



12.12.2024

---

## KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNNAN RAKEN- NUSTEN JA YLEISTEN ALUEIDEN JAOSTO

### ESITYSLISTA

## 17 - 2024

---

#### KOKOUSKUTSU

**Kokousaika** 12.12.2024 klo 16:00  
**Kokouspaikka** Lautakuntasali Horisontti, Työpajankatu 8  
**Käsitellään** Tällä esityslistalla mainitut asiat

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto



12.12.2024

Asia	Sivu
1 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2 Ilmoitusasiat	2
3 Pöydälle 28.11.2024 Marian kampus rakennuksen 13 uudisrakentaminen, hankesuunnitelman hyväksyminen (a-asia)	5
4 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kulttuurikeskus Stoan tilojen perusparannuksen ja laajennuksen alustavan hankesuunnitelman hyväksymisestä (a-asia)	8
5 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Puistolän peruskoulun, päiväkodin, leikkiuiston ja liikuntahallin korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi (a-asia)	14
6 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Töölön ala-asteen perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi (a-asia)	21
7 Hankintapäätös, yleisten alueiden kunnossapidon eteläinen alueurakka (a-asia)	28
8 Hankintapäätös, Helsingin kaupungin kustannusvastuulla olevien Suomenlinnan tie- ja viheralueiden kunnossapito (a-asia)	32
9 Yleisten alueiden kunnossapidon tukipalvelujen hankinta rakentamispalveluliikelaitos Staralta (a-asia)	36
10 Katujen kunnossapitomaksun taksan tarkistaminen	40
10 Justering av avgiftstaxan för gatuhållningen	45
11 Yleiseen käyttöön luovutettavat kadut tammikuussa 2025	51
11 Gator som upplåts för allmänt bruk i januari 2025	54
12 Erityishankkeiden rakennuttamisen ja asiantuntijapalveluiden puitejärjestely sopimuskaudelle 2025 – 2026 (optiokausi 1 + 1 vuotta)	57
13 Muutos kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätökseen 29.6.2023 § 72, Tilojen vuokraaminen KOY	68



12.12.2024

---

Tietokuja 2:lta Apollon yhteiskoulun väistötilakäyttöön osoitteessa Laajalahdentie 23

14	Kymp-talon varavoimakoneen teknisen hankesuunnitelman hyväksyminen	71
----	--	----



12.12.2024

Asia/1

1

## Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

### Päätösehdotus

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

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi Martin Aallon ja varatarkastajaksi Stefan Lomanin.

Esittelijä

puheenjohtaja  
Otto Meri

Lisätiedot

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

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



12.12.2024

Asia/2

## 2

### Ilmoitusasiat

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää merkitä tiedoksi

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Voimaantullut asemakaava: Kruunuhaka, Pohjoisranta 12

Kaupunginvaltuuston 9.10.2024, 203 §, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

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

HEL 2023-000206

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

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

Helsingissä 27.11.2024

Osittain voimaan tullut asemakaava: Kamppi, Kaartin lasaretin kortteli

Kaupunginvaltuusto on 19.6.2024, 136 §, hyväksynyt Kampin korttelin 4078 asemakaavan muutoksen, piirustus nro 12821, Kaartin lasaretin kortteli.

HEL 2022-000100

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen. Kaupunginhallitus päätti 25.11.2024 § 748 määrätä Kampin korttelin 4078 asemakaavan muutoksen nro 12821 tulemaan osittain voimaan ennen lainvoimaisuutta kaava-alueen koillisen osan, nk. entisen VTT:n laboratoriorakennuksen (Abrahaminkatu 2) alueelta liitekartan 1 mukaisesti. Kartalla on sinisellä viivoituksella merkitty se osa kaavasta, jota voimaan saattaminen ei koske.

Tällä kuulutuksella asemakaavan muutos piirustus nro 12821 tulee voimaan muilta osin kuin valituksenalaisilta osin liitekartan rajauksen mukaisesti.

[Asemakaavan muutoksen nro 12821 kartta, josta ilmenevät osittain voimaantulevat alueet](#)



12.12.2024

Asia/2

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12821](#)

Helsingissä 2.12.2024

Asemakaavan hyväksyminen: Taka-Töölö, Rajasaarentie 6

Kaupunginvaltuusto on 27.11.2024, 252 § päättänyt seuraavan alueen asemakaavan muutoksesta, minkä vuoksi alueella on maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentin perusteella voimassa rakennuskielto, kunnes hyväksymispäätös on saanut lainvoiman:

Taka-Töölö, kortteli 14482 ja puistoalue, piirustus nro 12788, Rajasaarentie 6.

HEL 2015-005401

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12788](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12788](#)

Helsingissä 4.12.2024

Kvsto 27.11.2024 § 253

Makasiinilaiturin ja Pakkahuoneenlaiturin perusparannuksen hanke-suunnitelma

HEL 2024-008927

Kvsto 27.11.2024 § 254

Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennuksen perusparannuksen hanke-suunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2019-009482

Kvsto 27.11.2024 § 255

Rakennusvalvontataksan yleiset maksuperusteet

HEL 2024-012795

[Pöytäkirja](#)

Kaupunginhallitus (Khs)

Khs 25.11.2024 § 749



12.12.2024

Asia/2

Tilojen vuokraaminen Kiinteistö Oy Helsingin Ilmattarentie 2 - yhtiöltä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan käyttöön (Käpyrinne, Ilmattarentie 2, Käpylä)

HEL 2024-010247

[Pöytäkirja](#)

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

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

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



### 3

## Marian kampus rakennuksen 13 uudisrakentaminen, hankesuunnitelman hyväksyminen (a-asia)

Pöydälle 28.11.2024

HEL 2024-014692 T 10 06 00

Katuosoite: Lapinlahdenkatu 16, 00180 Helsinki. Hankenumero: 2821P61402

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hyväksyä Marian kampuksen rakennuksen 13 uudisrakentamisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 2 150 000 euroa lokakuun 2024 kustannustasossa, laajuus 257,5 brm<sup>2</sup>.

### Esittelijän perustelut

#### Yleistä hankkeesta

Kappeli- ja obduktiorakennus siirretään osoitteesta Mechelininkatu 1 Marian kasvuyrityskampuksen KTY-1-korttelialueen kaakkoiskulman rakennusosalalle osoitteeseen Lapinlahdenkatu 16. Kaavan mukaan kyseiselle rakennusosalalle tulee siirtää asemakaava-alueen 1800-luvun rakennuskantaa edustava puurakenteinen sairaalarakennus. Asemakaava-alueen puurakenteisista sairaalarakennuksista rakennus 13 on aiinoa, joka mahtuu kyseiselle rakennusosalalle: kaava on siis räätälöity tätä siirtoa varten.

Rakennuksen uusi käyttötarkoitus on kaavan mukaisesti liike-/palvelurakennus. Pääpiirustuksissa esitetty ravintolakäyttö on yksi vaihtoehto rakennuksen tulevaisuuden käyttökäytöksi.

#### Hankkeen sisältö

Rakennukseen sovelletaan suojellun rakennuksen kunnostusta käsitteleviä säädöksiä, ja rakentaminen tehdään restauroiden. Tavoitteena on kulttuurihistoriallisten ja arkkitehtonisten arvojen säilyminen ja palauttaminen. Rakennuksen kunnostus-, muutos- ja lisärakennustöissä noudatetaan kansainvälisiä puurakennusperinnön säilyttämistä koskevia periaatteita. Siirtoprosessissa rakennuksen nykyisistä osista hyödynnetään kaikki käyttökelpoinen materiaali: kivijalka kiviharkkoineen ja tiilinen, hirsirunko, ikkunat ja ovet, vesikattorakenteet, yläpohjan kantavat puurakenteet, alapohjan teräskiskot kappaholveineen, julkisivuverhous sekä ulkolistoitukset.





#### Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 257,5 brm<sup>2</sup>.

#### Kustannukset

Hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 2 150 000 euroa elokuun 2024 kustannustasossa (RI=110,6).

#### Tilakustannus käyttäjälle

Rakennus tullaan vuokraamaan esimerkiksi kahvila- tai ravintolakäyttöön. Vastaaviin kohteisiin perustuvan arvion mukaan vuokratulo tiloista voisi olla noin 35 000-60 000 euroa/vuosi.

Uuden vuokramallin mukaisen ylläpidon sisältämän kokonaisvuokran tulisi olla 130 000 euroa/vuosi. Kohteen tarkka laajuus ja vuokra tarkentuu hankkeen valmistuttua.

Vaikka hanke ei täytä vuokralaskelman mukaisia tuottovaatimuksia, rakennuksen siirtäminen on asemakaavan edellyttämä toimenpide, jolla alueelta purettu rakennus säilytetään käytössä. Lisäksi hanke tukisi alueen toimintaa ja palveluja. Tämän vuoksi hanke on arvioitu perustelluksi, vaikka arvioidulla vuokratulolla ei saatane katettua tilakustannuksia.

#### Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 22.11.2023 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 ei ole varattu määrärahaa hankkeelle. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 2 150 000 milj. euron määrärahatarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa. Hankkeelle on myönnetty esirakentamisrahaa säilyttävää purkua ja siirtoa varten 850 000 euroa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Rakennuksen 13 säilyttävä purku ja siirto on toteutettu 2024. Rakennusosat varastoitu rakennuspaikan viereen.

#### Väistötilat

Ei väistötilatarvetta.



12.12.2024

Asia/3

## Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16. luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää tilahankkeita koskevien hanke- ja muiden suunnitelmien hyväksymisestä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa.

Kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 § 865:n mukaan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomainen hyväksyy tilahankkeita koskevat hanke- ja muut suunnitelmat, kun hankkeen arvonlisäveroton kokonaisarvo on enintään 5 000 000 euroa.

## Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

## Lisätiedot

Risto Vuorio, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 20488  
risto.vuorio(a)hel.fi

## Liitteet

1 Hankesuunnitelma 30.9.2024 Marian kampus Rakennus 13

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 28.11.2024 § 134



12.12.2024

Asia/4

4

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kulttuurikeskus Stoa tilojen perusparannuksen ja laajennuksen alustavan hankesuunnitelman hyväksymisestä (a-asia)**

HEL 2024-015902 T 10 06 00

Turunlinnantie 3, Pysyvä rakennustunnus 27503, Hankenumero 2821P41160

**Esitysehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle osoitteeseen Turunlinnantie 3 toteutettavan Kulttuurikeskus Stoa perusparannuksen ja laajennuksen alustavan hankesuunnitelman hyväksymistä ja arkkitehtuurikutsukilpailun käynnistämistä siten, että hankkeen tämänhetkinen enimmäishintarvio arvonlisäverottomana on 104 500 000 euroa elokuun 2024 kustannustasossa ja laajuus noin 18 750 brm<sup>2</sup>, josta peruskorjauksen ja muutoksen osuus on noin 11 310 brm<sup>2</sup> ja laajennuksen osuus noin 7440 brm<sup>2</sup>.

**Tiivistelmä**

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan omistama Kulttuurikeskus Stoa sijaitsee osoitteessa Turunlinnantie 3, Olavinlinnantie 1. Nykyään Stoassa toimivat kulttuuripalvelut, Itäkeskuksen kirjasto, Nuorten toimintatalo Kipinä sekä Työväenopisto ja ruotsinkielinen työväenopisto Arbis. Vuonna 1984 valmistuneet Itäkeskuksen kulttuurikeskuksen tilat eivät vastaa nykyisiä vaatimuksia eivätkä palvele kasvavan alueen käyttäjämääriä. Tavoitteena on löytää tilaratkaisu, joka yhdistää nykyistä paremmin eri käyttäjäryhmiä ja palveluita, vahvistaa alueen yhteisöjä sekä hyödyntää alueen monikulttuurisuuden rikkautta. Uusina palveluina mukaan tuodaan kaupunkilaisten ja Stoa kumppanitoimijoiden tarpeita palvelevia tiloja.

Toiminnalliset muutokset osuvat samaan ajankohtaan, kun Stoa olisi muutenkin laajan teknisen peruskorjauksen tarpeessa. Rakennus on 40 vuotta vanha ja talotekniset järjestelmät ovat tulossa käyttöikänsä päähän. Hankkeen yhteydessä uusitaan kiinteistön ilmanvaihto, viemärit ja vesijohdot sekä märkätilat ja parannetaan valaistusta vastaamaan tilojen käyttötarkoitusta. Myös rakennuksen sisäilmaolosuhteita ja akustiikkaa sekä esteettömyyttä parannetaan. Julkisivut ja ikkunat kunnostetaan. Samalla energiatehokkuutta voidaan parantaa ja rakenteellisia haasteita ratkoa.



Hankkeessa toteutetaan turvalliset, terveelliset, mahdollisimman monikäyttöiset ja vetovoimaiset tilat, jotka luovat hyvät puitteet Itäkeskuksen alueen ja koko Helsingin kulttuuripalveluiden ja ammatillisen sivistyksen tarpeisiin.

Hankkeen kustannukset ja vuokravaikutus käyttäjätoimialoille on poikkeuksellisen suuri. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan rakennusten ja tilojen vuotuiset vuokratkustannukset ovat vuoden 2024 tulosbudjetissa noin 62,3 milj. euroa. Stoaan perusparannuksen ja laajennuksen vuokria korottava vaikutus on yli 5 % vuotuisiin vuokratkustannuksiin nähden.

Samaan aikaikkunaan kuluvan vuosikymmenen loppupuolelle on nykyisen talonrakennushankkeiden rakentamisohjelman mukaisesti valmistumassa kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle myös muita suuria vuokravaikutuksia omaavia perusparannus- tai uudishankkeita. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on arvioinut, että hankkeiden tarpeellisuudesta huolimatta toimiala ei pysty sopeuttamaan toimintaansa vuokrameinojen kasvun kattamiseksi nykyiseen talousarvio-ohjeistuksen sallimaan käyttömenojen kasvuun.

## Esittelijän perustelut

### Tarve

Nykyään Stoassa toimivat kulttuuripalvelut, Itäkeskuksen kirjasto, Nuorten toimintatalo Kipinä sekä Työväenopisto ja ruotsinkielinen työväenopisto Arbis. Stoa tarjoaa laajan valikoiman taidetta, harrastuksia, opiskelua, ja oleskelumahdollisuuksia (mm. kahvila + aulatilat) samantalon alla. Salien monipuolisesta ohjelmasta vastaa kulttuurikeskuksetpalvelu.

Itäkeskuksessa meneillään olevan laajan kaavoitus-, kehittämis- ja laajentamisprojektin yhteydessä halutaan vahvistaa Stoaan asemaa kasvavan ja monimuotoistuvan Itä-Helsingin ja Itäkeskuksen vapaa-ajan keskuksena sekä kohtaamisen alustana. Vuonna 1984 valmistuneet tilat on mitoitettavat aivan erilaiselle asukasmäärälle ja toiminnoille eivätkä vastaa nykyisiä eivätkä tulevaisuuden Stoaan tarpeita. Laajennuksen keskeisenä toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena tavoitteena on avata Stoa myös rakennuksen itäpuolelle toteutettavan puiston ja Puhoksen ostoskeskuksen suuntaan

Tavoitteena on löytää tilaratkaisu, joka yhdistää nykyistä paremmin eri käyttäjäryhmiä ja palveluita sekä hyödyntää alueen monikulttuurisuuden rikkautta. Kasvavan käyttäjäkunnan palvelutarpeeseen vastataan muun muassa toteuttamalla entistä monipuolisempi esityssalikonai-



suus palvelemaan Itä-Helsingin nousevia kulttuureita ja koko kaupunkia.

#### Hankkeen sisältö ja alustava toteutusmuoto

Stoan perusparannuksen ja laajennuksen tarkennettu hankesuunnittelu käynnistetään järjestämällä arkkitehtuurikutsukilpailu ja kilpailuttamalla hankkeen kehitysvaiheeseen päätoteuttaja, joka integroidaan suunnittelukilpailun toiseen vaiheeseen kehittämään suunnitteluratkaisua.

Hankkeen tarkennettu hankesuunnitelma on tarkoitus toteuttaa arkkitehtuurikutsukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Kilpailun arviointiin kytketään oleellisena osana kustannusohjaus. Kilpailijoiden tehtävänä on löytää kaupunkirakennetta eheyttävä, kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, tilatehokas ja muunneltava ratkaisu vastaamaan nyky päivän ja tulevaisuuden vaatimuksiin. Kaksivaiheisen arkkitehtuurikutsukilpailun ensimmäisessä vaiheessa haetaan käyttäjätoimialojen laaitiman ohjeellisen tilaohjelman pohjalta konseptuaalista ja muuntojoustavaa kustannustehokasta ja arkkitehtonisesti korkeatasoista ratkaisua. Suunnittelutehtävän ytimessä on ajatus luoda tulevaisuuden Stoasta tilankäytöltään ja palveluiltaan saumaton. Tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että tila on suunnitelmassa jaettu tilan käyttötarpeiden mukaan hallinnollisten yksiköiden sijaan. Tilankäytön joustavuus ja laajuuden tehostaminen huomioidaan arkkitehtuurikilpailussa keskeisenä arviointikriteerinä.

Toiminnalliset muutokset osuvat samaan ajankohtaan, kun Stoa olisi muutenkin laajan teknisen peruskorjauksen tarpeessa. Rakennus on 40 vuotta vanha ja talotekniset järjestelmät ovat laajan perusparantamisen tarpeessa. Hankkeen yhteydessä uusitaan kiinteistön ilmanvaihto, viemärit ja vesijohdot sekä märkätilat ja parannetaan valaistusta vastaamaan tilojen käyttötarkoitusta. Myös rakennuksen sisäilmaolosuhteita ja akustiikkaa sekä esteettömyyttä parannetaan. Julkisivut ja ikkunat kunnostetaan. Samalla energiatehokkuutta voidaan parantaa ja rakenteellisia haasteita ratkoa.

#### Käyttäjätöimialan lausunto

Hankkeesta on laadittu 28.10.2024 päivätty alustava hankesuunnitelma (tarveselvitys)kaupunkiympäristön sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on 26.11.2024 ja Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 12.11.2024 hyväksynyt hankkeen 7.10.2024 päivätyn tilapohjaisen tarveselvitysvaiheen kustannusarvion ja ohjeellisen tilaohjelman suunnittelukilpailun ja hankesuunnittelun lähtökohdaksi.



## Hankkeen laajuus

Hankkeen alustavassa hankesuunnitelmassa (tarveselvityksessä) arvioitu laajuus on noin 18 750 brm<sup>2</sup>, 12 840 htm<sup>2</sup>, josta peruskorjauksen ja muutoksen osuus on noin 11 310 brm<sup>2</sup>, 7845 htm<sup>2</sup>

## Kustannukset

Hankkeen alustavan hankesuunnitelman mukaiset (tarveselvitysvaiheen) arvioidut kustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 104 500 000 euroa elokuun 2024 kustannustasossa. Olemassa olevan rakennuksen perusparannuksen osuus kokonaiskustannusarviosta on 55,5 milj. euroa ja laajennuksen osuus on 49,0 milj. euroa. Kustannusarvio tarkentuu arkkitehtuurikilpailun pohjalta käynnistettävän hankesuunnittelun yhteydessä. Hankkeen enimmäishinnasta on tarkoituksenmukaista päättää vasta tarkennetun hankesuunnitelman ja hankepäätöksen tekemisen yhteydessä.

