



03.10.2024

---

## KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNNAN RAKEN- NUSTEN JA YLEISTEN ALUEIDEN JAOSTO

### ESITYSLISTA

## 13 - 2024

---

#### KOKOUSKUTSU

**Kokousaika** 03.10.2024 klo 16:00  
**Kokouspaikka** Lautakuntasali Horisontti, Työpajankatu 8  
**Käsitellään** Tällä esityslistalla mainitut asiat

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto



03.10.2024

| Asia  | Sivu |
|---|------|
| 1 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta   | 1    |
| 2 Ilmoitusasiat   | 2    |
| 3 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamisesta Kansallisyhtiöiltä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan käyttöön osoitteesta Ilmattarentie 2, (a-asia) | 7    |
| 4 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamisesta Hoivatilat Oy:ltä varhaiskasvatuksen käyttöön osoitteessa Radiokatu 20 (a-asia)                            | 13   |
| 5 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Maunulan ala-asteen ja Månsas lågstadieskolan perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi (a-asia)          | 20   |
| 6 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Helsingin työväenopiston rakennuksen vesikaton ja julkisivujen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymisestä                   | 27   |
| 7 Paloturvallisuussuunnittelupalveluja koskeva puitejärjestely sopimuskaudelle 2024– 2026 (optiokausi 1 + 1 vuotta)   | 32   |



03.10.2024

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 Tapio Klementin ja varatarkastajaksi Riina Bhatian.

Esittelijä

puheenjohtaja  
Otto Meri

Lisätiedot

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

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



03.10.2024

Asia/2

## 2

### Ilmoitusasiat

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 28.8.2024 § 151

Suvilahden tiilisen kaasukellon käytettävyyden parantamista koskeva tarkennettu hankesuunnitelma

HEL 2024-003839

Kvsto 28.8.2024 § 152

Melkinlaiturin peruskoulun ja päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelma

HEL 2024-003973

Kvsto 28.8.2024 § 153

Kannelmäen peruskoulun Runonlaulajantien toimipisteen korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelma

HEL 2024-002380

[Pöytäkirja](#)

Kaupunginkanslia

Asemakaavan hyväksyminen: Lauttasaari, Vattuniemen keskus

Kaupunginvaltuusto on 28.8.2024, 154 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Lauttasaari, Kotkavuori, Vattuniemi, tontit 31111/1–2, 31112/28, 31114/9, 31116/2, 31118/13–14 ja 17–18, 31119/9 ja 19, 31131/8, 10 ja 12–14 sekä katu-, pysäköinti- ja puistoalueet, piirustus nro 12701, Vattuniemen keskus.



03.10.2024

Asia/2

HEL 2018-010750

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12701](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12701](#)

Helsingissä 5.9.2024

Asemakaavan hyväksyminen: Tuomarinkylä, Kuusmiehentien ja Tuohuskujan ympäristö

Kaupunginvaltuusto on 28.8.2024, 155 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Tuomarinkylä, Paloheinä, korttelin 35015 tontit 6 ja 7 ja osa tontista 5 sekä katu- ja lähivirkistysalueet, piirustus nro 12871, Kuusmiehentien ja Tuohuskujan ympäristö.

HEL 2021-008099

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12871](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12871](#)

Helsingissä 5.9. 2024

Asemakaavan hyväksyminen: Tuomarinkylä, Paloheinän jokamiesgolfkentän laajennus

Kaupunginvaltuusto on 28.8.2024, 156 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Tuomarinkylä, erityisalueet, virkistystä ja maanviljelyä varten osoitetut alueet sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet, piirustus nro 12900, Paloheinän jokamiesgolfkentän laajennus.

HEL 2022-014388

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12900](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12900](#)

Helsingissä 5.9.2024



Asemakaavan hyväksyminen: Suutarila, Suurmetsä, Puistolan asemaseudun monitoimitalot

Kaupunginvaltuusto on 28.8.2024, 157 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Suutarila, Tapulikaupunki, kortteli 40119, kortteli 40136 sekä puisto- ja katualueet, Suurmetsä, Puistola, puisto- ja katualueet (muodostuu uusi kortteli 41309), piirustus nro 12887, Puistolan asemaseudun monitoimitalot.

HEL 2021-004604

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12887](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12887](#)

Helsingissä 5.9.2024

Asemakaavan hyväksyminen: Vartiokylä, Myllypadontie 3

Kaupunginvaltuusto on 28.8.2024, 158 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Vartiokylä, Myllypuro, tontti 45154/2, piirustus nro 12784, Myllypadontie 3.

HEL 2021-005056

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12784](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12784](#)

Helsingissä 5.9.2024

Asemakaavan hyväksyminen: Mellunkylä, Länsimäentien pohjoisosa ja Laakavuorenkorttelitalo ympäristöineen

Kaupunginvaltuusto on 28.8.2024, 159 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:



Mellunkylä, korttelit 47327, 47328, 47329 ja 47330 sekä katualueet, suojaviheralue ja puisto, piirustus nro 12898, Länsimäentien pohjoisosa ja Laakavuoren korttelitalo ympäristöineen.

HEL 2021-003799

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12898](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12898](#)

Helsingissä 5.9.2024

Asemakaavan hyväksyminen: Suurmetsä, Tatti 13 ja 15

Kaupunginvaltuusto on 11.9.2024, 172 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Suurmetsä, Heikinlaakso, korttelin 41164 tontit 25 ja 26, piirustus nro 12763, Tatti 13 ja 15.

HEL 2021-003813

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12763](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12763](#)

Helsingissä 18.9.2024

Asemakaavan hyväksyminen: Herttoniemi, Puusepänkatu 11

Kaupunginvaltuusto on 11.9.2024, 173 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue, korttelin 43061 tontti 1, piirustus nro 12904, Puusepänkatu 11.

HEL 2023-006363

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12904](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12904](#)

Helsingissä 18.9.2024



03.10.2024

Asia/2

Kaupunginhallitus (Khs)

Khs 26.8.2024 § 483

Helsingin arkkitehtuuriohjelma

HEL 2024-003856

Kaupunginhallitus hyväksyi Helsingin arkkitehtuuriohjelman ja sen 28 toimenpidettä.

[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

## Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamisesta Kansallis-yhtiöiltä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan käyttöön osoitteesta Ilmattarentie 2, (a-asia)

HEL 2024-010247 T 10 01 04

Katuosoite: ilmattarentie 2, 00610 Helsinki

### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman mukaisten noin 3 772 htm<sup>2</sup> laajuisten tilojen vuokraamista osoitteesta Ilmattarentie 2 Kansallis-yhtiöiltä siten, että pääomavuokrien kokonaisarvo kustannustasossa 07/2024 (RKI 110,9) on arvonnäköverottomana enintään 8 355 600 euroa laskettuna 15 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto esittää, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 2:n yksikön päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan liitteiden mukaisen vuokrasopimuksen Kansallis-yhtiöiden kanssa sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätösesitys kaupunginhallitukselle tehdään ehdolla, että sosiaali-, terveys- ja pelastuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

### Esittelijän perustelut

#### Tarve

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala on laatinut hankkeesta tarvekuvauksen 7.6.2023. Tällä perusteella tutkittiin kaupungin omistuksessa olevat sekä ulkopuolisten omistamat markkinaehtoisesti vuokrattavat, tilatarpeeseen soveltuvat tilat. Soveltuva tila löytyi Käpylinnan rakennuksesta, jolle Käpyrinne ry löysi ostajan, joka vuokraa tilat Helsingin kaupungille. Asukkaat kulkevat omatoimisesti julkisilla kulkuvälineillä, joten hyvät julkisen liikenteen yhteydet sekä keskeinen sijainti ovat tärkeitä. Tiloja ei kuitenkaan ole etsitty mistään tietystä kaupunginosasta. Verrattuna muihin vastaaviin hankkeisiin ja alueen hintatasoon Tilat-palvelu arvioi tarjouksen kokonaistaloudelliseksi ja sopivaksi tilatarpeeseen.

