



31.10.2024

Kokousaika 31.10.2024 16:00 - 18:10

Kokouspaikka Lautakuntasali Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Meri, Otto	puheenjohtaja läsnä: 114 - 117 §, osa 118 §, poistui 17:42
Laak, Noora Aalto, Martin Klemetti, Tapio Loman, Stefan Penttinen, Katri Salmela, Santtu Törmikoski, Nina-Ilona Lehtiranta, Jonni	varapuheenjohtaja poissa: 114 §, saapui 16:01 varajäsen

Muut

Pudas, Kari Lönnerberg, Pasi Seppälä, Hannu Kuusi, Virve Nöjd, Johanna Sööt, Elen Salminen, Toni Alajoki, Ville	tekninen johtaja vs. tilapäällikkö infrapäällikkö yksikön päällikkö hallintosihteeri hallintosihteeri ICT-tukihenkilö tiimipäällikkö asiantuntija läsnä: 118 §
Holmqvist, Jessica	projektinjohtaja asiantuntija läsnä: 116 §
Ikonen, Merja	projektinjohtaja asiantuntija läsnä: 117 §
Silvo, Anton	projektinjohtaja asiantuntija läsnä: 118 §

Puheenjohtaja



31.10.2024

	Otto Meri	puheenjohtaja 114 - 117 §
	Noora Laak	varapuheenjohtaja 118 §
Esittelijät		
	Otto Meri	puheenjohtaja 114 §
	Kari Pudas	tekninen johtaja 115 - 118 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Johanna Nöjd	hallintosihteeri 114 - 118 §



31.10.2024

§	Asia	
114	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
115	Asia/2	Ilmoitusasiat
116	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamisesta Hoivatilat Oy:ltä varhaiskasvatukseen käyttöön osoitteessa Radiokatu 20
117	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Malmin peruskoulun ja päiväkotien laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
118	Asia/5	Helsingin kaupunkikehityksen ja raitioteiden ohjelman allianssien palveluntuottajien hankinta, kaupunkiympäristön toimiala



31.10.2024

Asia/1

§ 114

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

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

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi Ilona Törmikosken ja varatarkastajaksi Martin Aallon.

Esittelijä

Puheenjohtaja
Otto Meri

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Puheenjohtaja
Otto Meri

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



31.10.2024

Asia/2

§ 115
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 25.9.2024 § 191

Pohjoismaisen yhtenäiskoulun perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma

HEL 2024-003765

Kvsto 25.9.2024 § 192

Koskelan ala-asteen ja päiväkoti Herttuan perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma

HEL 2023-013220

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 9.10.2024 § 204

Vuokrausperiaatteiden määrittäminen ja tilojen vuokraaminen opetus- käyttöön (Vallila, tontti 22542/8)

HEL 2023-011020

[Pöytäkirja](#)

Kaupunginkanslia

Asemakaavan hyväksyminen: Kumpula, Kumpulanmäki

Kaupunginvaltuusto on 25.9.2024, 189 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Kumpula, osa korttelia 24981, tontit 24973/5 ja 6 sekä puisto- ja katua- lueet, muodostuvat uudet korttelit 24979–24985, piirustus nro 12744, Kumpulanmäki.



31.10.2024

Asia/2

HEL 2019-001535

[Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12744](#)

[Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12744](#)

Helsingissä 2.10.2024

Asemakaavan hyväksyminen: Kruunuhaka, Pohjoisranta 12

Kaupunginvaltuusto on 9.10.2024, 203 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Kruunuhaka, korttelin 15 tontti 3, piirustus nro 12891, Pohjoisranta 12.

HEL 2023-000206

[Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12891](#)

[Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12891](#)

Helsingissä 16.10.2024

Voimaantullut asemakaava: Tuomarinkylä, Paloheinän jokamiesgolfkentän laajennus

Kaupunginvaltuuston 28.8.2024, 156 §, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

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 23.10.2024

Voimaantullut asemakaava: Suutarila, Suurmetsä, Puistolan asemaseudun monitoimitalot



31.10.2024

Kaupunginvaltuuston 28.8.2024, 157 §, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

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

HEL 2021-004604

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

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

Helsingissä 23.10.2024

Voimaantullut asemakaava: Vartiokylä, Myllypadontie 3

Kaupunginvaltuuston 28.8.2024, 158 §, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

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 23.10.2024

Voimaantullut asemakaava: Mellunkylä, Länsimäentien pohjoisosa ja Laakavuoren korttelitalo ympäristöineen

Kaupunginvaltuuston 28.8.2024, 159 §, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

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](#)



31.10.2024

Asia/2

Helsingissä 23.10.2024

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 116

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamisesta Hoivatilat Oy:ltä varhaiskasvatukseen käyttöön osoitteessa Radiokatu 20

HEL 2024-010245 T 10 01 04

Katuosoite: Radiokatu 20, 00240 Helsinki

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman mukaisten noin 1 295 htm² laajuisten päiväkotitilojen vuokraamista osoitteesta Radiokatu 20 Hoivatilat Oyj: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 vuokraajalle.

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

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Hoivatilat Oyj:n vuokratilojen toteuttajaksi.

Lisäksi jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan kasvatukseen ja koulutuksen tilat yksikön päällikön allekirjoittamaan liitteiden mukaisen Hoivatilat Oyj: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.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Jessica Holmqvist. Asian tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja



31.10.2024

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, va. 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

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Tilat-palvelu/Kasvatuksen ja koulutuksen tilat

Tilat-palvelu/Hankeyksikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Pasilan peruspiirissä, jonka alueelle hanke sijoittuu, varhaiskasvatuseräikäisten lasten määrä kasvaa väestöennusteen koko ajanjakson ajan. Vuonna 2034 peruspiirissä ennustetaan olevan noin 445 varhaiskasvatuseräikäistä nykyistä enemmän. Lisäksi erityisesti alueen päiväkodit ovat



31.10.2024

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 osalla alueella 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 selvitettiin 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 toiminnoille 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 järjestämisen ja jonka yhteydessä / lähellä on päiväkodille soveltuva piha. Tähän rakennettavaan rakennukseen saadaan suojaisa, tur-



vallinen 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 määritellä alue, johon päiväkodin tulee sijoittua, sekä määritellä 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 valitusai-ka.

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 varhaiskasvatukseen ja esiopetuksen käyttöön 140 lapselle.

Vuokrattavat tilat sijoittuvat rakennuksen kellarikerrokseen sekä kahdeksan maanpäälliseen kerrokseen, ja niiden huoneistoala on noin 1295 htm². Lisäksi vuokra-alue sisältää vähintään 905 m²: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 ennakkohintoina 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 €/htm²/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 1 295 htm²) eli 33 500 euroa kuukaudessa, 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 n. 9,89 €/htm²/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. Lisäksi vuokralainen maksaa tonttikustannuksen sekä vuokranantajan maksaman Helsingin kaupungille palautuvan kiinteistöveron. Indikatiivinen tonttikustannus sopimuksen alkaessa on n. 1,85 €/htm²/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 käyttäjäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 37,14 euroa/htm²/kk eli 48 100 euroa kuukaudessa ja 577 201 euroa vuodessa. Se muodostuu:



- Ulos maksettavasta tilavuokrasta 25,87 euroa/htm2/kk.
- Ylläpitovuokrasta 9,89 euroa/htm2/kk, johon sisältyy vuokranantajalle maksettava ylläpitokustannus, kiinteistövero sekä tonttikustannus.
- Mahdollisista käyttäjän erityistarpeista enintään 0,71 euroa/htm2/kk, jotka toteuttaa vuokranantaja sekä
- yleiskustannuksesta 0,67 euroa/htm2/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
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 hanke-suunnitelmasta 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 viranomaisen 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 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, va. 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

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Tilat-palvelu/Kasvatuksen ja koulutuksen tilat
Tilat-palvelu/Hankeyksikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 03.10.2024 § 110



31.10.2024

Asia/4

§ 117

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Malmin peruskoulun ja päiväkotien laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2024-009025 T 10 06 00

Kirkonkyläntie 17, 00700 Helsinki, RATU 17580, hankenumero 2821U20188

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Malmin peruskoulun ja päiväkotien Kirkonkyläntien toimipisteen laajennuksen ja perusparannuksen 17.10.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta-arvio arvonlisäverottomana on 49 540 000 euroa elokuun 2024 kustannustasossa (RKI) ja laajuus noin 11 402 brm².

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Käsittely

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 17.10.2024 Malmin peruskoulu ja päiväkodit
- 2 Hankesuunnitelman Malmin peruskoulu ja päiväkodit liitteet 1-6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kasvatuksen ja koulutuksen
toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti



Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankkeessa muodostetaan Malmin peruskoululle ja päiväkodeille yhteinen kampuskokonaisuus osoitteeseen Kirkonkyläntie 17. Nykyinen vanha koulurakennus perusparannetaan ja sen yhteyteen rakennetaan laajennus uusille, laajennettaville ja korvaaville, tiloille siten, että uusi ja vanha rakennus integroidaan toiminnallisesti ja teknisesti.

Vanhan suojellun koulurakennuksen perusparannuksessa (laajuus 1975 brm²) ajanmukaistetaan tiloja ja sinne sijoitetaan toimintoja, jotka soveltuvat rakennuksen puitteisiin. Rakennuksen talotekniset järjestelmät uusitaan, lämmönpitävyyttä ja esteettömyyttä parannetaan ja rakenteita uusitaan ja/tai korjataan. Julkisivut ja vesikatto sekä ikkunat ja ovet kunnostetaan ja/tai korjataan. Ilmanvaihdon konehuonetiloja laajennetaan ullakolla ja kellarissa.

Peruskoululle ja päiväkodeille tarvittavia uusia ja korvaavia tiloja varten rakennetaan laajennus (laajuus 9427 brm²), joka liittyy kiinteästi vanhaan koulurakennukseen. Uudisosa koostuu kolmesta toiminnallisesta lohkokosta, joita yhdistää valoisa aula, kampuksen sydänalue, joka yhdistyy myös vanhaan osaan. Laajennukseen sijoitetaan koulun luokka- ja aineopetustiloja ja päiväkodin tiloja sekä kaikille käyttäjille yhteiset liikunta- ja juhlasali ja keittiö- ja ruokailutilat. Puku- ja pesutilat sekä siivous- ja tekniset tilat sijoitetaan kellarikerrokseen. Uudisosan ilmanvaihtokonehuonetilat sijoitetaan kattokerrokseen.

Hankkeen mahdollistamiseksi on käynnistetty 23.4.2023 asemakaavamuutos nro 12917 ”Malmin koulukampus”, joka etenee hankkeen rinnalla. Asemakaavamuutoksessa kasvatetaan tontin rakennusoikeutta ja laajuutta, jotta sille voidaan sijoittaa tarpeen mukainen laajennusrakentaminen ja piha-, huolto- ja pysäköintialueet yhteyksineen. Laajentuvan kampuksen piha-alueet liittyvät saumattomasti tontin pohjoispuoliseen Laidunpuistoon ja ovat myös alueen asukkaiden käytössä.

Hankesuunnitelman ja asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmien ratkaisuperiaatteet perustuvat keväällä 2023 kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen välisenä yhteistyönä järjestetyssä kevennetyssä arkkitehtuurikilpailussa parhaaksi ja kehityskelpoisimmaksi arvioituun ehdotukseen.



Laajennus ja perusparannus 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 17.10.2024 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

Malmin peruskoulun ja päiväkotien Takatasku ja Ylä-Malmin nykyiset tilat ovat riittämättömät kasvavalle palvelutarpeelle eivätkä ne kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita ja ovat huonokuntoiset.

Vuonna 2019 toteutettiin kulttuurin- ja vapaa-ajan toimialan, kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen sekä sosiaali- ja terveystoimialan yhteistyönä Malmin alueen palveluverkkotarkastelu, jossa selvitettiin alueen väestön kasvuun perustuvia palvelutarpeita ja tilaverkon kehitystarpeita.

Väestöennusteen mukaan Malmin peruspiirissä 1-6- vuotiaiden määrä kasvaa noin 490 lapsella ja 7-15-vuotiaiden määrä kasvaa noin 410 lapsella vuosina 2012–2037. Väestömäärän kasvu alueella tulee jatkumaan vielä vuoden 2033 jälkeenkin, mikä tullaan huomioimaan alueen palvelutarpeen kehittämisessä.

Malmin peruskoulussa on tällä hetkellä yhteensä 757 oppilasta ja toiminta jakautuu kolmeen eri toimipaikkaan. Osoitteessa Kirkonkyläntie 17 sijaitsevat koulun tilat, joissa on 207 oppilasta, peruskorjataan ja integroidaan osaksi hankkeessa toteutettavaa koulukampusta. Osoitteessa Talvelantie 1 olevista 360 oppilaan tiloista luovutaan, sillä tontti tarvitaan laajentuvan Malmin uuden sairaalan tarpeisiin. Osoitteessa



Silkokuja 7 sijaitsevat tilat 190 oppilaalle säilyvät edelleen koulun käytössä.

Uudet tilat suunnitellaan osoitteeseen Kirkonkyläntie 17 Malmin peruskoulu ja korvaavaa päiväkotia varten. Päiväkodissa järjestetään lisäksi esiopetusta ja vuorohoitoa. Osoitteeseen Kirkonkyläntie 17 rakennettavaan uudisrakennukseen ja peruskorjattavaan toimipaikkaan voidaan sijoittaa 700 oppilasta, mikä lisää paikkoja noin 130:lla. Osoitteessa Takaniitynpolku 1 sijaitsevassa päiväkotitakataskun ja osoitteessa Notkotie 12 sijaitsevan päiväkotitälä-Malmin huonokuntoisista tiloista luovutaan korvaavien tilojen valmistuttua. Tällä hetkellä paikkoja on yhteensä 217. Hankkeen yhteydessä rakennetaan tilat 252 lapselle. Paikoista 90 varataan vuorohoidolle. Varhaiskasvatuksen paikkamäärä kasvaa 35:lla.

Kirkonkyläntie 17 toimipisteen vanhan koulurakennuksen tilat eivät vastaa kaikilta osin toiminnallisia tavoitteita eivätkä mahdollista monipuolista käyttöä. Ruokahuolto- ja sosiaalitalat eivät ole nykyvaatimusten ja oppilasmäärien mukaisia. Rakennuksen esteettömyyttä tulee parantaa.

Kuntotutkimusten ja -selvitysten perusteella Kirkonkyläntie 17 toimipisteen koulurakennuksen tilat ja tekniikka ovat laajan perusparannuksen tarpeessa. Talotekniset järjestelmät ja varustukset tulee uusia nykyvaatimusten mukaisiksi. Vanhoissa rakenteissa on epäpuhtauksia sekä kosteusteknisessä toimivuudessa puutteita ja niistä aiheutuneita vaurioita. Ulkovaippa, julkisivut, ulkoportaat, parvekkeet ja katokset sekä ikkunat ja ovet ovat kunnostuksen ja/tai uusimisen tarpeessa.

Hanketta on edeltänyt vuonna 2020 esiselvitystyö, jossa selvitettiin Malmin peruskoulun ja päiväkotien rakennusten kapasiteettia ja kuntoa sekä sijoitusvaihtoehtoja keskitetyille koulu-päiväkotikokonaisuudelle. Selvityksen mukaan päiväkotitakataskun ja päiväkotitälä-Malmin rakennusten kunnan edellyttämä laaja perusparantaminen tai korvaaminen uudisrakennuksilla ei ole taloudellisesti järkevää. Talvelantie 1 tonttia ei ole mahdollista laajentaa johtuen Malmin sairaalan tulevasta laajentumisesta eikä rakennusta mahdollista laajentaa ylöspäin. Selvityksen perusteella kasvatuksen ja koulutuksen ja kaupunkiympäristön yhteistyöryhmä arvioi, että uusi koulu-päiväkotikokonaisuus on parhaiten sijoitettavissa Laidunpuiston yhteyteen Kirkonkyläntie 17 tontille ja sen lähiympäristöön.

Hankkeen sisältö

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella perusparannettavat ja laajennettavat tilat suunnitellaan 700 oppilaalle



ja 252 varhaiskasvatusikäiselle lapselle eli yhteensä 952:lle lapselle. Varhaiskasvatuksen paikoista 90 varataan vuorohoidolle.

Tiloilla mahdollistetaan nykyisen opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen. Uudisrakennuksen ja perusrakennuksen myötä käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa. Tilojen suunnittelussa varmistetaan, että kaikille ryhmille on riittävät ja rauhalliset oppimisen tilat.

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.

Hanke noudattaa Helsingin kaupunkistrategian 2021 – 2025 kaupunginosien omaleimaisuuden ja turvallisuuden vaalimisen ja kaupunkirakenteen kestävä kehittäminen tavoitteita ja sen toteuttaminen lisää Malmin kaupunki-uudistusalueen hyvinvointia ja houkuttelevuutta. Hankkeen toteuttaminen mahdollistaa Talvelantie 1 tontin vapautumisen Malmin sairaalan laajennustarpeisiin.

Hankkeen rakentamisen alkaessa puretaan Kirkonkyläntie 17 tontilta koulun huonokuntoinen liikuntasalirakennus erillisenä hankkeena. Hankkeessa laaditun selvityksen mukaan liikuntasalirakennusta tai sen osia ei ole mahdollista hyödyntää osana laajennusta johtuen rakennus- ja paloteknisistä puutteista nykymääräyksiin nähden.

Hankkeen valmistumisen jälkeen luovutaan peruskoulun tiloista osoitteessa Talvelantie 1 sekä luovutaan lasten päiväkotien tiloista osoitteissa Takaniitynpolku 1 ja Notkotie 12. Em. rakennukset puretaan erillisinä hankkeina.

Käyttäjätöimialan lausunto

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lautakunta on tehnyt tarpeettöksen 3.9.2024.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 11 402 brm², 8 883 htm², 6216 hym².

Kustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 49 540 000 euroa elokuun 2024 (RKI) kustannustasossa.



Rakentamiskustannuksista on uudisrakennuksen, laajuus 9427 brm², osuus 41 748 000 euroa (4429 €/brm²) ja perusparannuksen, laajuus 1975 brm², osuus 7 791 000 euroa (3945 €/brm²).

Hankkeen kustannuksiin vaikuttavat seuraavat erityispiirteet:

- tontin olosuhteet ja laajentaminen (7400 m²)
- laajennuksen ja perusparannusosan yhteensovittaminen
- rakennussuojelu, perusparannuskohde suojellaan asemakaava-merkinnällä sr-2
- asemakaavan vaatimukset perustuen kaupunkikuvallisesti keskeiseen sijaintiin historiallisen Kirkonkyläntien varrella vastapäätä Malmin kirkkoa

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra hintatasossa 8/2024 on 3 290 230 euroa/vuosi (30,87 euroa/ htm²/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 8883 htm². Sisäinen vuokra muodostuu seuraavasti: investointivastike 12,91 htm²/kk, tuottovaatimus 11,74 htm²/kk, maanvuokra 0,66 htm²/kk, ylläpito vuokra 4,88 htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 htm²/kk.

Nykyinen sisäinen vuokra on 2 146 832 euroa/vuosi (20,20 euroa/htm²/kk). Vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpito vuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpito vuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 22.11.2023 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024 - 2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 43,05 miljoonaa euroa siten, että hankkeen laajuus on 10 500 brm² ja toteutus vuosina 2026 – 2027.

Hankesuunnittelussa hankkeen laajuus ja kustannukset ovat kasvaneet ja ovat nyt 11 402 brm² ja 49,54 miljoonaa euroa, koska käyttäjän tarpeet, asemakaavamuutoksen vaatimukset, tontin laajuus ja olosuhteet ja vanhan rakennuksen korjaustarpeet ovat täsmentyneet.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä kasvanut rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu



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

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 01/2026 ja valmistua 11/2027. Toiminta tiloissa alkaa 01/2028.

Väistötilat

Väistötilat tarvitaan perusparannuksen ja laajennuksen valmistumiseen saakka Malmin peruskoulun Kirkonkyläntie 17 toimipisteen oppilaille. Malmin peruskoulun toimipisteessä Talvelantie 1 sekä päiväkodeissa Takatasku ja Ylä-Malmi toiminta jatkuu nykyisissä tiloissa hankkeen valmistumiseen saakka. Väistötilat järjestetään väliaikaisessa koulurakennuspaviljongissa osoitteessa Silkokuja 9 ja liikuntatilat ulkopuolisessa vuokratilassa osoitteessa Siemenkuja 3. Väistötilat on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen.

Väistötilojen vuokra-arvio on 46,88 euroa/m²/kk eli noin 933 300 euroa/vuosi, hintatasossa 11/2023. Väistön ajan liikuntatilojen vuokra-arvio on 12,39 euroa/m²/kk eli noin 57 240 euroa/vuosi.

