



3

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

HEL 2024-010820 T 10 01 04

**Päätösehdotus**

A

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

B

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

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

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

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

**Esittelijän perustelut**

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



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

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

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

Tilatarpeen aikataulu:

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

#### Kustannukset

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

#### Tilakustannus käyttäjälle

Tilat toteutetaan vaiheittain seuraavasti:

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

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



Ajanjaksolla 7/2025–6/2027:

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

Ajanjaksolla 7/2027–6/2035:

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

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

### Hankintamenettely

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

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

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

### Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen esisopimus

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



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

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

#### Tarjoajien soveltuvuuden tarkistaminen

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

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

#### Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkistaminen

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset.

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

#### Tarjousten vertailu ja urakoitsijan valinta

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

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

Adapteo Finland Oy, 7 271 040 euroa

Parmaco Oy, 7 156 200 euroa

Vertailun perusteella kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen teki Parmaco Oy.

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



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

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

#### Rahoitus

Tilaelementtitoimittajalle maksettava vuokra rahoitetaan käyttötalousmäärärahoista. Investointikustannukset rahoitetaan investointimäärärahoista.

#### Toimivalta

##### A

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

##### B

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



05.09.2024

Asia/3

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

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

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

**Liitteet**

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

**Muutoksenhaku**

Päätöskohdasta A

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Tarjoajat

Tilat-

palvelu/hankeyksikkö 1

Kymp Hanintapalvelut

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Kasvatuksen ja koulutuksen tilat

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti