



§ 127

Vuosaaren koulujen lisäväistötilapaviljonkien vuokraus ja SR-urakan toimittajan valinta

HEL 2023-014687 T 10 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

A

vuokrata Parmaco Oy:lta Vuosaaren osoitteisiin Lohikäärmeenpolku 5 ja Punakiventie 4 sijoittuvat, väliaikaisista tilaelementeistä koostuvat koulukäyttöön suunnitellut lisäväistötilapaviljongit 17.11.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti 60 kuukaudeksi siten, että tilojen laajuus on arviolta 1 405 brm² ja tilavuokrien ja investointivarausten arvonlisäveroton kokonaissumma on enintään 4 222 500 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa.

oikeuttaa asiakkuusyksikkö 1 päällikön allekirjoittamaan Parmaco Oy:n kanssa tehtävän liitteiden mukaiset vuokrasopimukset ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

B

hyväksyä tarjouskilpailussa Parmaco Oy:n antaman hinnaltaan halvimman tarjouksen, Vuosaaren koulujen väistötilat, Tilaelementtirakennuksen kokonaistoimitus, SR-urakka, arvonlisäverottomaan kokonaisvuokrahintaan 3 582 480 euroa.

oikeuttaa Tilat – palvelun tiimipäällikön käyttämään hankkeessa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä esi- ja vuokrasopimusten perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin 29.11.2023 allekirjoitetun ja hyväksytyt urakkavaiheen kustannusarvion (UKA) mukaiset varaukset.

oikeuttaa Tilat – palvelun tiimipäällikön allekirjoittamaan hankkeen suunnittelu- ja rakentamisvaiheen esisopimukset sekä tekemään niihin vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia ja lisä- ja muutostyötilaukset ja muut rakentamiseen liittyvät velvoitteet sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.



14.12.2023

oikeuttaa Rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden jatka-
maan hankkeen valmistelua odottamatta vuokrauspäätöksen lainvoi-
maisuuatta.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Merja Ikonen. Asiantuntija
poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 17.11.2023 Vuosaaren koulujen lisäväistötilapavil-
jongit
- 2 Hankesuunnitelman 17.11.2023 liitteet
- 3 Vuokrasopimus- ja esisopimusluonnokset

Muutoksenhaku

- A Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
- B Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Tarjoajat

Tilat-
palvelu/hankeyksikkö 1
Tilat-palvelu asiakkuu-
syksikkö 1
KYMP Hankintapalvelut
Kasvatuksen ja koulutuk-
sen toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kau-
punkiympäristölautakunta
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti

Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

A Tilojen vuokraus

Tarve

Vuosaaren kouluille tarvitaan väistötilat rakentamishjelman mukaisten hankkeiden rakennustöiden ajaksi 2024 – 2029. Vuoniityn peruskoulun Heteniityntien toimipisteen tilojen perusparannus ja laajennus on suunniteltu toteutettavaksi 8/2024 – 6/2026 ja Merilahden peruskoulun Jaluspolun toimipisteen korvaavan uudisrakennuksen toteutus ajoittuu 8/2026 – 1/2029. Tilat tarvitaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan laatiman tarvekuvauksen ja tilaohjelman mukaan 340 oppijalle.

Väistötilaratkaisu

Helsingin kaupungilla ei ole Vuosaaren alueella koulukäyttöön soveltuvia vapaita tiloja. Hankkeen valmistelussa keväällä 2023 selvitettiin mahdollisuutta toteuttaa tarvittavat väistötilat uuteen paviljonkiin rakentamattomalle puustoiselle tontille osoitteessa Porslahdentie 34. Em. rakennuspaikan toiminnallisuuden, rakennettavuuden ja ennallistettavuuden kokonaisarvioinnin perusteella todettiin, että kaupungin kokonaisuuden kannalta parempi vaihtoehto on koostaa väistötilat hyödyntäen Punakivenkentällä osoitteessa Lohikäärmeenpolku 5 entuudestaan sijaitsevien kolmen paviljongin tiloja ja täydentää kokonaisuudesta puuttuvat tilat lisärakentamisella nykyisten paviljonkien välittömään yhteyteen ja/tai läheisyyteen. Väistötilojen sijoitusjärjestelyn edellytyksistä on neuvoteltu ja sijoitusratkaisuun päädytty yhteistyössä kaupunkiympäristön tilat-, kaupunki- ja maisemasuunnittelu- ja rakennusvalvontapalveluiden sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa. Kaupunkiympäristön Tilat-palvelu hakee tarvittavat jatkoluvat Punakivenkentän nykyisille paviljongeille.

Lisäväistötilapaviljongit

Tarvittavat väliaikaiset lisäväistötilat sijoitetaan kahteen erilliseen paviljonkiin osoitteisiin Lohikäärmeenpolku 5 (Punakivenpuisto) ja Punakiventie 4 (Puistopolun peruskoulun tontin pohjoisosa). Lisäväistöpaviljongit muodostavat Punakivenkentällä (Lohikäärmeenpolku 5) sijaitsevien nykyisten kolmen paviljongin kanssa toiminnallisesti tarkoituksenmukaisen väistötilakokonaisuuden Vuosaaren kouluille. Punakivenkentän pohjoisosaan (Lohikäärmeenpolku 5) sijoitetaan yksi yksikerroksinen paviljonki, johon tulevat opetus-, musiikki- ja opetushuollon tilat. Kaikki käyttäjän tarvitsemat tilat eivät mahdu Punakivenkentälle sijoitet-



tavaan lisätilapaviljonkiin. Toinen lisätilapaviljonki sijoitetaan Punakivenpuiston viereiseen Puistopolun peruskoulun tontin pohjoisosaan, jonne on suora huoltoyhteys Punakiventieltä. Yksikerroksiseen paviljonkiin sijoitetaan liikunnan, kädentaidon ja ruokapalveluiden tilat.

Vuokrattavat tilat

Kaupunkiympäristön toimiala on kilpailuttanut Vuoniityn ja Merilahden peruskoulujen hankkeiden rakentamisen ajaksi tarvittavat, väliaikaisena tilaratkaisuna toteutettavat vuokrattavat väistötilat loka-marraskuussa 2023. Vuokranantajalta saadaan yleis- ja toteutussuunnittelu, rakennusluvitukset, rakennuspaikan maanrakennustyöt, siirtokelpoisista tilaelementeistä koostuvien paviljonkien pystytys ja pihan toteutus. Tilojen toimittaja vastaa tilojen rakennusteknisestä kunnosta. Kaupunki vuokraa paviljonkitilat tulevalta vuokranantajalta 50 kuukaudeksi ajalle 01.08. 2024 – 31.07.2029. Vuokrasopimuksissa sovitaan vuokranantajan ja vuokralaisen vastuista ja velvollisuuksista vuokrakohteiden toteuttamisessa.

Vuokranantaja vastaa kohteiden suunnittelusta ja toteuttamisesta vuokrasopimusten 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 vuokrakohteen ylläpidosta vuokrasopimusluonnoksen liitteenä oleva ylläpidonvastuunjakotaulukon mukaisesti.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Vuokrasopimusluonnokset ovat liitteenä 3.

Hankkeen laajuus

Hankkeen yhteenlaskettu laajuus on arviolta 1 405 brm², 1 350 htm².

Vuokra- ja investointikustannukset

Vuokrauksen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 4 222 500 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa.

Kokonaiskustannus sisältää kaupunkiympäristön toimialan investointikustannuksia yhteensä 640 020 euroa. Investointikustannuksiin sisältyvät varaukset kaivuu- ja maanrakennustöihin, rakennuttamis- ja suunnittelukustannukset, rakennuttajan erillishankinnat sekä lisä- ja muutostyövaraus.



14.12.2023

Kokonaiskustannukseen sisältyvä, paviljongeista ulos maksettava vuokra on arvonlisäverottomana 44,23 euroa/htm² eli noin 59 708 euroa kuukaudessa ja noin 716 496 euroa vuodessa sekä yhteensä 3 582 480 euroa 5 vuoden vuokra-ajalta 8/2024 - 7/2029.

