



25.01.2024

Kokousaika 25.01.2024 16:00 - 17:57

Kokouspaikka Lautakuntasali Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Meri, Otto puheenjohtaja
poistui 17:32, poissa: 6-9 §
varapuheenjohtaja

Laak, Noora
Klemetti, Tapio
Loman, Stefan
Penttinen, Katri
Salmela, Santtu
Törmikoski, Nina-Ilona
Lehtiranta, Jonni varajäsen

Muut

Pudas, Kari tekninen johtaja
Hilden, Sari tilapäällikkö
Seppälä, Hannu infrapäällikkö
Kuusi, Virve yksikön päällikkö, tiedottaja
Crow, Nina hallintosihteeri
Hirsikko, Marianne hallintosihteeri
Ikonen, Merja projektinjohtaja
asiantuntija
läsnä: 3 §
Lähdemäki, Maria projektipäällikkö
asiantuntija
läsnä: 5 §
Raveala, Jarmo yksikön päällikkö
asiantuntija
läsnä: 4 §, 6 §
Salminen, Toni ICT-tukihenkilö

Puheenjohtaja

Otto Meri puheenjohtaja
1-5 §
Noora Laak varapuheenjohtaja
6-9 §



25.01.2024

Esittelijät

Otto Meri

puheenjohtaja

1 §

Kari Pudas

tekninen johtaja

2-9 §

Pöytäkirjanpitäjä

Marianne Hirsikko

hallintosihteeri

1-9 §



25.01.2024

§	Asia	
1	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
2	Asia/2	Ilmoitusasiat
3	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Vuoniityn peruskoulun Heteniityntien toimipisteen perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
4	Asia/4	Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Harbonkatu 8 päiväkotikäyttöön tulevan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
5	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle päiväkotiki Pasila pohjoisen uudisrakennuksen enimmäishinnan korottamiseksi
6	Asia/6	Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätös Vallilan ala-asteen hankkeen toteuttajan valinnasta ja esitys kaupunginhallitukselle enimmäishinnan hyväksymiseksi ja perusparannettujen tilojen vuokraamisesta Hemsö Suomi Oy:ltä opetuskäyttöön
7	Asia/7	Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat asumisen yksikkö 2 ylläpitämien asuntojen korjaus- ja muutostyöt, puitejärjestely 2024 - 2026
8	Asia/8	Tilojen vuokraaminen Erikoissijoitusrahasto EQ Yhteiskuntakiinteistöiltä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan Jätkäsaaren peruskoulun lisätilaksi osoitteessa Saukonpaadenranta 2
9	Asia/9	Hankinta, liikennettä koskevat suunnittelu-, tutkimus- ja asiantuntijapalvelut, puitejärjestely 1.3.2024 - 28.2.2025 (optiot 1v+2v)



§ 1

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 varajäsen Jonni Lehtirannan ja varatarkastajaksi jäsen Santtu Salmelan.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti yksimielisesti puheenjohtajan ehdotuksesta valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Riina Bhatian sijasta varajäsen Jonni Lehtirannan.

Esittelijä

puheenjohtaja
Otto Meri

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 64373
marianne.hirsikko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

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 jäsen Riina Bhatian ja varatarkastajaksi jäsen Santtu Salmelan.

Esittelijä

puheenjohtaja
Otto Meri

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 64373
marianne.hirsikko(a)hel.fi



25.01.2024

Asia/1

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



25.01.2024

Asia/2

§ 2

Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 13.12.2023 § 284

Malmin lastenkodin ja ympärivuorokautisen perhearvioinnin korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksyminen (Riihenkulma 4)

HEL 2020-014430

[Pöytäkirja 13.12.2023](#)

Kaupunginhallitus (Khs)

Khs 18.12.2023 § 786

Tilojen vuokraaminen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan väistö tilakäyttöön (Aarrekuja 4)

HEL 2023-011475

Khs 18.12.2023 § 787

Väestönsuojan peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen (Vallila, Karstulantie 2 B)

HEL 2023-012761

[Pöytäkirja 18.12.2023](#)

Kaupunginkanslia

Voimaan tullut asemakaava: Käpylä, Onnentie 18

Kaupunginvaltuuston 15.6.2022, 176 §, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Käpylä, tontti 25899/18, piirustus nro 12765, Onnentie 18.

HEL 2018-010697



Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valitukset sekä päätöksen täytäntöönpanon keskeyttämistä koskevan vaatimuksen 20.6.2023. Päätöksellään 13.12.2023 korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemuksen.

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12765](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12765](#)

Helsingissä 18.12.2023

Asemakaavan hyväksyminen: Taka-Töölö, Töölöntori

Kaupunginvaltuusto on 13.12.2023, 285 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Taka-Töölö, katualueet tason +3.6 yläpuolella, piirustus nro 12867, Töölöntori.

HEL 2022-011488

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12867](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12867](#)

Helsingissä 21.12.2023

Asemakaavan hyväksyminen: Viikki, Maakaarenkuja 2

Kaupunginvaltuusto on 13.12.2023, 286 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Viikki, Viikin tiedepuisto, tontti 36204/2 sekä katualueet, piirustus nro 12649, Maakaarenkuja 2.

HEL 2017-010015

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12649](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12649](#)

Helsingissä 21.12.2023



Voimaan tullut asemakaava: Kamppi, Runeberginkatu 2

Kaupunginvaltuuston 21.9.2022, § 223, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Kamppi, kortteli 4461 sekä katualueiden tason -1.7 yläpuolinen tila, piirustus nro 12700, Runeberginkatu 2.

HEL 2020-011503

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valitukset 22.6.2023. Päätöksellään 22.12.2023 korkein hallinto-oikeus hylkäsi valituslupahakemuksen.

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12700](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12700](#)

Helsingissä 27.12.2023

Voimaan tullut asemakaava: Malmi, Karviaistie 12

Kaupunkiympäristölautakunnan 14.11.2023 § 588 hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Malmi, Ala-Malmi, tontti 38052/2, piirustus nro 12869, Karviaistie 12.

HEL 2023-003188

[Asemakaavamuutoksen kartta, piirustus nro 12869](#)

[Asemakaavamuutoksen selostus, piirustus nro 12869](#)

Helsingissä 9.1.2024

Voimaan tullut asemakaava: Vuosaari, Hallkullanniemi ja Nuottasaari

Kaupunginvaltuuston 7.9.2022, § 217, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Vuosaari, korttelit 54520 ja 54521, retkeily ja ulkoilu-, katu- ja vesialueet sekä Vuosaari, retkeily- ja ulkoilu-, palstaviljely-, katu- ja vesialueet, piirustus nro 12530, Hallkullanniemi ja Nuottasaari.

HEL 2016-014035

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin. Helsingin hallinto-oikeus



25.01.2024

Asia/2

hylkäsi valitukset 30.11.2023 eikä korkeimmasta hallinto-oikeudesta ole haettu valituslupaa.

[Asemakaavamuutoksen kartta, piirustus nro 12530](#)

[Asemakaavamuutoksen selostus, piirustus nro 12530](#)

Helsingissä 10.1.2024

Voimaan tullut asemakaava: Vuosaari, Villenkallio

Kaupunginvaltuuston 15.2.2023, § 37, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Vuosaari, Keski-Vuosaari, korttelit 54012 ja 54013 sekä puisto-, katu- ja suojaviheralueet, piirustus nro 12740, Villenkallio.

HEL 2019-002374

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valitukset 23.11.2023 eikä korkeimmasta hallinto-oikeudesta ole haettu valituslupaa.

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12740](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12740](#)

Helsingissä 10.1.2024

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 64373
marianne.hirsikko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot



25.01.2024

Asia/2

Marianne Hirsikko, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 64373
marianne.hirsikko(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



25.01.2024

Asia/3

§ 3

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Vuoniityn peruskoulun Heteniityntien toimipisteen perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2023-012827 T 10 06 00

Heteniityntie 4, 00960 Helsinki

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Vuosaarella osoitteeseen Heteniityntie 4 toteutettavan Vuoniityn peruskoulun Heteniityntien toimipisteen perusparannuksen ja laajennuksen hankkeen 11.01.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 16 320 000 euroa marraskuun 2023 kustannustasossa ja laajuus noin 4 138 brm² 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
- 2 Hankesuunnitelman liitteet_1-4 ja 6
- 3 Hankesuunnitelman liite 5

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



25.01.2024

Hankkeessa toteutetaan Vuoniityn peruskoulun Heteniityntien toimipisteen 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 vaurioituneita rakenteita ja julkisivut. Ikkunat ja ovet uusitaan ja/tai kunnostetaan. Riskirakenteita uusitaan ja haitta-aineita puhdistetaan. Koulurakennusta laajennetaan rakentamalla sen välittömään yhteyteen kaksikerroksinen laajennusosa, johon sijoitetaan ruokailu- ja keittiötilat huoltotiloineen ja esiopetuksen toimintatilat. Vanhan osan ja uudisosan saumakohtaan rakennetaan hissi, joka palvelee kaikkia kerroksia. Piha-alueiden järjestelyjä, toiminnallisuutta ja turvallisuutta kehitetään sekä parannetaan liikenteen ja pysäköinnin järjestelyjä tontilla. Erillisinä hankkeina puretaan koulun käytössä ollut piharakennus ja poistetaan väliaikainen paviljonki.

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.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 03.10.2023 hyväksynyt hankkeen 19.09.2023 päivätyn tarveselvityksen.

Hankkeesta on laadittu 11.01.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina asemakaavoituksen, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun, kaupunginmuseon, rakennusvalvontapalvelujen ja pelastuslaitoksen edustajia sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Vuosaaren peruskoulun Heteniityntien toimipisteen tilat eivät ole enää ole riittävät alueen kasvavalle palvelutarpeelle ja ne ovat huonokuntoiset. Koulu toimii osin tilapäisissä paviljonkirakennuksissa.

Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Vuosaaren peruspiirissä suomenkielisten 7-15-vuotiaiden määrä laskee noin 150 lapsella vuosina 2022-2037. Samaan aikaan 1-6-vuotiaiden määrän ennustetaan kasvavan noin 200 lapsella.



Tilat suunnitellaan noin 240 peruskoulun oppilaalle ja 63 esiopetukseen osallistuvalla lapsella. Tilahankkeessa turvataan tilat nykyiselle oppilasmäärälle 298. Esiopetustilojen sijoittaminen koulun yhteyteen mahdollistaa tilojen joustavan käytön varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen vaihtelevien tarpeiden mukaan.

Kun hankkeen valmistuttua koululla on käytössään tarkoituksenmukaiset pysyvät tilat toiminnalleen, voidaan luopua koulun käytössä olleista piharakennuksesta ja lisätilapaviljongista osoitteessa Heteniityntie 4.

Nykyisellään tilat eivät kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita eivätkä mahdollista monipuolista käyttöä. Nykyiset keittiö- ja ruokailutilat ovat laajuudeltaan liian pienet koulun oppilasmäärille. Esteettömyyttä tulee parantaa. Piha-, pysäköinti- ja liikennejärjestelyjä tulee kehittää.

1950 valmistuneessa koulurakennuksessa on tehty aiemmin muutos- ja korjaustöitä, mutta ei kattavaa peruskorjausta. Tekniset järjestelmät ovat elinkaarensa lopussa. Rakenteiden lämmönpitävyydessä, ilmatiiveydessä ja kosteusteknisessä toimivuudessa on puutteita. Julkisivujen rappaus, ulkoportaat, parvekkeet ja katokset sekä ikkunat ja ovet ovat uusimisen ja/tai kunnostuksen tarpeessa.

Hankesuunnitelma

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella perusparannettavat ja laajennettavat tilat suunnitellaan 303: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 1950 valmistunut kolmikerroksinen koulurakennus ja täydennetään sitä kaksikerroksisella laajennusosalla, jonka sijoituksessa ja rakenteissa varaudutaan mahdollistamaan suurempi laajentaminen tulevaisuudessa käynnissä olevan asemakaava muutoksen mukaisesti. Uuden ja vanhan osan nivelkohtaan rakennetaan hissiaula ja hissi palvelemaan kaikkia kerroksia. Kohteen kokonaislaajuus on perusparannuksen ja laajennuksen jälkeen 4138 brm² koostuen vanhasta osasta 2941 brm² ja uudisosasta 1197 brm².



Perusparannusosassa ajanmukaistetaan ja täydennetään hallinnon ja oppilashuollon tiloja sekä oppilaiden ja henkilöstön puku- ja pesutiloja. Aine- ja yleisopetustilojen järjestelyjä, kiintokalustusta, ja varustusta ajanmukaistetaan ja tilojen monikäyttöisyyttä kehitetään. Nykyisiä käden taidon tiloja laajennetaan kellarikerroksessa 100 brm². Wc-tilojen järjestelyjä nykyaikaistetaan ja niitä toteutetaan oppilasmäärän edellyttämät määrät kuten myös esteettömät wc-tilat. Liikuntasalin sisäänkäyntiportaaseen lisätään henkilönostin. Opetustilojen ja käytävien akustiikkaa parannetaan. Tilojen suunnittelussa varmistetaan, että toiminnalle on riittävästi rauhallisia oppimisen tiloja.

Uudisosa yhdistetään vanhan koulurakennuksen pohjoispäättyyn. Laajennusosan maantasokerrokseen sijoitetaan nykyvaatimusten mukainen keittiö huolto- ja varastotiloineen ja pihalle avautuva ruokasali. Toiseen kerrokseen sijoitetaan toimintatilat esiopetukselle ja musiikin opetuksella. Uusi osa on tilankäytöltään tehokas ja toiminnallisesti muuntojoustava.

Perusparannusosassa uusitaan, täydennetään, korjataan ja puhdistetaan alapohja-, kellarinseinä-, välipohja- ja yläpohjarakenteita muutos-, kosteusvaurio- ja epäpuhtausalueilla. Julkisivurappaus alustoineen uusitaan. Ullakkotiloihin sijoitetaan uudet ilmanvaihtokonehuoneet laajuudeltaan 141 brm².

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

Käyttäjätöimialan lausunto

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 4 138 brm² , 3 098 htm² , 2057 hym².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 16 320 000 euroa marraskuun 2023 kustannustasossa.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra hintatasossa 11/2023 on 1 080 040 euroa/vuosi (29,05 euroa/ htm²/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 3098 htm². Sisäinen vuokra muodostuu seura-



vasti: investointivastike 12,52 htm²/kk, tuottovaatimus 11,22 htm²/kk, maanvuokra 0,58 htm²/kk, ylläpitovuokra 4,06 htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 htm²/kk. Nykyinen sisäinen vuokra on 409 080 euroa/vuosi (11,83 euroa/htm²/kk). Vuokravaikutuslaskelma 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 15,67 miljoonaa euroa siten, että hankkeen laajuus on 3 822 brm² ja toteutus vuosina 2024 – 2026.

Hankesuunnittelussa hankkeen laajuus ja kustannukset ovat kasvaneet ja ovat nyt 4 138 brm² ja 16,32 miljoonaa euroa, koska hankkeen kuluessa käyttäjän tilatarpeet ja rakennuksen korjaustarpeet ovat täsmentyneet. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 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 10/2024 ja valmistua 06/2026. Toiminta tiloissa alkaa 08/2026.

Rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuus jatkaa hankkeen suunnittelua ja muuta valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Väistötilat

Väistötilat tarvitaan perusrakennuksen ja laajennuksen valmistumiseen saakka. Väistötilat järjestetään väliaikaisissa koulurakennuspaviljongeissa osoitteissa Lohikäärmeenpolku 5 ja Punakiventie 4. Väistötilat on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen.

Väistötilojen arvioitu tilakustannus käyttäjälle on enintään 37,30 €/htm²/kk eli noin 1 152 130 euroa/vuosi, hintatasossa 9/2023.

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
- 2 Hankesuunnitelman liitteet_1-4 ja 6
- 3 Hankesuunnitelman liite 5

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
KYMP Tilat-palvelu



25.01.2024

Asia/4

§ 4

Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Harbonkatu 8 päiväkotikäyttöön tulevan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2024-000448 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Meri-Rastilassa osoitteessa Harbonkatu 8 päiväkotikäyttöön tulevan uudisrakennuksen 11.1.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1490 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 7 238 000 euroa lokakuun 2023 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 11.1.2024 päiväkotia Harbonkatu
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 11.1.2024
- 3 Hankesuunnitelman liite 4 Viitesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kasvatuksen ja koulutuksen
toimiala

Tilat/asiakkuusyksikkö 1

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Meri-Rastilassa osoitteessa Harbonkatu 8 sijaitsevan uudisrakennuksen tilat on tarkoitettu varhaiskasvatukseen ja esiopetuksen käyttöön. Tilapaikkoja tulee 140. Uudisrakennus tulee ensin toimimaan alueen tilahankkeiden väistötilana, jonka jälkeen tilat toimivat päiväkotikiikun korvaavina tiloina. Uudisrakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 16.01.2024 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, asemakaavoituksen, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun, liikenne- ja katusuunnittelun, maa- ja kallioperäyksikön ja kanslian edustajia. Saatu palaute ja hankkeesta saadut lausunnot ovat vaikuttaneet suunnitelmien laadintaan.

Esittelijän perustelut

Hankkeesta on laadittu 11.1.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankesuunnitelman työstämiseen ovat teknisen suunnittelun edustajien lisäksi osallistuneet kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilapalveluiden tilahankeyksikkö, työsuojelu ja puhtaanapito- ja ruokapalveluiden edustajat sekä palveluiden esittämät muut asiantuntijat.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Rakennuspaikka

Rakennuspaikka sijaitsee Vuosaarella, Meri-Rastilan osa-alueella. Voimassa olevassa asemakaavassa 12571/ 6.10.2021 korttelin 54245 tontti 1 on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Suunniteltu toiminta ei ole asemakaavan mukaista. Päiväkotitoiminnalle on haettu poikkeamislupaa.

Esitetty sijainti on löytynyt kaupunginkanslian, rakennusvalvonnan, asemakaavoituksen, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun, liikenne- ja katusuunnittelun ja kanslian edustajien yhteistyönä.

Hankkeen tarpeellisuus



25.01.2024

Meri-Rastila on kaupunkiuudistusalue. 1-6 -vuotiaiden määrä kasvaa vuoden 2022 väestöennusteen mukaan vuoden 2021 toteumaan verrattuna noin 600 lapsella vuoteen 2036 mennessä.

Alueen palveluverkkotarkastelu on tehty kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palveluverkkoyksikön, kaupunkiympäristön toimialan kaavoitus-, tilaverkko- ja hankeyksiköiden sekä kanslian aluerakentamisyksikön yhteistyönä. Tarkastelussa selvitettiin alueen väestön kasvuun perustuvia palvelutarpeita sekä väistötilatarpeita. Tarkastelun perusteella päätettiin toteuttaa päiväkotisiiman aiemmin ohjelmaan otettu laajennus ja perusparannus uudisrakennuksena. Uudisrakennus tulee ensin toimimaan alueen tilahankkeiden väistötilana, jonka jälkeen tilat toimivat päiväkotisiiman korvaavina tiloina. Tilojen monipuolinen käyttö on huomioitu tilojen mitoittamisessa.

Hankkeen laajuus

Rakennus suunnitellaan päiväkotikäyttöön siten, että tiloihin on mahdollista sijoittaa varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 140 tilapaikan päiväkotisiima. Hankkeen kokonaislaajuus on 1490 brm² ja vuokratava huoneistoala on 1371 htm². Lisäksi lasten käytössä on n. 2150 m²:n suuruinen piha, josta 1400 m² on aidattua puistoaluetta.

Laatutaso

Tilojen laatu- ja toiminnallisten tavoitteiden osalla on noudatettu Kasvatuksen ja koulutuksen Maailman paras paikka oppia -käsikirjan mukaisia tavoitteita huomioiden rakennuspaikan erityispiirteet. Tavoitteena on muodoltaan yksinkertainen ratkaisu, jolla luodaan edellytykset taloudellisesti, rakennusteknisesti ja arkkitehtuuriltaan laadukkaalle kokonaisuudelle. Ympäröivä rakennuskanta on yleisilmeeltään pientalovaltaista asuinrakentamista, mikä on huomioitu arkkitehtonisessa ratkaisussa.

Tilasuunnittelun laatutavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Suunnittelussa otetaan huomioon pitkään elinkaareen liittyvä muunneltavuuden vaatimus. Rakennejärjestelmällä, taloteknisillä asennuksilla ja tilasuunnittelulla pyritään mahdollistamaan huonetilojen myöhempi uudelleenjärjestäminen toiminnan mahdollisesti muuttuessa.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset valitaan siten, että ne ovat kulutusta kestäviä ja helposti kunnostettavia.



Osa rakennuksen yhteisistä tiloista on asukkaiden ja muiden toimijoiden varattavissa ja käytettävissä iltaisin ja viikonloppuisin päiväkodin toiminta-aikojen ulkopuolella. Tämä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Hankkeessa ei ole toiminnan edellyttämiä erityisvaatimuksia.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankesuunnitelman työstämiseen ovat teknisen suunnittelun edustajien lisäksi osallistuneet kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilapalveluiden tilahankeyksikkö, työsuojelu ja puhtaanapito- ja ruokapalveluiden edustajat sekä palveluiden esittämät muut asiantuntijat.

Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, asemakaavoituksen, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun, liikenne- ja katusuunnittelun, maa- ja kallioperäyksikön ja kanslian edustajia.

Saatu palaute ja hankkeesta saadut lausunnot ovat vaikuttaneet suunnitelmien laadintaan.

Hankekustannusten muodostumisperusteet

Hankkeen hankekustannusten muodostumisperusteet ovat hankehintarvion mukaan seuraavat:

Rakennuttamiskustannukset 7 %
Suunnittelukustannukset 8 %
Rakennustekniset työt 60 %
LVIJA-tekniset työt 9 %
Sähkötekniset työt 6 %
Taidehankinnat 1 %
Hankevaraukset 8 %
Elinkaari-investoinnit 2 %

Hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa huomioidaan tavoite tilojen toteuttamisen kokonaistaloudellisuudesta.

Ekologisesti kestävä rakentaminen

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat kaupungin palvelurakennushankkeille asetetut ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet, joilla pyritään pitkäikäiseen, vähähiiliseen, kiertotalousnäkökulman ja



25.01.2024

tontin luontoarvot huomioivaan, energiatehokkaaseen ja uusiutuvia energialähteitä hyödyntävään rakentamiseen.

Hankesuunnitteluvaiheessa on selvitetty lämpöpumppujärjestelmän sekä aurinkosähköjärjestelmän tekninen toteutettavuus ja taloudellinen kannattavuus. Jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu maalämpöjärjestelmä.

Vesikatoille sijoitetaan noin 15,8 kWp:n aurinkosähköjärjestelmä, jolla katetaan noin 13 % kokonaissähkötarpeesta.

Rakennuksen hankesuunnitteluvaiheesta laskettu E-luku on 61 kWhE/m². Se alittaa kansallisen määräystason 39 %:lla.

Rakentamiskustannus ja rahoitus

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 10/2023 RKI 110,6; THI 196,3 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 7'238'00 € (4'858 €/brm²).

Uusiutuviin energialähteisiin tehtävien investointien osuus on noin 135'000 € ja niiden takaisinmaksuaika on enintään 15–20 vuotta. Uusiutuviin energialähteisiin tehtävät investoinnit pienentävät ylläpidon aikaisia käyttökustannuksia. Nämä kustannukset on sisällytetty tässä esitettyyn rakennuskustannusten enimmäishintaan.

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määräraha 5 milj.€, siten että hankkeen toteutus on vuosina 2024–2025. Toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmassa.

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus jatkaa hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Tilakustannus käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on 527'149 €/vuosi (32,04 €/ htm²/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 1371 htm².

Sisäinen vuokra muodostuu seuraavista:

- investointivastike 12,28 euroa/htm²/kk,
- tuottovaatimus 11,00 euroa/htm²/kk,
- maanvuokra 0,58 euroa/htm²/kk,
- ylläpitovuokra 7,51 euroa/htm²/kk,
- yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk



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

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelu. Toiminnan käynnistämiskustannuksista vastaa käyttäjätoimiala.

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- Toteutuksen suunnittelu 2/2022–9/2023
- Rakennustöiden aloitus 11/2024
- Käyttäjän kalustus ja muutto 6/2026
- Päiväkotitoiminnan käynnistyminen 8/2026

Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

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 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 viisi miljoonaa euroa. Kun hankkeen kustannusarvio ylittää 5 miljoonaa euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi



25.01.2024

Asia/4

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | Hankesuunnitelma 11.1.2024 päiväkotia Harbonkatu |
| 2 | Hankesuunnitelman liitteet 11.1.2024 |
| 3 | Hankesuunnitelman liite 4 Viitesuunnitelma |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala	Esitysteksti
Tilat/asiakkuusyksikkö 1	Esitysteksti
Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1	Esitysteksti



25.01.2024

Asia/5

§ 5

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle päiväkotia Pasila pohjoisen uudisrakennuksen enimmäishinnan korottamiseksi

HEL 2020-006217 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle lasten päiväkotia Pasila pohjoisen hankkeen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 1 043 181 eurolla siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 7 596 000 euroa arvonliäverottomana syyskuun 2023 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala hyväksyy hankkeen enimmäishinnan korottamisen ja kustannusvaikutuksen omalta osaltaan.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Maria Lähdemäki. Asian-tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Maria Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 39843
maria.lahdemaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 27.4.2020 Lpk Pasila pohjoinen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

Otteen liitteet
Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Lpk Pasila pohjoisen hankkeessa rakennetaan uudispäiväkoti uudelle Postipuiston alueelle osoitteeseen Lavakatu 6, 00240 HKI. Päiväkoti on suunniteltu 120 lapselle ja rakennuksen koko on n. 1 400 brm². Lpk Pasila pohjoinen palvelee Postipuiston uudisrakennusalueita ja sen on todettu olevan tarpeellinen pysyvänä palveluverkon osana. Hankkeelle ovat tuoneet haasteita sen myöhästyminen, sen myötä tapahtunut hintojen nousu sekä tulevan rakennuksen sijaitseminen ahtaalla ja kallioisella rinnetontilla, mitkä ovat nostaneet merkittävästi rakentamisen hintaa.

Esittelijän perustelut

Lpk Pasila pohjoisen hyväksytty hankesuunnitelma on päivätty 27.4.2020, päättäjä Helsingin kaupunginhallitus pvm. 19.10.2020 § 659.

Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 6 200 000 euroa arvonlisäverottomana helmikuun 2020 kustannustasossa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Enimmäishinnan korotukselle on seuraavat perusteet:

- Hankkeen rakennusluvan käsittelyvaiheessa on tehty naapurivalitus, jonka selvittäminen myöhästytti hanketta noin vuodella ja lisäsi rakennuttamis- ja suunnittelukustannuksia.
- Vuosien 2021 ja 2022 aikana tapahtunut rakennusmateriaalien ja energian hintojen poikkeuksellinen nousu.
- Hankkeen ja rakennuspaikan erityispiirteet, joita ei hankesuunnitelmavaiheessa ole osattu täysimääräisesti arvioida, kuten louhintatöiden ja muiden maanrakennustöiden huomattavan korkeat kustannukset, tontin ahtaudesta johtuvat vaikeudet rakentamisessa, sekä Lavakadun ja Kollikadun katuvuokrat koko rakennushankkeen aikana.

Hanke on kilpailutettu syksyn 2023 aikana todellisen markkinahinnan selvittämiseksi. Kilpailutus päätettiin toteuttaa jaettuna urakkana mahdollisimman edullisen tarjoushinnan saamiseksi. Urakka jaettiin rakennusurakkaan, LVIA-urakkaan ja SÄH-urakkaan, ja kilpailussa saatiin hyväksytyjä tarjouksia seuraavasti:

- Rakennusurakka: 7 kpl (vaihteluväli n. 4,6 milj. € - 6,0 milj. €)



- LVIA-urakka: 7 kpl (vaihteluväli n. 0,8 milj. € – 1,0 milj. €)
- SÄH-urakka: 5 kpl (vaihteluväli n. 0,4 milj. € - 0,6 milj. €)

Edullisimpien tarjousten yhteenlaskettu kokonaishinta oli n. 5,8 milj. euroa, kun kaikkien tarjousten yhteenlasketun kokonaishinnan vaihteluväli oli n. 5,8 milj. euroa - 7,6 milj. euroa. Edullisimmat tarjoukset saatiin Oulun Rakennusteho Oy:ltä (rakennusurakka), Suomen Talotekniikka Helsinki Oy:ltä (LVIA-urakka) sekä Sähköpartio Oy:ltä (SÄH-urakka).

Hankkeen kustannukset

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 7 596 000 euroa. Kustannustasona on käytetty syyskuun 2023 THI-indeksiä (204,3). Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 5 418 euroa bruttoneliömetrille, joista urakoiden osuus ilman lisä- ja muutostyövarausta on 4 134 euroa bruttoneliömetrille.

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaksi vuokraksi arvioidaan 37,06 euroa/htm², josta pääomavuokra on 29,55 euroa/htm² (sisältää investointivastikkeen 12,28 €/htm², tuottovastikkeen 15,79 €/htm², maanvuokran 0,82 €/htm² ja yleiskustannuksen 0,67 €/htm²) ja ylläpitovuokra on 7,51 euroa/htm². Vuokra on yhteensä 37 154 €/kk ja 445 852 €/v. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Rahoitus

Kaupunginvaltuuston 22.11.2023 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2024 - 2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu 6,08 milj. euroa siten, että hankkeen toteutus on 3/2024 - 6/2025. Enimmäishinnan korotuksen vuoksi hankkeen määräraharave kasvaa noin 1,5 milj. eurolla. Hankkeen määräraharave otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

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 kus-



25.01.2024

Asia/5

tannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on yleistoimivaltansa perusteella toimivaltainen päättämään hanke- ja muista suunnitelmista silloin, kun kustannusarvio on yli 5 miljoonaa euroa, mutta enintään 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Maria Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 39843
maria.lahdemaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 27.4.2020 Lpk Pasila pohjoinen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 19.10.2020 § 659

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 22.09.2020 § 235

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.06.2020 § 92



§ 6

Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätös Vallilan ala-asteen hankkeen toteuttajan valinnasta ja esitys kaupunginhallitukselle enimmäishinnan hyväksymiseksi ja perusparannettujen tilojen vuokraamisesta Hemsö Suomi Oy:ltä opetuskäyttöön

HEL 2023-011020 T 02 08 03 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Vallilan ala-asteen osoitteessa Hämeentie 80 sijaitsevien noin 3 650 brm² laajuisten tilojen vuokraamista Hemsö Suomi Oy:ltä kaupunkiympäristölautakunnan 4.4.2023 hyväksymän myyntisuunnitelman mukaisen rakennuksen myynnin ja 21.10.2021 päivätyn hankesuunnitelman mukaisen Hemsö Oy:n toteuttaman rakennuksen perusparantamisen jälkeen siten, että hankkeen pääomavuokrien kokonaisarvo kustannustasossa 9/2023 (THI 204,3 ja RKI 122,6) varauksineen on arvonlisäverottomana enintään 16 106 859 euroa laskettuna 20 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto esitti, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan liitteenä 3 oleva Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävä vuokrasopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Hemsö Suomi Oy:n Vallilan ala-asteen vuokratilojen toteuttajaksi.

Lisäksi jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan hankeyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan liitteenä 2 oleva Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävä suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimus ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätösesitys kaupunginhallitukselle tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta ja hyväksyy vuokrauksen.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asian-tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.



25.01.2024

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sonja Liljeblad, tiimpäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vallilan Hankesuunnitelma
- 2 Hankesopimus
- 3 Vuokrasopimus
- 4 Maanvuokrasopimus
- 5 Vallilan Hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokranantaja

Tilat-
palvelu/hankeyksikkö 2
Tilat/asiakkuusyksikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Esitysteksti
Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Korjauksen tarve ja tavoitteet

Rakennuksessa toimii tällä hetkellä Vallilan ala-asteen koulu. Koulun painotuksena ovat taito- ja taideaineet. Rakennuksessa on lisäksi ilta-päiväkerhon toimintaa. Seuraavan viiden vuoden aikana Vallilan peruspiirin alueen oppilasmäärä tulee ennusteen mukaan kasvamaan noin 100:lla, jonka jälkeen kasvu pysyy maltillisena. Oppilaat tulevat kouluun pääosin Vallilan peruspiiristä Vallilan ja Hermannin alueilta.

Kuntotutkimusten perusteella rakennus ja piha ovat laajan peruseru-
nuksen tarpeessa. Edellinen laajempi peruskorjaus on tehty noin 50
vuotta sitten. Rakennukselle on kertynyt runsaasti korjausvelkaa. Ra-



25.01.2024

kennuksessa tehtyjen osakorjausten ansioista perusparannusta on voitu siirtää, mutta samalla perusparannuksen yhteenlasketut kokonaiskustannukset ovat kasvaneet.

Perusparannuksen toiminnallisena tavoitteena on opetustilojen uudistaminen siten, että ne tukevat uuden opetussuunnitelman mukaista toimintaa. Tilojen tekniset ratkaisut ja kunto eivät täytä nykyiselle oppilasmäärälle asetettuja määräyksiä.

Perusparannuksessa koulun tilat mitoitetaan 350 oppilaalle ja koulun noin 25 vakinaiselle opettajalle sekä kymmenelle muulle työntekijälle ja tuntiopettajalle.

Perusparannuksen ajaksi koulun toiminta siirtyy Kallion ala-asteen väistöstä vapautuviin Alppiharjun peruspiirissä sijaitseviin väistötiloihin.

Perusparannuksen toteuttaminen vuokrahankkeena

Hanke toteutetaan kilpailuttamalla hankintalain mukaisesti julkisten yhteiskuntakiinteistöjen kehittämiseen ja omistamiseen erikoistunut toimija, jolle rakennus myydään tasearvolla ja joka sitoutuu toteuttamaan perusparannuksen kaupungin vaatimusten mukaisesti sekä vuokrata tilat 20 vuoden määräajaksi laissa liikehuoneistojen vuokrauksesta määriteltyjen ehtojen mukaisesti.

Kaupunkiympäristölautakunta on 4.4.2023 § 189 päättänyt hyväksyä myyntisuunnitelman, jonka perusteella osoitteessa Hämeentie 80 sijaitsevan Vallilan ala-asteen rakennetut kohteet myydään peruskorjauksen jälkeisellä vuokratasolla kilpailutettavalle yhteiskuntakiinteistöyhtiölle. Kaupan tarkoituksena on edistää peruskorjausta Sale and Leaseback -muotoisesti.

Toteutusmuodon valintaperusteena ovat kaupungin erityisesti kulttuurihistoriallisten arvokkaiden koulurakennusten perusparannusten toteutuksessa ja ylläpidossa realisoituneet tekniset ja taloudelliset riskit sekä toiminnan ja resurssien käytön tehostamiselle asetetut tavoitteet. Tavoitteena on yhteistyössä pitkäaikaisen kumppanin kanssa toteuttaa perusparannushanke sekä tarjota käyttäjätoimialalle toimivat, turvalliset ja terveelliset tilat koko vuokrakauden ajan sekä mahdollisuus tilojen jatkokäyttöön kaupungin palvelukäytössä ilman sitovaa lunastusvelvollisuutta.

Lisäksi tavoitteena on myös saada vertailutietoa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan koulurakennuksen perusparannushankkeen menettelytapoista. Prosessin alkuvaiheeseen kuuluvalla kehitysvaiheella on suuri painoarvo vertailutiedon saannissa.



Kaupungin vaatimukset ja tavoitteet perusparannukselle on määritelty 21.10.2021 päivättyssä hankesuunnitelmassa. Toimija vastaa perusparannuksen toteutussuunnittelusta, rakentamisesta, rahoittamisesta sekä ylläpidosta koko vuokrakauden ajan ja kantaa kaikki rakennuttamiseen liittyvät riskit. Toimijan ensisijainen tavoite on saada kaupunki jatkamaan vuokrausta myös ensimmäisen vuokrakauden jälkeen.

Kaupunki määrittää asemakaavassa rakennuksen käyttötarkoituksen ja tarvittaessa asettaa rakennukselle suojelumääräyksen. Nykyinen asemakaavassa sallittu rakennuksen käyttötarkoitus on opetustoiminta. Rakennuksen 20 vuoden määräaikaisen vuokrakauden päättyessä kaupunki voi sopia toisesta vuokrakaudesta, jos kaupunki tarvitsee rakennusta opetuskäyttöön tai muuhun kaupungin palvelukäyttöön. Kaupunki ei myy tonttia, vaan vuokraa sen toimijalle 40 vuoden määräajaksi, jonka jälkeen kaupunki voi päättää sekä rakennuksen että tontin vuokrauksesta tulevien tarpeittensa mukaisesti. Maa-alueen vuokraamisesta toimivaltainen päättäjä on kaupunginvaltuusto, koska vuokra-aika on yli 30 vuotta.

Kilpailutusmenettelyn periaatteet

Vallilan ala-asteen vuokrahankkeen hankinnan kilpailutus on toteutettu avoimella menettelyllä julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (29.12.2016/1397) mukaisesti. Hankinnasta on julkaistu EU-hankintailmoitus 12.9.2023 sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa (HEL 2023-011020).

Kyseessä on EU-kynnsarvon ylittävä hankintayksikön suunnitelmien mukaisesti vuokrahankkeena toteutettava perusparannus, jossa valittu tarjoaja vuokraa tilat hankintayksikön käyttöön liitteenä olevien sopimusehtojen ja Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän myyntisuunnitelman mukaisesti toteutetun myynnin sekä tarjoajan toteuttaman perusparannuksen jälkeen. Myyntipäätöksen tekee myyntisuunnitelmassa päätettyjen periaatteiden mukaisesti asiassa toimivaltainen kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun tonttipäällikkö. Rakennuksen myyntihinta on tarjouspyynnössä ilmoitettu rakennuksen sen hetkinen tasearvo 1 008 237 euroa.

Hankkeesta käytyjen markkinavuoropuhelujen perusteella edullisimmaksi rakennuksen vuokrakauden pituudeksi osoittautui 20 vuoden määräaika. Vuokrakauden pituuteen vaikutti myös ennen kilpailutuksen valmisteluvaihetta korkeaksi noussut korkotaso. Valintaperuste kilpailutuksessa on kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous, joka on tilaajan asettamien tarjoajan soveltuvuutta koskevien vaatimusten täyttävistä tarjouksista hinnaltaan halvin.



Kilpailutuksen lopputulos

Kilpailutuksessa saatiin yksi tarjous, joka täytti osallistumispyynnössä asetetut soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimukset. Hyväksytyn tarjouksen jätti Hemsö Suomi Oy. Tarjouskilpailun voittaja Hemsö Suomi Oy vuokraa rakennuksen kaupungin käyttöön 20 vuoden ajaksi. Kaupunki vuokraa tontin Hemsö Suomi Oy:lle 40 vuoden ajaksi. Vuokrattavien tilojen kokonaislaajuus on noin 3 650 brm² ja huoneistoala on noin 2 722 htm². Koulun yhteydessä oleva piha on kokonaan koulun käytössä. Toteutettava tilaohjelma on mitoitettu 350 oppijalle

Hankkeen toteuttajaksi valittu toimija vastaa kohteen yleis- ja toteutus suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä osapuolten tehtävistä ja vastuista. Toteuttajan kanssa tehdään erillinen suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimus, joka on voimassa kohteen rakentamisen loppuun asti. Hankesopimuksessa sovitava Hemsö Suomi Oy:lle korvattava enimmäiskustannus hankkeen suunnittelu- ja valmistelukuluista on 50 % kuitenkin enintään 250 000 euroa (alv 0 %) Hankesopimus on liitteenä 2. Toteuttaja käynnistää kohteen yleis- ja toteutussuunnittelun heti hankesopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksessa sovitaa kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä osapuolten tehtävistä ja vastuista siltä osin kuin niistä ei sovita erikseen tehtävässä vuokrasopimuksessa.

Hankkeen toteutuessa hankkeen toteuttajalle ei makseta vuokran lisäksi muuta korvausta suunnittelusta tai rakentamisesta. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta toteuttajasta riippumattomista syistä, toteuttajalla on oikeus laskuttaa avoimin kirjoin toteutuneiden töiden kustannuksia suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksessa sovittuun euromääräiseen kattoon asti.

Koska Hemsö Suomi Oy täyttää pitkäaikaisen kumppanin ammattitaidolle ja luotettavuudelle asetetut soveltuvuusvaatimukset ja tarjottu pääomavuokra ottaen huomioon myyntisuunnitelman mukaan toteutettavasta rakennuksen myynnistä saatava tulo, on edullisempi kuin uuden vuokramallin mukaan määritelty kasvatuksen ja koulutuksen toimialan maksama sisäinen pääomavuokra, ja koska toteuttaja kantaa perusparannuksen kaikki tekniset ja taloudelliset riskit ja lisäksi vastaa vuokrauden peruskorjauksista, esitetään vuokrahankkeen toteuttajaksi valittavaksi kilpailutuksen voittanut Hemsö Suomi Oy.

Ennen hanke päätöksen lopullista lainvoimaiseksi tuloa jatketaan hankkeen valmistelua hankkeen aikataulussa pysymisen varmistamiseksi. Varsinainen toteutussuunnittelu- ja rakentamisen valmisteluvaihe aloi-



tetaan heti, kun toteuttajan valintaa koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi ja osapuolet ovat allekirjoittaneet hankesopimuksen.

Hankesopimus, maanvuokrasopimus, kauppakirja ja varsinainen vuokrasopimus allekirjoitetaan samanaikaisesti. Sopimuskokonaisuuden keskinäinen velvoittavuus varmistetaan oikealla allekirjoitusjärjestyksellä.

Ulosmaksettavat kustannukset

Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa Hemsö Suomi Oy:lle elinkustannusindeksiin kustannustasossa 9/2023 (indeksi 2311) sidotusta pääomavuokrasta, toteutuman mukaan tarkistettavasta ylläpitovuokrasta sekä Kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle maksettavasta maanvuokrasta ja kaupungin määrittämästä kaupungille tuloutuvasta kiinteistöverosta.

Kaupungin maksama pääomavuokra on 23,89 euroa/htm²/kk (alv 0 %) eli 65 028 euroa kuukaudessa ja noin 780 342 euroa vuodessa, joka muodostuu tarjouksen kokonaispääomavuokrasta 25,49 euroa/htm²/kk ja myyntisuunnitelman mukaisesta 1 008 237 euron kauppahinnasta maksumenettelynä tehtävästä vähennyksestä 1,60 euroa/htm²/kk. Vuokra ei ole neliöperusteinen. Ulos maksettava vuokra ilman em. tontinvuokraa ja kiinteistövero on noin 27,04 euroa/htm²/kk. Laskennallinen huoneistoala noin 2 722 htm².

20 vuoden vuokra-ajalta muodostuva pääomavuokrien kokonaisarvo eli 15 606 859 euron vuokrasumma ja enintään 500 000 euron varaus Hemsö Oy:n toteuttamille käyttäjän toiminnallisille muutoksille sekä Tilat-palvelun valmistelukustannuksiin on yhteensä enintään 16 106 859 euroa. Yhtä suuresta investoinnista aiheutuva sisäinen pääomavuokra olisi 26,05 euroa/htm²/kk uudella vuokramallilla määriteltynä.

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti vertailuhinta lasketaan pääomavuokrien nykyarvona käyttäen kanslian vuodelle 2024 määrittämää diskonttokorkoa 3,5 % ja inflaatioprosenttia 2,0 %. Pääomavuokrien vuokrasumman nykyarvo 11 666 688 euroa ja em. 500 000 euron varaus ovat yhteensä 12 166 688 euroa. Valmisteluvaiheen kustannusarvio tasossa 08/2021 (THI 188,9) oli 14 920 000 euroa, joka indeksoituna vertailtavaan kustannustasoon 9/2023 (THI 204,3) on 16 136 000 euroa. Lisäksi suorassa omistuksessa tällaisessa kohteessa tehdään teknisiä ylläpitoon kuulumattomia korjauksia arviolta 0,9 eurolla/htm²/kk eli 20 vuoden aikana noin 590 000 eurolla. Vertailutietona voidaan lisäksi todeta, että käyttäjätoimialan maksettavaksi tulisi 23,89 euron/htm²/kk suuruinen sisäinen pääomavuokra jo, kun hankkeen kokonaiskustannus on 13 940 000 euroa (alv 0 %).



25.01.2024

Laskelmassa on oletettu, että tilaajan kantamat urakkaan sisältyvät riskit eivät realisoidu ja kasvata kustannuksia. Koska Hemsö Oy kantaa käytännössä kaikki taloudelliset ja tekniset riskit, tarjous on rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden arvioin mukaan kaupungille edullinen.

Hemsö Suomi Oy vastaa kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan, josta Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpituokraa. Arvio ylläpituok-rasta sopimuksen alkaessa on noin 3,15 euroa/htm²/kk. Ylläpituokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpito-kustannukset, kiinteistön huolto ja kunnossapitokorjaukset, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, sähkö, yleisten tilojen puhtaanapito sekä jätehuolto. Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle erikseen sovittuja käyttäjäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen. Kaikki em. luvut ovat arvonlisäverottomia.

Lisäksi Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa Kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle sen perimän maanvuokran sekä kaupungin määrittämän kiinteistöveron vuokranantajalle toteuman mukaan.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Arvioitu arvonlisäveroton sisäinen vuokra eli tilakustannus käyttäjälle muodostuu ulos maksettavasta pääomavuokrasta, toteutuman mukaan tarkistettavasta ylläpituokrasta, Tilat-palvelulle maksettavasta yleiskustannuksesta, valmistelukustannuksista ja varauksista maksettavasta lisävuokrasta sekä Kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle maksettavasta maanvuokrasta ja kaupungin määrittämästä kaupungille tuloutuvasta kiinteistöverosta.

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus käyttäjälle on vuodessa noin 1 035 449 euroa/htm² eli noin 86 287 euroa kuukaudessa eli noin 31,70 euroa/htm²/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 2 722 htm²), joka muodostuu:

- ulos maksettavasta noin 23,89 euroa/htm²/kk tilavuokrasta,
- sopimuskauden alussa arviolta 3,15 euroa/htm²/kk ylläpituok-rasta,
- yleiskustannuksesta 0,67 euroa/htm²/kk,
- valmisteluvaiheen sekä mahdollisista käyttäjän toiminnallisista muutoksista aiheutuvista kustannuksista muodostuvasta vuokra-ajalle jyvitetävästä lisävuokrasta enintään 0,97 euroa/htm²/kk,



- Kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun perimästä sopimuskauden alussa (31.3.2025 saakka) 2,02 euron/htm²/kk suuruisesta maanvuokrasta ja
- kaupungin määrittämästä kiinteistöverosta, joka sopimuskauden alussa on noin 1,00 euroa/htm²/kk.

Ylläpituvookran suuruus määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden kustannusten perusteella, siten että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden ylläpituvookran määrässä.

Aikataulu

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus jatkaa aikataulussa pysymisen varmistamiseksi hankkeen valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä ja aloittaa hankkeen varsinaisen suunnittelu- ja rakentamisen valmisteluvaiheen hankesopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

Kohteen vuokrasopimus solmitaan ja rakentaminen voi alkaa sen jälkeen, kun päätös enimmäishinnasta ja kohteen vuokrauksesta hankesuunnitelman mukaisesti on toimivaltaisen päättäjän hyväksymä ja 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 vuokra-aika.

Tavoitteena on, että kohde valmistuu 06/2026. Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

Kehitysvaihe 02/2024–12/2024

Rakennusluvan käsittely ja päätös 06/2024–11/2024

Rakennusluvan valitusaika 12/2024

Rakentaminen 01/2025–06/2026

Rakennusvalvonnan käyttöönottotarkastus 06/2026

Hallinnan luovutus 30.06.2026

Käyttäjän kalustus ja muutto 07/2026

Rakennuksen käyttöönotto ja vuokrakauden aloitus 08/2026

Vuokrakausi 20 vuotta 08/2026–08/2046

Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käytötalousmäärärahoista. Rakennuttamiskustannus rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.



Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 21.10.2021 päivätystä Vallilan ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelmasta ja vuokrauksesta.

Toimivalta

A

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

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo ylittää 10 miljoonaa euroa.

Koska Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti laskettu pääomavuokrien vuokrasumman nykyarvo on 11 666 688 euroa (alv 0 %) eli yli 10 miljoonaa euroa, toimivaltainen päättäjä on kaupunginvaltuusto.

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 20.9.2022 § 507) liitteen 1 mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltuus 3 miljoonan euron ylittävissä hankinnoissa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vallilan Hankesuunnitelma
- 2 Hankesopimus
- 3 Vuokrasopimus
- 4 Maanvuokrasopimus
- 5 Vallilan Hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta



25.01.2024

Asia/6

Otteet

Ote

Vuokranantaja

Tilat-

palvelu/hankeyksikkö 2

Tilat/asiakkuusyksikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti

Esitysteksti



§ 7

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat asumisen yksikkö 2 ylläpitämien asuntojen korjaus- ja muutostyöt, puitejärjestely 2024 - 2026

HEL 2024-000131 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunkiympäristön toimialan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset ja oikeutti palvelut ja luvat asumisen yksikkö 2 päällikön tekemään palvelut ja luvat asumisen yksikkö 2 ylläpitämien asuntojen korjaus- ja muutostöitä koskevat puitesopimukset kokonaistaloudellisessa edullisuusjärjestyksessä seuraavien tarjoajien kanssa, sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia:

1. Vilkmars Rakennus Oy
2. Taleb Oy
3. Rakennus Pauke Oy
4. Vilenin Rakennushuolto Oy
5. Saneeraus Sorsa Oy
6. Jabell Oy.

Kaupunkiympäristön toimialan kaikkien toimeksiantojen yhteenlasketun arvon arvioidaan olevan arvonlisäverottomana 6 000 000 euroa. Puitejärjestelyn enimmäisarvo arvonlisäverottomana on 9 000 000 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöön otettavat kaksi (2) optiovuotta.

Puitesopimus tulee voimaan aikaisintaan 1.3.2024 ja, kun puitesopimus on allekirjoitettu. Sopimus päättyy 28.2.2026. Tilaajalla on oikeus jatkaa sopimuskautta kahdella 1 vuoden pituisella optiokaudella.

Puitesopimus ei sisällä määrästovelvoitetta.

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.



25.01.2024

Asia/7

Puitesopimusta ei voida tehdä, ennen kuin tarjoaja on toimittanut hankintayksikölle tarjouspyynnössä mainitut hankintalain 88 §:n mukaiset rikosrekisteriotteet. Hankintayksikkö tutkii otteista, koskeeko tarjoajaa jokin hankintalain mukainen poissulkemisperuste.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 09 310 84081
jari.kitunen(a)hel.fi
Maarit Johansson, erityisasiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Oscar Ailio, yksikön päällikkö, puhelin: 310 42080
oscar.ailio(a)hel.fi
Paula Arvelin, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37055
paula.arvelin(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Vertailutaulukko
- 2 Tarjouspyyntö
- 3 ESPD-lomake

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankinnan perustiedot

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat asumisen yksikkö 2 teettää asuntojen korjaus- ja muutostöitä. Yksikön ylläpidossa on n. 7 000 asuntoa.



25.01.2024

Hankinnan kohde muodostaa kokonaisuuden, jonka jakaminen osiin ei hankintayksikön näkemyksen mukaan ole tarkoituksen mukaista.

Tarjouskilpailulla valitaan yritykset, joiden kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella puitesopimukset 28.2.2026 saakka. Sopimuksia on mahdollista jatkaa kahdella 1 vuoden pituisella optiokaudella.

Tarjoukset annetaan kiinteinä yksikköhintatarjouksina 28.2.2026 saakka.

Puitejärjestelyyn valitaan 5–6 sopimustoimittajaa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

Hankintamenettely

Hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016). Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä. Tarjouskilpailusta julkaistiin EU-kynnysarvon ylittävää rakennusurakkaa koskeva hankintailmoitus ”Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat asumisen yksikkö 2 ylläpitämien asuntojen korjaus- ja muutostyöt, puitejärjestely 2024–2026” TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava HIL-MA:ssa 10.11.2023.

Hankintailmoituksessa ilmoitettiin kaupunkiympäristön toimialan käyttämän sähköisen tarjouspalvelun internet-sivun osoite, josta sähköisessä muodossa olevat tarjouspyyntöasiakirjat olivat kaikkien palveluun rekisteröityvien noudettavissa.

Saadut tarjoukset

Määräaikaan, 11.12.2023 klo 9.00 mennessä tarjouksen jätti kuusitoista (16) tarjoajaa.

Tarjouksen jättäneet yritykset on lueteltu liitteessä vertailutaulukko.

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

Tarjouspyynnössä ja ESPD-lomakkeella esitettiin tarjoajien soveltuvuutta koskevat vaatimukset sekä niiden täyttymisen varmistamiseksi vaaditut selvitykset.

Tarjouspyyntö on liitteenä 2 ja ESPD-lomake liitteenä 3.

Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen ja tarjousten tarkastus



Kaikkien tarjoajien tarjoukset täyttävät asetetut soveltuvuusvaatimukset ja näiden tarjoukset ovat tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjousten vertailu ja sopimustoimittajan valinta

Tarjouksen vertailuperusteena on tarjouksen kokonaistaloudellinen edullisuus, josta hinnan osuus on 100 %. Hintavertailuun perustuva kilpailutus on perusteltu, koska ainoastaan tarjoajille asetetut soveltuvuusvaatimukset täyttävät yritykset pääsevät mukaan vertailuun ja laa-
tutekijät on huomioitu asetetuissa soveltuvuusvaatimuksissa.

Hintatarjoukset annettiin yksikköhintoina. Pyydetty yksikköhinnat ja niiden painotukset vertailussa on esitetty tarjouspyynnössä. Tarjousten vertailuhinta muodostuu kertoimellaan painotettujen yksikköhintojen summasta.

Vertailutaulukko on liitteenä 1.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että puitejärjestelyn piiriin valitaan 5–6 sopimustoimittajaa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat asumisen yksikkö 2 yläpitämien asuntojen korjaus- ja muutostöiden puitejärjestelyyn valitaan sopimustoimittajiksi kokonaistaloudellisessa edullisuusjärjestyksessä seuraavat yritykset:

1. Vilkmars Rakennus Oy
2. Taleb Oy
3. Rakennus Pauke Oy
4. Vilenin Rakennushuolto Oy
5. Saneeraus Sorsa Oy
6. Jabell Oy.

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

Ennen mahdollisen hankintasopimuksen tekemistä tarkastetaan vielä hankintalain mukaiset poissulkemisperusteet tarjoajan toimittamien rikosrekisteriotteiden perusteella.

Puitesopimukseen perustuvien toimeksiantojen tilaaminen



Sopimuksen mukaiset toimeksiannot tilataan ensisijaisesti puitejärjestylyä koskevan hankintapäätöksen mukaisesti kokonaistaloudellisen edullisuuden mukaisessa järjestyksessä ensimmäisenä olevalta Urakoitsijalta, jolla on toimeksiantoon vaadittavat resurssit ja lisäksi käytävissä toimeksiantoon vaadittavaa pätevää työvoimaa työn toteuttamiseen.

Mikäli etusijajärjestyksen perusteella ensisijainen Urakoitsija ei pysty toteuttamaan toimeksiantoa tai Urakoitsijan kanssa ei päästä yksimielisyyteen toimeksiannon sisällöstä, aikataulusta ja tuntimäärästä tai muista Tilaajan tilauksessaan edellyttämistä vaatimuksista, käynnistetään neuvottelut etusijajärjestyksessä seuraavana olevan Urakoitsijan kanssa.

Etusijajärjestyksen mukaisesta järjestyksestä voidaan poiketa myös seuraavilla perusteilla:

Passiivisuus

a) jos ensisijainen Urakoitsija on passiivinen eikä vastaa sähköpostitse viimeistään yhden (1) työpäivän aikana (klo 16.00 mennessä) tai tilaajan erikseen määrittelemässä aikataulussa tälle esitettyyn alustavaan tiedusteluun toimeksiannon tekemisestä, tarjous pyydetään seuraavaksi sijoittuneelta Urakoitsijalta.

b) jos Urakoitsijan ei anna toimeksiantokohtaista tarjousta viikon sisällä tai tilaajan erikseen pyytämän ajan kuluessa, tarjous pyydetään seuraavaksi sijoittuneelta Urakoitsijalta.

Urakoitsija ei pysty toteuttamaan toimeksiantoa

c) ensisijainen Urakoitsija ilmoittaa, ettei se pysty perustellusta syystä toteuttamaan toimeksiantoa, jolloin tarjous pyydetään seuraavaksi sijoittuneelta Urakoitsijalta.

Aikataulusta tai enimmäishinnasta ei päästä yhteisymmärrykseen

d) sopimuksen mukaisesti Tilaajalla on oikeus määritellä hankekohtaisesti toimeksiannon laajuus, sisältö, aikataulu, tulosten toimitustapa ja toimeksiantoon käytettävät enimmäistuntimäärät. Jos työn aikataulusta tai kattohinnasta ei päästä yhteisymmärrykseen, tarjous pyydetään seuraavaksi sijoittuneelta Urakoitsijalta.

Urakoitsija ei aloita sovitussa aikataulussa

e) Urakoitsija ei aloita töiden suorittamista sovitussa aikataulussa eikä Urakoitsijan kykene osoittamaan, että kykenee suorittamaan työt sovi-



25.01.2024

tussa aikataulussa, tarjous voidaan pyytää seuraavaksi sijoittuneelta Urakoitsijalta.

Lisätyö tai jatkotilaus

f) kysymyksessä on puitejärjestelyssä aiemmin tilatun toimeksiannon lisätyö tai edellisen työvaiheen jatkotilaus, jolloin tarjous voidaan pyytää tältä Urakoitsijalta.

Sopimusurakoitsijalla on erityisosaamista (objektiivinen arvio)

g) jos Urakoitsijalla on objektiivisen arvion perusteella toimeksiannon suorittamiseen vaadittavaa erityisosaamista, tarjous voidaan pyytää etusijajärjestyksessä ensimmäiseltä Urakoitsijalta, jolla on tarvittava erityisosaaminen.

Sopimusrikkomus

h) Urakoitsijan aikaisempi toimeksianto on uutta toimeksiantoa koskevaa tilausta tehdessä Urakoitsijasta johtuvasta syystä myöhässä, jolloin tarjousta voidaan pyytää etusijajärjestyksessä seuraavalta Urakoitsijalta.

i) Urakoitsijan aiemman toimeksiannon laatu ei vastaa toimeksiannossa edellytettyä tasoa, jolloin tarjousta voidaan pyytää etusijajärjestyksessä seuraavalta Urakoitsijalta.

j) Urakoitsija ei noudata sopimusehtoja eikä Urakoitsija Tilaajan kehoksista huolimatta korjaa toimintaansa. Urakoitsijalle ei osoiteta uusia toimeksiantoja, ennen kuin sopimusrikkomus on korjattu ja sopimus-sakko sopimuksenmukaisesti suoritettu.

Ensisijainen Urakoitsija on suljettu puitejärjestelystä

k) ensisijainen Urakoitsija on suljettu puitejärjestelystä joko pysyvästi tai määräaikaisesti, jolloin tilaus tehdään seuraavaksi sijoittuneelta Urakoitsijalta.

Esteellisyys

l) Urakoitsija katsotaan esteelliseksi, jolloin tarjous pyydetään seuraavaksi sijoittuneelta Urakoitsijalta.

Jos yhdenkään Urakoitsijan kanssa ei päästä yksimielisyyteen toimeksiannon suorittamisesta, voidaan työ kilpailuttaa erikseen.

Mikäli Tilaaja poikkeaa kokonaistaloudellisen edullisuuden mukaisesta järjestyksestä sen takia, että toimeksiannot ovat myöhässä tai toimek-



siantojen laatu ei vastaa edellytettyä tasoa tai että Urakoitsija ei noudata sopimusehtoja, poikkeamisen edellytyksenä on lisäksi, että Tilaaja on reklamoinut edellä mainituista tilanteista kirjallisesti Urakoitsijalle. Urakoitsijalta tehdään uusia tilauksia, kun reklamoidut puutteet on korjattu ja Urakoitsija on antanut Tilaajalle luotettavan selvityksen, miten toimeksiannot jatkossa hoidetaan sovittujen ehtojen mukaisesti.

Mikäli Urakoitsija ilmoittaa toimeksiantokohtaista tarjousta pyydettyä kapasiteettinsa olevan varattu, huomioidaan tämä kyseisessä toimeksiannossa, mutta asia ei vaikuta seuraavien toimeksiantojen valmisteluun.

Toimeksiannoissa käytetään pääasiassa tilausmenettelyä, mutta tarvittaessa myös yksittäisessä toimeksiannossa voidaan laatia toimeksiantokohtainen sopimus.

Koko sopimuskauden ajan ko. puitesopimustöissä hankintayksikkö järjestää ennakoidulta arvoltaan 60 000 euroa (alv 0 %) ylittävissä toimeksiannoissa puitesopimustoimittajien kesken minikilpailutuksen (= kevennetty kilpailutus).

- Minikilpailutuksessa pyydetään tarjoukset kaikilta puitejärjestelyn Palveluntuottajilta. Valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus.
- Tilaaja esittää tarjouspyynnössään hankinnan toteuttamisessa tarvittavat tiedot esim. tavoiteaikataulun, kuvaa toimeksiannon sekä toimeksiannon erityispiirteistä johtuvat palvelun tarkemmat ehdot.
- Toimeksiannon palveluntuottajaksi valitaan tarjouspyynnössä esitettyjen vertailuperusteiden mukaisesti minikilpailutuksessa tarjouksen jättänyt, toimeksiannon aikatauluun sitoutunut ja asetetut erityisehdot täyttävä palveluntuottaja.
- Minikilpailutetuissa hankinnoissa noudatetaan puitesopimuksen sopimusehtoja.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luvun 1 §:n 3 momentin 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen 19.12.2023 § 700 mukaan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltuus yli kolmen (3) miljoonan euron hankinnoissa. Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on näin ollen toimivaltainen päättämään hankinnasta.

Esittelijä



25.01.2024

Asia/7

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 09 310 84081
jari.kitunen(a)hel.fi
Maarit Johansson, erityisasiantuntija, puhelin: 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Oscar Ailio, yksikön päällikkö, puhelin: 310 42080
oscar.ailio(a)hel.fi
Paula Arvelin, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37055
paula.arvelin(a)hel.fi

Liitteet

1 Vertailutaulukko
2 Tarjouspyyntö
3 ESPD-lomake

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3



§ 8

Tilojen vuokraaminen Erikoissijoitusrahasto EQ Yhteiskuntakiinteistöiltä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan Jätkäsaaren peruskoulun lisätalaksi osoitteessa Saukonpaadenranta 2

HEL 2024-000020 T 10 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

A

vuokrata Erikoissijoitusrahasto EQ Yhteiskuntakiinteistöjen omistaman, osoitteessa Saukonpaadenranta 2 sijaitsevan 1590,5 m² laajuisen tilan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan Jätkäsaaren peruskoulun lisätalaksi 2.10.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaan kolmeksi vuodeksi sekä varautua yhden vuoden optioon niin, että arvonlisäveroton pääomavuokra neljän vuoden ajalta on yhteensä enintään 3 152 000 euroa (elinkustannusindeksi 8/23).

B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Erikoissijoitusrahasto EQ Yhteiskuntakiinteistöjen kanssa liitteen mukaisen vuokrasopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sanna Rautajarvi, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32554
sanna.rautajarvi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 2.10.2023 Saukonpaadenranta 2
- 2 Hankesuunnitelman 2.10.2023 liitteet
- 3 Vuokrasopimusluonnos liitteineen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet



25.01.2024

Asia/8

Vuokranantaja

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tilat/asiakkuusyksikkö 1

Esitysteksti

Tilat/omaisuudenhallinta

Esitysteksti

Tilat/hankeyksikkö 1

Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Kasvatuksen ja koulutuksen 1.9.2022 päivätyn tarvekuvauksen mukaan Jätkäsaaren alueella tarvitaan väliaikaisia lisätiloja 170 esi- ja perusopetusikäisille lapselle alkaen 1.8.2024 Melkinlaiturin koulu- ja päiväkotihankkeen valmistumiseen, arviolta 31.7.2027 asti. Väestöennusteen mukaisesti eteläisessä suurpiirissä 1–15-vuotiaiden määrä kasvaa vuoteen 2036 mennessä noin 500 lapsella ja nuorella verrattuna vuoden 2021 toteumaan. Kasvu kohdistuu Jätkäsaaren osa-alueella Melkinlaiturin alueelle.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on tehnyt Jätkäsaaren lisätilasta tarvepäätöksen 12.12.2023.

Vuokrattavat tilat

Kaupunkiympäristön toimiala on kartoittanut vaihtoehtoja Jätkäsaaren alueella lyhytaikaisen väliaikaisen lisätilantarpeen ratkaisemiseksi. Esitetyistä vaihtoehtoista kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on päättänyt Erikoissijoitusrahasto EQ Yhteiskuntakiinteistöltä vuokrattavaan, 1590,5 m² laajuiseen, osoitteessa Saukonpaadenranta 2 sijaitsevaan tilaan, joka muutetaan koulu- ja päiväkotikäyttöön soveltuvaksi.

Tila vuokrataan kolmeksi vuodeksi määräaikaisella sopimuksella 1.8.2024 alkaen. Sopimuksessa on yhden vuoden jatko-optio, jonka käyttöönotosta tulee ilmoittaa 12 kuukautta aikaisemmin. Vuokranantaja tekee toiminnan edellyttämät tilojen muutostyöt ennen tilojen käyttöönottoa. Muutostyöt sisältävät mm. luokka- ja eteistilojen, uuden sisäänkäynnin, keittiön sekä pihan rakentamiset.

Kustannukset

Päätettävä enimmäishinta 3 152 000 euroa (alv. 0 %, 8/23) sisältää vuokranantajalle maksettavan pääomavuokran (36 kk) 1 432 000 eu-



roa, toiminnan edellyttämät tilojen muutostyöt 1 200 000 euroa, yhden vuoden option 440 000 euroa sekä varautumisen käyttäjän erityistarpeisiin 80 000 euroa.

Tilojen ulosmaksettava pääomavuokra on 25,00 euroa/m²/kk, muutostöiden aiheuttama lisävuokra 20,96 euroa/m²/kk ja ylläpitovuokra 8,08 euroa/m²/kk (alv 0).

Pääomavuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksin mukaisesti kerran vuodessa alkaen 1.1.2025 (perusindeksi 8/23). Lisävuokraa peritään 07/2027 asti. Ylläpitovuokra perustuu kiinteistön hoidosta aiheutuviin kustannuksiin. Mikäli ylläpitovuokran perusteena olevien ylläpitokulujen määrä olennaisesti nousee tai laskee, on vuokranantajalla oikeus tarkistaa ylläpitovuokran osuutta.

Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan EQ:lle maksamasta pääoma- ja ylläpitovuokrasta, toiminnan edellyttämien muutostöiden lisävuokrasta, varautumisesta käyttäjän erityistarpeisiin sekä kaupunkiympäristön toimialan yleiskustannuksesta.

Vuokrattavan tilan tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 90 630 euroa/kk eli 56,98 euroa/m²/kk, josta pääomavuokraa on 25 euroa/m²/kk, lisävuokraa 23,23 euroa/m²/kk (sisältää varautumisen käyttäjän erityistarpeisiin 1,45 euroa/m²/kk), ylläpitovuokraa 8,08 euroa/m²/kk ja kaupunkiympäristön toimialan yleiskustannusta 0,67 euroa/m²/kk. Pääomavuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksin mukaisesti kerran vuodessa alkaen 1.1.2025 (perusindeksi 8/23). Ylläpitovuokraa tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan.

Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 2.10.2023 päiväystä Jätkäsaaren lisätilan hankesuunnitelmasta.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut 2.10.2023 päiväystä hankesuunnitelmasta Lisätilan vuokraus Jätkäsaarella koulu- ja päiväkotikäyttöön puoltavan lausunnon kokouksessaan 16.1.2024.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Tilojen muutostyöt valmistuvat kesä-heinäkuussa 2024. Tavoitteena on, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala pääsee kalustamaan tiloja heinäkuussa 2024, jolloin toiminta voi alkaa 1.8.2024.



25.01.2024

Asia/8

Tarvittavien muutostöiden toteuttamisen aikataulu on tiukka.

Rahoitus ja toteutus

Kiinteistön omistajalle ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan sekä kaupungin hallituksen 18.9.2017 (865 §) tekemän päätöksen perusteella rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on toimivaltainen päättämään liikehuoneiston vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen tai enintään yhden vuoden irtosanomisajalla toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sanna Rautajarvi, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32554
sanna.rautajarvi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 2.10.2023 Saukonpaadenranta 2
- 2 Hankesuunnitelman 2.10.2023 liitteet
- 3 Vuokrasopimusluonnos liitteineen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokranantaja

Tilat/asiakkuusyksikkö 1
Tilat/omaisuudenhallinta
Tilat/hankeyksikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti



§ 9

Hankinta, liikennettä koskevat suunnittelu-, tutkimus- ja asiantuntijapalvelut, puitejärjestely 1.3.2024 - 28.2.2025 (optiot 1v+2v)

HEL 2023-010714 T 02 08 02 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset ja oikeutti maankäyttöjohtajan allekirjoittamaan liikennettä koskevat suunnittelu-, tutkimus- ja asiantuntijapalveluiden puitejärjestelyn hankintasopimukset seuraavien tarjoajien kanssa osa-aluekohtaisesti sekä tekemään hankintasopimukseen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia:

Osa-alue 1: Liikennejärjestelmän kehittäminen

1. WSP Finland Oy
2. Ramboll Finland Oy
3. Sitowise Oy
4. Ryhmittymä: Destia Oy, Sweco Finland Oy, AFRY Finland Oy

Osa-alue 2: Liikenteen mallintaminen

1. WSP Finland Oy
2. Ramboll Finland Oy
3. Sitowise Oy

Osa-alue 3: Liikennesuunnittelu

1. Ryhmittymä: Destia Oy, Sweco Finland Oy, AFRY Finland Oy
2. Ramboll Finland Oy
3. WSP Finland Oy
4. Sitowise Oy

Osa-alue 4: Kävelyn ja pyöräliikenteen kehittäminen

1. Ramboll Finland Oy
2. Ryhmittymä: Destia Oy, Sweco Finland Oy, AFRY Finland Oy



25.01.2024

Asia/9

3. WSP Finland Oy

Osa-alue 5: Liikenteenohjaussuunnittelu

1. Sitowise Oy

2. WSP Finland Oy

3. Ramboll Finland Oy

Osa-alue 6: Liikennelaskennat ja -selvitykset

1. Ramboll Finland Oy

2. Sitowise Oy

Osa-alue 7: Liikenteeseen ja liikkumiseen liittyvät kyselytutkimukset

1. Taloustutkimus Oy

2. IROResearch Oy Tutkimustoimisto

Puitejärjestelyn arvonlisäveroton ennakoitu arvioitu arvo koko sopimuskauden aikana optiokaudet mukaan lukien on 6 000 000 euroa ja arvonlisäveroton enimmäisarvo 7 800 000 euroa. Ennakoitu arvioitu arvo ja enimmäisarvo jakaantuvat osa-alueiden kesken seuraavasti:

Osa-alue 1: Osa-alueen arvonlisäveroton ennakoitu arvioitu arvo koko sopimuskauden aikana optiokaudet mukaan lukien on 1 200 000 euroa ja arvonlisäveroton enimmäisarvo 1 560 000 euroa.

Osa-alue 2: Osa-alueen arvonlisäveroton ennakoitu arvioitu arvo koko sopimuskauden aikana optiokaudet mukaan lukien on 800 000 euroa ja arvonlisäveroton enimmäisarvo 1 040 000 euroa.

Osa-alue 3: Osa-alueen arvonlisäveroton ennakoitu arvioitu arvo koko sopimuskauden aikana optiokaudet mukaan lukien on 1 200 000 euroa ja arvonlisäveroton enimmäisarvo 1 560 000 euroa.

Osa-alue 4: Osa-alueen arvonlisäveroton ennakoitu arvioitu arvo koko sopimuskauden aikana optiokaudet mukaan lukien on 800 000 euroa ja arvonlisäveroton enimmäisarvo 1 040 000 euroa.

Osa-alue 5: Osa-alueen arvonlisäveroton ennakoitu arvioitu arvo koko sopimuskauden aikana optiokaudet mukaan lukien on 800 000 euroa ja arvonlisäveroton enimmäisarvo 1 040 000 euroa.



Osa-alue 6: Osa-alueen arvonlisäveroton ennakoitu arvioitu arvo koko sopimuskauden aikana optiokaudet mukaan lukien on 600 000 euroa ja arvonlisäveroton enimmäisarvo 780 000 euroa.

Osa-alue 7: Osa-alueen arvonlisäveroton ennakoitu arvioitu arvo koko sopimuskauden aikana optiokaudet mukaan lukien on 600 000 euroa ja arvonlisäveroton enimmäisarvo 780 000 euroa.

Puitejärjestelyä koskeva hankintasopimus tulee voimaan aikaisintaan 1.3.2024 ja se päättyy 28.2.2025. Tilaajalla on oikeus jatkaa sopimuskautta yhden (1) vuoden 1.3.2025-28.2.2026 ja kahden (2) vuoden 1.3.2026-29.2.2028 pituisilla optiokausilla. Optiokaudella tarkoitetaan mahdollisuutta hankintasopimuksen jatkamiseen alkuperäisin ehdoin. Tilaaja päättää mahdollisen optiokauden käyttöönotosta osa-aluekohtaisesti. Tilaaja voi siten päättää, että optiokausi otetaan kaikkien osa-alueiden osalta käyttöön tai ettei optiokautta oteta käyttöön kuin joidenkin osa-alueiden osalta tai ettei optiokautta oteta minkään osa-alueen osalta käyttöön.

Puitejärjestelyä koskeva hankintasopimus ei synny tämän hankintapäätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kun osapuolet ovat allekirjoittaneet hankintaa koskevan erillisen kirjallisen hankintasopimuksen.

Puitejärjestelyä koskeva hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen hankintapäätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi.

Puitejärjestelyä koskeva hankintasopimusta ei voida tehdä, ennen kuin tarjoaja on toimittanut hankintayksikölle tarjouspyynnössä mainitut hankintalain 88 §:n mukaiset rikosrekisteriotteet. Hankintayksikkö tutkii otteista, koskeeko tarjoajaa jokin hankintalain mukainen poissulkemisperuste.

Puitejärjestelyä koskeva hankintasopimus ei sisällä määräostovelvoitetta eikä tuota konsultille yksinoikeutta toimeksiantojen toteuttamisesta tilaajalle.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Hanna Pund, Liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 28036
hanna.pund(a)hel.fi

Liitteet

1 Arviointilomakkeet osa-alueet 1-7



25.01.2024

Asia/9

2	Vertailutaulukko OA1
3	Vertailutaulukko OA2
4	Vertailutaulukko OA3
5	Vertailutaulukko OA4
6	Vertailutaulukko OA5
7	Vertailutaulukko OA6
8	Vertailutaulukko OA7

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Tarjoajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankinnan kohde ja hankintamenettely

Puitejärjestelyllä hankitaan toimeksiantokohtaisesti liikennettä koskevia suunnittelu-, tutkimus- ja asiantuntijapalveluja. Hankinta on jaettu seitsemään (7) eri osa-alueeseen seuraavasti:

- Osa-alue 1: Liikennejärjestelmän kehittäminen
- Osa-alue 2: Liikenteen mallintaminen
- Osa-alue 3: Liikennesuunnittelu
- Osa-alue 4: Kävelyn ja pyöräliikenteen kehittäminen
- Osa-alue 5: Liikenteenohjaussuunnittelu



- Osa-alue 6: Liikennelaskennat ja -selvitykset
- Osa-alue 7: Liikenteeseen ja liikkumiseen liittyvät kyselytutkimukset

Tarjouskilpailulla valitaan konsulttiyritykset, joiden kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella hankintasopimukset 28.2.2025 saakka. Ti-laajalla on oikeus jatkaa sopimuskautta yhden (1) vuoden 1.3.2025-28.2.2026 ja kahden (2) vuoden 1.3.2026–29.2.2028 pituisilla optio-kausilla.

Tarjouspyynnön mukaan osa-alueille valitaan konsultit seuraavasti:

- Osa-alueelle 1 valitaan neljä (4) konsulttia, ellei kelpoisuusehdot täyttäviä tarjoajia ja hyväksyttäviä tarjouksia ole vähemmän.
- Osa-alueelle 2 valitaan kolme (3) konsulttia, ellei kelpoisuusehdot täyttäviä tarjoajia ja hyväksyttäviä tarjouksia ole vähemmän.
- Osa-alueelle 3 valitaan neljä (4) konsulttia, ellei kelpoisuusehdot täyttäviä tarjoajia ja hyväksyttäviä tarjouksia ole vähemmän.
- Osa-alueelle 4 valitaan kolme (3) konsulttia, ellei kelpoisuusehdot täyttäviä tarjoajia ja hyväksyttäviä tarjouksia ole vähemmän.
- Osa-alueelle 5 valitaan kolme (3) konsulttia, ellei kelpoisuusehdot täyttäviä tarjoajia ja hyväksyttäviä tarjouksia ole vähemmän.
- Osa-alueelle 6 valitaan kolme (3) konsulttia, ellei kelpoisuusehdot täyttäviä tarjoajia ja hyväksyttäviä tarjouksia ole vähemmän.
- Osa-alueelle 7 valitaan kaksi (2) konsulttia, ellei kelpoisuusehdot täyttäviä tarjoajia ja hyväksyttäviä tarjouksia ole vähemmän.

Kilpailutus perustuu 17.11.2023 päivättyyn tarjouspyyntöön HEL 2023-010714 sekä alkuperäisen tarjouspyynnön korjausilmoitukseen 1.12.2023. Hankinta on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaisella avoimella menettelyllä. Kyseessä on EU- kynnysarvon ylittävä palveluhankinta.

Hankinnasta on julkaistu EU-hankintailmoitus sähköisessä HILMA-ilmoituskanavassa www.hankintailmoitukset.fi. Hankintailmoituksessa ilmoitettiin Tarjouspalvelu -toimittajaportaalin ko. tarjouspyyntöä koskeva internet-osoite, josta tarjouspyyntöasiakirjat olivat sähköisesti saatavissa

Saadut tarjoukset



25.01.2024

Määräaikaan 19.12.2023 klo 12.00 mennessä tarjouksen jätti 7 tarjoajaa osa-alueittain seuraavasti:

- IROResearch Oy Tutkimustoimisto: osa-alue 7
- Ramboll Finland Oy: osa-alueet 1, 2, 3, 4, 5 ja 6
- Sitowise Oy: osa-alueet 1, 2, 3, 4, 5 ja 6
- Taloustutkimus Oy: osa-alue 7
- WSP Finland Oy: osa-alueet 1, 2, 3, 4 ja 5
- Ryhmittymä: Destia Oy, Sweco Finland Oy, AFRY Finland Oy: osa-alueet 1, 2, 3, 4 ja 5
- Ryhmittymä: FLOU Oy, Kaponieeri Oy, Traficon Oy, Waystep Consulting Oy, Wuutis Oy: osa-alueet 1 ja 2

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

Tarjoajien soveltuvuuden arviointi ja tarjousten tarkastus

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

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjottavalle palvelulle asetetut vähimmäisvaatimukset osa-alueittain.

Kaikki tarjoajat täyttävät tarjouksessaan ilmoittamiensa tietojen mukaan asetetut vähimmäisvaatimukset.

Tarjousten vertailu ja sopimustoimittajien valinta

Tarjouspyynnössä on määritelty tarjousten valintaperusteet. Kokonais-taloudellista edullisuutta vertaillaan hinnan ja laatutekijöiden perusteella osa-alueittain seuraavasti:

- Hinta, painoarvo 40 %
- Laatu, painoarvo 60 %

Tarjousten vertailu ja konsulttien valinta tehdään osa-aluekohtaisesti.

Osa-alueilla 1-6 hinnan vertailuperusteena käytettiin osa-alueelle tarjottua vertailuhintaa SKOL 01. Osa-alueella 7 vertailuhinta muodostui vertailuysikkömäärillä (h) kerrottujen tuntiveloitushintojen summasta. Kaikilla osa-alueilla hintapisteet laskettiin kaavalla: halvin tarjottu vertailuhinta/vertailtavan tarjouksen vertailuhinta * 40. Tarjouspyynnön mu-



kaan saadut hintapisteet pyöristetään kahden (2) desimaalin tarkkuuteen.

Laatuarvioinnissa arvioitiin osa-alueelle nimetyn/nimettyjen projektipäällikön/projektipäälliköiden kokemusta (maksimissaan 60 pistettä). Projektipäällikön kokemus pisteytettiin osa-alue kohtaisessa arviointilomakkeessa esitettyjen kokemustietojen perusteella. Osa-alueen laadun vertailupisteet muodostuivat seuraavasti: Osa-alueelle nimetyn/nimettyjen projektipäällikön/projektipäälliköiden pisteytettävästä kokemuksesta saadut laatupisteet lasketaan yhteen ja parhaat yhteenlasketut laatupisteet saanut tarjous saa 60 laadun vertailupistettä ja muut suhteessa tähän kaavalla: tarjoajan yhteenlasketut laatupisteet / parhaimmat yhteenlasketut laatupisteet *60. Tarjouspyynnön mukaan saadut laatupisteet pyöristetään kahden (2) desimaalin tarkkuuteen.

Kullakin osa-alueella lasketaan yhteen saadut hintapisteet ja laadun vertailupisteet.

Laatutekijät ja niiden arviointiperusteet käyvät ilmi päätöksen liitteestä Arviointilomakkeet osa-alueet 1-7.

Kunkin tarjoajan osa-aluekohtaisesti saamat hinta- ja laatupisteet käyvät ilmi päätöksen liitteistä Vertailutaulukko (OA1, OA2, OA3, OA4, OA5, OA6 ja OA7).

Sopimuskonsulteiksi valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset jättäneet tarjoajat osa-alueittain seuraavasti:

Osa-alue 1: Liikennejärjestelmän kehittäminen

1. WSP Finland Oy
2. Ramboll Finland Oy
3. Sitowise Oy
4. Ryhmittymä: Destia Oy, Sweco Finland Oy, AFRY Finland Oy

Osa-alue 2: Liikenteen mallintaminen

1. WSP Finland Oy
2. Ramboll Finland Oy
3. Sitowise Oy

Osa-alue 3: Liikennesuunnittelu



25.01.2024

Asia/9

1. Ryhmittymä: Destia Oy, Sweco Finland Oy, AFRY Finland Oy
2. Ramboll Finland Oy
3. WSP Finland Oy
4. Sitowise Oy

Osa-alue 4: Kävelyn ja pyöräliikenteen kehittäminen

1. Ramboll Finland Oy
2. Ryhmittymä: Destia Oy, Sweco Finland Oy, AFRY Finland Oy
3. WSP Finland Oy

Osa-alue 5: Liikenteenohjaussuunnittelu

1. Sitowise Oy
2. WSP Finland Oy
3. Ramboll Finland Oy

Osa-alue 6: Liikennelaskennat ja -selvitykset

1. Ramboll Finland Oy
2. Sitowise Oy

Osa-alue 7: Liikenteeseen ja liikkumiseen liittyvät kyselytutkimukset

1. Taloustutkimus Oy
2. IROResearch Oy Tutkimustoimisto

Sopimuskaudella noudatettava menettely hankinnoissa

Osa-alueilla 1, 2, 3, 4, 5 ja 6 kullekin konsultille kohdennetaan toimeksiantoja osa-aluekohtaisten prosenttilukujen mukaisessa suhteessa riippuen osa-alueelle valittujen konsulttien määrästä. Prosenttiosuudet lasketaan osa-alueittain tilausten euromääräisestä kokonaisarvosta seuraavasti:

Kaksi valittua tarjoajaa:

- 1. sija 80–60 %
- 2. sija 40–20 %



25.01.2024

Asia/9

TAI

Kolme valittua tarjoajaa:

- 1. sija 60–40 %
- 2. sija 40–20 %
- 3. sija 20–10 %

TAI

Neljä valittua tarjoajaa:

- 1. sija 60–40 %
- 2. sija 40–20 %
- 3. sija 20–10 %
- 4. sija 10–0 %

Osa-alueella 7 toimeksiannot tilataan ensisijaisesti kokonaistaloudellisen edullisuuden mukaisessa järjestyksessä ensimmäisenä olevalta konsultilta.

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Hanna Pund, Liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 28036
hanna.pund(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Arviointilomakkeet osa-alueet 1-7
- 2 Vertailutaulukko OA1



25.01.2024

Asia/9

3	Vertailutaulukko OA2
4	Vertailutaulukko OA3
5	Vertailutaulukko OA4
6	Vertailutaulukko OA5
7	Vertailutaulukko OA6
8	Vertailutaulukko OA7

Oheismateriaali

1	Hankintailmoitus
2	Tarjouspyyntö
3	Sopimusluonnos
4	Muistio tarjousten laatuvertailusta osa-alueella 6 Liikennelaskennat ja -selvitykset

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Tarjoajat

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8

Tiedoksi

KYMP



25.01.2024

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 1, 2, 3, 4, 5 ja 6 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

Pöytäkirjan 6, 7 ja 9 §: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 tiedoksianton tapahtuneen myöhemmin.

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



25.01.2024

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

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, 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 asiasta 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.



25.01.2024

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 lähettämistä, jollei ehdokas tai tarjoaja näytä tiedoksianto 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



25.01.2024

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



25.01.2024

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 asioiden 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.

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 8 §.



25.01.2024

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

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

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.



25.01.2024

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.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

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



25.01.2024

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden
jaosto**

Noora Laak
puheenjohtaja
6-9 §

Otto Meri
puheenjohtaja
1-5 §

Marianne Hirsikko
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Jonni Lehtiranta

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 29.01.2024.