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.

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 17.10.2024 Malmin peruskoulu ja päiväkodit
- 2 Hankesuunnitelman Malmin peruskoulu ja päiväkodit liitteet 1-6

Muutoksenhaku



31.10.2024

Asia/4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kasvatuksen ja koulutuksen
toimiala
Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti



31.10.2024

Asia/5

§ 118

Helsingin kaupunkikehityksen ja raitioteiden ohjelman allianssien palveluntuottajien hankinta, kaupunkiympäristön toimiala

HEL 2024-008609 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti osaltaan valita Helsingin kaupunkikehityksen ja raitioteiden ohjelman allianssin palveluntuottajiksi:

- ryhmittymän Wiehe (Destia Oy, Destia Rail Oy, Proxion Plan Oy, WSP Finland Oy) ja
- ryhmittymän Mainio (YIT Infra Oy, Sitowise Oy, Sweco Finland Oy, NRC Group Finland Oy).

Lisäksi jaosto oikeutti kaupunkiympäristön toimialan infrapäällikön allekirjoittamaan hankintaa koskevat allianssisopimukset sekä kehitys- ja toteutusvaiheita koskevat tilaukset. Tilaukset tehdään tehtyjen hankepäätösten, talousarvion ja hankintavaltuuksien puitteissa.

Hankintapäätöksen täytäntöönpano edellyttää, että Pääkaupunkiseudun kaupunkiliikenne Oy:n hallitus tekee vastaavan sisältöisen päätöksen.

Hankintaa koskeva allianssisopimus ei synny tämän päätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kun osapuolet ovat allekirjoittaneet allianssisopimukset. Allianssisopimukset voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluessa siitä, kun tarjoajat ovat saaneet tai heidän katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat projektinjohtaja Anton Silvo ja tiimipäällikkö Ville Alajoki. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Ville Alajoki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 39848
ville.alajoki(a)hel.fi
Anton Silvo, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37489
anton.silvo(a)hel.fi



31.10.2024

Asia/5

Liitteet

- | | |
|---|-------------------------|
| 1 | Valintamuistio |
| 2 | Perustelumuistio |
| 3 | Allianssisopimusluonnos |

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Tarjoajat	Esitysteksti Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Rya	Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankinnan kohde

Hankinnan kohteena on Kaupunkiliikenne Oy:n ja kaupunkiympäristön toimialan yhteisprojekteina toteutettavien kaupunkikehitys- ja raitiotieprojektien allianssitoteutus. Ohjelmaan sisältyvät projektit ovat Länsiratikat (aiemmin Länsi-Helsingin raitiotiet), Länsisataman pikaraitiotie ja Viikin-Malmin pikaraitiotie sekä niihin liittyviä investointeja. Ohjelman ensimmäisessä osassa suunnitellaan ja toteutetaan Länsiratikat sekä laaditaan Länsisataman pikaraitiotien ja Viikin-Malmin pikaraitiotien hankesuunnitelmat. Ohjelman toisessa osassa suunnitellaan ja toteutetaan viimeksi mainitut projektit, mikäli kaupunki tekee päätöksen niiden toteutuksesta.

Hankinnan arvoitu enimmäisarvo kaikkien tilaajien osalta on 1 200 milj. euroa (alv 0 %), josta raitiotieinvestointien osuus on noin 600 milj. euroa (alv 0 %), katuinvestointien osuus noin 400 milj. euroa (alv 0 %), metroinvestointien osuus noin 50 milj. euroa (alv 0 %) ja vesihuollon osuus noin 150 milj. euroa (alv 0 %).

Hankinnassa tilaajina toimivat Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy ja kaupunkiympäristön toimiala. Tilajina voivat toimia myös Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Helen Sähköverkko Oy ja Helen Oy. Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy toimii ensisijaisena hankkeeseen ryhtyvänä osapuolena.



Hankintamenettely

Hankinta on toteutettu vesi- ja energiahuollon, liikenteen ja postipalvelujen alalla toimivien yksiköiden hankinnoista annetun lain 1398/2016 mukaisella kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä rakennusurakka.

Ohjelman toteuttajiksi valitaan kaksi kokonaistaloudellisesti edullisinta tarjousta antanutta tarjoajaa, jotka muodostavat ohjelman ensimmäisestä osasta tilaajaosapuolten kanssa kaksi allianssia. Ohjelman toinen osa voidaan toteuttaa ensimmäisen tavoin kahtena allianssina tai siten, että osapuolet muodostavat toisesta osasta yhden yhteisen allianssin.

Hankintailmoitus toimitettiin julkaistavaksi 5.6.2024 sähköisessä HIL-MA-ilmoituskanavassa www.hankintailmoitukset.fi. Hankintailmoituksessa ilmoitettiin tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalin ko. tarjouspyyntöä koskeva Internet-osoite, josta tarjouspyyntöasiakirjat olivat sähköisesti saatavissa.

Määräaika osallistumishakemuksen jättämiselle oli 7.8.2024 klo 13:00. Osallistumispyynnössä edellytettiin, että ehdokas täyttää ESPD-lomakkeessa vaaditut tarjoavaa yritystä koskevat tiedot. Määräaikaan mennessä osallistumishakemuksen jätti neljä ehdokasta, jotka kaikki täyttivät osallistumispyynnön mukaiset kelpoisuusehdot ja kutsuttiin tarjousvaiheeseen 1.

Tarjousvaiheen 1 tarjouksen jättämisen määräaika oli 28.8.2024 klo 13:00. Määräaikaan mennessä saatiin neljä tarjousta. Tarjousvaiheen 1 tarjousten arviointikohtina oli avainhenkilötiimin osaaminen ja ohjelmasisältöön liittyvä tuotos. Tarjousvaiheeseen 2 valittiin kolme eniten vertailupisteitä saanutta tarjoajaa ja kilpailusta suljettiin ulos vähiten pisteitä saanut ryhmittymä HeRO (Kreate Oy, GRK Suomi Oy, AFRY Finland Oy, Ramboll Finland Oy).

Tarkennettu tarjouspyyntö toimitettiin tarjoajille 4.10.2024. Tarjousvaiheen 2 tarjousten jättämisen määräaika oli 18.10.2024 klo 13:00.

Saadut tarjoukset

Määräaikaan mennessä tarjouksen jätti kolme tarjoajaa:

- ryhmittymä Wiehe (Destia Oy, Destia Rail Oy, Proxion Plan Oy, WSP Finland Oy),
- ryhmittymä Mainio (YIT Infra Oy, Sitowise Oy, Sweco Finland Oy, NRC Group Finland Oy) ja



- ryhmittymä Nivel (Skanska Infra Oy, Skanska Talonrakennus Oy, Finnmap Infra Oy, A-Insinöörit Suunnittelu Oy).

Kaikki tarjoukset täyttivät tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset ja olivat tarkennetun tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjousten vertailu ja palveluntuottajien valinta

Tarjousten vertailuperusteet on määritelty tarjouspyynnössä. Tarjousten arviointikohtina on avainhenkilötiimin osaaminen, IPT-hankkeen johtamis- ja yhteistyökyvykkyys, johdon tuki ohjelman läpivientiin ja palkkiotarjous. Tarjousten vertailu perusteluineen on esitetty tarkemmin valinta- ja perustelumuistioissa (liitteet 1 ja 2).

Kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset tekivät järjestyksessä ryhmittymä Wiehe ja ryhmittymä Mainio, jotka valitaan ohjelman palveluntuottajiksi.

Ohjelman sisältö ja osittelu

Ohjelman osa 1 sisältää Länsiratikat-projektin sekä Länsisataman pikaraitiotien ja Viikin-Malmin pikaraitioteiden hankesuunnitelmien laatimisen jakautuen kahdelle ryhmittymälle kahteen osaan. Tilaajat päättävät jaon kehitysvaiheen aikana.

Tilaaajien optioina ovat ohjelman osaan 2 sisältyvät Viikin-Malmin pikaraitiotien ja Länsisataman pikaraitiotien projektit sekä niihin liittyvät investoinnit. Palveluntuottajien tehtävien jakautuminen tarkentuu ohjelman osan 2 osalta tilaaajien tekemän jatkuvan arvioinnin pohjalta.

Länsiratikat toteutetaan laadittujen yleis- ja hankesuunnitelmien sekä niistä tehtyjen päätösten mukaisesti. Viikin-Malmin pikaraitiotien ja Länsisataman pikaraitiotien yleissuunnitelmat valmistuvat syksyn 2024 aikana ja mikäli Helsingin kaupunginvaltuusto päättää projektien edistämisestä, niistä laaditaan hankesuunnitelmat ohjelman toimeksiantona. Toteutusvaiheisiin siirtyminen edellyttää kaupunginvaltuuston päätöstä projektien toteuttamisesta. Tilaajien alustava budjetti projekteihin on

- Länsiratikoiden osalta noin 310 milj. euroa,
- Viikin-Malmin pikaraitiotien osalta noin 360 milj. euroa ja
- Länsisataman pikaraitiotien osalta noin 40 milj. euroa.

Projektien yhteydessä on mahdollista toteuttaa muuta niihin liittyvää katu ympäristöä, liikennejärjestelyjä, perusrakennuksia, pyöräilyinfraa, kunnallisteknisiä töitä sekä esirakentamista. Näiden laajuus, budjetit sekä toteuttaminen ovat riippuvaisia tilaajaosapuolten päätöksenteosta



ja rahoituksesta sekä ohjelman aikataulutuksesta. Tilaajien alustava lisäbudjetti näille töille on

- Länsiratikoiden osalta noin 150 milj. euroa,
- Viikin-Malmin pikaraitiotien osalta noin 250 milj. euroa ja
- Länsisataman pikaraitiotien osalta noin 90 milj. euroa.

Ohjelma toteutetaan useina kehitys- ja toteutusvaiheina. Projektien kehitysvaiheissa osapuolet suunnittelevat kehitysvaihetta vastaavan toteutusvaiheen sisällön, laatutason sekä aikataulun ja asettavat sille tavoitekustannuksen. Tilaajat päättävät siirtymisestä toteutusvaiheeseen, johon sisältyy rakentaminen, käyttöönotto ja viiden vuoden jälkivastuvaihe. Projekteille muodostetaan kannustinjärjestelmä, jonka perustana ovat tavoitekustannuksen ja tilaajien tavoitteiden toteuttaminen.

Aiemmat päätökset

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 20.1.2021 § 10 Länsi-Helsingin raitioteiden yleissuunnitelman ja hankkeen toteuttamisen.

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2018-002298>

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 9.1.2024 § 4 Länsi-Helsingin raitioteiden hankesuunnitelman hankkeen toteutuksen ohjeena noudatettavaksi.

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2023-012549>

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 23.11.2023 § 270 vuoden 2024 talousarvion ja vuosien 2024-2026 taloussuunnitelman, jossa on varauduttu Länsi-Helsingin raitioteiden toteuttamiseen vuosien 2026-2031 välillä. Viikin-Malmin pikaraitiotien toteutukseen vuodesta 2028 alkaen ja Länsisataman pikaraitiotien toteuttamiselle vuosien 2026-2029 välillä.

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2023-005194>

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 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.



31.10.2024

Asia/5

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Ville Alajoki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 39848
ville.alajoki(a)hel.fi
Anton Silvo, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37489
anton.silvo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valintamuistio
- 2 Perustelumuistio
- 3 Allianssisopimusluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Tarjoajat

Rya

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Yleiset alueet -palvelu Alueellinen rakennuttaminen -yksikkö Yksikön päällikkö
13.09.2024 § 49

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Yleiset alueet -palvelu Alueellinen rakennuttaminen -yksikkö Yksikön päällikkö
13.08.2024 § 43



31.10.2024

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 114, 115, 116 (Päätöskohdasta A) ja 117 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

Pöytäkirjan 116 (Päätöskohdasta B) ja 118 §:t.

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

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Oikaisuvaatimusaika

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

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

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

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

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



31.10.2024

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

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

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

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



31.10.2024

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

Pöytäkirja

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

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on:

Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI



31.10.2024

Faksinumero: 029 56 43314
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 43300

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle



31.10.2024

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

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

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

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Odotusaika

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

Oikeudenkäyntimaksu

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

Pöytäkirja

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



31.10.2024

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden
jaosto**

Otto Meri
puheenjohtaja
114-117 §

Noora Laak
puheenjohtaja
118 §

Johanna Nöjd
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Nina-Ilona Törmikoski

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 04.11.2024.