Kokonaiskustannuksia nostavia tekijöitä on tunnistettu tässä vaiheessa olevan muun muassa korkeat kaupunkikuvalliset ja laadulliset tavoitteet, huomattava määrä erikoistiloja ja erikoisrakenteita, vaikeat perustamisolosuhteet sekä hankkeesta järjestetään arkkitehtuurikilpailu. Lisäksi alustavassa kustannusarviossa on huomioitu, että rakennusta esitetään suojeltavaksi tulevassa asemakaavassa.

## Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra hintatasossa 8/2024 on kulttuuria ja vapaa-ajan toimialalle 4,5 milj. euroa/vuosi (36,62 euroa/htm<sup>2</sup>/kk) ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle 790 000 euroa/vuosi (36,62 euroa /htm<sup>2</sup>/kk)

Tästä pääomavuokran osuus on 12,05 ja ylläpitovuokran 6,26 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Lisäksi vuokraan sisältyvät yleiskustannukset ja maanvuokra sekä 2,5 % tuottovaatimus. Neliövuokran perusteena olevat huoneistoalat jakautuvat kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle noin 1800 htm<sup>2</sup> ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle noin 11 045 htm<sup>2</sup>.

Nykyinen sisäinen vuokra on kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialalle 1,2 milj. euroa/vuosi (19,72/euroa/htm<sup>2</sup>/kk) ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle noin 0,4 milj. euroa/vuosi (19,72/euroa/htm<sup>2</sup>/kk).

Kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan vuosivuokra tulee nousemaan noin 3,3 milj. euroa/vuosi. Kasvatuksen- ja koulutuksen vuosivuokra tulee nousemaan noin 0,4 milj. euroa/vuosi.



12.12.2024

Asia/4

Vuokralaskelma on alustavan hankesuunnitelman (tarveselvityksen) teknisenä liitteenä. Vuokratustannukset tarkentuvat tarkennetun hankesuunnitelman yhteydessä laadittavan hankkeen enimmäishinnan pohjalta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen kustannukset ja vuokravaikutus käyttäjätoimialoille on poikkeuksellisen suuri

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan rakennusten ja tilojen vuotuiset vuokratustannukset ovat vuoden 2024 tulosbudjetissa noin 62,3 milj. euroa. Stoan perusparannuksen ja laajennuksen vuokria korottava vaikutus on siten yli 5 % vuotuisiin vuokratustannuksiin nähden.

Samaan aikaikkunaan kuluvan vuosikymmenen loppupuolelle on nykyisen talonrakennushankkeiden rakentamisohjelman mukaisesti valmistumassa kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle myös muita suuria vuokravaikutuksia omaavia perusparannus- tai uudishankkeita. Tällaisia ovat muun muassa Töölön kisahallin perusparannus, Pasilan kirjaston perusparannus ja Itäkeskuksen uimahallin perusparannus sekä Jätkäsaaren liikunta- ja uimahalli.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 27.11.2024 hyväksymän vuoden 2025 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2023–2034 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 78,72 milj. euroa siten, että hankkeen laajuus on 19 200 brm<sup>2</sup> ja toteutus vuosina 2028–2031.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Tarveselvitysvaiheen ja alustavan tilaohjelman laatimisen yhteydessä on kuultu asiantuntijoina kaupunginmuseon sekä asemakaavoituksen edustajia.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 04/2028 ja valmistua 05/2031. Toiminta tiloissa alkaa 08/2031. Toteutusaikataulu tarkennetaan hankesuunnittelun yhteydessä.

Väistötilat



12.12.2024

Asia/4

Väistötilojen tarve ja toteutusmallit tarkennetaan yhteistyössä käyttäjätoimialojen kanssa tarkennettuun hankesuunnitelmaan.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 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 1 momentin 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää poikkeuksellisten hankkeiden alustavista ja tarkennetuista hankesuunnitelmista riippumatta niiden kustannusarviosta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Päivi Halme, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 38862  
paivi.halme(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Alustava hankesuunnitelma 28.10.2024 Kulttuurikeskus STOA
- 2 Alustavan hankesuunnitelman 28.10.2024 liitteet
- 3 Kasvatuksen ja koulutuksen ltk päätös liitteineen
- 4 Kulttuuri- ja vapaa-ajan ltk päätös liitteineen

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kaupunkiympäristön toimiala	Esitysteksti
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala	Esitysteksti
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala	Esitysteksti





## 5

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Puistolassa peruskoulun, päiväkodin, leikkipuiston ja liikuntahallin korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi (a-asia)

HEL 2024-015760 T 10 06 00

Suurmetsä, Puistola, RATU ei ole tässä vaiheessa, 2821U20144

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Puistolassa osoitteeseen Koudantie 2 toteutettavan hankkeen Puistolassa peruskoulun, päiväkodin, leikkipuiston ja liikuntahallin korvaava uudisrakennuksen korvaavan uudisrakennuksen 29.11.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta-arvio arvonlisäverottomana on 53 960 000 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa (RKI) ja laajuus noin 12 154 brm<sup>2</sup> ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

#### Tiivistelmä

Hankkeessa toteutetaan Puistolassa peruskoulun, päiväkodin, leikkipuiston ja liikuntahallin korvaavan uudisrakennus, joka on alueellisesti tärkeä monikäyttöinen julkinen palvelurakennus. Vuoden 2019 suoritetun palveluverkkotarkastelun linjausten mukaisesti tontille sijoitetaan peruskoulu 650 oppilaalle, luokka-asteet 1-9, sekä päiväkotia 224 lapselle. Lisäksi tontille sijoittuu leikkipuisto, joka toimii myös koululaisten iltapäivätoiminnan tilana, sekä liikuntapalveluiden tilat tontin pohjoisosaan rinteeseen tontin viereisen Puistolassa liikuntapuiston ulkokenttien läheisyyteen. Tiloissa huomioidaan yhteiskäyttöisyys ja monipuolinen asukaskäyttö, tilat palvelevat laajasti myös alueen harrastustoimintaa. Tontin piha-alueiden, huolto- ja saattoliikenteen ja pysäköinnin järjestelyt suunnitellaan toiminnallisuus ja turvallisuus huomioiden.

Korvaava uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Hankkeesta on laadittu 29.11.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina asemakaavatuksen, kaupunginmuseon, rakennusvalvontapalvelujen ja pelastuslai-



toksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen tarpeellisuus

Vuoden 2019 aikana toteutettiin Puistolan, Heikinlaakson ja Tapulin kaupungin alueellinen palveluverkkotarkastelu kaupunkiympäristön toimialan, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä asukkaiden yhteistyönä. Tarkastelussa selvitettiin alueen väestöennusteen muutoksiin perustuvia palvelutarpeita. Puistolan alueelle päädyttiin toteuttamaan kolme yhtenäistä peruskoulua, joiden kanssa samassa kiinteistössä toimii päiväkotit. Kahden yksikön yhteydessä on kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan tiloja, joista nykyinen Puistolan liikuntahalli- ja puisto palvelee Puistolan lisäksi Pukinmäen, Siltamäen ja Malmin peruspiirin liikuntatoimintaa. Edellä mainituilla alueilla asuu yhteensä noin 80 000 asukasta.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan toiminallisten tarpeiden määrittämisessä on huomioitu koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala keskittää palveluitaan saman katon alle lapsen yhtenäisen opinpolun, henkilökunnan yhteistyön sekä tilojen ja piha-alueiden monikäyttöisyyden edistämiseksi. Leikkipuistoissa on kasvatuksen ja koulutuksen toimialan järjestämää toimintaa, kuten ilta- ja päivätoimintaa pienille koululaisille. Ilta- ja päivätoiminnan sijainti koulun läheisyydessä tukee opinpolun jatkumoa ja turvallisen koulupäivän kokonaisuutta. Lisäksi monikäyttöisessä rakennuksessa ylläpidon ja toiminnan palvelutarpeiden (ruokahuolto, siivous sekä hetimitäin henkilökunnan saatavuusnäkökulma) järjestäminen on kustannustehokkaampaa. Alueen vanhemmille ja lapsille päiväkotit ja koulu tulevat tutuksi jo leikkipuistoaikana.

Kulttuurin- ja vapaa-ajan toimialan toiminallisten tarpeiden määrittämisessä on huomioitu Puistolan liikuntahalli- ja puiston liikuntamahdollisuuksien parantaminen nykyistä suuremman liikuntahallin avulla.

Puistolan peruskoulun ja liikuntahallin (Koudantie 2), päiväkotit Nurkan (Nurkkatie 2) ja leikkipuisto Nurkan (Nurkkatie 2) nykyiset tilat vaatisivat laajoja korjauksia eivätkä kaikilta osin vastaa opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelmien toiminnallisia tavoitteita. Lisäksi toteutetaan pysyvät tilat väliaikaisten paviljonkipäiväkotien (Nurkkatie 2 ja Tenavatietie 2) toiminnalle. Koudantie 2 nykyinen rakennus on kärsinyt lukuisista sisäil-



maongelmista pohjaveden korkeudesta johtuen, eikä sen korjaamista katsottu taloudellisesti tai teknisesti järkeväksi. Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto on myöntänyt 1.2.2024 purkuluvan, päätös on lainvoimainen.

#### Hankkeen sisältö

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella Puistolantien peruskoulun uudet tilat suunnitellaan noin 650 yhtenäisen peruskoulun oppilaalle. Uudisrakennukseen toteutetaan varhaiskasvatukselle ja esiopetukselle päiväkotitiloja noin 220 lapselle, joista uusia varhaiskasvatuksen paikkoja on noin 20. Lisäksi toteutetaan leikkiopistotilat päiväkotitilojen yhteyteen.

