä ja vastuista. Vuokran-antajan kanssa tehdään suunnittelu- ja rakentamisvaihetta koskeva esisopimus, jonka solmimisen jälkeen voidaan käynnistää kohteen yleis- ja toteutus-suunnittelu. Hankkeen toteutuessa toteuttajalle ei makseta vuokran lisäksi muuta korvausta suunnittelu- tai rakentamistyöstä. Suunnittelun on tarkoitus alkaa heti, kun toteuttajan valintaa koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi ja osapuolet ovat allekirjoittaneet suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksen.

Hankkeen rahoitus

Tilojen vuokra rahoitetaan käyttötalousmäärärahoista. Hankkeen rakennuttamiskustannukset rahoitetaan investointimäärärahoista.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Tavoitteena on, että vuokranantaja toteuttaa maanrakentamisen, tila-lementtien siirtämisen, pystyttämisen ja piharakentamisen kesäheinäkuun 2024 aikana. Tarkoituksena on, että kalustetut tilat voidaan ottaa käyttöön elokuussa 2024.

Lausunnot

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on tehnyt hankkeesta tarvepäätöksen kokouksessaan 9.4.2024. Hankesuunnitelmasta on pyydetty kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto.

Toimivalta

A



18.04.2024

Asia/5

Hallintosäännön 10 luvun 1 §:n 3 momentin 3 kohdan mukaan toimialalauta-kunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen 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 viranomaisen 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 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitettu liikehuoneistojen vuokralle ottamista koskeva päätös.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Pasi Lönnberg

Lisätiedot

Jasmin Kivelä, rakennuttajainsinööri, puhelin: 09 310 43374
jasmin.kivela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Lpk Lammikon ja Lp Lammen paviljonki 8.3.2024
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Lpk Lammikon ja Lp Lammen paviljonki 8.3.2024
- 3 Vuokrasopimusluonnos
- 4 Vertailutaulukko

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Muutoksenhaku hankintapäätök-



18.04.2024

Asia/5

päätöskohdasta B

seen, kaupunkiympäristölautakunta
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Tilat/hankeyksikkö 1

Tilat/asiakkuusyksikkö 1
Kymp hankintapalvelut

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Esitysteksti