Tilakustannus käyttäjälle

Lisätilapaviljonkien kokonaisuutta koskeva laskennallinen arvonlisäveroton yhteenlaskettu tilakustannus käyttäjälle on 54,80 euroa/htm²/kk eli noin 73 983 euroa kuukaudessa ja noin 887 788 euroa vuodessa. Tilakustannus muodostuu ulos maksettavasta tilavuokrasta 44,23 euroa/htm²/kk, ylläpituokrasta, joka on sopimuskauden alussa 1,49 euroa/htm²/kk, yleiskustannuksesta 0,67/htm²/kk ja lisävuokrasta enintään 8,41/htm²/kk.

Ylläpituokran suuruus määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden kustannusten perusteella siten, että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden ylläpituokran 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. 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 rakentamistyöstä. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta toteuttajasta riippumattomista syistä, toteuttajalla on oikeus laskuttaa avoimin kirjoin toteutuneiden töiden kustannuksia suunnittelu- ja rakentamisvaiheen esisopimuksessa määritelyyn 300 000 euron kattoon asti. Suunnittelun on tarkoitus alkaa heti, kun toteuttajan valintaa koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi ja osapuolet ovat allekirjoittaneet suunnittelu- ja rakentamisvaiheen esisopimukset.

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 heinäkuun



2023 aikana. Tarkoituksena on, että kalustetut tilat voitaisiin ottaa käyttöön elokuussa 2024.

Lausunnot

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala lausuu lisäväistötiloista Vuoniityn peruskoulun Heteniityntien perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelmalausunnon yhteydessä. Mikäli kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ei puolla Heteniityntien toimipisteen perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelmaa, lisäväistötilojen hankinnasta kertyneet kustannukset sisällytetään kaskon investointivastikkeeseen.

B Toimittajan valinta

Tarjouspyyntömenettely

Hankinta on kilpailutettu kansallisen kynnsarvon ylittävänä SR-urakkana käyttäen avointa hankintamenettelyä. Valintaperusteena on edullisin kokonaisvuokra.

Hankintailmoitus HEL 2023-012434 on julkaistu 4.10.2023 sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa

Urakkatarjoukset

SR-urakasta jätti määräaikaan 13.11.2023 mennessä kaksi urakoitsijaa hyväksyttävän tarjouksen:

Parmaco Oy	3 582 480,00 euroa
Adapteo Finland Oy	3 810 360,00 euroa

Kokonaisarvoltaan edullisimman tarjouksen antoi Parmaco Oy. Tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen arvonlisäveroton kokonaisvuokrahinta ajalle 1.8.2023 – 31.7.2029 on 3 582 480,00 euroa. Toimittajan tarjous sisältää suunnittelun, maanrakennus- ja perustusyöt, tilojen rakentamisen, asennustyöt, käyttökuntoon saattamisen, tilojen käytön koulutuksen sekä vuokra-ajan päätyttyä rakennusten purkamisen, poiskuljetamisen ja rakennusalueiden ennallistamisen.

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

Toimivalta

A



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 lautakunnan tai kansliapäällikön hyväksymän tarveselvityksen perusteella. Kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 § 865 mukaan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomainen hyväksyy lautakunnan tai kansliapäällikön hyväksymän tarveselvityksen perusteella tilahankkeita koskevat hanke- ja muut suunnitelmat, kun hankkeen suunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään 5 miljoonaa euroa.

B

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 13.12.2022 § 711 mukaan lautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltaisuus 3 miljoonan euron ylittävissä hankinnoissa

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hanke suunnitelma 17.11.2023 Vuosaaren koulujen lisäväistötilapaviljongit
- 2 Hanke suunnitelman 17.11.2023 liitteet
- 3 Vuokrasopimus- ja esisopimusluonnokset

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin
09 310 1691

Y-tunnus
0201256-6



14.12.2023

Asia/7

A	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
B	Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Tarjoajat

Tilat-
palvelu/hankeyksikkö 1
Tilat-palvelu asiakkuus-
yksikkö 1
KYMP Hankintapalvelut
Kasvatuksen ja koulutuk-
sen toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti