



04.04.2024

Kokousaika 04.04.2024 16:00 - 20:12

Kokouspaikka Lautakuntasali Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Meri, Otto puheenjohtaja  
läsnä: 33 - 35 §, poistui 17:52  
Laak, Noora varapuheenjohtaja  
poissa: 33 §, osa 34 §, saapui 16:09  
Bhatia, Riina  
Klemetti, Tapio  
Loman, Stefan  
Penttinen, Katri  
Salmela, Santtu  
Törmikoski, Nina-Ilona poissa: 40 § (esteellinen)

Muut

Sinnemäki, Anni apulaispormestari  
läsnä: 34 - 39 §, saapui 16:02, poistui 19:04  
Seppälä, Hannu vs. tekninen johtaja  
Lönnberg, Pasi vs. tilapäällikkö  
Kuusi, Virve yksikön päällikkö, tiedottaja  
Nöjd, Johanna hallintosihteeri  
Sööt, Elen hallintosihteeri  
Salminen, Toni ICT-tukihenkilö  
Koskinen, Mari projektinjohtaja  
asiantuntija  
läsnä: 35 §  
Lehtiniemi, Hanna projektinjohtaja  
asiantuntija  
läsnä: 36 §  
Kontkanen, Mika projektipäällikkö  
asiantuntija  
läsnä: 37 §  
Polvinen, Juha projektinjohtaja  
asiantuntija  
läsnä: 38 §  
Koppinen, Tero projektinjohtaja



04.04.2024

---

asiantuntija  
läsnä: 40 - 41 §

Puheenjohtaja

Otto Meri

puheenjohtaja  
33 - 35 §

Noora Laak

varapuheenjohtaja  
36 - 42 §

Esittelijät

Otto Meri

puheenjohtaja  
33 §

Hannu Seppälä

vs. tekninen johtaja  
34 - 42 §

Pöytäkirjanpitäjä

Johanna Nöjd

hallintosihteeri  
33 - 42 §



04.04.2024

---

§	Asia	
33	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
34	Asia/2	Ilmoitusasiat
35	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamisesta Kruununhaan Kiinteistökehitys Oy:ltä varhaiskasvatuksen käyttöön Uudenmaan kasarmista osoitteessa Maurinkatu 1
36	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Melkinlaiturin peruskoulun ja päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymisestä ja hankintapäätös elinkaarihankkeen toteutuksesta
37	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Suvilahden tiilisen kaasukellon käytettävyyden parantaminen -hankkeen alustavan hankesuunnitelman hyväksymiseksi
38	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Yhtenäiskoulun perusparannuksen ja Nordiska Skolan laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
39	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston lausunto kaupunginhallitukselle koskien lisälainan myöntämistä Helsingin Uuden yhteiskoulun perusparannus ja laajennushanketta varten
40	Asia/8	Vuosaaren alueurakan hankintapäätös ajalle 1.10.2024 - 30.9.2029
41	Asia/9	Tapaninkylän alueurakan hankintapäätös ajalle 1.10.2024 - 30.9.2027
42	Asia/10	Kaupunkitekniikan yksikköhintaisia tuotteita koskeva puitejärjestely sopimuskaudelle 2024 - 2026 (optiokausi 2026 - 2028)



### § 33

#### 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 Riina Bhatian ja varatarkastajaksi Stefan Lomanin.

##### Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti yksimielisesti puheenjohtajan ehdotuksesta valita pöytäkirjantarkastajaksi Martin Aallon sijasta Riina Bhatian.

##### 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 pöytäkirjantarkastajiksi Martin Aallon ja varatarkastajiksi Stefan Lomanin.

##### Esittelijä

puheenjohtaja  
Otto Meri

##### Lisätiedot

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



04.04.2024

Asia/1

---

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



04.04.2024

Asia/2

## § 34 Ilmoitusasiat

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 13.3.2024 § 60

Tilojen vuokraaminen Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden ja yleisopetuksen tiloiksi (Siltavuorenpenger 10)

HEL 2023-001478 T 02 08 03 00

Kvsto 13.3.2024 § 61

Keskitettyjen vainajatielöjen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2022-008567 T 10 06 00

[Pöytäkirja 13.3.2024](#)

Kaupunginhallitus (khs)

Khs 4.3.2024 § 127

Y-tonttien varaaminen kaupungin asuntotuotantopalvelulle tehostetun palveluasumisen hankkeiden suunnittelua varten

HEL 2023-016039 T 10 01 01 00

Khs 4.3.2024 § 128

Päiväkoti Pasila pohjoisen uudisrakennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2020-006217 T 10 06 00

Khs 4.3.2024 § 130

Lausunto ympäristöministeriölle rakentamislain muutosluonnoksesta

HEL 2024-001130 T 03 00 00



[Pöytäkirja 4.3.2024](#)

Khs 11.3.2024 § 146

Päiväkotikäyttöön tulevan uudisrakennuksen hankesuunnitelma  
(Meri-Rastila, Harbonkatu 8)

HEL 2024-000448 T 10 06 00

[Pöytäkirja 11.3.2024](#)

Kaupunginkanslia

Asemakaavan hyväksyminen: Kaarela, Vellikellontie 4

Kaupunginvaltuusto on 13.3.2024, 62 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Kaarela, Malminkartano, tontti 33245/4 sekä katualueet, piirustus nro 12845, Vellikellontie 4.

HEL 2022-006146

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12845](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12845](#)

Helsingissä 22.3.2024

Asemakaavan hyväksyminen: Vartiokylä, Myllärintie 10

Kaupunginvaltuusto on 13.3.2024, 63 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Vartiokylä, tontit 45110/9 ja 10 sekä puistoalue, piirustus nro 12813, Myllärintie 10.

HEL 2019-001988

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12813](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12813](#)

Helsingissä 22.3.2024



04.04.2024

Asia/2

Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

Lisätiedot

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

Lisätiedot

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano





## § 35

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle tilojen vuokraamisesta Kruununhaan Kiinteistökehitys Oy:ltä varhaiskasvatuksen käyttöön Uudenmaan kasarmista osoitteessa Maurinkatu 1

HEL 2024-000924 T 10 01 02

#### Esitys

##### A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman mukaisten noin 2 280 htm<sup>2</sup> laajuisten päiväkotitilojen vuokraamista osoitteessa Maurinkatu 1 sijaitsevasta Uudenmaan kasarmista Kruununhaan Kiinteistökehitys Oy:ltä siten, että pääomavuokrien kokonaisarvo kustannustasossa 4/2023 (THI 202,6 ja RKI 121,5) varauksineen on arvonlisäverottomana enintään 16 545 000 euroa laskettuna 25 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto esitti, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n yksikön päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan liitteenä 4 oleva vuokrasopimus Kruununhaan Kiinteistökehitys Oy:n kanssa sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

##### B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Kruununhaan Kiinteistökehitys Oy:n vuokratilojen toteuttajaksi.

Lisäksi jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan hankeyksikkö 1:n yksikön päällikön allekirjoittamaan liitteenä 3 oleva Kruununhaan Kiinteistökehitys 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.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Mari Koskinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä



#### Lisätiedot

Mari Koskinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37530  
mari.koskinen(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi  
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38283  
reetta.amper(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma päiväkotitiloja Kruununhakaan 25.1.2024
- 2 Hankesuunnitelman liitteet päiväkotitiloja Kruununhakaan 25.1.2024
- 3 Hankesopimus
- 4 Vuokrasopimus
- 5 Vuokrasopimuksen liitteet

#### Muutoksenhaku

- A Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
- B Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kruununhaan Kiinteistökehitys Oy	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala	Esitysteksti
Kaupunkiympäristön toimiala / Rya	Esitysteksti

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Tarve

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on tehnyt Kruununhaan päiväkotitilojen tarpeesta tarvepäätöksen 27.2.2024.



Vironniemen peruspiirissä 1–6-vuotiaiden suomen tai muun kielisten lasten määrän ennustetaan laskevan vuoden 2022 toteumasta 450 lapsesta vuoteen 2037 mennessä 46 lapsella, 404 lapseen.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on laatinut ennusteisiin perustuvan tarvekuvauksen ja tilaohjelman kesällä 2023. Tällä perusteella tutkittiin Kruununhaassa kaupungin omistuksessa olevat sekä ulkopuolisten omistamat markkinaehtoisesti vuokrattavat, tilatarpeeseen soveltuvat tilat. Ainut soveltuva tila löytyi Uudenmaan kasarmin rakennuksesta, josta pyydettiin tarjous.

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, ”hankintalaki”) 40 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan hankintayksikkö voi valita suorahankinnan, jos teknisestä tai yksinoikeuden suojaamiseen liittyvästä syystä vain tietty toimittaja voi toteuttaa hankinnan; lisäedellytyksenä on, että järkeviä vaihtoehtoisia tai korvaavia ratkaisuja ei ole eikä kilpailun puuttuminen johdu hankinnan ehtojen keinotekoisesta kaventamisesta.

Hankintalain perustelujen eli hallituksen esityksen (HE 108/2016 vp.) mukaan suorahankintaa käyttävien hankintayksiköiden olisi perusteltava, miksi ne eivät voi käyttää vaihtoehtoja, vastaavia tai korvaavia tuotteita tai ratkaisuja. Kaupunki on kartoittanut Kruununhaan alueelta päiväkotitoimintaan soveltuvia tiloja. Suurin haaste ei ole itse tila, vaan sen yhteydessä / lähellä oleva päiväkodille soveltuva piha. Tähän rakennukseen saadaan suojaisa, turvallinen ja riittävän iso piha sisäpihalle, jossa ei ole melu- tai hiukkasongelmia. Kaupunki ei ole kartoituksessaan löytänyt Kruununhaan alueelta muuta vastaavaa päiväkotitoimintaan soveltuvaa kohdetta. Kaupungilla on oikeus varhaiskasvatuksen tarpeiden mukaan määritellä alue, johon päiväkodin tulee sijoittua, sekä määritellä tiloja ja piha-aluetta koskevat ominaisuudet, jotka päiväkodin tulee täyttää.

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

Hankinnasta julkaistaan hankintalain 131 §:n 3 momentin mukainen vapaaehtoinen suorahankintailmoitus hankintapäätöksen jälkeen ennen hankesopimuksen allekirjoittamista. Vapaaehtoisen suorahankintailoituksen julkaisemista Euroopan unionin virallisessa lehdessä alkaa kulumaan hankintalain 147 §:n 4 momentin mukainen 14 päivän valitusaika. Hankintasopimus voidaan tehdä, ellei vapaaehtoisesta suorahankintailmoituksesta ole tehty valitusta markkinaoikeuteen. Hankintalain 128 §:n mukaisesti hankintasopimus ei synny hankintapäätöksellä eikä



sen tiedoksiannolla, vaan vasta erillisen kirjallisen sopimuksen tekemisellä.

#### Vuokrattavat tilat

Vuokrattavat tilat sijaitsevat Kruununhaassa osoitteessa Maurinkatu 1. Peruskorjattavaan rakennukseen toteutetaan tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 224 lapselle.

Vuokrattavat tilat ovat rakennuksen 1. ja 2. kerroksessa, ja niiden huoneistoala on noin 2 280 htm<sup>2</sup>. Lisäksi vuokra-alue sisältää vähintään 1 120 m<sup>2</sup>:n suuruisen sisäpiha-alueen.

Hanke korvaa lpk Vironniemen väistötilat, täyttää alueen väistötilatarpeen ja mahdollistaa palveluverkon kehittämisen toimintoja uudelleenjärjestelemällä.

Alueelta on haettu varhaiskasvatukseen soveltuvia tiloja pitkään. Koska vaihtoehtoja ei ollut, päädyttiin neuvotteluissa 25 vuoden vuokra-aikaan. Neuvotteluiden aikana voimakkaasti noussut yleinen kustannustaso näkyi vuokrassa laskentavaiheen kohonneina ennakkohintoina ja rahoituskustannuksina. Neuvotteluissa päädyttiin kohtuullistamaan vuokratasoa pidentämällä vuokra-aikaa.

#### Vuokra- ja investointikustannukset

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

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

Vuokrattavien tilojen arvonlisäveroton pääomavuokra elinkustannusindeksin tasossa 10/2022 on noin 23,75 €/htm<sup>2</sup>/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 2 280 htm<sup>2</sup>) eli 54 150 euroa kuukaudessa, 649 800 euroa vuodessa, 16 245 000 euroa 25 vuodessa.

Hankkeen enimmäishinta yhteensä 16 545 000 euroa muodostuu 25 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomasta 16 245 000 euron pääomavuokrasummasta, sekä enintään 300 000 euron varauksesta mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin sekä valmistelu- ja valvontakustannuksiin.



Vuokralainen ei maksa erillistä maanvuokraa eikä kiinteistöveroä, vaan pääomavuokra sisältää maanvuokran sekä vuokranantajan maksaman Helsingin kaupungille palautuvan kiinteistöveron.

Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan, josta Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Indikatiivinen ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on n. 6,44 €/htm<sup>2</sup>/kk eli 14 683,20 €/kk. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, kiinteistösähkö, yleisten tilojen puhtaanapito, vakuutukset sekä vuosikorjaukset.

Lisäksi vuokranantajalle maksetaan ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaan erillisveloitukseen perustuen korvaus sellaisesta päiväkotitilojen ylläpidosta, joka ei sisälly kiinteistön yleisen ylläpitovastuun piiriin.

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

#### Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 33,01 €/htm<sup>2</sup>/kk eli 75 263 euroa kuukaudessa ja 903 161 euroa vuodessa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra muodostuu:

- ulos maksettavasta pääomavuokrasta 23,75 €/htm<sup>2</sup>/kk, joka sisältää tontinvuokran osuuden ja kaupungille palautuvan kiinteistöveron,
- ylläpitovuokrasta 8,00 €/htm<sup>2</sup>/kk, joka sisältää vakuutusmaksut ja vuokranantajalle erilliskorvattavan ylläpidon,
- yleiskustannuksesta 0,67 €/htm<sup>2</sup>/kk,
- valmisteluvaiheen sekä mahdollisista käyttäjän toiminnallisista muutoksista aiheutuvista kustannuksista muodostuvasta vuokra-ajalle jyvitetävästä lisävuokrasta enintään 0,59 €/htm<sup>2</sup>/kk.

#### Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimus

Kiinteistön omistaja vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä tehtävistä ja vastuisista.



Kiinteistön omistajan kanssa tehdään suunnittelu- ja rakentamisvaihetta koskeva hankesopimus. Toteuttaja käynnistää kohteen yleis- ja toteutussuunnittelun heti hankesopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

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

#### Aikataulu

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus jatkaa hankkeen valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä ja aloittaa hankkeen suunnitteluvaiheen hankesopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

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

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

Tavoitteena on, että kohde valmistuu 12/2025. Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- Yleis- ja toteutussuunnittelu 02 – 12/2024
- Rakentaminen 08/2024 – 12/2025
- Käyttöönotto ja vuokrakauden aloitus 1/2026

#### Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käytötalousmäärärahoista. Lisä- ja muutostyövaraus rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.

#### Lausunnot

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

#### Toimivalta



A

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 16 545 000 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 19.12.2023 § 700) liitteen 1 mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltuus 3 miljoonan euron ylittävissä hankinnoissa.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

Lisätiedot

Mari Koskinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37530  
mari.koskinen(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi  
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38283  
reetta.amper(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma päiväkotitiloja Kruununhakaan 25.1.2024
- 2 Hankesuunnitelman liitteet päiväkotitiloja Kruununhakaan 25.1.2024
- 3 Hankesopimus
- 4 Vuokrasopimus
- 5 Vuokrasopimuksen liitteet

Muutoksenhaku

A

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

B

Muutoksenhaku hankintapäätök-



04.04.2024

Asia/3

seen, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Kruununhaan Kiinteistö-  
kehitys Oy

Kasvatuksen ja koulu-  
tuksen toimiala  
Kaupunkiympäristön  
toimiala / Rya

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytän-  
töönpano  
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kau-  
punkiympäristölautakunta  
Esitysteksti  
Esitysteksti





04.04.2024

Asia/4

## § 36

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Melkinlaiturin peruskoulun ja päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymisestä ja hankintapäätös elinkaarihankkeen toteutuksesta

HEL 2024-003973 T 10 06 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Hanna Lehtiniemi. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Tapio Klementin ehdotuksesta.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Melkinlaituri 20.3.2024
- 2 Hankesuunnitelman liite 1-3 Melkinlaituri
- 3 Hankesuunnitelma liite 4 Toiminnalliset vaatimukset
- 4 Laatuarviointi
- 5 Kokonaistaloudellinen vertailu
- 6 Väliaikainen suunnittelusopimus

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Jätkäsaaren Melkinlaiturin peruskoulun



ja päiväkodin elinkaarihankkeena toteutettavan uudisrakennuksen 20.3.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 8183 brm<sup>2</sup> ja enimmäishinta arvonlisäverottomana 38 980 000 euroa helmikuun 2024 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

## B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää valita elinkaarihankkeen toteuttajaksi eli palveluntuottajaksi YIT Business Premises Oy:n, jonka tarjous on tarjouspyynnössä määriteltujen kriteerien perusteella hinta-laatusuhteeltaan paras. Jaosto päättää, että kullekin tarjousvertailussa hyväksytyn tarjouksen jättäneelle tarjoajalle maksetaan tarjouskilpailun ehtojen mukainen 105 000 (Alv 0 %) euron suuruinen tarjouspalkkio. Tarjouspalkkiota ei makseta voittaneen tarjouksen jättäneelle. Lisäksi jaosto päättää hyväksyä elinkaarisopimusten hinnan eli palveluntuottajalle maksettavat sopimusperusteiset maksut seuraavasti:

- Hankkeen rakennusurakan kokonaishinta on 32 625 000 euroa helmikuun 2024 hintatasossa.
- Palvelujakson (20 vuotta) aikaisten kiinteistöpalveluiden vuosihinta (isännöintipalvelut, kiinteistönhoitopalvelut, ulkoalueiden ylläpito sekä siivouspalvelut): yhteensä 9 799 507 euroa helmikuun 2024 hintatasossa.
- PTS-suunnitelman mukaisten toimenpiteiden laskennallinen kattohinta palvelujaksolla (20 vuotta): 1 312 413 euroa helmikuun 2024 hintatasossa.

Hankintapäätös on ehdollinen siihen asti, kunnes valittu tarjoaja on toimittanut hankintayksikön vaatimat hyväksyttävät rikosrekisteriotteet.

## C

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää oikeuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan elinkaarihankkeen sopimukset (puite-, palvelu- ja urakasopimuksen) hankintapäätöksen ja hankesuunnitelman hyväksymispäätöksen tultua lainvoimaisiksi ja päättää oikeuttaa teknisen johtajan tekemään sopimukseen vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

## D



Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hyväksyä väliaikaisen suunnittelusopimuksen, jonka perusteella voidaan jatkaa hankkeen suunnittelua odottamatta hankesuunnitelman hyväksymistä ja oikeuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan väliaikaisen suunnittelusopimuksen ja päättää oikeuttaa teknisen johtajan tekemään siihen vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia. Tilaaja maksaa Palveluntuottajalle suunnittelun jatkamisesta aiheutuneet kustannukset enintään 300 000 euroon asti.

## Tiivistelmä

Jätkäsaaren Melkinlaiturin alueella sijaitsevan uudisrakennuksen tilat on tarkoitettu peruskoulun, varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön. Toiminnan alkaessa tiloja tarvitaan noin 550:lle yhtenäisen peruskoulun oppilaalle ja 250:lle varhaiskasvatusikäiselle. Uudet tilat suunnitellaan mitoitukseltaan ja tilaominaisuuksiltaan muunneltaviksi ja muuntojoustaviksi siten, että ne soveltuvat niin varhaiskasvatukselle kuin perusopetuksellekin oppijoiden ikärakenteen ja tarpeen muuttuessa väestöennustekaudella. Uudisrakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Palveluntuottaja toimii pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 24.10.2023 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

## Esittelijän perustelut

### A Hankesuunnitelman hyväksyminen

#### Hankesuunnitelma

Hankkeesta on laadittu 20.3.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

#### Rakennuspaikka

Rakennuspaikka sijaitsee Länsisatamassa, Jätkäsaaren osa-alueella. Voimassa olevassa asemakaavassa 12500/ 12.3.2019 kortteliin 20085 on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Asemakaava on lainvoimainen.

#### Hankkeen tarpeellisuus



Kasvatus- ja koulutuspalvelujen tarvetta ja paikkojen riittävyyttä seurataan säännöllisesti alue- ja kaupunkitasolla. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt.

Väestöennustekaudella 2021–2036 suomenkielisten perusopetusikäisten (7–15 –vuotiaat) määrä kasvaa Jätkäsaaren peruskoulun ja Ruoholahden ala-asteen koulun oppilaaksiottoalueilla. Oppilasmäärän arvioidaan olevan korkeimmillaan vuonna 2031.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 24.10.2023 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen tarjouksen mukainen kokonaislaajuus on 8183 brm<sup>2</sup>, 7085 htm<sup>2</sup>.

Toiminnan alkaessa tiloja tarvitaan noin 550:lle yhtenäisen peruskoulun oppilaalle ja 250:lle varhaiskasvatusikäiselle. Ennustejakson lopulla tarvitaan tilat noin 660:lle yhtenäisen peruskoulun oppilaalle ja 140:lle varhaiskasvatusikäiselle. Tilojen monipuolinen käyttö on huomioitu tilojen suunnittelussa.

Alueella tarvitaan väliaikaisia lisätiloja varhaiskasvatukselle ja perusopetukselle syksystä 2023 alkaen noin kymmenen vuoden ajaksi kattamaan väestöhuippu. Väliaikaiset lisätilat toteutetaan erillisenä hankkeena. Melkinlaiturin uuden koulun ja päiväkodin toteuttaminen suunnittelussa aikataulussa ei edellytä väistötiloja.

#### Laatutaso

Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituseriaatteiden ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen opetussuunnitelmien tavoitteiden toteuttamisen. Tilojen laatu- ja toiminnallisten tavoitteiden osalla on noudatettu Kasvatuksen ja koulutuksen asettamia tavoitteita, jotka on ilmaistu mm. toimialan antaman tilaohjelman, tilavaatimuskorttien ja kirjallisten toiminnallisten vaatimusten muodossa.

Tilasuunnittelun laatutavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Suunnittelussa otetaan huomioon elinkaareen liittyvä muunneltavuuden vaatimus. Rakennejärjestelmillä, taloteknisillä asennuksilla ja tilasuunnitte-



lulla pyritään mahdollistamaan huonetilojen myöhempi uudelleenjärjestäminen toiminnan mahdollisesti muuttuessa.

#### Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Hankkeessa toteutetaan varhaiskasvatukselle ja perusopetukselle pedagogisesti monipuoliset, ja tarkoituksenmukaisesti mitoitettut tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Uudisrakennukseen toteutettavien tilojen tulee luoda hyvät edellytykset koulun ja päiväkodin toiminnalle ja vastata Jätkäsaaren alueen palvelutarpeisiin.

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

Hankesuunnittelun 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.

#### Ekologisesti kestävä rakentaminen

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat kaupungin palvelurakennushankkeille asetetut ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet, joilla pyritään pitkäikäiseen, vähähiiliseen, materiaalitehokkaaseen sekä energiatehokkaaseen ja uusiutuvia energialähteitä hyödyntävään rakentamiseen. Kaupunkiympäristön toimiala on asettanut hankkeelle teknisiä vaatimuksia ja tavoitteita mm. RTS-ympäristöluokituksen, energiatehokkuuden ja uusiutuva energian, hiilijalanjäljen sekä kiertotalouden ja päästöttömän työmaan osalta.

Ekologisen vastuun osiota arvioidaan tarjouksista käyttäen apuna tarjoajan täyttämää Kestävän kehityksen vaatimukset ja laatupisteet -asiakirjaa. Vähimmäisvaatimuksena on RTS-ympäristöluokituksen (versio 2.1) luokitusaste kolme tähteä. Tarjoajien on mahdollista tarjota RTS-ympäristöluokitusta 4 tähteä, saaden tästä lisäpisteitä.

Vähimmäisvaatimuksena on, että rakennuksen laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku, E-luku, on  $\leq 70 \text{ kWhE/m}^2, \text{ a}$ . E-luku lasetaan Ympäristöministeriön asetuksen uuden rakennuksen energiatehokkuudesta (1010/2017) mukaisesti.



Rakennusosien lämmönläpäisykertoimien (U-arvojen) tulee olla vähintään yllä mainitun asetuksen vertailuarvojen mukaiset eikä rakennuksen ilmanvuotoluku (q50) saa olla mitatulla alueella suurempi kuin  $1,0 \text{ m}^3 / (\text{h} \cdot \text{m}^2)$ . Ilmanvuotoluku tulee todentaa mittauksin käyttöönoton yhteydessä ja sen tulee pysyä samana myös Palvelujakson päättyessä.

Aurinkosähköjärjestelmän vuotuisen tuoton pitää vastata energiamäärää, joka on vähintään 30 % yhteenlasketusta kiinteistö- ja valaistus-sähkötarpeesta. Toteutusvaiheessa Palveluntuottajan tulee laskennallisesti osoittaa tarjousvaiheessa lupaamiensa kohteessa tuottavien energioiden osalta kWh-tuotto (esim. aurinkopaneelit on asennettu siten, että konversiokertoimen mukainen 850 kWh/kwp toteutuu).

Tavoitteena on, että rakennus ja rakennuspaikka suunnitellaan ja toteutetaan siten, että niiden elinkaaren aikainen hiilijalanjälki on mahdollisimman alhainen.

#### Elinkaarimalli

Rakennus tulee kaupungin omistukseen. Kaupunki vastaa rakentamisen rahoituksesta ja maksaa palveluntuottajalle palvelumaksua. Palveluntuottaja vastaa kohteen suunnittelun, rakentamisen ja 20 vuoden ylläpitopalvelujen toteuttamisesta sekä kohteen luovutuskuntovaatimusten täyttymisestä.

Hankkeen sopimuskokonaisuuden kattosopimuksena toimii puitesopimus. Sopimuskausi jakautuu investointijaksoon ja palvelujaksoon. Hankkeen investointijakson vastuut määritellään urakasopimuksessa ja palvelujakson vastuut määritellään puolestaan palvelusopimuksessa.

Palveluntuottaja suunnittelee ja toteuttaa kohteeseen ratkaisuja, joiden avulla taataan kohteen käytettävyys asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Palveluntuottaja vastaa siitä, että kohteen kunto, olosuhteet ja tekninen jäännösarvo ovat palvelusopimuksen mukaiset 20 vuoden palvelujakson aikana ja sen päättyessä. Hankemallissa siirretään riskejä palveluntuottajan vastuulle. Vastuu kattaa suunnitteluun, rakentamiseen, ylläpitoon ja olosuhteisiin liittyvät tekniset riskit, kuten kiinteistöstä aiheutuvat sisäilmaongelmat. Elinkaarimallin hyödyt perustuvat suurilta osin riskienhallinnan tehokkuuteen ja tarkoituksenmukaiseen vastuiden siirtoon.

#### Hankekustannusten muodostumisperusteet

Hankkeen hankekustannusten muodostumisperusteet ovat hankehinta-arvion mukaan seuraavat:



Tilaaajan kustannukset ja taidehankinnat 3 %  
Rakennusurakka ja urakan indeksointi 92 %  
Hankevaraukset 5 %

#### Rakentamiskustannus ja rahoitus

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 02/2024 RKI 110,4; THI 197,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 38 980 000 €, sisältäen tilaaajan kustannukset, rakennusurakan, taidehankinnan ja hankevaraukset.

Rakennustyön urakkahinta on sidottu indeksiin siten, että urakkahintaa indeksoidaan toteutuneella rakennuskustannusindeksin (2021=100) panosnimikkeiden muutoksella tarjoushetkellä viimeksi julkaistuun indeksiin. Indeksointierä on Urakoitsijan ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista määrittämä urakkahinnan osa, joka kohdistetaan tietyille rakennuskustannusindeksin panosnimikkeelle indeksoitavaksi urakka-aikana kyseisen nimikkeen mahdollisimman todellisena kertymiskaudena. Indeksien nousu huomioidaan täysimääräisesti Urakoitsijan hyväksi Urakkahintaa korottavasti ja indeksien lasku huomioidaan täysimääräisesti Tilaaajan hyväksi Urakkahintaa alentavasti. Jos urakkahinnan indeksikorotukset ilman lisä- ja muutostöitä ylittävät tason 2 000 000 euroa (alv 0 %), neuvottelevat osapuolet siitä, miten urakka toteutetaan tavalla, joka minimoi kokonaiskustannustasonousun. Indeksikorotusten ja Urakkahintaa alentavien muutosten nettovaikutus Urakkahintaan voi kuitenkin olla enintään 3 500 000 euroa (alv 0 %).

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määräraha 34,40 milj.€, siten että hankkeen toteutus on vuosina 2025–2027. Toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmassa.

#### Ylläpitokustannukset

Rakennuksen ylläpidosta vastaa elinkaarihankkeen palveluntuottaja 20 vuoden palvelujakson ajan. Ylläpito sisältää kohdevastaavan toimen, kiinteistönhoidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen sekä siivouksen. Palveluntuottaja on lisäksi velvollinen suorittamaan kunnossapito-ohjelman mukaiset kunnossapito-, vuosikorjaus- ja ylläpitokorjaustyöt sekä huoltotoimenpiteet. Palveluntuottajalle maksettava ylläpidon kustannus katetaan käyttäjältä perittävällä ylläpituokralla.

Lisäksi sopimukseen sisältyvät PTS-investointisuunnitelmassa sovitut PTS-investoinnit ja muut tarvittavat korjaus- ja uusimistomenpiteet, joilla sopimuksen mukainen käytettävyys ja kohteen luovutuskunto saavu-



tetaan. Palveluntuottajalle maksetut PTS-investoinnit katetaan käyttäjältä perittävällä pääomavuokralla.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen sisäinen kokonaisvuokra on 3 059 711 €/vuosi (35,99 €/htm<sup>2</sup>/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 7085 htm<sup>2</sup>.

Sisäinen vuokra muodostuu seuraavista:

- investointivastike 12,52 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,
- tuottovaatimus 11,46 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,
- maanvuokra 0,82 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,
- ylläpitovuokra 8,67 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,
- yleiskustannus 0,67 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,
- elinkaarikohteiden keskimääräinen kunnossapidon lisävuokra 1,85 euroa/htm<sup>2</sup>/kk

Lopullinen vuokra lasketaan hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan hankkeen valmistuttua. Elinkaarimallissa palveluntuottaja vastaa siitä, että tekniset luovutuskuntovaatimukset täyttyvät, jolloin rakennuksen kuluma 20 vuoden jälkeen on n.15 %.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Kasvatus- ja koulutuslautakunnan 24.10.2023 päätöksen mukaan toiminnan käynnistämiskustannukset ovat 650 000 euroa, TIE-VIE kustannukset 90 000 euroa ja kädentaitojen laitehankinnat 400 000 euroa.

Elinkaarihankkeessa kohdevastaavapalveluiden kustannukset, kiinteistöhoito, ulkoalueiden hoito, lämmitys ja siivous sisältyvät tarjottuun ylläpitovuokraan.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden Tilat-palvelu siirtää hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut valittavalle elinkaarihankkeen palveluntuottajalle, mutta huolehtii ja valvoo toteutuksen ja ylläpidon onnistumista.

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- Toteutuksen suunnittelu 6/2024–4/2025
- Rakennustöiden aloitus 2/2025
- Käyttäjän kalustus ja muutto 5/2027
- Toiminnan käynnistyminen 8/2027





## Lausunnot

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

## B Toteuttajan valinta

### Elinkaarihankkeen palveluntuottajan hankinta

Palveluntuottajan hankinta on toteutettu kilpailullisella neuvottelumenetelyllä. Hankinta käynnistettiin julkaisemalla hankintailmoitus ja osallistumispyyntö julkisten hankintojen ilmoituskanavassa 14.4.2023. Elinkaarihankkeen neuvotteluvaiheeseen jätti osallistumishakemuksen 24.5.2023 mennessä neljä tarjoajaa, jotka kaikki täyttivät vähimmäisvaatimukset ja kutsuttiin tarjousneuvotteluihin: Fira Rakennus Oy/ Caverion Suomi Oy, NCC Suomi Oy, SRV Rakennus Oy, YIT Suomi Oy.

Kesäkuussa 2023 alkaneiden neuvotteluiden aikana osallistujat esittelivät suunnitelmiaan ja tilaaja esitti niihin kehitysehdotuksia. Osa kohteen suunnittelutyöstä tehtiin neuvotteluvaiheen kuluessa ja neuvotteluvaiheessa tarjoajat kuuluivat palautetta kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lisäksi rakennusvalvonnan, asemakaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun, maa- ja kalliope räyksikön ja kanslian edustajilta.

Neuvotteluvaihe päättyi lopullisen tarjouspyynnön julkaisemiseen 23.1.2024. Määräaikaan 8.3.2024 mennessä saapui neljä tarjousta seuraavilta: Fira Rakennus Oy/ Caverion Suomi Oy, NCC Suomi Oy, SRV Rakennus Oy, YIT Business Premises Oy.

YIT Suomi Oy on osittaisjakautunut 1.1.2024 siten, että yhtiön toimitilarakentamisen liiketoiminta on siirtynyt YIT Business Premises Oy:lle, jolle myös tarjoajan asema tässä hankinnassa on siirtynyt. YIT Business Premises Oy:n antamien tietojen perusteella se täyttää kaikki hankinnassa tarjoajille asetetut vaatimukset

Tilaajan arviointiryhmä arvioi ja pisteytti laatutarjoukset tarjouspyynnössä esitettyjen vertailuperusteiden mukaisesti 12.-18.3.2024. Hintatarjoukset avattiin 19.3.2024.

## Tarjousten vertailu

Tarjoukset pisteytettiin käyttäen valintaperusteena parasta hintalaatusuhdetta, jossa laatu oli 50 % ja hinta 50 %. Laadun vertailuperusteita olivat mm. suunnitteluratkaisun toiminnallisuus, arkkitehtoniset



ratkaisut ja soveltuvuus ympäristöön, elinkaari- ja kestävän kehitys, yläpidon ja palveluiden toteutus sekä PTS-suunnitelma.

Saatujen tarjousten kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailu suoritettiin tarjouspyynnön mukaisella kaavalla. Kokonaistaloudellisesti edullisin ja laatuasteiltaan paras tarjous on vertailun perusteella YIT Business Premises Oy:n tarjous, jossa arkkitehtisuunnitelmat tekee Versta Oy.

#### Toimivalta

##### A

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

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

##### B, C, D

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 hankintavaltaisuus 3 miljoonan euron ylittävissä hankinnoissa. Hallintosäännön 24 luvun 1 §:n 2 momentin mukaan toimielimen päätöksiin perustuvat asiakirjat allekirjoittaa esittelijä, ellei toimitelmin toisin päätä.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Melkinlaituri 20.3.2024
- 2 Hankesuunnitelman liite 1-3 Melkinlaituri
- 3 Hankesuunnitelma liite 4 Toiminnalliset vaatimukset
- 4 Laatuarviointi
- 5 Kokonaistaloudellinen vertailu



04.04.2024

Asia/4

6 Väliaikainen suunnittelusopimus

## Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A, C

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta B, D

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Tarjoajat

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Tilat/asiakkuusyksikkö 1

Esitysteksti

Tilat/hankeyksikkö 1

Esitysteksti

Kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala

Esitysteksti



04.04.2024

Asia/5

## § 37

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Suvilahden tiilisen kaasukellon käytettävyyden parantaminen -hankkeen alustavan hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2024-003839 T 10 06 00

Katuosoite: tiilinen kaasukello, Parrukatu 2, 00500 Helsinki, Pysyvä rakennustunnus: 999663, Hankenumero: 2821P31122

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle alustavan hankesuunnitelman hyväksymistä, osoitteeseen Parrukatu 2, toteutettavan tiilisen kaasukello käytettävyyden parantaminen hankkeen 13.3.2024 päivätyn tarveselvityksen mukaisesti siten, että hankkeen arvioitu enimmäishinta arvonlisäverottomana on 2 000 000 euroa joulukuun 2023 kustannustasossa ja laajuus noin 1487 brm<sup>2</sup>.

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Mika Kontkanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

### Lisätiedot

Mika Kontkanen, projektipäällikkö, puhelin: 310 39747  
mika.kontkanen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Tarveselvitys, Suvilahden tiilisen kaasukellon käytettävyyden parantaminen 13.3.2024
- 2 Tarveselvityksen liitteet

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä



Tiilikello on satunnaisessa tapahtumakäytössä, mutta sillä ei tällä hetkellä ole varsinaista käyttäjää eikä vuokralaista.

Suvilahden aluetta kehitetään Helsingin kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti luomalla edellytyksiä monimuotoiselle vapaa-ajan toiminnalle ja kulttuurille. Näitä tavoitteita tukee Kaupunginvaltuuston keväällä 2023 hyväksymä Suvilahden tapahtuma-alueen asemakaavamuutos.

Suvilahden entiselle kaasutehdasalueelle sijoittuvalla, vuonna 2022 kunnostetulla tiilimanttelisella kaasukellolla (rakennusvuosi 1910) on huomattavan korkea rakennus- ja kulttuuri-historiallinen arvo. Se sijaitsee alueella, joka on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY). Tiilinen kaasukello ja viereinen kaasukellon teräskehikko ovat muodostuneet Suvilahden alueen tunnusmerkeiksi, ja niillä on näkyvä kaupunkikuvallinen asema ja merkittävää arvoa helsinkiläisen kaupunkikulttuurin näkökulmasta sekä identiteettiarvoa koko kaupungin mittakaavassa.

Kunnostettu, terveysturvalliseksi todettu tiilikello on myös kansainvälisesti harvinainen kohde ja sen tulisikin toimia Suvilahden alueella järjestettävien tapahtumien vetonaulana. Toimenpiteiden tarkoituksena onkin luoda tällä hetkellä tyhjillään olevaan tilaan toimivat ja turvalliset puitteet isompien kokoontumisten ja tapahtumien tarpeisiin.

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen tarpeellisuus

Rakennukseen saa tällä hetkellä kokoontua ainoastaan 60 henkilöä kerrallaan, joten sen mahdollisuuksia kokoontumis- ja tapahtumatilana ei juurikaan ole voitu hyödyntää. Nyt suunnitteilla oleva käytettävyyden parannushanke nostaisi kokoontumiskapasiteetin 880 henkilöön ja mahdollistaisi tilan laajemman, ympärivuotisen käytön. Toimenpiteellä luotaisiin vaikuttavat puitteet niin vapaa-ajan toiminnalle kuin kulttuuri-tapahtumillekin.

Tiilinen kello on näyttävä ja erilainen tila, joka on myös tarpeeksi iso tila monipuoliseen tapahtuma- ja kulttuurikäyttöön. Ainutlaatuisuudessaan se lisää Helsingin ja Suvilahden vetovoimaa entisestään, kun kulttuuri-historiallisesti merkittävä tila saadaan ympärivuotiseen käyttöön.

Vuosien varrella kaasukelloihin on suunniteltu niin konserttitilaa kuin taidemuseotakin. Nämä suunnitelmat eivät ole toteutuneet. Nyt suunnitellut muutokset eivät estä tiilisen kaasukellon liittämistä jatkossa johonkin suurempaan kokonaisuuteen. Ne mahdollistaisivat kuitenkin tilan käyttönoton itsenäisesti saman tien, mikä mahdollisesti johtaisi



uusiin ajatuksiin sen hyödyntämisestä myös jatkossa. Suunnitellut muutokset ovat myös sen luonteisia, että ne olisivat tarpeellisia joka tapauksessa, tulee tiilinen kaasukello mihin käyttöön hyvänsä.

#### Hankkeen sisältö

Suunniteltujen muutosten jälkeen tiilinen kaasukello olisi uusi tapahtumatila Suvilahdessa, joka on jo vahvasti profiloitunut keskeiseksi kaupunkikulttuurin näyttämöksi kaupunkilaisten silmissä. Muutosten jälkeen tiilinen kaasukello tukisi alueen olemassa olevaa kulttuuri- ja tapahtumakäyttöä, olisi alueen suurien kesätapahtumien hyödynnettävissä ja edistäisi alueen ympärivuorokautista sekä ympärivuotista käyttöä. Festivaalikauden ulkopuolella tiilinen kaasukello voisi toimia itsenäisenä tapahtumatilana, joka toisi alueelle kulttuuritoimintaa, joka tukisi alueen profiilia ja ajaisi kaupunkistrategian tavoitteita. Tällaista käyttöä olisivat esimerkiksi taideinstallaatiot ja -näyttelyt, konsertit, messut, esittävän taiteen näytökset ja yritystapahtumat.

Suunnitelma tilan käytettävyyden parantamiseksi sisältää:

- olemassa olevien poistumistierakenteiden parantamisen ja uusimisen
- uuden huolto-oven, joka toimii myös uloskäytävänä hätätilanteessa
- esteettömyyden parantamisen
- ilmanvaihtojärjestelmän päivittämisen 880 henkilön kapasiteetille
- uudet wc-tilat
- uudet tuulikaapit
- sähkömuutokset tuleva käyttö huomioiden
- vesiliittymän ja viemäröinnin
- kuituliittymän

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 1487 brm<sup>2</sup>, 1379 htm<sup>2</sup>.

#### Kustannukset

Hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään noin 2 000 000 euroa joulukuun 2023 kustannustasossa.

#### Tilakustannus käyttäjälle



Tiilikello on satunnaisessa tapahtumakäytössä, mutta sillä ei tällä hetkellä ole varsinaista käyttäjää eikä vuokralaista. Asiantuntijoiden alustavan laskelman mukaan muutosten jälkeen tapahtumien vuokratulo voisi olla noin 100 000 € / vuosi.

Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan laskettu tilakustannus eli sisäinen pääomavuokra on 189 806 € / vuosi. Arvioitu ylläpitovuokra on 100 873 € / vuosi ja kokonaisvuokra 392 056 € / vuosi.

Vaikka laskelman mukainen vuokra ei kata tilakustannusta, käytettävyyttä parantavien muutosten toteuttaminen on perusteltua, jotta arkkitehtonisesti ja teollisuushistoriallisesti ainutlaatuista rakennusta voidaan tehokkaasti hyödyntää monipuolisessa kulttuurikäytössä.

Lisäksi hanke tukisi alueen olemassa olevaa toimintaa, alueen ympärivuotista käyttöä ja toteuttaisi kaupunkistrategian linjausta kehittää Suvilahdesta elämyksellinen keskus, jossa ”kulttuuri ja vapaa-aika ovat vahvasti läsnä”.

#### Hankkeen rahoitus

Hankkeelle ei ole varattu rahoitusta vuoden 2024 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033. Jos alustava hankesuunnitelma hyväksytään, hankkeelle vuodelle 2024 tarvittava rahoitus osoitetaan talonrakennushankkeille vuodelle 2024 varatuista käyttämättä jäävistä määrärahoista. Vuoden 2025 rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa talousarvion investointiohjelmaehdotuksessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 9/2024 ja valmistua 5/2025. Toiminta tiloissa voi alkaa 6/2025.

#### Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita.

#### Toimivalta

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



04.04.2024

Asia/5

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

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää poikkeuksellisten hankkeiden alustavista ja tarkennetuista hankesuunnitelmista riippumatta niiden kustannusarviosta.

**Esittelijä**

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

**Lisätiedot**

Mika Kontkanen, projektipäällikkö, puhelin: 310 39747  
mika.kontkanen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Tarveselvitys, Suvilahden tiilisen kaasukellon käytettävyyden parantaminen 13.3.2024
- 2 Tarveselvityksen liitteet

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kymp





04.04.2024

Asia/6

## § 38

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Yhtenäiskoulun perusparannuksen ja Nordiska Skolan laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2024-003765 T 10 06 00

Louhentie 3, 00610 Helsinki, Pysyvä rakennustunnus: 5838, Hankenumero: 2821P21527

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Louhentie 3, 00610 Helsinki toteutettavan Yhtenäiskoulun perusparannuksen ja Nordiska Skolan laajennuksen 07.02.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta-arvio arvonlisäverottomana on 29 360 000 euroa joulukuun 2023 kustannustasossa ja laajuus on noin 7 691 brm<sup>2</sup> ehdolla, että kasvatusta- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Juha Polvinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

#### Lisätiedot

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21291  
juha.polvinen(a)hel.fi  
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472  
sonja.liljeblad(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma, Yhtenäiskoulun perusparannus ja Nordiska Skolan laajennus, 07.02.2024
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 1–7

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Yhtenäiskoulu perusparannetaan ja sen yhteyteen rakennetaan uudisrakennuksina Nordiska Skolan laajennus sekä koulun toiminnan kannalta keskeiset tilat.

Yhtenäiskoulu ja laajennukset 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 tehnyt tarvepäätöksen 27.02.2024 hyväksymällä hankkeen 13.02.2024 päivätyn tarveselvityksen.

Hankkeesta on laadittu 07.02.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, kaupunginmuseon, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen tarpeellisuus

Kasvatus- ja koulutuspalvelujen tarvetta ja paikkojen riittävyyttä seurataan säännöllisesti alue- ja kaupunkitasolla. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu uuden konseptin mahdollistaminen, koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys sekä väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt.

Koulu on yhtenäinen peruskoulu, jossa on vuosiluokat 1–9, kaksi erityisluokkaa ja iltapäiväkerho. Oppilaita on tällä hetkellä yhteensä 365 ja koulussa on 7-luokalta alkaen kotitalous- ja liikuntapainotus.

Nykyiset tilat ovat riittämättömät Yhtenäiskoulun ja Nordiska Skolan -konseptin käyttöön, eivätkä ne kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita. Käpylän, Koskelan ja Kumpulan osa-alueilla 7–15-vuotiaiden suomen tai muun kielisten lasten määrän ennustetaan nousevan vuoteen 2037 mennessä noin 120 lapsella verrattuna 2022 toteumaan. Talonrakentamisohjelmaan on sisällytetty myös Koskelan ala-asteen koulun uudisrakennus, johon tulee tilat noin 250 oppilaalle.



Käpylän peruskouluun tulee peruskorjausten jälkeen tilat 880 oppilaalle. Tällöin lähipalvelun alueella olisi noin 1580 tilapaikkaa sekä 225 Nordiska Skolan -konseptin mukaista tilapaikkaa.

Rakennukseen tulee ajanmukaisia tiloja henkilöstölle ja ruokahuollolle sekä yhteiskäyttöisiä tiloja asukas- ja iltatoimintaa varten.

#### Hankkeen sisältö

Koulu on yhtenäinen peruskoulu, jossa on vuosiluokat 1–9, kaksi erityisluokkaa ja iltapäiväkerho. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tarpeen perusteella yhtenäiseen peruskouluun suunnitellaan tilapaikat yhteensä 675 lapselle.

Tilat mahdollistavat Nordiska Skolan –konseptin mukaisen opetustoiminnan, joka on kaikille avoin monikielinen Helsingin kaupungin koulu, ja jonka toiminnassa näkyy vahvasti pohjoismaisuus, monikielisyys ja kestävän kehityksen ilmiöt.

Tiloilla mahdollistetaan nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen. Perusparantamisen ja uudisrakentamisen myötä käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–25 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt alueen lapsille ja suunnittelemalla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia.

#### Lausunto

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

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 7 691 brm<sup>2</sup>, 6 251 htm<sup>2</sup>.

#### Kustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 29 360 000 euroa joulukuun 2023 kustannustasossa.

Koululle aiheutuvan perusparannuksen rakentamiskustannukset ovat 16,16 milj. euroa, alv 0 %, 3 391 euroa/brm<sup>2</sup> (4 766 brm<sup>2</sup>) ja laajennusosalle 13,20 milj. euroa, alv 0 %, 4 513 euroa/brm<sup>2</sup> (2 925 brm<sup>2</sup>).



## Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra hintatasossa 12/2023 on 2,1 milj. euroa/vuosi (28,0 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). Tästä pääomavuokran osuus on 22,5 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on huoneistoala 6 251 htm<sup>2</sup>.

Nykyinen sisäinen vuokra on noin 838 881 euroa/vuosi (17,68 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). Neliövuokran perusteena on nykyinen vuokrattu huoneistoala yhteensä 3 954 htm<sup>2</sup>.

Vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan.

Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

## Hankkeen rahoitus

Helsingin kaupungin talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa (22.11.2023) vuosiksi 2024–2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 27 680 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 6750 brm<sup>2</sup> ja toteutus on vuosina 2025–2027.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä kasvanut rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelman ehdotuksessa.

## Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuudella.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa kesällä 6/2025 ja valmistua kesällä 6/2027.

## Väistötilat

Yhtenäiskoulun koko toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen ja laajennuksen toteutuksen ajaksi (06/2025–06/2027). Väistötiloiksi on suunniteltu osoitteessa Mäkelänkatu 84 olevia tiloja.

Väistötilojen vuokra-arvio on 79 165 euroa/kk eli noin 950 000 euroa/vuosi hintatasossa 2/2024. Väistötilat tarvitaan perusparannuksen/uudishankkeen valmistumiseen saakka.

Kaupunginhallitus hyväksyi 02.10.2023 (591 §) Mäkelänkatu 84 tilojen vuokrauksen jatkamisen perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen väistö-



04.04.2024

Asia/6

tilakäyttöön. Päätöksen yhteydessä kaupunginhallitus hyväksyi 12.05.2023 päivätyn Mäkelänkatu 84 väistötilojen hankesuunnitelman.

Väistötilojen kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

#### 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

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

#### Lisätiedot

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21291  
juha.polvinen(a)hel.fi  
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472  
sonja.liljeblad(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma, Yhtenäiskoulun perusparannus ja Nordiska Skolan laajennus, 07.02.2024
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 1–7

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Kaupunkiympäristötoimiala / RYA



04.04.2024

Asia/7

## § 39

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston lausunto kaupunginhallitukselle koskien lisälainan myöntämistä Helsingin Uuden yhteiskoulun perusparannus ja laajennushanketta varten

HEL 2024-000672 T 02 05 03 00

#### Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto puolsi kaupunginhallitukselle Helsingin Uuden yhteiskoulun 4 900 000 euron lisälainaa koskien perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 4 900 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 16 650 000 euroa syyskuun 2023 kustannustasossa.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto puolsi ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon Helsingin Uuden yhteiskoulun esittämästä lisälaina-asiasta.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

#### Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja: 09 310 39569  
markku.hakonen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Helsingin Uusi yhtenäiskoulu  
Hankeyksikkö 1 / projektitiimi 2

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti

#### Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut



Kaupunginkanslia on pyytänyt perusteluja kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolta koskien lisälainan myöntämistä Helsingin Uuden yhteiskoulun osakeyhtiölle.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset- ja yleiset alueet palvelukonaisuus on lausunnon valmistelun yhteydessä osaltaan arvioinut lisälainan myöntämisen edellytyksiä.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset- ja yleiset alueet palvelukonaisuus on lausunnon valmistelun yhteydessä osaltaan arvioinut lisälainan myöntämisen edellytyksiä. Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukonaisuuden arvioitavana ovat olleet hankkeen kustannukset (vrt. kaupungin omat hankkeet), esitetyn hankkeen sisältö (toteuttamiskelpoisuus ja tarkoituksenmukaisuus) sekä edelliseen liittyen, myös laajennettavan rakennuksen kunto. Erikseen on vielä arvioitu rakennuksen vakuuskelpoisuutta koululta saatujen selvitysten perusteella.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut puoltavan lausunnon Helsingin Uuden yhteiskoulun esittämästä ratkaisusta tilatarpeeseen sekä antaa erillisen lausunnon esitetystä lisälaina-asiasta.

Helsingin Uuden yhteiskoulun perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 21.9.2021 § 665.

Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 11 750 000 euroa arvonlisäverottomana marraskuun 2019 kustannustasossa.

Helsingin Uusi yhteiskoulu vastaa arvonlisävero-osuudesta.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt on esitetty liitteessä.

Hankkeelle aiemmin päätetty enimmäishinta ei tule riittämään.

Rakentamisen markkinan poikkeustilanteen vaikutus Helsingin Uusi yhteiskoulun hankkeeseen.

Ukrainan sodan haitat näkyvät häiriöinä hankintaketjuissa ja kustannusten hallitsemattomana nousuna, vaikka yksittäisen materiaalihinnan noususta onkin vaikea erottaa täsmällisesti sodan vaikutusta. Pääura-koitsijoiden tarjoushalukkuutta rajoittavat voimakkaasti materiaalihintojen nousu, materiaalien heikko saatavuus sekä alihankkijoiden vaikeudet. Tarjoushalukkuuden lisäämiseksi käytetään hankkeen tarjouspyynnöissä tarjousten sitomista rakennuskustannusindeksiin, joka mittaa materiaalien ja työn kustannuskehitystä. Päätöksenteosta on tullut pullonkaula, koska nykyisessä tilanteessa tarjoushinnat nousevat nopeammin kuin indeksi ehtii korjata päätettyä enimmäishintaa. Tarjous



vanhenee ja hinnat noussevat edelleen enimmäishinnan korotuspäätöksen aikana. Tämän ongelman takia on etsitty uusia vaihtoehtoisia tapoja päätöksenteon sujuvoittamiseksi ja kriittisten hankkeiden käynnistämiseksi ilman ylimääräisiä viivytyksiä.

Turvataan käynnissä olevan hankkeen loppuunsaattaminen lisälainalla.

#### Lyhyt kuvaus hankkeesta

Helsingin Uusi yhteiskoulu on yksityinen sopimuskoulu, joka on valmistunut vuonna 1967 ja toimii osoitteessa Lucina Hagmanin kuja 4, 00710 Helsinki. Helsingin Uutta yhteiskoulua ylläpitää Helsingin Uusi yhteiskoulu Oy.

Suunnitelman mukaan Helsingin Uusi yhteiskoulu on mitoitettu 820 oppilaalle ja sen laajuus on 9 091 brm<sup>2</sup>.

Laajennusosaan toteutetaan monimuotoisia opetustiloja, ruokalan laajennus, oppilashuollon ja opinto-ohjauksen pienryhmätiloja. Perusparannuksessa uusitaan A-talon kaikki vesi- ja viemäriinjat ja IV-koneet, parannetaan rakennuksen energiatehokkuutta sekä korjataan A- ja B-talojen länsipuolen ikkunat.

Tavoiteaikataulun mukaan koulun laajennusosa on syksyllä 2024 valmis ja otetaan opetuskäyttöön. Laajennuksen valmistuttua tehdään peruskorjaukset rakennuksittain lohkoissa. Kaikki opetustilat ovat käytössä, kun perusparannus on valmis 2025 syksyllä.

#### Lisälaina

Helsingin Uusi yhteiskoulu Oy on tehnyt kaupunginhallitukselle lisälainahakemuksen esittämänsä perusparannus ja laajennushankkeen arvonlisäverottomalle kustannukselle. Koulun esittämä lisälainamäärä on 4 900 000 euroa.

Koulun esittämä rahoitusmäärä kokonaisuudessaan on siten 16 650 000 euroa. (Alkuperäinen rahoitusmäärä 11 750 000 euroa).

#### Suunnitelmien arviointi

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset- ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden Tilat-palvelun asiantuntijat ovat tutustuneet Helsingin Uusi yhteiskoulu Oy:n teettämiin päivitettyihin ja lisättyihin suunnitelmiin ja selvityksiin sekä Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan asiantuntijoiden kannanottoihin.





Tilat-palvelun asiantuntijat toteavat, että Helsingin Uusi yhteiskoulu Oy:n teettämä päivitetty hankesuunnitelma liitteineen on laadittu asianmukaisesti pätevillä asiantuntijoilla ja suunnittelijoilla. Hankesuunnitelman liitteenä olevat selvitykset ja tutkimukset ovat riittävät.

Laajennuksen ja peruskorjattavien tilojen bruttoala on 4 242rm

Kustannusarviossa käytettyjen indeksien muutos on pysynyt laskentaajankohdan jälkeen alle prosentissa. Laskelmissa on huomioitu rakennuttajan kustannukset. Bruttoneliötä kohden hankkeen vertailukelpoinen arvioitu arvonlisäveroton rakentamiskustannus noin 4 500 euroa/brm<sup>2</sup> (alv. 0 %) vastaa kaupungin omien vastaavien laajennushankkeiden tasoa, kun otetaan huomioon, että tilaohjelmassa on ns. kalliita tiloja (erikoisluokkia, keittiö). Tällä perusteella kustannusarviota voidaan pitää luotettavana. Helsingin Uuden yhteiskoulun tulee järjestää Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelun edustajalle mahdollisuus riittävään toteutuksen kustannusseurantaan hankkeessa.

Hankkeen tekniset ratkaisut vastaavat laadultaan ja mitoitukseltaan kaupungin tasoa eikä suunnitelmien laatutaso ylitä Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ylläpitämien koulujen laatutasoa. Tällä perusteella rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus puoltaa Helsingin Uuden yhteiskoulun lisälainahakemusta.

Lisälaina-anomuksen myöntämisen ehtona on lisäksi, että Helsingin Uusi yhteiskoulu toimittaa liitteet ja hankesuunnitteluvaiheessa syntyneen dokumentaation sekä lopulliset toteutussuunnitelmat ja viranomaiskatselmusten dokumentaation tallennettavaksi kaupungin projektipankkiin viimeistään käyttöönottoaiheessa.

#### Vakuusarvo

Vakuusarvo ja sen määrittely on esitetty liitteessä. 5.12.2023 päivätyn vakuusarvolaskelman perusteella rakennuksen vakuusarvo rakennettavan kohteen valmistuttua on noin 29,6 milj. euroa. Ottaen huomioon laajennushankkeeseen tarvittava lisälainamäärän sekä koululle jo myönnettyt noin 23,2 milj. euron lainat, vakuusarvo on riittävä hankkeen toteuttamista varten.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

#### Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja: 09 310 39569  
markku.hakonen(a)hel.fi



04.04.2024

Asia/7

---

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Helsingin Uusi yhtenäiskoulu  
Hankeyksikkö 1 / projektitiimi 2

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti



## § 40

### Vuosaaren alueurakan hankintapäätös ajalle 1.10.2024 - 30.9.2029

HEL 2023-007987 T 02 08 03 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hankkia Vuosaaren alueurakan palvelut Terranor Oy:ltä ja oikeutti infrapäällikön allekirjoittamaan Vuosaaren alueurakkaa koskevan sopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia. Hankinta on määräaikainen 1.10.2024 - 30.9.2029 ajalle. Hankinnan ennakoitu kokonaisarvo on 13 031 000,97 euroa (alv. 0 %), jossa on huomioitu 15 % lisätyövaraus.

Hankintasopimus 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.

#### Käsittely

Esteelliset: Katri Penttinen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 2 kohta)

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Tero Koppinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

#### Lisätiedot

Tero Koppinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 78342  
tero.koppinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Tarjouspyyntö
- 2 Sopimusluonnos
- 3 Urakkaohjelma

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

##### Otteen liitteet



Tarjouksen jättäneet Esitysteksti  
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Hankinnan kohde ja hankintamenettely

Hankinnan kohteena on katu- ja viheralueiden kunnossapitourakka, joka koskee Vuosaaren, Salmenkallion, Östersundomin, Ultunan, Karhuosaaren ja Talosaaren kaupunginosia sekä Vartiokylän kaupunginosasta Itäväylän ja Meripellontien rajaamaa aluetta tarjouspyyntöasiakirjojen osoittamassa laajuudessa. Alueurakka käsittää työkohteluetteloihin ja -karttoihin merkittyjen kohteiden kunnossapidon työtehtävät urakkaohjelman, tuotekorttien, teknisten ohjeiden, detaljihjeiden sekä turvallisuuteen liittyvien asiakirjojen mukaisesti.

Hankittavaan palveluun sisältyvät mm. alueiden talvihoito, puhtaanapito, rakenteiden hoito sekä korjaukset, varusteiden ja kalusteiden hoito ja korjaukset, laitteiden ja muiden erityiskohteiden hoito ja korjaukset, kasvillisuuden hoito ja korjaukset, muut erityiset hoito- ja käyttötehtävät sekä muut tehtävät tarjouspyynnön liiteasiakirjoissa esitetyssä laajuudessa.

Kilpailutus perustuu Helsingin kaupunkiympäristön toimialan 12.02.2024 päivättyyn tarjouspyyntöön (dnro HEL 2023-007987). 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 12.02.2024 sähköisessä HILMA-ilmoituskanavassa [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi). Hankintailoituksessa ilmoitettiin tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalin ko. tarjouspyyntöä koskeva Internet-osoite, josta tarjouspyyntöasiakirjat olivat sähköisesti saatavissa.

Kilpailutuksen perusteella valitaan yksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehnyt tarjoaja.

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



## Saadut tarjoukset

Määräaikaan 15.03.2023 klo 13.00 mennessä tarjouksen jätti 5 tarjoajaa:

- Alltime Infrapalvelut Oy
- Destia Oy
- RTA-Yhtiöt Oy
- Terranor Oy
- Viherpalvelut Hyvönen Oy

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

## Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

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

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjoajien soveltuvuutta koskevat rahoitukseen ja taloudelliseen tilanteeseen, tekniseen suorituskykyyn ja ammatilliseen pätevyyteen liittyvät vaatimukset sekä niiden täyttymisen varmistamiseksi vaaditut selvitykset.

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

## Tarjousten vertailu ja sopimustoimittajien valinta

Tarjouspyynnössä on määritelty tarjousten valintaperusteet. Kokonaistaloudellista edullisuutta vertailtiin hinnan ja laatutekijöiden perusteella.

## Hinnan arviointi

Tarjouspyynnön mukana toimitettiin erillinen tarjoushinalomake, jossa oli lueteltu urakkaan kuuluvat yksikköhintaiset työt. Jokainen yksikköhintainen työsuorite sisälsi hankintayksikön antamat määrät, jotka perustuvat omaisuustietojärjestelmiin sekä aiempien urakoiden toteumiin. Tarjoajat antoivat kullekin työsuoritteelle oman yksikköhintansa. Määristä ja urakoitsijoiden antamista yksikköhinnoista muodostettiin vertailuhinta urakoitsijoiden pisteytystä varten. Urakoitsijan tarjouskaavakeeseen laskemaa vertailuhintaa käytettiin tarjoajien vertailuun. Tarjoajan antamia yksikköhintoja käytetään urakan aikana maksuperusteena.

Valintaperusteena oli tarjouspyynnön mukaisesti kokonaistaloudellinen edullisuus, jonka perusteena oli paras hinta-laatusuhde seuraavasti:



- hinta, painoarvo 90 %
- laatu, painoarvo 10 %

Halvimman vertailuhinnan antanut tarjoaja sai maksimipisteet 90 pistettä ja muut tarjoajat tätä heikkomat pisteet vertailuhintojen suhteessa, laskentakaavalla: (halvin annettu hinta / annettu hinta) \* maksimipisteet.

Hinnan vertailupisteet jakautuivat seuraavasti:

Alltime Infrapalvelut Oy	84,19991	pistettä
Destia Oy	86,00696	pistettä
RTA-Yhtiöt Oy	75,98583	pistettä
Terranor Oy	90,00000	pistettä
Viherpalvelut Hyvönen Oy	62,38415	pistettä

#### Laadun arviointi

Hankintayksikkö pisteytti saadut tarjoukset tarjouspyynnössä asetettujen laadunarviointikriteerien perusteella.

Laatuvertailussa pisteytettiin tarjoajan tarjoamia vähimmäislaadun ylittäviä kunnossapidon työmenetelmiä.

Laatuarvioinnissa annetut pisteet muunnettiin siten, että laatuarvioinnista saatavat enimmäispisteet tarkoittavat 10 maksimi vertailupistettä. Vertailupisteet laskettiin kaavalla: (tarjotut laatu-pisteet/maksimi laatu-pisteet) \* maksimi vertailupisteet.

Laadun vertailupisteet jakautuivat seuraavasti:

Alltime Infrapalvelut Oy	10,00000	pistettä
Destia Oy	9,63158	pistettä
RTA-Yhtiöt Oy	9,73684	pistettä
Terranor Oy	9,05263	pistettä
Viherpalvelut Hyvönen Oy	5,26316	pistettä

#### Sopimuskumppanin valinta

Tarjousten kokonaistaloudellista edullisuutta kuvaavat vertailupisteet on esitetty oheisessa taulukossa paremmuusjärjestyksessä.

Terranor Oy	99,05263	pistettä
-------------	----------	----------



04.04.2024

Asia/8

Destia Oy	95,63853	pistettä
Alltime Infrapalvelut Oy	94,19991	pistettä
RTA-Yhtiöt Oy	85,72267	pistettä
Viherpalvelut Hyvönen Oy	68,64731	pistettä

Tarjouksen vertailupisteet muodostuivat tarjouksen yhteenlasketuista hinnasta ja laadun kokonaispisteistä. Korkeimmat vertailupisteet saanut tarjous voitti tarjouskilpailun.

Tarjousvertailun perusteella kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen teki Terranor Oy.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luku 1 § 3 momentti 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (Kylk 19.12.2023 § 700) mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltuudet yli 3 miljoonan euron suuruisiin hankintoihin. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on näin ollen toimivaltainen päättämään hankinnasta.

#### Sovelletut säädökset

Hankintalaki 32, 56, 58, 59, 60 67, 71, 74, 75, 93, 96 ja 123 §.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

#### Lisätiedot

Tero Koppinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 78342  
tero.koppinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Tarjouspyyntö
- 2 Sopimusluonnos
- 3 Urakkaohjelma

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet



04.04.2024

Asia/8

---

**Ote**

Tarjouksen jättäneet

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta





## § 41

### Tapaninkylän alueurakan hankintapäätös ajalle 1.10.2024 - 30.9.2027

HEL 2023-008023 T 02 08 03 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hankkia Tapaninkylän alueurakan palvelut Viherpalvelut Hyvönen Oy:ltä ja oikeutti infrapäällikön allekirjoittamaan Tapaninkylän alueurakkaa koskevan sopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia. Hankinta on määräaikainen 1.10.2024 - 30.9.2027 ajalle. Hankinnan ennakoitu kokonaisarvo on 6 704 434,59 euroa (alv. 0 %), jossa on huomioitu 15 % lisätyövaraus.

Hankintasopimus 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.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Tero Koppinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

#### Lisätiedot

Tero Koppinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 78342  
tero.koppinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Tarjouspyyntö
- 2 Sopimusluonnos
- 3 Urakkaohjelma

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Tarjouksen jättäneet

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupun-



kiympäristölautakunta

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Hankinnan kohde ja hankintamenettely

Hankinnan kohteena on katu- ja viheralueiden kunnossapitourakka, joka koskee Tuomarinkylän kaupunginosaa sekä Tapaninkylän, Pakilan, Malmin ja Pukinmäen kaupunginosista Kehä I:n, Tapaninkyläntien ja Tapaninkaaren sekä pääradan rajaamia alueita tarjouspyyntöasiakirjojen osoittamassa laajuudessa.

Alueurakka käsittää työkohteluetteluihin ja -karttoihin merkittyjen kohteiden kunnossapidon työtehtävät urakkaohjelman, tuotekorttien, teknisten ohjeiden, detaljiohjeiden sekä turvallisuuteen liittyvien asiakirjojen mukaisesti.

Hankittavaan palveluun sisältyvät mm. alueiden talvihoito, puhtaanapito, rakenteiden hoito sekä korjaukset, varusteiden ja kalusteiden hoito ja korjaukset, laitteiden ja muiden erityiskohteiden hoito ja korjaukset, kasvillisuuden hoito ja korjaukset, muut erityiset hoito- ja käyttötehtävät sekä muut tehtävät tarjouspyynnön liiteasiakirjoissa esitetystä laajuudesta.

Kilpailutus perustuu Helsingin kaupunkiympäristön toimialan 13.02.2024 päivättyyn tarjouspyyntöön (dnro HEL 2023-008023). 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 13.02.2024 sähköisessä HILMA-ilmoituskanavassa [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi). Hankintailmoituksessa ilmoitettiin tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalin ko. tarjouspyyntöä koskeva Internet-osoite, josta tarjouspyyntöasiakirjat olivat sähköisesti saatavissa.

Kilpailutuksen perusteella valitaan yksi kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehnyt tarjoaja.

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



## Saadut tarjoukset

Määräaikaan 18.03.2023 klo 13.00 mennessä tarjouksen jätti 6 tarjoajaa:

- Alltime Infrapalvelut Oy
- Destia Oy
- RTA-Yhtiöt Oy
- Terranor Oy
- Viherpalvelut Hyvönen Oy
- YIT Road Oy

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

## Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

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

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjoajien soveltuvuutta koskevat rahoituskelliseen ja taloudelliseen tilanteeseen, tekniseen suorituskykyyn ja ammatilliseen pätevyyteen liittyvät vaatimukset sekä niiden täyttymisen varmistamiseksi vaaditut selvitykset.

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

## Tarjousten vertailu ja sopimustoimittajien valinta

Tarjouspyynnössä on määritelty tarjousten valintaperusteet. Kokonaistaloudellista edullisuutta vertailtiin hinnan ja laatutekijöiden perusteella.

## Hinnan arviointi

Tarjouspyynnön mukana toimitettiin erillinen tarjoushinalomake, jossa oli lueteltu urakkaan kuuluvat yksikköhintaiset työt. Jokainen yksikköhintainen työsuorite sisälsi hankintayksikön antamat määrät, jotka perustuvat omaisuustietojärjestelmiin sekä aiempien urakoiden toteumiin. Tarjoajat antoivat kullekin työsuoritteelle oman yksikköhintansa. Määristä ja urakoitsijoiden antamista yksikköhinnoista muodostettiin vertailuhinta urakoitsijoiden pisteytystä varten. Urakoitsijan tarjouskaavakeeseen laskemaa vertailuhintaa käytettiin tarjoajien vertailuun. Tarjoajan antamia yksikköhintoja käytetään urakan aikana maksuperusteena.

Valintaperusteena oli tarjouspyynnön mukaisesti kokonaistaloudellinen edullisuus, jonka perusteena oli paras hinta-laatusuhde seuraavasti:



- hinta, painoarvo 85 %
- laatu, painoarvo 15%

Halvimman vertailuhinnan antanut tarjoaja sai maksimipisteet 85 pistettä ja muut tarjoajat tätä heikkomat pisteet vertailuhintojen suhteessa, laskentakaavalla: (halvin annettu hinta / annettu hinta) \* maksimipisteet.

Hinnan vertailupisteet jakautuivat seuraavasti:

Alltime Infrapalvelut Oy	79,08775	pistettä
Destia Oy	70,99500	pistettä
RTA-Yhtiöt Oy	67,72188	pistettä
Terranor Oy	68,06919	pistettä
Viherpalvelut Hyvönen Oy	85,00000	pistettä
YIT Road Oy	55,92345	pistettä

#### Laadun arviointi

Hankintayksikkö pisteytti saadut tarjoukset tarjouspyynnössä asetettujen laadunarviointikriteerien perusteella.

Laatuvertailussa pisteytettiin tarjoajan tarjoamia vähimmäislaadun ylittäviä kunnossapidon työmenetelmiä.

Laatuarvioinnissa annetut pisteet muunnettiin siten, että laatuarvioinnista saatavat enimmäispisteet tarkoittavat 15 maksimi vertailupistettä. Vertailupisteet laskettiin kaavalla: (tarjotut laatu-pisteet/maksimi laatu-pisteet) \* maksimi vertailupisteet.

Laadun vertailupisteet jakautuivat seuraavasti:

Alltime Infrapalvelut Oy	15,00000	pistettä
Destia Oy	13,65789	pistettä
RTA-Yhtiöt Oy	14,60526	pistettä
Terranor Oy	14,65263	pistettä
Viherpalvelut Hyvönen Oy	10,26316	pistettä
YIT Road Oy	11,21053	pistettä

#### Sopimuskumppanin valinta

Tarjousten kokonaistaloudellista edullisuutta kuvaavat vertailupisteet on esitetty oheisessa taulukossa paremmuusjärjestyksessä.



Viherpalvelut Hyvönen Oy	95,26316	pistettä
Alltime Infrapalvelut Oy	94,08775	pistettä
Destia Oy	84,65290	pistettä
Terranor Oy	82,72182	pistettä
RTA-Yhtiöt Oy	82,32714	pistettä
YIT Road Oy	67,13398	pistettä

Tarjouksen vertailupisteet muodostuivat tarjouksen yhteenlasketuista hinnasta ja laadun kokonaispisteistä. Korkeimmat vertailupisteet saanut tarjous voitti tarjouskilpailun.

Tarjousvertailun perusteella kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen teki Viherpalvelut Hyvönen Oy.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luku 1 § 3 momentti 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (Kylk 19.12.2023 § 700) mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltuudet yli 3 miljoonan euron suuruisiin hankintoihin. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on näin ollen toimivaltainen päättämään hankinnasta.

#### Sovelletut säädökset

Hankintalaki 32, 56, 58, 59, 60 67, 71, 74, 75, 93, 96 ja 123 §.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

#### Lisätiedot

Tero Koppinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 78342  
tero.koppinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Tarjouspyyntö
- 2 Sopimusluonnos
- 3 Urakkaohjelma

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta



04.04.2024

Asia/9

---

## Otteet

### Ote

Tarjouksen jättäneet

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta



## § 42

### Kaupunkitekniikan yksikköhintaisia tuotteita koskeva puitejärjestely sopimuskaudelle 2024 - 2026 (optiokausi 2026 - 2028)

HEL 2023-014360 T 02 08 01 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Ilona Törmikosken ehdotuksesta.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

#### Lisätiedot

Mikko Huupponen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 35212  
mikko.huupponen(a)hel.fi

#### Liitteet

- Liite 1 vertailutaulukko\_490934
- Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- Liite 3 Arviontipöytäkirja-Yksikköhintaurakan LED-valaisimien muotokieliarviointi
- Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 20 k)
- Liite 7 Valaisimen muotomääritykset 2023
- Liite 8 Ripustusvalaisimen muotomääritykset 2023

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen ja oikeuttaa teknisen johtajan tekemään kaupunkitekniikan yksikköhintaisten tuotteiden hankintaa koskevan puitesopimuksen Sonepar Suomi Oy:n kanssa.



Puitesopimuksen suunniteltu alustava alkamisaika on 30.4.2024 ja sopimus päättyy 31.3.2026. Tilaaja varaa oikeuden jatkaa sopimusta kahden (2) vuoden optiokaudella ajalle 1.4.2026 - 31.3.2028. Tilaaja ilmoittaa kirjallisesti option käytöstä viimeistään kolme (3) kuukautta ennen kuluvan sopimuskauden päättymistä.

Arvio hankinnan kokonaisarvosta sopimuskaudella optiokaudet mukaan lukien on arvonlisäverottomana 20 000 000 euroa.

Puitesopimus ei synny tämän päätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kun osapuolet ovat allekirjoittaneet hankintaa koskevan erillisen kirjallisen sopimuksen. Puitesopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen valitusosoituksen tiedoksi.

Puitesopimus ei tuota toimittajalle yksinoikeutta tuottaa tilaajalle sopimuksen kattamia tuotteita.

## Esittelijän perustelut

### Hankinnan perustiedot

Puitejärjestelyllä hankitaan kaupunkitekniikan yksikköhintaisia tuotteita.

Tarjouskilpailulla valitaan yksi toimittaja, jonka kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella puitesopimus 31.3.2026 saakka. Sopimusta on mahdollista jatkaa kahdella optiovuodella. Tarjoukset annetaan kiinteinä yksikköhintoina varsinaisen sopimuskauden ajaksi.

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

### Hankintamenettely

Kilpailutus perustuu Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan 29.11.2023 päivättyyn tarjouspyyntöön HEL 2023-014360 Kaupunkitekniikanyksikköhintaiset tuotteet sekä tarjouspyynnön korjausilmoitukseen 19.1.2024.

Hankinta on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksesta annetun lain (1397/2016) mukaisella sähköisellä huutokapalla, jonka ensimmäisessä vaiheessa tarjoajilta pyydettiin alustavat tarjoukset. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä tavarahankinta.

Hankintailmoitus lähetettiin julkaistavaksi 19.1.2024 TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanavassa [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi). Hankin-





tailmoituksessa ilmoitettuun tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalin internet-osoite, josta tarjouspyyntöasiakirjat olivat kaikkien palveluun rekisteröityneiden noudettavissa.

Hankinnasta oli lähetetty julkaistavaksi 29.11.2023 nyt päätettävän tarjouskilpailuun liittyvä aikaisempi EU-hankintailmoitus TEM ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanavassa [www.hankintailmoitukset.fi](http://www.hankintailmoitukset.fi) Tarjouskilpailu jouduttiin keskeyttämään, tarjouspyynnössä oli virhe. Tarjouskilpailun keskeyttämisestä on tehty keskeytysilmoitus toimittajille 19.12.2023.

### Saapuneet tarjoukset

Määräaikaan 22.2.2024 mennessä tarjouksen jätti kolme tarjoajaa: Onninen Oy, Sonepar Suomi Oy ja Rexel Finland Oy. Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja ja välipäätös.

### Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjoajien soveltuvuutta koskevat rahoituskelliseen ja taloudelliseen tilanteeseen, tekniseen suorituskykyyn ja ammatilliseen pätevyyteen liittyvät vaatimukset sekä niiden täyttymisen varmistamiseksi vaaditut selvitykset.

Tarjouspyynnössä edellytettiin, että tarjoaja täyttää ESPD-lomakkeessa vaaditut tarjoavaa yritystä koskevat tiedot. Lisäksi tarjoajan ja sen alirakoitsijan edellytettiin täyttävän kaikki tilaajavastuulain mukaiset vaatimukset ja velvoitteet. Tarjouspyynnön mukaan tarjoajien oli pyydetty tässä toimitettava kaikki tilaajavastuulain mukaiset todistukset ja selvitykset.

Tarjouspyynnön mukaan tarjoajalla on oltava sopimuksen toteuttamiseen tarvittavat taloudelliset ja rahoitusta koskevat voimavarat. Tarjoajalla tulee olla Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa luottoluokituksessa on vähintään tasolla A+ tai Bisnode D&B Finland Oy:n luottoluokituksessa on vähintään tasolla A.

Lisäksi tarjoajalla tulee olla vähintään 5 000 000 euron vuotuinen liikevaihto per tilikausi vähintään kolmelta (3) tarjouspyynnön julkaisemista edeltävän viimeisen hyväksytyin tilikauden ajalta, edelliseltä 12 kuukauden tilikaudelta.

Tarjoajan ammatillista pätevyyttä ja teknistä suorituskykyä koskevat vaatimukset ja niiden täyttymiseksi vaaditut selvitykset ilmoitettiin tarjouspyynnössä.



Molempien tarjoajien soveltuvuutta koskevat todistukset ja selvitykset on tarkastettu lukuun ottamatta seuraavia todistuksia, jotka tarkastetaan ennen mahdollisen puitesopimuksen tekemistä:

- hankintalain 80 §:n mukaiset pakolliset poissulkemisperusteet.

#### Tarjousten tarkastus

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjouksen sisällölle asetut vähimmäisvaatimukset.

Kaikki kolme (3) tarjoajaa täyttivät tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset ja tarjoukset ovat tarjouspyynnön mukaisia.

Hankinnan kohteiden vähimmäisvaatimusten selvittämiseksi tarjoajia pyydettiin toimittamaan tarjoamansa ledivalaisimet (poislukien aiemmin kaupunkikuvallisesti hyväksytyt). Kaupunkitekniikka, sekä arkkitehdit arvioivat toimitettujen valaisimien kaupunkikuvalliset vaatimukset 23.2 - 27.2.2024 ja laati näiden muotokielen arvioinnistaan arviokirjan.

Hankintayksikkö julkaisi välipäätöksessään 5.3.2024 tiedon tarjouskilpailuun määräaikaan saapuneesta kolmesta tarjouksesta, jotka kaikki täyttivät tarjouspyynnössä esitetyt vaatimukset ja hyväksyttiin huutokauppaan.

Hankintayksikkö kutsui kaikki tarjoajat huutokauppaan ja huutokauppa alkoi 11.3.2024 ja päättyi 20.3.2024.

#### Tarjousten vertailu

Tarjouspyynnössä on määritelty tarjousten vertailuperusteet. Valintaperusteena on tarjouspyynnön mukaisesti kokonaistaloudellista edullisuus, jonka perusteena paras hinta-laatusuhde on seuraavasti:

- hinta, painoarvo 60 %
- laatu, painoarvo 40 %

#### Hintavertailu

Tarjouksen vertailuhinta muodostuu sen tarjouspyynnön liitteen 1 Yksikköhintakomponentit yhteenlasketuista vertailuhinnoista.

Halvin hinta saa 60 pistettä ja muiden hintapisteet lasketaan kaavalla:  
(halvin tarjottu vertailuhinta/ tarjottu vertailuhinta) \* 60.



Hintapisteet annetaan kahden desimaalin tarkkuudella.

#### Laaturvertailu

Tarjouspyynnössä on esitetty laatukriteerit ja vastausvaihtoehdot, jonka mukaan tarjoajalla on mahdollisuus saada laatupisteitä. Laadusta on maksimissaan mahdollista saada 40 pistettä seuraavasti:

Valaisimet: perus- ja ripustusvalaisimet (jalankulku tie, pyörätie, tonttikatu, kokoojakatu ja pääkatu)

- toimitusaika takuuajana vioittuneen valaisimen tilalle toimiva valaisin/ viikkoa, maksimipistemäärä 2 pistettä
- toimitusaika, maksimipistemäärä 4 pistettä
- takuuajalla kaikille valaisimille, maksimipistemäärä 4 pistettä

Yksikköhintaisissa alumiinivalaisimissa jalankulku ja pyörätie (10 000kpl), tonttikadun (10 000kpl), kokoojakadun (5000kpl) ja pääkadun (1000kpl) valaisimien kierrätysalumiinin määrä, maksimipistemäärä 3.

Yksikköhintaisen valaisimen hiilineutraalisuustiedot: Valaisimesta on olemassa EPD lomake tai vastaava ympäristöseloste, joka pohjautuu standardiin 15804, ja josta käy ilmi valaisimen hiilijalanjälki. maksimipistemäärä 2.

Yksikköhintaiset pylväät:

- toimitusaika, maksimipistemäärä 3

Yksikköhinnoittelelemattomien tuotteiden provisio (fee)

- valasimien provisio (fee %), lukuarvo prosentteina, maksimipistemäärä 5

Pylväät, pylvään varret ja -orret

- pylväät, pylvään varret ja -orret provisio (fee 5) lukuarvo prosentteina, maksimipistemäärä 5

Keskukset

- keskuksien (fee %), lukuarvo prosentteina, maksimipistemäärä 2

Kuljetuskaluston Euro-luokitus



- pakettiautojen Euroluokka: Kaikki urakassa käytettävät tarjoajan omat pakettiautot kuuluvat päästötasoltaan suurempaan luokkaan kuin EURO-5, maksimipistemäärä 2
- kuorma-autojen Euro-luokka: Kaikki urakassa käytettävät tarjoajan omat kuorma-autot kuuluvat päästötasoltaan suurempaan luokkaan kuin EURO-5, maksimipistemäärä 2

Palvelukeskuksen sijainti (varasto, josta tarvikkeet toimitetaan tai noudetaan), etäisyys kohteesta Sahamylyntie 4, 00560 Helsinki. Ilmoita lähimmän palvelupisteen/varaston mukaan, joka toimii 24/7 periaatteen mukaisesti.

- sijainti/ kilometriä, enimmäispisteet 3 pistettä

Heikossa työmarkkina-asemassa olevien henkilöiden työllistäminen

- työllistettävien määrä sopimuskauden aikana, maksimipistemäärä 3

Tarjouksen saamat hintapisteet ja laatupisteet lasketaan yhteen vertailupisteiksi ja eniten pisteitä saanut tarjous valitaan.

#### Rikosrekisteriotteiden tarkistaminen

Hankintapäätös on ehdollinen siihen asti, kunnes valittu tarjoaja on toimittanut hankintayksikön vaatimat hyväksyttävät rikosrekisteriotteet. Poissulkemisperusteen ilmetessä ratkaistaan hankintaa koskeva päätösuudelleen oikaisemalla tätä päätöstä hankintalain 132 §:n mukaisesti.

#### Sovelletut säädökset

Hankintalaki 32, 56, 58, 59, 60 67, 71, 74, 75, 93 ja 123 §.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luku 1 § 3 momentti 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (Kylk 19.12.2023 § 700) mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltuudet yli 3 miljoonan euron suuruisiin hankintoihin.

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

#### Esittelijä

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

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

Puhelin  
09 310 1691

Y-tunnus  
0201256-6



04.04.2024

Asia/10

vs. tekninen johtaja  
Hannu Seppälä

Lisätiedot

Mikko Huupponen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 35212  
mikko.huupponen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Liite 1 vertailutaulukko\_490934
- 2 Salassa pidettävä (Julkl (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 3 Liite 3 Arviontipöytäkirja-Yksikköhintaurakan LED-valaisimien muotokie-  
liarviointi
- 4 Salassa pidettävä (Julkl (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 5 Salassa pidettävä (Julkl (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 6 Salassa pidettävä (Julkl (621/1999) 24.1 § 20 k)
- 7 Liite 7 Valaisimen muotomääritykset 2023
- 8 Liite 8 Ripustusvalaisimen muotomääritykset 2023

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Tarjoajat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupun-  
kiympäristölautakunta



04.04.2024

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

**Pöytäkirjan 33, 34, 35 (A), 36, 37, 38, 39 ja 42 §:t.**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

### 2

#### MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

**Pöytäkirjan 35 (B), 40 ja 41 §: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.



04.04.2024

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

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

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

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

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

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto: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.



04.04.2024

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 tiedoksianton tapahtuneen myöhemmin.

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

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

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

### Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on:

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





04.04.2024

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



04.04.2024

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/>

Käytähän 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](mailto: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.



04.04.2024

---

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden  
jaosto**

Noora Laak  
puheenjohtaja  
36 - 42 §

Otto Meri  
puheenjohtaja  
33 -35 §

Johanna Nöjd  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Riina Bhatia

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 08.04.2024.