Toiminta on mielenterveysasukkaiden kuntoutus- ja asumisen toimintaa. Yksikön toiminnan painopis-teenä ovat asukkaiden lääkeshoidon to-



teuttamisen tukeminen, monipuolinen kuntoutus ja asukkaan toimintakyvyn sekä sosiaalisten suhteiden vahvistaminen. Harjoittelu kohdistuu itsenäistä asumista tukeviin taitoihin, kuten siivoukseen, pyykinpesuun ja henkilön toimintakyvyn ylläpitämiseen. Lisäksi kuntoutujaa ohjataan itsenäiseen päätöksentekoon ja taloudellisten asioiden hoitamiseen.

Nykyiset tilat sijaitsevat Auroran sairaala-alueella (Auroran kuntoutusyksikkö, osastot 16-2A ja 16-3A ja Auroran asumisyksikkö, osastot 16-1A ja 16-2B). Nykyisten yksiköiden sijaitessa sairaala-alueella, toiminta tapahtuu terveydenhuollon lainsäädännön alla. Sairaala-alue ei mahdollista huoneenvuokralain mukaista vuokra-asumista eikä asukkaille voida tehdä vuokrasopimuksia. Sen sijaan he maksavat sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan määrittelemää asumismaksua. Aran määritelmän mukaan asuessaan sairaala-alueella asiakkaat ovat asunnottomia ja heidät tulee laskea asunnottomiksi. Helsingin kaupunkistrategian mukaan asunnottomuus tulee poistaa vuoteen 2025 mennessä. Uudet tilat mahdollistavat toiminnan siirtämisen sosiaalihuoltolain alaiseksi toiminnaksi, joka on normaalia vuokra-asumista. Asukas tekee asunnosta huoneenvuokralain mukaisen vuokrasopimuksen ja maksaa siitä vuokraa.

Nykyiset osastotilat eivät myöskään ole soveliaita asumiseen eivätkä täytä pitkäaikaiselta asumiselta edellytettäviä vaatimuksia. Asukkaiden tulee saada nykystandardien mukaiset laadukkaat ja inhimilliset asunnot (omat kodit), vaikka he tarvitsevatkin huolenpitoa ja hoivaa asumisessaan. Auroran sairaala-alueen kuntoutus- ja asumisyksikössä asukkaat asuvat pienissä huoneissa joko yksinään tai toisen asukkaan kanssa. Nykyisistä asunnoista puuttuu yksityisyys ja oma rauha. Sosiaalihuoltolait 21 b §:n yhteisöllisestä asumisesta ja 21 c §:n ympärivuorokautisesta asumisesta edellyttävät, että henkilöllä (asukkaalla) on oltava hyvinvointialueen järjestämää asumista esteettömässä ja turvallisessa asumisyksikössä, jossa henkilön hallinnassa on hänen tarpeitaan vastaava asunto.

Kuntoutus- ja asumisyksikön nykyiset tilat sijaitsevat Auroran sairaalan rakennuksessa 16. Nykyisen kuntoutus- ja asumisyksikön siirtyessä soveliaampiin tiloihin Ilmattarentie 2:een, voidaan Auroran rakennuksen 16 osastotiloja hyödyntää väistötiloina psykiatrisille osastoille ja ympärivuorokautisen vieroitushoidonpalveluille, jotka nyt sijaitsevat rakennuksessa 15, ja johon kohdentuu korjaustoimenpiteitä Auroran kamppussuunnittelun yhteydessä.

## Vuokrattavat tilat



Vuokrattavat tilat sijaitsevat Käpylässä osoitteessa Ilmattarentie 2. Rakennuksen laajuus on 3772 brm<sup>2</sup>. Rakennus on vuonna 1952 rakennettu ikääntyneiden asumiseen tarkoitettu palvelutalo. Rakennukseen tulee 67 asuntoa. Asuntoja ja asukkaille kuuluvia tiloja on yhteensä 2575 m<sup>2</sup>, sotepe:lle kuuluvia palvelu- ja aputiloja sekä henkilökunnan tiloja on yhteensä 1028 m<sup>2</sup> ja vuokranantajan haltuun jääviä teknisiä tiloja ja niihin liittyviä varastoja on yhteensä 169 m<sup>2</sup>.

Rakennuksessa tehdään laajahkoja korjaustöitä, jotka perustuvat kiinteistössä tehtyihin teknisiin selvityksiin sekä pieniä toiminnallisia muutostöitä. Rakennuksen omistaja vastaa korjaus- ja muutostöiden toteuttamisesta sekä kustannuksista. Asuntojen osalta tehdään tilamuutoksia, jotka edellyttävät muutoksia palo-osastointeihin. Muutokset edellyttävät rakennuslupaa. Kiinteistössä on nykyisin ikääntyneiden palveluasumista, joten käyttötarkoituksen muutosta ei tarvita. Tilojen kantaviin rakenteisiin ei tehdä muutoksia. Kiinteistön omistaja vastaa rakennusluvan hakemisesta ja lupaehtojen noudattamisesta. Erillinen sisustus suunnittelu on sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan vastuulla.

Kyseessä on ulkovuokraus, jossa muutostyöt ovat vuokrasopimukseen liittyviä muutostöitä. Tilamuutosten osuus on 5,5 % korjaus- ja muutostöistä, joten näiden osuutta kokonaisuudesta voidaan pitää vähäisenä.

#### Vuokra- ja investointikustannukset

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

Pääomavuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra tarkistetaan kerran vuodessa siten, että korotus astuu voimaan 1. tammikuuta ja korotuksen perusteena on edeltävän lokakuun pisteluku, jota verrataan allekirjoituskuukauden pistelukuun. Ensimmäisen kerran vuokra tarkistetaan 1.1.2026.

Vuokrattavien tilojen arvonlisäveroton pääomavuokra elinkustannusindeksin tasossa 7/2024 on noin 12,88 €/htm<sup>2</sup>/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 3603 htm<sup>2</sup>) eli 46 420 euroa kuukaudessa, 557 040 euroa vuodessa, 8 355 600 euroa 15 vuodessa.

Hankkeen enimmäishinta yhteensä 8 555 600 euroa muodostuu 15 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomasta 8 355 600 euron pääomavuokrasummasta, sekä enintään 200 000 eu-



ron varauksesta mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin sekä valmistelu- ja valvontakustannuksiin.

Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan, josta Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpituvookraa. Indikatiivinen ylläpituvookra sopimuksen alkaessa on n. 6,87 €/htm<sup>2</sup>/kk eli 24 764,43 €/kk. Ylläpituvookraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, vesi- ja jätevesi, kiinteistösähkö, vakuutukset sekä vuosikorjaukset. Peruskorjauskustannukset kuuluvat vuokranantajan kustannuksiksi. Vuokralainen ei maksa erillistä maanvuokraa eikä kiinteistöveroa, vaan ylläpituvookra sisältää maanvuokran sekä vuokranantajan maksaman Helsingin kaupungille palautuvan kiinteistöveron

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

#### Tilakustannus sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialalle

Hankkeen arvioitu tilakustannus käyttäjälle on noin 20,80 €/ htm<sup>2</sup>/kk eli 74 932 euroa kuukaudessa ja noin 899 184 euroa vuodessa. Se muodostuu:

- Ulos maksettavasta tilavuokrasta 19,76 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, johon sisältyy vuokranantajalle maksettava pääomavuokran, ylläpituvookran, kiinteistöveron sekä tonttivuokran,
- mahdollisista käyttäjän erityistarpeista enintään 0,37 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, jotka toteuttaa vuokranantaja sekä
- yleiskustannuksesta 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 vastuista.

Kiinteistön omistajan kanssa tehdään suunnittelu- ja rakentamisvaihetta koskeva hankesopimus. Toteuttaja käynnistää kohteen yleis- ja toteutussuunnittelun heti hankesopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Hankkeen toteutuessa hankkeen toteuttajalle ei makseta vuokran lisäksi muuta korvausta suunnittelu- tai rakentamistyöstä.

#### Aikataulu



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

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

Tavoitteena on, rakentamisvaihe käynnistyy 1/2025 ja vuokraus alkaa 1.9.2025.

#### Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käytötalousmäärärahoista.

#### Lausunnot

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

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin 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.

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan sekä kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa. Kaupunginhallituksen yleistoimivallassa on päättää liikehuoneiston ottamisesta vuokralle, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on yli 5 miljoonaa euroa ja enintään 10 miljoonaa euroa.

Koska Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti laskettu pääomavuokrien vuokrasumman nykyarvo on 8 355 600 euroa (alv 0 %) eli 5–10 miljoonaa euroa, toimivaltainen päättäjät on kaupunginhallitus.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas



03.10.2024

Asia/3

Lisätiedot

Jessica Holmqvist, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 39789  
jessica.holmqvist(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 17.9.2024 Mielenterveysasukkaiden uudet tilat Ilmattarentie 2
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 17.9.2024 Ilmattrentie 2

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

Tilat-

palvelu/asiakkuusyksikkö 2

Kansallis-yhtiöt

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



03.10.2024

Asia/4

4

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamisesta Hoivatilat Oy:ltä varhaiskasvatuksen käyttöön osoitteessa Radiokatu 20 (a-asia)**

HEL 2024-010245 T 10 01 04

Katuosoite: Radiokatu 20, 00240 Helsinki

**Esitysehdotus**

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman mukaisten noin 1 295 htm<sup>2</sup> laajuisten päiväkotitilojen vuokraamista osoitteesta Radiokatu 20 Hoivatilat Oy:ltä siten, että pääomavuokrien kokonaisarvo kustannustasossa 01/2024 (THI 197,9 ja RKI 109,8) varauksineen on arvonlisäverottomana enintään 9 848 000 euroa laskettuna 24 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto esittää, että kaupunkiympäristön toimialan kasvatuksen ja koulutuksen tilat yksikön päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan liitteiden mukaisen vuokrasopimuksen Hoivatilat Oy:n kanssa sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hyväksyä Hoivatilat Oy:n vuokratilojen toteuttajaksi.

Lisäksi jaosto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan kasvatuksen ja koulutuksen tilat yksikön päällikön allekirjoittamaan liitteiden mukaisen Hoivatilat Oy:n kanssa tehtävä suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

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

**Esittelijän perustelut**

Tarve

Pasilan peruspiirissä, jonka alueelle hanke sijoittuu, varhaiskasvatuskäisten lasten määrä kasvaa väestöennusteen koko ajanjakson ajan.



Vuonna 2034 peruspiirissä ennustetaan olevan noin 445 varhaiskasvatuksesta nykyistä enemmän. Lisäksi erityisesti alueen päiväkodit ovat tällä hetkellä täynnä ja palvelua joudutaan järjestämään osittain myös alueen ulkopuolella. Varhaiskasvatusalueella Alppiharju-Pasila-Vallila-Vanhakaupunki kunnallisissa päiväkodeissa tapahtuvassa päivähoitossa osallistumisaste on ollut noin 67,4 % syksyllä 2019.

Alueen lisäpaikkatarpeen lisäksi päiväkotit Hertan nykyiset tilat ovat huonokuntoiset ja joka tapauksessa peruskorjaustarpeessa. Uudet tilat mahdollistavat nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestämisen.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on laatinut ennusteisiin perustuvan tarvekuvauksen ja tilaohjelman vuonna 2020. Tarvekuvauksen perusteella vuokrattavien tilojen tuli sijaita Helsingin kaupungin osaluueella 171 Länsi-Pasila. Lisäksi vuokrattavien tilojen piha-alueineen oli täytettävä Helsingin kaupungin päiväkodeille asettamat vaatimukset.

Tällä perusteella Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala selvitti Pasilassa kaupungin omistuksessa olevat tilat sekä markkinoilla olevien yritysten mahdollisuutta tarjota vuokratilat päiväkotit Hertalle Pasilaan. Ulkopuolisten yritysten mahdollisuutta tarjota vuokratilat selvitetiin järjestämällä marraskuussa 2021 markkinakartoitus, jossa haettiin tarjoajaa päiväkotitiloille kyseiselle alueelle. Markkinakartoituksen osalla ei tullut esille muita sellaisia toimijoita kuin Hoivatilat Oyj, jotka olisivat olleet potentiaalisia tarjoamaan tarkoituksenmukaisia tiloja varhaiskasvatuksen toimintoille kyseisellä alueella.

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, ”hankintalaki”) 40 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan hankintayksikkö voi valita suorahankinnan, jos teknisestä tai yksinoikeuden suojaamiseen liittyvästä syystä vain tietty toimittaja voi toteuttaa hankinnan; lisäedellytyksenä on, että järkeviä vaihtoehtoisia tai korvaavia ratkaisuja ei ole eikä kilpailun puuttuminen johdu hankinnan ehtojen keinotekoisesta kaventamisesta. Hankintalain perustelujen eli hallituksen esityksen (HE 108/2016 vp.) mukaan suorahankintaa käyttävien hankintayksiköiden olisi perusteltava, miksi ne eivät voi käyttää vaihtoehtoja, vastaavia tai korvaavia tuotteita tai ratkaisuja.

Hankintalain perustelujen eli hallituksen esityksen (HE 108/2016 vp.) mukaan suorahankintaa käyttävien hankintayksiköiden olisi perusteltava, miksi ne eivät voi käyttää vaihtoehtoja, vastaavia tai korvaavia tuotteita tai ratkaisuja. Kaupunki on kartoittanut Pasilan alueelta päiväkotitoimintaan soveltuvia tiloja. Haaste on löytää tarpeeksi suuri tila, joka mahdollistaa nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan.





nan järjestämisen ja jonka yhteydessä / lähellä on päiväkodille soveltuva piha. Tähän rakennettavaan rakennukseen saadaan suojaista, turvallinen ja riittävän iso piha sisäpihalle, jossa ei ole melu- tai hiukkasongelmia. Kaupunki ei ole kartoituksessaan löytänyt Pasilan alueelta muuta vastaavaa päiväkotitoimintaan soveltuvaa kohdetta. Kaupungilla on oikeus varhaiskasvatuksen tarpeiden mukaan määrittellä alue, johon päiväkodin tulee sijoittua, sekä määrittellä tiloja ja piha-aluetta koskevat ominaisuudet, jotka päiväkodin tulee täyttää.

Verrattuna muihin vastaaviin hankkeisiin ja alueen hintatasoon Tilat-palvelu arvioi tarjouksen kokonaistaloudelliseksi ja sopivaksi tilatarpeeseen.

Hankinnasta julkaistaan hankintalain 131 §:n 3 momentin mukainen vapaaehtoinen suora hankintailmoitus hankintapäätöksen jälkeen ennen hankesopimuksen allekirjoittamista. Vapaaehtoisen suora hankintailmoituksen julkaisemista Euroopan unionin virallisessa lehdessä alkaa kulumaan hankintalain 147 §:n 4 momentin mukainen 14 päivän valitusaika.

Hankintasopimus voidaan tehdä, ellei vapaaehtoisesta suora hankintailmoituksesta ole tehty valitusta markkinaoikeuteen. Hankintalain 128 §:n mukaisesti hankintasopimus ei synny hankintapäätöksellä eikä sen tiedoksiannolla, vaan vasta erillisen kirjallisen sopimuksen tekemisellä.

#### Vuokrattavat tilat

Vuokrattavat tilat sijaitsevat Pasilassa osoitteessa Radiokatu 20. Rakennettavaan rakennukseen toteutetaan tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 140 lapselle.

Vuokrattavat tilat sijoittuvat rakennuksen kellarikerrokseen sekä kahteen maanpäälliseen kerrokseen, ja niiden huoneistoala on noin 1295 htm<sup>2</sup>. Lisäksi vuokra-alue sisältää vähintään 905 m<sup>2</sup>:n suuruisen sisäpiha-alueen.

Vuokranhanke korvaa lpk Hertan nykyiset tilat osoitteessa Leankatu 6 sekä täyttää alueen lisäpaikkatarpeen.

Alueelta on haettu varhaiskasvatukseen soveltuvia tiloja pitkään sekä selvitetty vaihtoehtoisia hankemuotoja. Koska vaihtoehtoja ei ollut, päädyttiin neuvotteluissa 24 vuoden vuokra-aikaan. Hankkeen ollessa jäissä kaavavalituksen aikana voimakkaasti noussut yleinen kustannustaso näkyi vuokrassa kohonneina ennakko hintoina ja rahoituskustannuksina. Neuvotteluissa päädyttiin kohtuullistamaan vuokratasoa pidentämällä vuokra-aikaa.



## Vuokra- ja investointikustannukset

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

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

Vuokrattavien tilojen arvonlisäveroton pääomavuokra elinkustannusindeksin tasossa 1/2024 on noin 25,87 €/htm<sup>2</sup>/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 1 295 htm<sup>2</sup>) eli 33 500 euroa vuokraudessa, 402 000 euroa vuodessa, 9 648 000 euroa 24 vuodessa.

Hankkeen enimmäishinta yhteensä 9 848 000 euroa muodostuu 24 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomasta 9 648 000 euron pääomavuokrasummasta, sekä enintään 200 000 euron varauksesta mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin sekä valmistelu- ja valvontakustannuksiin.

Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan, josta Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Indikatiivinen ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on 9,89 €/htm<sup>2</sup>/kk eli 12 813,00 €/kk. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, kiinteistösähkö, yleisten tilojen puhtaanapito, vakuutukset sekä vuosikorjaukset. Vuokralainen ei maksa erillistä maanvuokraa eikä kiinteistöveroaa, vaan ylläpitovuokra sisältää tonttikustannuksen sekä vuokranantajan maksaman Helsingin kaupungille palautuvan kiinteistöveron. Indikatiivinen tonttikustannus sopimuksen alkaessa on n. 1,85 €/htm<sup>2</sup>/kk eli 2402 €/kk.

Lisäksi vuokranantajalle maksetaan ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaan erillisveloitukseen perustuen korvaus sellaisesta päiväkotitilojen ylläpidosta, joka ei sisälly kiinteistön yleisen ylläpitovastuun piiriin. Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle erikseen sovittuja käyttäjä-palveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen.

## Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle



Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 37,14 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli 48 100 euroa kuukaudessa ja 577 201 euroa vuodessa. Se muodostuu:

- Ulos maksettavasta tilavuokrasta 25,87 euroa/htm<sup>2</sup>/kk
- Ylläpitovuokrasta 9,89 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, johon sisältyy vuokranantajalle maksettava ylläpitokustannus, kiinteistövero sekä tonttikustannus
- mahdollisista käyttäjän erityistarpeista enintään 0,71 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, jotka toteuttaa vuokranantaja sekä
- yleiskustannuksesta 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 vastuista.

Kiinteistön omistajan kanssa tehdään suunnittelu- ja rakentamisvaihetta koskeva hankesopimus. Toteuttaja käynnistää kohteen yleis- ja toteutussuunnittelun heti hankesopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Hankkeen toteutuessa hankkeen toteuttajalle ei makseta vuokran lisäksi muuta korvausta suunnittelu- tai rakentamistyöstä.

#### 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 lopullisen päättäjän hankesuunnitelman hyväksymisestä ja kohteen vuokraamisesta tekemä päätös on lainvoimainen, sopimuspiirustukset, aikataulu ja laatusuunnitelmat ovat valmiit ja rakennuslupa on myönnetty.

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

Tavoitteena on, että kohde valmistuu 7/2026. Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Nykyisen rakennuksen purkaminen       | 3/2024–7/2024  |
| Hanke-, yleis- ja toteutussuunnittelu | 3/2024–12/2024 |
| Rakentaminen                          | 8/2024–6/2026  |



03.10.2024

Asia/4

---

Käyttöönotto ja vuokrakauden aloitus 7/2026

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.

Toimivalta

A

Helsingin kaupungin 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.

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan sekä kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa. Kaupunginhallituksen yleistoimivallassa on päättää liikehuoneiston ottamisesta vuokralle, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on yli 5 miljoonaa euroa ja enintään 10 miljoonaa euroa.

Koska Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti laskettu pääomavuokrien vuokrasumman nykyarvo on 9 848 000 euroa (alv 0 %) eli 5–10 miljoonaa euroa, toimivaltainen päättäjä on kaupunginhallitus.

B

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) liitteen 1 mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten



03.10.2024

Asia/4

alueiden jaostolla on hankintavaltuus 3 miljoonan euron ylittävissä hankinnoissa.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Jessica Holmqvist, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 39789  
jessica.holmqvist(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi  
Juha Leoni, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 21430  
juha.leoni(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 16.9.2024 Lpk Hertan korvaavat vuokratilat
- 2 Hankesuunnitelman 16.9.2024 liitteet LpkHertta

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta B

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

**Ote**

Hoivatilat Oyj

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Esitysteksti

Tilat-palvelu/Kasvatuksen ja koulutuksen tilat

Esitysteksti

Tilat-

Esitysteksti

palvelu/Hankeyksikkö 1



## 5

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Maunulan ala-asteen ja Månsas lågstadieskolan perusparannuksen ja laajennuksen hanke-suunnitelman hyväksymiseksi (a-asia)

HEL 2024-009023 T 10 06 00

Maunulanmäki 5, 00630 Helsinki, RATU 37862, 37865, 2821P20317

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Maunulassa osoitteeseen Maunulanmäki 5 toteutettavan hankkeen Maunulan ala-asteen ja Månsas lågstadieskolan perusparannuksen ja laajennuksen 17.9.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta-arvio arvonlisäverottomana on 50 600 000 euroa heinäkuun 2024 kustannustasossa (RKI) ja laajuus noin 11 877 brm<sup>2</sup> ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

#### Tiivistelmä

Hankkeessa toteutetaan Maunulan ala-asteen ja Månsas lågstadieskolan kahdessa koulurakennuksessa laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus ja rakennetaan laajennus. Perusparannuksessa ajanmukaistetaan koulun tiloja ja kehitetään niiden monikäyttöisyyttä, uusitaan talotekniset järjestelmät, parannetaan energiatehokkuutta ja esteettömyyttä sekä korjataan rakenteita ja julki-sivuja. Ikkunat ja ovet kunnostetaan ja/tai uusitaan. Vaurioituneita rakenteita uusitaan ja haitta-aineita puhdistetaan. Rakennusten ullakoille rakennetaan ilmanvaihdon konehuonetilat ja vesikatot kunnostetaan ja/tai uusitaan.

Koulua laajennetaan rakentamalla uudisosa, joka yhdistää nykyiset koulurakennukset ja muodostaa kaikille käyttäjille yhteisen sydäntilan. Uudisosan ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan keittiö- ja ruokasali/juhlatilat sekä näyttämö-/liikuntatila ja toiseen kerrokseen sisäänkäyntiaula, oppilashuollon ja hallinnon tilat. Ilmanvaihtokonehuoneta sijoitetaan kattokerrokseen ja koko kiinteistöä palvelevat uudet tekniset tilat maanalaiseen osaan ensimmäisessä kerroksessa. Laajennuksen mahdollistamiseksi puretaan rakennusten väliltä huonokuntoinen matala välisä.

Pihan toimintojen järjestelyt sekä istutukset, pinnat ja varusteet uudistetaan. Huolto- ja saattoliikenteen ja pysäköinnin järjestelyjä tontilla kehi-



tetään. Tontille toteutetaan nykymääräysten mukainen hulevesijärjestelmä. Erillisenä hankkeena puretaan koulun käytössä ollut lisätilapaviljonki tontin lounaisosassa.

Perusparannus ja laajennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Hankkeesta on laadittu 17.9.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina asemakaavoituksen, kaupunginmuseon, rakennusvalvontapalvelujen ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Koulujen ja päiväkotien edustajat/henkilökunta ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Osallistamisen myötä saatu palaute on otettu huomioon suunnitelmien laadinnassa. Henkilökuntaa osallistetaan käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen tarpeellisuus

Maunulan ala-asteen ja Månsas lågstadieskolan tilat eivät ole enää riittävät kasvavalle käyttäjämäärälle englanninkielisen opetuksen lisäämisen myötä, eivätkä ne kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita ja ovat laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan Maunulan peruspiirissä 1–6-vuotiaiden suomen tai muun kielisten lasten määrä laskee noin 20 lapsella ja 7–15-vuotiaiden suomen tai muun kielisten lasten määrä laskee noin 140 lapsella vuosina 2022–2037. Månsas lågstadieskolan oppilaaksiottoalueella 6-vuotiaiden ruotsinkielisten lasten määrä pysyy tasaisena vuosina 2022–2037. Månsas lågstadieskolan oppilaaksiottoalueella 7–12-vuotiaiden ruotsinkielisten lasten määrä laskee noin 40 lapsella vuoteen 2031 mennessä ja vuodesta 2032 eteenpäin lasten määrä kasvaa noin 10 lapsella vuoteen 2037 mennessä.

Maunulan ala-asteen koulussa on tällä hetkellä noin 570 oppilasta ja se tarjoaa suomen- ja englanninkielistä opetusta luokka-asteille 1–6. Helsingin kaupunki-strategiassa 2021–2025 on linjattu, että englanninkie-



listä opetusta lisätään, jolloin suomen- ja englanninkielisen opetuksen tilat mitoitetaan 700 oppilaalle. Lisäksi suomenkielisen esiopetuksen tilat mitoitetaan nykyisten 21 lapsen sijasta 49 lapselle. Månsas lågstadieskolassa on tällä hetkellä noin 110 oppilasta ja tulevaisuudessa tarvitaan tilat 120 oppilaalle. Ruotsinkielisessä esiopetuksessa on nykyisin 21 lasta ja tilat tarvitaan tulevaisuudessa 28 lapselle.

Perusparannetut ja laajennetut tilat suunnitellaan 820 oppilaalle ja 77 esiopetuksessa olevalle lapselle. Suomen- ja ruotsinkielisissä alasteen kouluissa on tällä hetkellä yhteensä noin 680 oppilasta. Lisäksi suomen- ja ruotsinkielistä esiopetusta järjestetään tällä hetkellä yhteensä 42 lapselle.

Perusparannuksen ja laajennuksen valmistuttua on mahdollista luopua koulu-tontilla olevasta lisätilapaviljongista osoitteessa Haavikkotie 5 ja väliaikaisista esiopetustiloista osoitteessa Metsäpurontie 29.

Nykyisellään tilat eivät kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita eivätkä mahdollista monipuolista käyttöä. Nykyiset keittiö- ja ruokailutilat ovat laajuudeltaan liian pienet koulun oppilasmäärille ja niiden huolto tapahtuu pihan kautta. Olevien koulurakennusten esteettömyyttä tulee parantaa. Kohteessa ei ole käyttäjiä kokoavaa keskeistä tilaa. Piha-, pysäköinti- ja liikennejärjestelyjä tulee kehittää.

1951 ja 1957 valmistuneissa koulurakennuksissa on tehty aiemmin muutos- ja korjaustöitä, mutta ei kattavaa peruskorjausta. Talotekniset järjestelmät ovat elinkaarensa lopussa. Ilmanvaihto on puutteellinen. Rakenteiden lämmönpitävyydessä, ilmatiiveydessä ja kosteusteknisessä toimivuudessa on puutteita. Julkisivujen pinnat, ulkoportaat, parvekkeet ja katokset sekä ikkunat ja ovet ovat kunnostuksen ja/tai uusimisen tarpeessa. Vanhoissa rakenteissa on paikallisesti haitta-aineita ja epäpuhtauksia.

#### Hankkeen sisältö

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella perusparannettavat ja laajennettavat tilat suunnitellaan 897:lle lapselle. Tiloilla mahdollistetaan nykyisen opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen. Perusparannuksen ja laajennuksen myötä käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021 – 2025 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt alueen lapsille ja suunnittelemalla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia.





Hankkeessa perusparannetaan nykyiset koulurakennukset, 1951 valmistunut alarakennus ja 1957 valmistunut ylärakennus, ja toteutetaan kaksikerroksinen laajennus, joka sijoitetaan nykyisten rakennusten väliin siten, että kaikki osat yhdistyvät toiminnallisesti ja teknisesti.

Kohteen kokonaislaajuus on perusparannuksen ja laajennuksen jälkeen 11 877 brm<sup>2</sup> koostuen perusparannettavasta alarakennuksesta 4222 brm<sup>2</sup> ja ylärakennuksesta 4617 brm<sup>2</sup> sekä uudesta laajennuksesta 3038 brm<sup>2</sup>.

Nykyisten koulurakennusten perusparannuksissa ajanmukaistetaan yleis- ja aineopetustilojen järjestelyjä, kiintokalustusta ja varustusta sekä kehitetään niiden monikäyttöisyyttä. Tilojen suunnittelussa varmistetaan, että kaikille ryhmille on riittävät ja rauhalliset oppimisen tilat. Opetustilojen ja käytävien akustiikkaa parannetaan. Molempien rakennusten juhla- ja liikuntasalit kunnostetaan ja niiden varustukset nykyaikaistetaan. Oppilaiden ja henkilöstön puku- ja pesutiloja ajanmukaistetaan ja lisätään. Wc-tilojen järjestelyjä nykyaikaistetaan ja niitä toteutetaan oppilasmäärän edellyttämät määrät kuten myös esteettömät wc-tilat. Kaikkia kerroksia palvelevat hissit toteutetaan sekä alarakennukseen että ylärakennukseen, missä hissi sijoitetaan vanhan ja uuden sauma-kohtaan niin, että se palvelee myös laajennusosaa. Keittiön huolto siirretään ylärakennuksen pohjoissivulle, jolloin sen liikenne voidaan eriyttää tontin muusta liikenteestä.

Koulua laajennetaan ylärakennukseen ja alarakennukseen kiinteästi liitetyvällä uudisosalla, joka yhdistyy molempiin rakennuksiin esteettömin sisäyhteyksin. Laajennus sovitetaan maaston ja olevien rakennusten korkoihin. Ylä- ja alapihan välinen huonokuntoinen matala välirakennus puretaan laajennuksen mahdollistamiseksi. Uudisosan ensimmäinen kerros on alapihan tasossa ja sinne sijoitetaan nykyvaatimusten mukaiset keittiö- ja ruokasali-/juhlatilat, näyttämö-/liikuntatila pukutiloineen ja musiikin opetustilat. Uudisosan toinen kerros on yläpihan tasossa ja sinne sijoitetaan hallinnon, oppilashuollon ja oppilaskunnan tilat. Koko kiinteistöä palvelevat uudet tekniset tilat sijoitetaan ensimmäisen kerroksen maanalaiseen osaan. Ilmanvaihtokonehuonetilat toteutetaan kattokerrokseen.

Laajennusosa on korkeudeltaan vanhoja rakennuksia matalampi. Laajennuksen runko on pääosin betonirakenteinen ja julkisivumateriaaleina ovat punaruskea julkisivutiili ja kattotiili Maunulan alueelle ominaiseen tapaan. Tontin alapuolella sijaitseva kallioluola huomioidaan uudisosan perustamisratkaisuissa. Laajennusosa ja liittyvä ylärakennus varustetaan sprinklerijärjestelmällä, mikä vähentää tarvetta paloturvallisuus-



vaatimuksista aiheutuviin rakenne- ja taloteknisiin rakenteisiin ja lisäyksiin.

Tontin piha-alueiden, huolto- ja saattoliikenteen ja pysäköinnin järjestelyt uudistetaan toiminnallisuus ja turvallisuus huomioiden. Piha-alueet suunnitellaan ja toteutetaan siten, että olevaa arvokasta puustoa säilyy mahdollisimman paljon.

#### Käyttäjätöimialan lausunto

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lautakunta on tehnyt tarvetarvityksen 14.5.2024 hyväksymällä 5.3.2024 päivätyn tarveselvityksen.

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 11 877 brm<sup>2</sup>, 8 381 htm<sup>2</sup>, 5739 hym<sup>2</sup>.

#### Kustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 50 600 000 euroa heinäkuun 2024 (RKI) kustannustasossa.

Rakentamiskustannuksista on perusparannuksen, kokonaislaajuus 8839 brm<sup>2</sup>, osuus 34 970 000 euroa (3956 €/brm<sup>2</sup>) ja uudisosan, laajuus 3038 brm<sup>2</sup>, osuus 15 630 000 euroa (5145 €/brm<sup>2</sup>).

Hankkeen kustannuksia nostavat seuraavat erityispiirteet:

- maaperäolosuhteet sekä tontin alla sijaitseva kalliosuoja
- uudisosan ja perusparannettavien rakennusten yhteensovittaminen
- rakennussuojelu, kohde sijaitsee RKY-alueella (Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö)
- perusparannettavien rakennusten moniosaisuus ja tasoerot

#### Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra hintatasossa 7/2024 on 3 084 100 euroa/vuosi (30,67 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 8381 htm<sup>2</sup>. Sisäinen vuokra muodostuu seuraavasti: investointivastike 12,52 htm<sup>2</sup>/kk, tuottovaatimus 12,83 htm<sup>2</sup>/kk, maanvuokra 0,58 htm<sup>2</sup>/kk, ylläpitovuokra 4,06 htm<sup>2</sup>/kk ja yleiskustannus 0,67 htm<sup>2</sup>/kk. Nykyinen sisäinen vuokra on 1 571 230 euroa/vuosi (19,28 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). Vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä.



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

#### Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 22.11.2023 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024 - 2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 45,01 miljoonaa euroa siten, että hankkeen laajuus on 10 436 brm<sup>2</sup> ja toteutus vuosina 2025 – 2027.

Hankesuunnittelussa hankkeen laajuus ja kustannukset ovat kasvaneet ja ovat nyt 11 877 brm<sup>2</sup> ja 50,6 miljoonaa euroa, koska tontin olosuhteet, rakennusten korjaustarpeet ja nykyisille rakennuksille laajennusrakentamisesta aiheutuvat toimenpiteet ovat täsmentyneet. Nykyiset rakennukset tulee säilyttää johtuen viranomaisvaatimuksista. 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 09/2025 ja valmistua 11/2027. Toiminta tiloissa alkaa 01/2028.

#### Väistötilat

Väistötilat tarvitaan perusparannuksen ja laajennuksen valmistumiseen saakka. Väistötilat järjestetään väliaikaisessa koulurakennuspaviljongissa osoitteessa Paloheinäntie 40b ja koulukäyttöön muutetuissa vuokratiloissa osoitteessa Mäkelänkatu 84. Väistötilat on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen.

Väistötilojen arvioitu tilakustannus käyttäjälle on enintään 24,75 euroa/m<sup>2</sup>/kk eli noin 2 211 400 euroa/vuosi, hintatasossa 8/2024. Väistötilajärjestelyihin liittyvien koululaisten bussikuljetusten arvioidut kustannukset ovat 250 000 euroa vuodessa.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaos-



03.10.2024

Asia/5

ton toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

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

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Kari Pudas

**Lisätiedot**

Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 22010  
merja.ikonen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hankesuunnitelma 17.9.2024 Maunulan ala-aste & Månsas lågstadie
- 2 Hankesuunnitelman Maunulan ala-aste, Månsas lågstadie liitteet 1-6

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Kasvatuksen ja koulutuksen  
toimiala  
Kaupunkiympäristön toimiala

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Esitysteksti



## 6

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Helsingin työväenopiston rakennuksen vesikaton ja julkisivujen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksymisestä

HEL 2024-009175 T 10 06 01

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle osoitteessa Helsinginkatu 26 sijaitsevan Helsingin työväenopiston rakennuksen julkisivujen ja vesikaton peruskorjauksen 16.9.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 8 866 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 600 000 euroa heinäkuun 2024 kustannustasossa ehdolla, että kasvatusta- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

#### Tiivistelmä

Hanke koskee Helsingin työväenopiston rakennuksen eli Opistotalon vesikaton ja julkisivujen peruskorjausta osoitteessa Helsinginkatu 26.

Rakennuksen vesikatot ja vanhan osan julkisivujen rappaukset ovat teknisen käyttöikänsä lopussa ja ne uusitaan. Laajennusosan julkisivurappaukset korjataan ja kaikki julkisivut pintakäsittelään. Koko rakennuksen ikkunat ja ulko-ovet kunnostetaan.

Hankkeen puitteissa tehdään lisäksi sen kaltaisia vesikatto- ja julkisivutöihin liittyviä korjauksia, jotka on luonteva toteuttaa silloin, kun rakenteita on avattu ja työmaa sääsuojattu.

Hankkeesta on laadittu 16.9.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön ja kasvatusta- ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina kaupunginmuuseon ja rakennusvalvonnan edustajia.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

#### Esittelijän perustelut

##### Hankesuunnitelma

Hankkeen tarkoituksena on peruskorjata rakennuksen ulkovaippa. Kokonaisuuteen kuuluvat rakennuksen vesikatot, julkisivut, ikkunat ja ul-



ko-ovet. Hankkeen yhteydessä korjataan myös aiempien vesikattovuotojen ja vesivahinkojen aiheuttamia vaurioita yläpohjassa.

Työväenopiston vanha osa on valmistunut vuonna 1927. Helsingin kaupungin rakennuskonttorissa suunnittelusta vastasi kaupunginarkkitehti Gunnar Taucher. Laajennusosa valmistui vuonna 1957 ja suunnittelijana toimi Aulis Blomstedt.

Rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1. Rakennusta ei saa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat katujulkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Kohteessa tehtiin sisäilman laatua ja toiminnallisuutta parantava sekä talotekniikan täydellisen uusimisen sisältävä perusparannus, joka valmistui v. 2010. Tässä hankkeessa toteutetaan ulkovaippaan liittyvät toimenpiteet, jotka eivät kuuluneet edelliseen perusparannushankkeeseen.

Nykyiset hakasaumatut peltivesikatot on toteutettu ilman aluskatetta. Vesikatoissa on ollut vuotoja ja peruskorjauksen lähestyessä ne on käsitelty vain väliaikaisella pinnoitteella lisävuotojen ehkäisemiseksi. Vesikatto uusitaan kaupunkikuvallisesti nykyistä vastaavalla konesaumatulla peltikatolla, joka tiiveyden varmistamiseksi varustetaan asianmukaisella kermialuskatteella.

Vesikattotöiden yhteydessä uusitaan vanhan osan ullakon betonirakenteinen palopermanto. Nykyisen palopermannon alapuoliset vaurioituneet muottilaudat sekä aiemmissa vesikattovuodoissa vaurioituneet turve-eristeet poistetaan ja eristeet korvataan kivivillaeristeellä. Laajennusosan ullakon betonilattiaa eristeineen puretaan aiemmassa vesivahingossa vaurioituneelta osin ja korvataan uudella. Yläpohjarakenteiden uusimisella pienennetään sisäilmariskejä ja parannetaan rakenteiden lämmöneristävyyttä.

Silmämääräisesti arvioituna näyttää siltä, että vanhan osan julkisivut olisivat vielä varsin hyvässä kunnossa. Tehtyjen kuntotutkimusten perusteella melko kovan pintakerroksen alla laasti on kuitenkin jauhoontunutta, eikä sideaine eli kalkki enää toimi asianmukaisesti.

Vanhan osan julkisivujen rappaukset ovat näin ollen teknisen käyttökänsä lopussa ja ne uusitaan kokonaan. Laajennusosan julkisivujen



teknisen toimivuuden varmistaminen ei edellytä koko rappauksen uusimista, vaan yksittäisten vauriokohtien korjaaminen riittää. Julkisivut maalataan kauttaaltaan pintakäsittelytutkimuksen perusteella määritettävään sävyyn.

Laajennusosan kolmen pienen parvekkeen betonirakenteet uusitaan ja yksittäinen suurempi parveke korjataan. Kaiteet kunnostetaan.

Ikkunat ovat alkuperäiset. Tehtyjen tutkimusten perusteella niiden teknistä käyttöikää pystytään kattavalla kunnostuksella edelleen jatkaamaan. Ikkunapuitteet irrotetaan ja kunnostetaan. Karmit kunnostetaan paikalla ja ikkunoiden tiiveys varmistetaan uusimalla tiivistysmateriaalit. Laajennusosan ikkunavälien puurakenteet eristeineen uusitaan tuulettuvalla rakenteella.

Ulko-ovet kunnostetaan ikkunoita vastaavalla tavalla. Yksi kellariin johtava, aiemmin uusittu huonokuntoinen metalliovi korvataan uudella.

Laajennusosassa sijaitsevien lasitiilikenttien rikkoontuneet lasitiilet korvataan mahdollisimman samanlaisilla joko käyttämällä purkukohteista kierrätettäviä lasitiiliä tai tarvittaessa hankkimalla uudet. Kenttien puurungot ja lasitiilien saumat uusitaan.

#### Lausunnot

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

Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina kaupunginmuseon ja rakennusvalvonnan edustajia.

#### Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 8 600 000 euroa (970 euroa/brm<sup>2</sup>) heinäkuun 2024 kustannustasossa.

Merkittävin kustannuksia nostava kokonaisuus ovat vesikattotöiden yhteydessä toteutettavat, aiemmissa vesivahingoissa vaurioituneiden yläpohjarakenteiden uusimiset ja niiden edellyttämät ilmanvaihtotyöt. Työmaan vaikean sijainnin aiheuttamiin kustannuksiin varaudutaan korotetuilla hankevarauksilla.

#### Tilakustannus käyttäjälle



Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on 1 828 544 euroa/vuosi (21,80 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 6 991 htm<sup>2</sup>.

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

Nykyinen sisäinen kokonaisvuokra on 1 639 860 euroa/vuosi (19,55 euroa/htm<sup>2</sup>/kk).

#### Hankkeen rahoitus

Vuoden 2025 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaehdotuksessa vuosiksi 2025–2034 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 7,1 miljoonaa euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2025–2026.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 8,6 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmaehdotuksessa.

#### Väistötilat

Työväenopiston toimintaa siirretään tarvittavilta osin vaiheittain väistötiloihin vesikaton ja julkisivujen perusparannuksen ajaksi. Väistötiloiksi on suunniteltu osoitteessa Pengerkatu 5 sijaitsevaa ja Kallion lukioden käytöstä vapautuvaa Taidetaloa sekä tarvittavilta osin työväenopiston muita ja kaskon vuokrauksessa jo olevia toisia toimipisteitä.

Tavoitteena on, että suurin osa Helsinginkadun toimipisteen tiloista on koko ajan työväenopiston käytössä. Käyttäjä ei maksa vuokraa niistä tiloista, jonka ovat rakennustöiden takia poissa käytöstä. Pengerkadulle sijoittuvien väistötilojen vuokra määritellään tarvittavien tilojen laajuuden ja mahdollisesti tarvittavien muutostöiden perusteella yhteistyössä kympin ja kaskon kesken.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan tilat-palvelulla, joka vastaa myös kiinteistön ylläpidosta.

Alustavan aikataulun mukaan rakentaminen alkaa 5/2025, työt toteutetaan kolmessa vaiheessa ja kokonaisuus on valmiina 12/2026.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten





03.10.2024

Asia/6

alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on 18.9.2017 § 865 päättänyt, että kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tilahankkeista, joiden hankesuunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään 5 miljoonaa euroa. Kun hankkeen kustannusarvio ylittää 5 miljoonaa euroa, on päätösvalta kaupunginhallituksella.

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Kari Pudas

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

- 1 Hankesuunnitelma, Helsingin työväenopisto, vk ja js peruskorjaus 240916
- 2 Hankesuunnitelman liitteet, Helsingin työväenopisto, vs ja jk pk 240916

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kymp  
Kasko



## 7

### Paloturvallisuussuunnittelupalveluja koskeva puitejärjestely sopimuskaudelle 2024– 2026 (optiokausi 1 + 1 vuotta)

HEL 2024-010242 T 02 08 02 00

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyy kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset ja oikeuttaa teknisen johtajan tekemään paloturvallisuussuunnittelupalveluja koskevat puitesopimukset seuraavien tarjoajien kanssa sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia:

1. Sitowise Oy
2. Paloff Insinööritoimisto Oy
3. Ryhmittymä Paloturvallisuussuunnittelu Block Oy ja Fitec Oy
4. Ramboll Finland Oy
5. Palotekninen insinööritoimisto Markku Kauriala Oy
6. Sweco Finland Oy

Arvio hankinnan kokonaisarvosta sopimuskaudella optiokaudet mukaan lukien on arvonlisäverottomana 4 000 000 euroa (enimmäisarvo 6 000 000 euroa).

Puitesopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu, kuitenkin aikaisintaan 1.11.2024. Sopimus päättyy 31.10.2026. Tilaajalla on oikeus jatkaa sopimuskautta kahdella (2) yhden (1) 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 määräostovelvoitetta eikä tuota konsultille yksinoikeutta toimeksiantojen toteuttamisesta tilaajalle.

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



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

## Esittelijän perustelut

### Hankinnan perustiedot

Puitejärjestelyllä hankitaan perusparannusten ja uudisrakennushankkeiden paloturvallisuussuunnittelu- ja -asiantuntijapalveluita sekä muita paloteknisiä asiantuntijatehtäviä pääasiassa Helsingin kaupungin omistamiin julkisiin rakennuksiin (mm. sosiaali- ja terveystoimen, opetustoimen, varhaiskasvatuksen, kulttuuri-, liikunta- ja nuorisotoimen rakennukset sekä toimisto- ja liikerakennukset).

Tarjouskilpailulla valitaan yritykset, joiden kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella puitesopimukset 31.10.2026 saakka. Sopimuksia on mahdollista jatkaa kahdella (2) optiovuodella.

Tarjoukset annetaan kiinteinä yksikköhintoina varsinaisen sopimuskauden ajaksi.

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

Puitejärjestelyyn valitaan 6 sopimustoimittajaa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

### Hankintamenettely

Kilpailutus perustuu Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan 8.8.2024 päivättyyn tarjouspyyntöön HEL 2024-010242. Hankinta on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaisella avoimella menettelyllä. Kyseessä on EU-kynnsarvon ylittävä palveluhankinta.

Hankinnasta on 9.8.2024 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 10.9.2024 klo 13.00 mennessä tarjouksen jätti 9 tarjoaja:

– Jensen Hughes Finland Oy



- KK-Palokonsultti Oy
- Paloff Insinööritoimisto Oy
- Palotekninen insinööritoimisto Markku Kauriala Oy
- Ryhmittymä Paloturvallisuussuunnittelu Block Oy ja Fitec Oy
- Ramboll Finland Oy
- Sampel Oy
- Sitowise Oy
- Sweco Finland Oy

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

#### Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

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

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjoajien soveltuvuutta koskevat rahoitukselliseen 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.

#### Tarjousten tarkastus

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset.

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

#### Tarjousten vertailu ja sopimustoimittajien valinta

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

Tarjous tehtiin käyttäen SKOL-ATL-SAFA-MARK henkilöryhmittelyä. Tarjoushinnat annettiin kiinteinä tuntiveloitushintoina. Tarjouksen vertailuhinta muodostuu hankittavalla määrällä kerrottujen yksikköhintojen summasta.

Tarjousten vertailussa käytettävät hintapisteen muodostuvat siten, että halvin tarjous (a) saa 100 hintapistettä. Muiden tarjousten hintapisteen muodostuvat näiden vertailuhinnasta (b) kaavalla  $a/b \cdot 100$ .



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

Puitesopimustoimittajiksi valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset jättäneet tarjoajat seuraavasti:

1. Sitowise Oy
2. Paloff Insinööritoimisto Oy
3. Ryhmittymä Paloturvallisuussuunnittelu Block Oy ja Fitec Oy
4. Ramboll Finland Oy
5. Palotekninen insinööritoimisto Markku Kauriala Oy
6. Sweco Finland Oy

Sopimuskumppaniksi hyväksytyjen osalta on tarkastettu Helsingin kaupungin harmaan talouden torjuntaohjeen mukaiset selvitykset.

Tarjoaja Paloff Insinööritoimisto Oy ei ole toimittanut tilaajavastuulain mukaisia selvityksiä alihankkijastaan. Alihankkija ei voi suorittaa sopimuksen mukaisia töitä ennen selvitysten toimittamista ja tilaajan hyväksyntää.

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 puitejärjestelyyn valittujen tarjoajien yhteenlasketut vertailupisteet \* 100 %. Prosenttijakaumaa on käytännössä mahdotonta saada toteutumaan täysin tarkasti sopimuskauden aikana. Prosenttijakauman toteumassa voi siten olla vaihtelua +/- 5 % -yksikköä / toimittaja.

Toimittajakohtainen prosenttijakauma on esitetty liitteenä olevassa vertailutaulukossa.

Prosenttiosuus kuvaa tilausten euromääräistä jakaumaa, ei tilausten lukumäärän jakaumaa.

Prosenttijakauman mukaisesta toimeksiantojen tilaamisesta voidaan poiketa sopimusehdoissa mainituilla perusteilla.



03.10.2024

Asia/7

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

## Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

## Lisätiedot

Erkki Huitti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 31866  
erkki.huitti(a)hel.fi  
Mika Heimala, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 42049  
mika.heimala(a)hel.fi  
Anniina Tolonen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 09 310 37438  
anniina.tolonen(a)hel.fi

## Liitteet

1 Vertailutaulukko

## Oheismateriaali

1 Tarjouspyyntö  
2 Palvelukuvaus  
3 Puitesopimusluonnos

## Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

| Ote                    | Otteen liitteet  |
|------------------------|--|
| Tarjouksen jättäneet   | Esitysteksti<br>Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta<br>Liite 1 |
| Kymp, hankintapalvelut | Esitysteksti   |