Samalle tontille toteutetaan kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan liikuntahalli, jota peruskoulu käyttää koulun toiminta-aikana. Nykyisen liikuntapuiston - ja hallin toiminta jatkuu uudisrakennuksessa entisen kaltaisesti. Liikuntapuiston ja -hallin kävijämäärä on noin 25 000 kävijää vuodessa. Tilat ovat yhteiskäytössä koulun ja liikuntaseurojen kanssa, koulun käytössä koulun toiminta-aikoina ja muuten liikuntaseurojen käytössä. Liikuntapalvelukokonaisuus vastaa liikuntasalin vuorojen jaosta. Liikuntahalli suunnitellaan koulun liikunta, harraste- ja nuorisoliikunnan vaatimukseen ja tiloja tulee voida hyödyntää liikuntatoimijoiden pienimuotoisten tapahtumien, kuten turnausten yhteydessä. Liikuntaseuratoiminnan ja muun ohjatun toiminnan lisäksi se tarjoaa monenlaisia mahdollisuuksia omatoimiseen liikunnan harrastamiseen.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021 – 2025 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt alueen lapsille ja suunnittelemalla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia.

Uudisrakennukselle haetaan poikkeamispäätös ja rakennuslupa nykyisen asemakaavan puitteissa. Rakennus on usean käyttäjäryhmän monipuolinen kokonaisuus, mikä on ohjannut tontinkäyttöä ja rakennuksen massoittelemista. Suunnitteluratkaisussa on ollut tärkeää varmistaa riittävät pihatilat eri käyttäjäryhmille. Rakennuksen pääsisäänkäynti on sijoitettu Koudantien ja Puistolantien risteysalueen suuntaan, ja se edusaukioineen muodostaa kaupunkikuvassa näkyvän ja tunnistettavan aiheen. Koudantien suuntaan rakennus on selkeästi julkisen rakennuksen luonteinen. Karjuniitynkujalla ja pihan puolella mittakaava on pienimuotoisempi säilyttäen kuitenkin julkisen rakennuksen hahmon, rakennus sijaitsee laajan avoimen liikuntapuiston maisematilan päätteessä. Taitteisten lapekattojen avulla rakennukselle on luotu tunnistettava ja moni-



12.12.2024

Asia/5

muotoinen ilme, ja se on mahdollistanut kaupunkikuvallisesti iv-konehuoneiden integroimisen rakennuksen muodon sisään.

Hulevesien ohjaukseen ja viivytykseen kiinnitetään erityistä huomiota. Rakennuksen läheisyydessä on Longinojan hulevesialueeseen liittyvä avo-oja, jonka virtaukselle ei aiheuteta häiriötä. Tontilla pohjaveden pinta on korkealla, mikä on huomioitu rakennuksen korkeusasemassa. Uusi rakennus rakennetaan 2 metriä ylemmäs kuin tontilla aiemmin sijainnut rakennus, jotta varmistutaan perustus- ja pohjarakenteiden riittävästä kuivatuksesta ja varmistetaan rakennuksen terveellisyys. Piha-alueilla tehdään täyttöjä ja paikallisesti tukimuurirakenteita, joiden avulla tasoerot ja sisäänkäyntien uudet korkoasemat huomioidaan.

#### Käyttäjätöimialan lausunto

Kaupunkiympäristön toimiala on tehnyt hankesuunnitelmasta lausuntopyynnön Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lautakunta on tehnyt hankkeesta tarvepäätöksen 13.6.2023 hyväksymällä 29.5.2023 päivätyn tarveselvityksen.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan lautakunta on tehnyt hankkeesta tarvepäätöksen 22.8.2023 hyväksymällä 18.8.2023 päivätyn tarveselvityksen.

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen kokonaislaajuus on 12 154 brm<sup>2</sup>.

#### Kustannukset

Hankkeen enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana yhteensä 53 960 000 € huhtikuu 2024 (RKI) kustannustasossa.

Hankkeen kustannuksia nostavat seuraavat erityispiirteet:

- Kaupunkikuva, kaavoitus- ja rakennusvalvontaviranomaisen kaupunkikuvalliset vaatimukset on otettu huomioon julkisivu- ja kattoratkaisussa.
- Tontinkäyttö ja rakennuksen massoittelu, joiden avulla on varmistettu riittävät piha-alueet sekä toimivat saatto- ja huoltoliikennejärjestelyt.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisen täyttötöiden rahoitustarve 3,7 milj. € ja nykyisen rakennuksen



purkutöiden rahoitustarve 1,5 milj. € eivät sisälly hankkeen kustannuksiin eivätkä ne vaikuta vuokraan ja käyttäjän tilakustannukseen.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra Kaskolle hintatasossa 4/2024 on 3 22 292 €/vuosi (30,80 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 8717 htm<sup>2</sup>, joka koostuu peruskoulun, päiväkodin ja leikkipuiston sekä 50% liikuntasalin huoneistoalasta. Hankkeen aiheuttama sisäinen vuokra Kaskolle muodostuu seuraavasti: investointivastike 12,91 htm<sup>2</sup>/kk, tuottovaatimus 11,67 htm<sup>2</sup>/kk, maanvuokra 0,66 htm<sup>2</sup>/kk, ylläpitovuokra 4,88 htm<sup>2</sup>/kk ja yleiskustannus 0,67 htm<sup>2</sup>/kk.

Vanha laskennallinen Puistolan peruskoulun osoitteessa Koudantie 2 Kaskon sisäinen kokonaisvuokra (12/2024 saakka) on noin 1 654 932 €/vuosi.

Vanha laskennallinen päiväkotinäkö Nurkan ja Nurkan paviljongin, leikkipuisto Nurkan osoitteessa Nurkkatie 2 sekä päiväkotinäkö Aurinkometsän paviljongin osoitteessa Tenavatie 2 Kaskon sisäinen kokonaisvuokra (12/2028 saakka) on noin 881 768 €/vuosi.

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra Kuvalle hintatasossa 4/2024 on 338 869 €/vuosi (30,80 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 917 htm<sup>2</sup>, joka koostuu 50% liikuntasalin huoneistoalasta. Hankkeen aiheuttama sisäinen vuokra Kuvalle muodostuu seuraavasti: investointivastike 12,91 htm<sup>2</sup>/kk, tuottovaatimus 11,67 htm<sup>2</sup>/kk, maanvuokra 0,66 htm<sup>2</sup>/kk, ylläpitovuokra 4,88 htm<sup>2</sup>/kk ja yleiskustannus 0,67 htm<sup>2</sup>/kk.

Vanha laskennallinen Puistolan liikuntahallin osoitteessa Koudantie 2 Kuvan sisäinen kokonaisvuokra (2/2025 saakka) on noin 259 948 €/vuosi.

Hankesuunnitelmavaiheen vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Hankkeen rahoitus

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 53,96 milj. € rahoitustarve on otettu huomioon pormestarin ehdotuksessa vuoden 2025 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaksi vuosiksi 2025–2034.



Hankkeen toteutuksen edellyttämä tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisen täyttötöiden rahoitustarve 3,7 milj. € ja nykyisen rakennuksen purkutöiden rahoitustarve 1,5 milj. € on otettu huomioon pormestarin ehdotuksessa vuoden 2025 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaksi vuosiksi 2025–2034. Purkutyöt ja tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen toteutetaan esirakentamishankkeina ja rahoitetaan talousarvion alakohdasta 8 01 03 01, Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi.

Hankkeen yhteydessä toteutettavien koulun tontin ja katualueen raja-alueilla Koudanpolun ja Karjaniitynkujan katualueiden muutoksiin on talousarviossa 2025 varattu talousarviokohdalla 8 03 01 01 Kadut ja liikenneväylät/Uudisrakentaminen 0,2 miljoonaa euroa vuosille 2025–2026.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Toteutusmuodon osalta tavoitteena on toteuttaa hanke projektinjohtourakkana. Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 10/2026 ja valmistua 10/2028. Toiminnan tiloissa on tarkoitus alkaa 12/2028.

Rakennuksen omistaa ja ylläpidosta vastaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

#### Väistötilat

Väistötilat tarvitaan korvaavan uudisrakennuksen valmistumiseen saakka.

Puistolan peruskoulun väistötilat järjestetään Suuntimopuiston väistötiloissa osoitteessa Suuntimotie 28. Väistötilat on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen. Väistötilojen vuokra-arvio on 32,20 €/m<sup>2</sup>/kk eli noin 2 542 035 €/vuosi hintatasossa 11/2024. Peruskoulun tarvitsema lisäliikuntasali järjestetään Tapulinkaupungin liikuntakeskuksesta osoitteessa Henrik Forsiuksen tie 2. Lisäliikuntasalin vuokra-arvio on 124 500 €/vuosi hintatasossa 11/2024.

Puistolan liikuntapuiston väistötilat järjestetään pukuhuone- ja laitesuojakäyttöön suunnitellussa väistötilapaviljongissa osoitteessa Koudantie 2. Väistötila on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen. Väistötilan vuokra-arvio on 59,60 €/m<sup>2</sup>/kk euroa/m<sup>2</sup>/kk eli noin 123 739 €/vuosi hintatasossa 9/2024.



12.12.2024

Asia/5

## Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

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

### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

### Lisätiedot

Teemu Metsälä, projektijohtaja, puhelin: 09 310 24396  
teemu.metsala(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 29.11.2024 Puistolan pk lpk lp ja liikh korvaava uudisrakennus
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 1-6 29.11.2024 Puistolan pk lpk lp ja liikh korvaava uudisrakennus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Kaupunkiympäristön toimiala  
Kulttuurin- ja vapaa-ajan toimiala  
Kasvatuksen ja koulutuksern  
toimiala

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti



## 6

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Töölön ala-asteen perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi (asia)

HEL 2024-015762 T 10 06 00

Töölönkatu 41-45, 00250 Helsinki, RATU 3219, 2821P21299

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Taka-Töölössä osoitteeseen Töölönkatu 41-45 toteutettavan hankkeen Töölön ala-asteen perusparannuksen ja laajennuksen 29.11.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta-arvio arvonlisäverottomana on 21 660 000 euroa syyskuu 2024 kustannustasossa (RKI) ja laajuus noin 5367 brm<sup>2</sup> ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

#### Tiivistelmä

Hankkeessa toteutetaan Töölön ala-asteen koulurakennuksessa laaja toiminnallinen ja tekninen perusparannus ja rakennetaan laajennus.

Perusparannuksessa ajanmukaistetaan koulun tiloja ja kehitetään niiden monikäyttöisyyttä, uusitaan talotekniset järjestelmät, parannetaan energiatehokkuutta ja esteettömyyttä sekä korjataan rakenteita ja julkisivuja. Ikkunat ja ovet kunnostetaan ja/tai uusitaan. Vaurioituneita rakenteita uusitaan ja haitta-aineita puhdistetaan. Rakennuksen ullakoille rakennetaan ilmanvaihdon konehuonetilat ja vesikatot uusitaan kokonaisuudessaan.

Laajennus kattaa kahden piharakennuksen purkamisen ja pihan uudisrakennuksen toteutuksen. Uudisrakennukseen on päädytty sijoittamaan pehmeän käsityön ja kuvataiteen luokat, jolloin rakennuksen asukas- ja iltakäyttö helposti saavutettavana taideharrastustilana on myös mahdollista toteuttaa luontevasti. Laajennuksen toteutus edellyttää asemakaavanmuutosta, jonka myötä laajennuksen toimenpiteille haetaan rakennuslupa uuden asemakaavan puitteissa keväällä 2025.

Tontin piha-alueiden, huolto- ja saattoliikenteen ja pysäköinnin järjestelyt uudistetaan toiminnallisuus ja turvallisuus huomioiden.





12.12.2024

Perusparannus ja laajennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Hankkeesta on laadittu 29.11.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina asemakaavoituksen, kaupunginmuseon, rakennusvalvontapalvelujen ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen tarpeellisuus

Töölön ala-asteen nykyiset tilat eivät kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita ja ovat laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan viimeisimmän väestöennusteen mukaan suomen- tai muunkielisten 7-12 –vuotiaiden lasten määrä Taka-Töölön peruspiirin alueella pysyy tasaisena, noin 500 lasta, vuoteen 2029 asti. Tämän jälkeen ennustekauden jälkipuoliskolla vuosina 2030-37 lapsimäärän ennustetaan lisääntyvän noin 160 lapsella. Lähikoulua käyvät käytännössä kaikki alueen oppilaat. Koulussa opiskellaan suomenkielisillä, kaksikielisillä (suomi - englanti) ja erityistä tukea tarvitsevien oppilaiden luokilla. Kaksikielisen opetuksen oppilasta noin yksi kolmasosaa tulee muualta kuin oppilaaksiottoalueelta. Kaksikieliseen opetukseen otetaan vuosittain noin 26 oppilasta. Oppilaaksiottoalueen ulkopuolelta tulee kouluun noin 60 oppilasta.

Töölön ala-asteen perusparannuksen yhteydessä toteutetaan tilat nykyiselle oppilasmäärälle 450. Hankkeen toteuttamisen jälkeen palvelun järjestämistä alueella voidaan jatkaa nykyisellään. Tiloissa voidaan järjestää perusopetusta ja niiden monipuolinen käyttö on otettu huomioon tilojen mitoittamisessa, liikunnanopetusta järjestetään koulun tilojen lisäksi myös Kisahallissa, kuten nykyään.

Selvitysten ja tutkimusten perusteella koulurakennus ja piha-alue ovat kattavan teknisen ja toiminnallisen perusparannuksen tarpeessa. Nykyään pihalla on niukasti kasvillisuutta, ja se on toiminnallisesti sekä oppimisympäristönä yksiulotteinen. 1950-luvulla rakennetut kaksi piharakennusta eivät ole soveliaita nykyvaatimusten mukaiseen koulukäyt-



töön, koska piharakennusten tilat ovat liian pienet koulun toimintaa varten sekä merkittävältä osin esteelliset.

#### Hankkeen sisältö

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella perusparannetut ja laajennetut tilat suunnitellaan noin 450 ala-asteen oppilaalle. Tiloilla mahdollistetaan nykyisen opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen. Perusparannuksen ja laajennuksen myötä käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021 – 2025 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt alueen lapsille ja suunnittelemalla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia.

Perusparannus kattaa vanhan päärakennuksen perusparannuksen ja pihan toimenpiteet, joille haetaan rakennuslupa nykyisen asemakaavan puitteissa. Hankkeen tavoitteena on saada ratkaistua päärakennuksen kaikki terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyvät riskit sekä tilojen, esteettömyyden ja wc-tilojen puutteet, perustuen 450 oppilaspaikan tilatarpeeseen. Vanhaa koulurakennusta laajennetaan uudella esteettömällä sisäänkäyntiosalla, ja muun muassa keittiö- ja ruokalilat järjestellään uudelleen väljemmiksi. Rakennukseen toteutetaan uusi hissi. Ilmanvaihdon parannustoimenpiteiden myötä rakennuksen katolle uusia IV-konehuoneet, joiden yhteyteen sijoitetaan myös rakennukseen määritetyn lämmitysmuodon tarvitsema ulkoilmavesilämpöpumpun ulkoyksiköt. Ilmavesilämpöpumpun sijoittelu katolla mahdollistaa kaukolämmön kulujen säästöä. Yhteistyössä Kaupunginmuseon ja HAM Helsingin taidemuseon kanssa on päädytty esittämään uusittavan poistumistieportaan ulkoseinää sijainniksi prosentitaideteokselle.

Laajennus kattaa pihan uudisrakennuksen toteutuksen ja kahden piharakennuksen purkamisen, josta on käynnissä asemakaavamuutos (nro 12913). Asemakaavamuutoksen myötä laajennuksen toimenpiteille haetaan rakennuslupa uuden asemakaavan puitteissa 5/2025. Laajennus on varauduttu toteuttamaan myöhemmin, mikäli asemakaavamuutoksen myötä syntyvän uuden asemakaavan vahvistuminen viivästyy. Käyttäjän kanssa käydyn kokonaisarvioinnin perusteella uudisrakennukseen on päädytty sijoittamaan pehmeän käsityön ja kuvataiteen luokat, jolloin rakennuksen asukas- ja iltakäyttö helposti saavutettavana taideharrastustilana on myös mahdollista toteuttaa luontevasti. Uudisrakennus sijoittuu Töölönkadun varteen tukeutuen ajattomaan julkisivuaiheeseen, joka luo muistuman paikalla pitkään olleesta kiviaineises-



12.12.2024

Asia/6

ta muurista. Pihan puolelle puurakenteinen rakennus avautuu monimuotoisemman puuverhoillun julkisivun ja sadekatoksen kautta, joka toimii osana pihan ulkotoimintoja ja tarjoaa myös suojaa suoralta aurin-  
gonpaisteelta.

Tontin piha-alueiden, huolto- ja saattoliikenteen ja pysäköinnin järjeste-  
lyt uudistetaan toiminnallisuus ja turvallisuus huomioiden. Piha-alueet  
suunnitellaan ja toteutetaan siten, että olevaa arvokasta puustoa säilyy  
mahdollisimman paljon. Uudisrakennuksen asemointi ja mitoitus ottaa  
huomioon Töölön ala-asteen piha-alueiden leikki- ja liikuntatoimintojen  
vaatimukset aluerajauksineen isommille ja pienemmille lapsille. Edellä  
mainitut rajoitukset ja mahdollisuudet huomioon ottaen tontin vehreyt-  
täminen sekä pihalla että katualueen läheisyydessä on ollut suunnitte-  
lun keskiössä. Kaupunkiympäristön Kaupunkitila- ja maisemasuunnitte-  
lun mukaan Töölön ala-asteen tapauksessa on olemassa melko hyvät  
perustelut viherkertoimen tasolle 0,5, joka on vähemmän kuin kallio-  
maaperän vuoksi huojennettu taso 0,6.

#### Käyttäjätöimialan lausunto

Kaupunkiympäristön toimiala on tehnyt hankesuunnitelmasta lausunto-  
pyynnön Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lautakunta on tehnyt Töölön ala-  
asteen perusparannuksesta ja laajennuksesta tarvepäätöksen  
23.4.2024 hyväksymällä 11.4.2024 päivätyn tarveselvityksen.

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen kokonaislaajuus on perusparannuksen ja laajennuksen jäl-  
keen 5 367 brm<sup>2</sup> koostuen perusparannettavasta päärakennuksesta 4  
967 brm<sup>2</sup> uudesta laajennuksesta 399,5 brm<sup>2</sup>.

#### Kustannukset

Hankkeen enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana yhteensä  
21 660 000 euroa syyskuu 2024 (RKI) kustannustasossa.

Rakentamiskustannuksista on päärakennuksen perusparannuksen, ko-  
konaislaajuus 4 967 brm<sup>2</sup>, osuus 19 500 000 euroa (4036 €/brm<sup>2</sup>) ja  
laajennuksen 399,5 brm<sup>2</sup>, osuus 2 150 000 euroa (5 382 €/brm<sup>2</sup>).

Hankkeen kustannuksia nostavat seuraavat erityispiirteet:

- Rakennussuojelun asettaman vaatimukset. Päärakennuksen ra-  
kennushistorialliset arvot on otettu huomioon suunnittelussa ja



asemakaavamuutoksen suojelumerkintöjen määrittämisessä kaupungin museon rakennussuojeluviranomaisen vaatimusten mukaisesti.

- Perusparannettavan päärakennuksen tasoerot, taloteknisten järjestelmien mahdollistaminen olemassa oleviin rakenteisiin ja tiloihin.
- Kaupunkikuva, kaavoitus- ja rakennusvalvonta -viranomaisten kaupunkikuvalliset vaatimukset on otettu huomioon perusparannuksen kattoratkaisussa sekä uudisrakennuksen julkisivu- ja kattoratkaisussa.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä kahden piharakennuksen purkutöiden rahoitustarve 0,1 milj. € eivät sisälly hankkeen kustannuksiin eivätkä ne vaikuta vuokraan ja käyttäjän tilakustannukseen.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra hintatasossa 9/2024 on 1 478 677 €/vuosi (34,07 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 3617 htm<sup>2</sup>. Sisäinen vuokra muodostuu seuraavasti: investointivastike 12,91 htm<sup>2</sup>/kk, tuottovaatimus 14,28 htm<sup>2</sup>/kk, maanvuokra 1,33 htm<sup>2</sup>/kk, ylläpito vuokra 4,88 htm<sup>2</sup>/kk ja yleiskustannus 0,67 htm<sup>2</sup>/kk. Nykyinen sisäinen kokonaisvuokra (6/2025 saakka) on 877 213 €/vuosi (22,03 €/htm<sup>2</sup>/kk). Hankesuunnitelmavaiheen vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä.

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

#### Hankkeen rahoitus

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 21,66 milj. € rahoitustarve otetaan huomioon pormestarin ehdotuksessa vuoden 2025 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeiksi vuosiksi 2025–2034.

Hankkeeseen liittyvä kahden piharakennuksen purkutöiden rahoitustarve 0,1 milj. on otettu huomioon pormestarin ehdotuksessa vuoden 2025 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeiksi vuosiksi 2025–2034. Purkuhanke toteutetaan esirakentamishankkeena ja rahoitetaan talousarvion alakohdasta 8 01 03 01, Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Toteutusmuodon osalta tavoitteena on toteuttaa hanke projektinjohtourakka-



12.12.2024

Asia/6

na. Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 08/2025 ja valmistua 5/2027. Toiminnan tiloissa on tarkoitus alkaa 08/2027.

Rakennuksen omistaa ja ylläpidosta vastaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

#### Väistötilat

Väistötilat tarvitaan peruseräparannus ja laajennus -hankkeen valmistumiseen saakka.

Väistötilat järjestetään Arkadia-talossa osoitteessa Arkadiankatu 24. Väistötila on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen. Arkadia-talon tilat on vuokrattu 2020 Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön usean koulun väistötilatarpeisiin.

Väistötilojen vuokra-arvio on 26,55 €/m<sup>2</sup>/kk eli noin 1 869 073 euroa/vuosi hintatasossa 03/2024.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

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

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Teemu Metsälä, projektijohtaja, puhelin: 09 310 24396  
teemu.metsala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 29.11.2024 Töölön ala-aste peruseräparannus ja laajennus
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 1-6 29.11.2024 Töölön ala-aste peruseräparannus ja laajennus

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



---

## Otteet

### Ote

Kaupunkiympäristön toimiala  
Kasvatuksen ja koulutuksen  
toimiala

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti



## 7

### Hankintapäätös, yleisten alueiden kunnossapidon eteläinen alueurakka (a-asia)

HEL 2024-011123 T 02 08 02 01

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hankkia Helsingin eteläisen alueurakan rakentamispalveluliikelaitos Staralta ajalle 1.1.2025 - 31.12.2025. Urakkamuoto on yhdistetty kokonaishinta- ja yksikköhintaurakalla. Hankinnan ennakoitu kokonaisarvo on 49 204 021,09 euroa (alv. 0 %).

Hankinnan kokonaisarvo koostuu seuraavista:

- Urakan kokonaishinta ilman hintapreemiota ja talvihoidon lisälaatua on 36 919 421,09 euroa (alv. 0 %).
- Staralle hyväksytyt hintapreemiot sisältäen Jätkäsaaren ja Kampin tukikohtien ylimääräiset vuokratkustannukset, varautumiskustannuksen, Staran toimintakatteen ja maksulliset luvat, joiden arvo yhteensä 3 500 000 euroa (alv. 0 %).
- Yksikköhintaisena lisätyönä sisältyvän lumenpoiskuljetuksen lumenvastaanottoaikoille, lisä- ja muutostöitä sekä sopimukseen sisältyviä erillistöitä yhteensä 7 500 000 euroa (alv. 0 %).
- Talvihoidon lisälaatu 1 284 600 euroa (alv. 0 %), jolla lähennetään rakentamispalveluliikelaitos Staran laatuvaatimuksia kilpailutettavien urakoiden laatuvaatimusten kanssa.

Samalla Kaupunkiympäristön rakennusten ja yleisten alueiden jaosto oikeuttaa yleiset alueet -palvelun infrapäällikön toimeenpanemaan tämän päätöksen. Tämä sisältää sopimuksen allekirjoituksen, tilaukset ja vähäiset muutokset.

Sopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu. Sopimus ei synny tämän päätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet alueurakkaa koskevan erillisen kirjallisen sopimuksen.

#### Tiivistelmä

##### Hankinnan kohde

Hankinnan kohteena on yleisten alueiden kunnossapitotöitä sisältävä Helsingin eteläinen alueurakka, joka toteutetaan yhdistettynä kokonaishinta- ja yksikköhintaurakkana. Alueurakka kattaa katu- ja vihera-



lueiden kunnossapitotyöt sopimusasiakirjojen laajuudessa. Sopimusaueena on eteläinen Helsinki sisältäen kehä I sisäpuolisia osia Helsingistä, kuten ydinkeskustan, Lauttasaaren, Töölön, Kallion, Pasilan, Haagan ja Oulunkylän kaupunginosat.

#### Hankintamenettely

Hankinta tehdään sidosyksikköhankintana Helsingin kaupungin omistamalta rakentamispalveluliikelaitos Staralta.

#### Päätöksen muut perustelut

Hankinta perustuu Kuntalain § 7:n mukaiseen tehtävien järjestämismallisuuteen sekä § 9 mukaiseen palvelujen tuottamistavan valinnan oikeuteen. Kuntalain mukaisesti kunta hoitaa itsehallinnon nojalla itselleen ottamansa tehtävät ja järjestää sille laissa erikseen säädetyt tehtävät. Kunta voi tuottaa järjestämismallisuuteen kuuluvat palvelut itse tai hankkia ne sopimukseen perustuen muulta palvelujen tuottajalta.

Hankittavien palvelujen järjestämisen vastuu on kaupungin hallintosäännössä määritelty kaupunkiympäristön toimialalle ja palvelujen tuottaminen kaupungin omana tuotantoa rakentamispalveluliikelaitos Staralle.

Kaupunginhallitus on 16.10.2020 § 807 linjannut yleisten alueiden kunnossapidon palvelujen järjestämisestä, että yleisten alueiden kunnossapidon tavoitetilassa rakentamispalveluliikelaitoksen Staran tuotannon osuus on yleisten alueiden kunnossapidon kokonaispinta-alasta 50 % ja, että yleisten alueiden kunnossapidon kilpailuttamisen laajentamiseen varaudutaan Staran toimintaa kehittämällä. Kaupunginhallitus kehotti kaupunkiympäristön toimialaa käynnistämään tilaamisen tavoitetilaan johtavan kehittämissuunnitelman, jonka myötä 2024 vuoden aikana tuli saavuttaa 50 % tavoitetila. Tavoitetila saavutettiin, kun 1.10.2024 lähtien kilpailutettujen alueurakoiden osuus kohosi 52 %:iin ja samalla rakentamispalveluliikelaitos Staran osuus supistui 48 %:iin. Päätettävä Helsingin eteläinen alueurakka toteuttaa tätä jakoa ja sen kokonaispinta-ala on 48 % yleisten alueiden kunnossapidettävästä pinta-alasta.

Edellisen palvelustrategiakauden lähestyessä loppua on määritetty edellistä kautta jatkavat, uudet tilaamisen linjaukset vuosille 2025–2028. Tilaamisten linjausten tavoitteena on, että kaupunkiympäristön toimialan järjestämismallisuudella olevat tekniset palvelut järjestetään kaupungin kannalta kokonaistaloudellisimmalla tavalla sekä kuvata tarkoituksenmukainen muutospolku tavoitetilaan pääsemiseksi. Helsingin eteläisen alueurakan hankinta toimeenpanee tätä tavoitetta. Tarjous-





pyyntöaineistoa sekä sopimusta on yhtenäistetty rakentamispalveluliikelaitos Staran ja kilpailutettujen urakoiden välillä, mikä mahdollistaa toimijoiden keskinäisen vertailun. Yksivuotinen sopimus mahdollistaa toiminnan ja tuottavuuden jatkuvan kehittämisen ja tarkastelun.

#### Sopimushinta ja lisäkustannuksiin varautuminen

Rakentamispalveluliikelaitos Staralta on pyydetty yhdistetty kokonais- ja yksikköhintainen tarjous Helsingin eteläisen alueurakan kunnossapitotöiden toteuttamisesta ajalle 1.1.2025-31.12.2025.

Staralta saadun tarjouksen mukaan urakan kokonaishinnaksi ilman hintapreemioita ja lisälaatua määräytyy 36 919 421,09 euroa (alv. 0 %). Tähän hintaan lisätään sovitusti seuraavat hintapreemiot: Jätkäsaaren ja Kampin tukikohtien ylimääräiset vuokratkustannukset, varautumiskustannus, Staran toimintakate sekä maksulliset luvat. Näiden hintapreemioiden arvo on yhteensä 3 500 000 euroa (alv. 0 %). Hintapreemiot on sovittu kaupunkiympäristön toimialan ja rakentamispalveluliikelaitos Staran välisissä neuvotteluissa ja ne lisätään yksikköhinnoista ja määräsidoonmaisista muodostuvan urakkahinnan päälle. Hintapreemioita ei huomioida rakentamisliikelaitos Staran ja kilpailutettavien alueurakoiden hintakehitystä kuvaavassa hintavertailussa. Talvihoidon lisälaadun kokonaishinta on 1 284 600 € (alv. 0 %), jolla lähennetään rakentamispalveluliikelaitos Staran laatuvaatimuksia kilpailutettavien urakoiden laatuvaatimusten kanssa.

Kokonaishinnan lisäksi on varauduttava erilaisiin lisäkustannuksiin. Lumen kuormaus ja poiskuljetus lumen vastaanotto paikalle tilataan yksikköhintaperusteisesti lisätyönä. Lisä- ja muutostöihin tulee varautua yhteensä 7 500 000 euron suuruisella summalla (alv. 0 %).

Hankinnan ennakoitu kokonaisarvo hintapreemioineen, lisälaatuineen ja ennakoitavine lisätöineen on 49 204 021,09 euroa (alv. 0 %).

Rakentamisliikelaitos Staran vertailuhinta vuodelle 2025 verrattuna kilpailutettuihin alueurakoihin on 194,81 %. Hintavertailussa ei rakentamisliikelaitos Staran osalta ole huomioitu vuodeksi 2025 sovittuja hintapreemioita, lisälaatua tai hintoja, joista puuttuu vertailuhinta. Näillä olisi vertailuhintaa nostava vaikutus.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toiminnallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luku 1 § 3 momentti 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen



12.12.2024

Asia/7

(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**

tekninen johtaja  
Kari Pudas

**Lisätiedot**

Eveliina Niittyniemi, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 76608  
eveliina.niittyniemi(a)hel.fi  
Tero Koppinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 78342  
tero.koppinen(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Helsingin eteläinen alueurakka 2025

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Tuottaja

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1



## 8

### Hankintapäätös, Helsingin kaupungin kustannusvastuulla olevien Suomenlinnan tie- ja viheralueiden kunnossapito (a-asia)

HEL 2024-014020 T 02 08 02 01

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hankkia Helsingin kaupungin kustannusvastuulla olevien Suomenlinnan tie- ja viheralueiden kunnossapidon Suomenlinnan hoitokunnalta toistaiseksi. Hankinnan ennakoitu vuotuinen kokonaisarvo on 600 000,00 euroa (alv. 0 %). Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen kokonaisarvo lasketaan yleisen käytännön mukaisesti neljän (4) vuoden ajalta, jonka myötä hankinnan ennakoitu kokonaisarvo on 2 400 000 euroa (alv. 0 %).

Samalla Kaupunkiympäristön rakennusten ja yleisten alueiden jaosto oikeuttaa yleiset alueet -palvelun infrapäällikön toimeenpanemaan tämän päätöksen. Tämä sisältää sopimuksen allekirjoituksen, tilaukset, tavoite- ja kattohinnan vuosittaisen tarkistamisen hyväksymisen ja muut vähäiset muutokset.

Sopimus tulee voimaan, kun sopimus on allekirjoitettu. Sopimus ei synny tämän päätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet alueurakkaa koskevan erillisen kirjallisen sopimuksen.

#### Esittelijän perustelut

##### Hankinnan kohde

Suomenlinnassa sijaitsee Helsingin kaupungin kustannusvastuulle kuuluvia tie- ja viheralueita. Näistä vastuista huolehtii Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala.

##### Hankintamenettely

Kyseessä on EU-kynnysarvot ylittävä palveluhankinta. Hankintalain 17 §:n mukaan hankintalakia ei kuitenkaan sovelleta palveluhankintoihin, jotka tehdään toiselta hankintayksiköltä sille Euroopan unionin perustamissopimuksen mukaisella lailla, asetuksella tai hallinnollisella määräyksellä annetun palvelujen tuottamista koskevan yksinoikeuden perusteella.



Hankintalain esitöiden, HE 108/2016, mukaan lain soveltamisalan ulkopuolelle jäävät sellaiset palveluhankinnat ja palveluja koskevat käyttöoikeussopimukset, jotka tehdään toiselta hankintayksiköltä tai hankintayksiköiden yhteenliittymältä sille lailla, asetuksella tai hallinnollisella määräyksellä annetun yksinoikeuden perusteella.

Edellytyksenä säännöksen soveltumiselle on, että yksinoikeuden haltijan tulee säännöksen mukaan olla hankintayksikkö kuten valtion tai kunnan viranomainen, valtion liikelaitos tai julkisoikeudellinen laitos tai tällaisten yhteenliittymä. Siten muille tahoille myönnettyyn yksinoikeuteen perustuva palvelutuotanto tai siihen liittyvä palveluvelvoite ei oikeuttaisi poikkeamaan lain kilpailuttamissäännöksistä.

Suomenlinnan hoitokunta on hankintalain 5 §:ssä tarkoitettu hankintayksikkö.

Lisäksi edellytyksenä on, että yksinoikeuden tulee perustua lakiin, asetukseen tai hallinnolliseen määräykseen, joiden on oltava Euroopan unionin perustamissopimusten mukainen. Perustuslain 124 §:n mukaan julkinen hallintotehtävä voidaan antaa muulle kuin viranomaiselle vain lailla tai lain nojalla lainkohdassa mainituin edellytyksin. Perustuslain 18 §:ssä säädetään elinkeinovapaudesta, jonka rajoitukseksi yksinoikeus voidaan katsoa.

Suomessa palvelujen tuottamista koskeva yksinoikeus voitaneen antaa siten vain painavasta syystä lailla tai lain nojalla. Käytännössä palvelutuotantoa koskeva yksinoikeus voisi olla lakiin perustuva toissijainen palveluvelvoite, jossa viranomaisella olisi velvoite tuottaa palvelua silloin, kun vastaavaa markkinaehtoista palvelua ei ole lainkaan tai ainakaan riittävästi saatavilla. Yksinoikeuden antaminen voisi perustua myös valtion turvallisuusintresseihin tai se voisi olla välttämätöntä huoltovarmuuteen liittyvistä syistä. Monissa lainkohdan tarkoittamissa tapauksissa hankintayksikkö voisi vedota myös lain 40 §:ssä säädettyyn suoramarkintaperusteeseen, joka liittyy yksinoikeuden suojaamiseen.

Yksinoikeuden takia hankintaa ei tarvitse kilpailuttaa.

Suomenlinnan hoitokunnasta on annettu erillinen laki 1145/1988. Suomenlinnan hoitokunnasta annetun lain 1 §:n mukaan Suomenlinnan alueen ja rakennusten hallintaa, hallintoa, hoitoa ja kunnostusta varten on opetusministeriön alainen Suomenlinnan hoitokunta. Mainitun pykälän toisen momentin mukaan Suomenlinnan hoitokunnan hallintaan kuuluvista alueista ja rakennuksista säädetään tarkemmin asetuksella. Näin ollen yksinoikeus perustuu lakiin hankintalain 17 §:ssä edellytetyn mukaisesti.



Edellä mainituin perustein hankintalain 17 §:n säännös yksinoikeuteen perustuvista palveluhankinnoista soveltuu nyt käsillä olevaan hankintaan.

#### Päätöksen muut perustelut

Suomenlinnan alueita ja rakenteita on lain ja asetuksen nojalla asetetun työohjelman mukaisesti kunnossapitänyt Suomenlinnan hoitokunta, joka on hoitanut myös tähän sopimukseen sisältyviä Helsingin kaupungin kustannusvastuulle asetettuja kohteita Suomenlinnassa.

Kaupunkiympäristön toimiala on neuvotellut sopimusehdoista, tavoite- ja kattohinnasta sekä palvelutasosta Suomenlinnan hoitokunnan kanssa. Sopimuksen aronlisäverottomaksi tavoite- ja kattohinnaksi vuodelle 2025 on määritetty 600 000 euroa (alv. 0 %). Tavoite- ja kattohinta tarkistetaan vuosittain.

Tilajavastuulain 5 §:ssä säädetyn tilaajan tarkistusvelvollisuuden osalta laissa todetaan, että Tilaajan ei tarvitse pyytää 1, 2 ja 5 momentissa tarkoitettuja selvityksiä ja todistuksia tai edellyttää sopimusta tehdessään 6 momentissa tarkoitettujen tietojen toimittamista, jos hänellä on perusteltu syy luottaa sopimuspuolen täyttävän lakisääteiset velvoitteensa sillä perusteella, että sopimuspuoli on valtio, kunta, kuntayhtymä, Ahvenanmaan maakunta, Ahvenanmaan maakunnan kunta tai kuntayhtymä, seurakunta, seurakuntayhtymä, Kansaneläkelaitos tai Suomen Pankki, osakeyhtiölaissa (624/2006) tarkoitettu julkinen osakeyhtiö, valtion liikelaitos tai sen kokonaan omistama yhtiö, kunnan tai kuntayhtymän kokonaan omistama yksityisoikeudellinen yhteisö tai yhtiö taikka vastaava ulkomainen yhteisö tai yritys. Suomenlinnan hoitokunta on opetus- ja kulttuuriministeriön alainen valtion virasto. Näin ollen tilajavastuulaissa säädetty tarkistusvelvollisuus ei koske Suomenlinnan hoitokunnalta tehtävää hankintaa.

#### Päätöksen vaikutukset

Päätöksen myötä luodaan toimintaedellytykset Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukonaisuuden kunnossapito-yksikölle huolehtia sen sopimusvelvoitteista koskien Suomenlinnan kohteiden kunnossapitoa.

Päätöksellä varmistetaan kaupungin kustannusosuudesta huolehtiminen, koskien yleissopimusta maailman kulttuuri- ja luonnonperinnön suojelemisesta (hyväksytty UNESCOssa 16.11.1972 ja Suomen hallitus ratifioinut 13.2.1987), joka velvoittaa Suomen valtiota vuonna 1991 maailmanperintökohteeksi hyväksytyyn Suomenlinnan kulttuuriperinnön



määrittämisestä, suojelemisesta, säilyttämisestä, esittelemisestä sekä tuleville sukupolville välittämisestä.

Hankinta-asiakirjojen julkisuutta säätelee laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999). Tarjoukset sekä muut hankintaa koskevat asiakirjat tulevat julkisiksi asianosaisille hankintaa koskevien päätösten tekemisen yhteydessä. Yleisesti julkisiksi tarjousasiakirjat tulevat, kun hankintaa koskeva sopimus on tehty.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomainen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luku 1 § 3 momentti 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (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

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Tuottaja

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta



## 9

### Yleisten alueiden kunnossapidon tukipalvelujen hankinta rakentamispalveluliikelaitos Staralta (a-asia)

HEL 2024-014021 T 02 08 02 01

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hankkia Kunnossapidon tukipalvelut Staralta ajalle 1.1.2025 - 31.12.2025. Urakkamuoto on tavoitehintainen projektinjohtourakka, joka koostuu neljästä osa-alueesta: lumenvastaanottopalvelu, kunnossapidon häiriöiden päivystys, tilaajan kunnossapitomateriaalien varastointi sekä kunnossapidon kehittämissyhteistyö ja erityiset asiantuntija- ja asiakaspalvelutehtävät.

Hankinnan tavoitehinta on 4 650 000 euroa (alv. 0 %). Tavoitehinta koostuu seuraavista osa-alueista:

- Osa-alue 1. Lumenvastaanottopalvelu, tavoitebudjetti 3 700 000 euroa (alv. 0 %), jota katetaan lumenvastaanottomaksuilla.
- Osa-alue 2. Kunnossapidon häiriötilanteiden päivystys (katupäivystys), tavoitebudjetti 400 000 euroa (alv. 0 %).
- Osa-alue 3. Tilaajan kunnossapitomateriaalien varastointi, tavoitebudjetti 350 000 euroa (alv. 0 %).
- Osa-alue 4. Kunnossapidon kehittämissyhteistyö ja erityiset asiantuntija- ja asiakaspalvelutehtävät, tavoitebudjetti 200 000 euroa (alv. 0 %).

Tavoitehintaa saa ylittyä enintään 10 % summalla 465 000 euroa.

Samalla Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto oikeuttaa yleiset alueet -palvelun infrapäällikön panemaan täytäntöön tämän päätöksen, allekirjoittamaan sopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja muutoksia sekä hyväksymään tilaukset.

Sopimus tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu. Sopimus ei synny tämän päätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet hankintaa koskevan erillisen kirjallisen sopimuksen.

#### Esittelijän perustelut

Hankinnan kohde



Hankinnan kohteena on yleisten alueiden tukipalveluja koskeva projektinjohtourakka, joka sisältää neljä osa-alueita: lumenvastaanottopalvelu, kunnossapidon häiriöiden päivystys, tilaajan kunnossapitomateriaalien varastointi sekä kunnossapidon kehittämissyhteistyö ja erityiset asiantuntija- ja asiakaspalvelutehtävät.

Lumenvastaanottopalvelu osa-alueen tarkoituksena on järjestää kaikki tarvittava operointi ja toimenpiteet lumen vastaanoton ja käsittelyn kohteisiin Helsingin lumen hallinnan tarpeisiin.

Kunnossapidon häiriöiden päivystys osa-alueen tarkoituksena on järjestää kaikki Helsingin yleisillä alueilla tapahtuvien kunnossapitoyksikön vastuulle kuuluvien häiriötilanteiden tarvitsemat kunnossapitotoimet sekä niiden tarvitsema päivystys, häiriötilanteita koskevien tehtävien vastaanotto ja töiden organisointi. Rakentamispalveluliikelaitos Staran roolina on tienpitäjää koskevien lakisääteisten tehtävien organisoiminen ympäri vuorokauden, vuoden jokaisena päivänä. Osa-alueessa hankitaan yleisten alueiden kiireelliset turvallisuutta vaarantavien puitteiden korjaukset, tai niistä varoittaminen tilanteen mukaisesti.

Tilaajan kunnossapitomateriaalien varastointi osa-alueen tarkoituksena on järjestää muihin sopimuksiin kuulumattomille ja ennalta määrittämättömille tilaajan kunnossapitomateriaaleille tarvittavat varastointialueet erilaisiin lyhytaikaisiin ja pitkäaikaisiin käyttötarpeisiin.

Kunnossapidon kehittämissyhteistyö ja erityiset asiantuntija- ja asiakaspalvelutehtävät -osa-alueen tarkoituksena on järjestää Helsingin kaupungin tavoitteita tukevia, yleisten alueiden kunnossapitoon liittyviä kehittämisprojekteja sekä hyödyntää palveluntuottajan erityistä asiantuntemusta asiantuntija- ja asiakaspalvelutehtävissä.

#### Hankintamenettely

Hankinta tehdään kaupungin sisäisenä hankintana Helsingin kaupungin rakentamispalveluliikelaitos Staralta.

#### Päätöksen muut perustelut

Hankinta perustuu Kuntalain § 7:n mukaiseen tehtävien järjestämismallisuuteen sekä § 9 mukaiseen palvelujen tuottamistavan valinnan oikeuteen. Kuntalain mukaisesti kunta hoitaa itsehallinnon nojalla itselleen ottamansa tehtävät ja järjestää sille laissa erikseen säädetyt tehtävät. Kunta voi tuottaa järjestämismallisuuteen kuuluvat palvelut itse tai hankkia ne sopimukseen perustuen muulta palvelujen tuottajalta.





Hankittavien palvelujen järjestämisen vastuu on kaupungin hallintosäännössä määritelty kaupunkiympäristön toimialalle ja palvelujen tuottaminen kaupungin omana tuotantona rakentamispalveluliikelaitos Staralle.

Kaupunginhallitus on 16.10.2020 § 807 linjannut yleisten alueiden kunnossapidon palvelujen järjestämisestä, että yleisten alueiden kunnossapidon tavoitetilassa rakentamispalveluliikelaitoksen Staran tuotannon osuus on yleisten alueiden kunnossapidon kokonaispinta-alasta 50 % ja, että yleisten alueiden kunnossapidon kilpailuttamisen laajentamiseen varaudutaan Staran toimintaa kehittämällä. Tämän vuoteen 2024 päättyvän palvelustrategiakauden tultua päätökseen, on määritetty uudet tilaamisen linjaukset vuosille 2025–2028. Tilaamisten linjausten tavoitteena on, että kaupunkiympäristön toimialan järjestämisvastuulla olevat tekniset palvelut järjestetään kaupungin kannalta kokonaistaloudellisimmalla tavalla sekä kuvata tarkoituksenmukainen muutospolku tavoitetilaan pääsemiseksi.

Kokonaistaloudellisuustavoitteeseen pyritään pääsemään muun muassa yhtenäistämällä sopimuksia oman tuotannon ja kilpailutettavien alueurakoiden välillä, joka parantaa toimijoiden vertailtavuutta. Vertailtavuuden parantamiseksi tukipalvelusopimus on eriytetty Helsingin eteläisestä alueurakkasopimuksesta omaksi sopimukseksi. Samalla tukipalvelusopimuksen eriyttämisen myötä tukipalvelusopimusta pystytään kehittämään määrätietoisesti. Projektinjohtourakka valittiin urakkamalliksi, koska kunnossapidon tukipalvelusopimus vaatii osapuolten välistä tiivistä yhteistyötä ja osa-alueiden yhteistä kehitystyötä.

#### Sopimushinta ja lisäkustannuksiin varautuminen

Rakentamispalveluliikelaitos Staran kanssa on neuvoteltu kunnossapidon tukipalvelujen projektinjohtourakasta ajalle 1.1.2025 - 31.12.2025.

Hankinnan tavoitehinta on 4 650 000 euroa (alv. 0 %), joka koostuu seuraavista osa-alueista:

- Osa-alue 1. Lumenvastaanottopalvelu, tavoitebudjetti 3 700 000 euroa (alv. 0 %). Lumenvastaanottopalvelun kustannuksia katetaan lumenvastaanottomaksuilla, joiden tavoitteena on kattaa koko tavoitebudjetti.
- Osa-alue 2. Kunnossapidon häiriötilanteiden päivystys (Katupäivystys), tavoitebudjetti 400 000 euroa (alv. 0 %).
- Osa-alue 3. Tilaajan kunnossapitomateriaalien varastointi, tavoitebudjetti 350 000 euroa (alv. 0 %).



- Osa-alue 4. Kunnossapidon kehittämissyhteistyö ja erityiset asiantuntija- ja asiakaspalvelutehtävät, tavoitebudjetti 200 000 euroa (alv. 0 %).

Tavoitehinnan lisäksi valmistaudutaan maksimissaan 10 % tavoitehinnan ylitykseen summalla 465 000 euroa.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toiminnallaan 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

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Eveliina Niittyniemi, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 76608  
eveliina.niittyniemi(a)hel.fi  
Tero Koppinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 78342  
tero.koppinen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Tuottaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## 10

### Katujen kunnossapitomaksun taksan tarkistaminen

HEL 2024-013872 T 10 05 03

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hyväksyä katujen kunnossapitomaksun taksan tarkistuksen seuraavasti:

Esikaupungin kokonaisvastuuhoitoalueen (liitteen nro 1 sinivaakaraitaisen alueen) taksa ja siihen perustuva katujen kunnossapitomaksu:

- Kiinteistökohtainen kunnossapitomaksu (euroa/vuosi) =  $0,124 \cdot \text{käytetty kerrosala (m}^2\text{)} + 0,061 \cdot \text{tontin pinta-ala (m}^2\text{)}$ .

Pohjoisen kantakaupungin kokonaisvastuuhoitoalueen (liitteen nro 1 oranssin pystyraitaisen alueen) taksa ja siihen perustuva katujen kunnossapitomaksu:

- Kiinteistökohtainen kunnossapitomaksu (euroa/vuosi) =  $0,178 \cdot \text{käytetty kerrosala (m}^2\text{)} + 0,254 \cdot \text{tontin pinta-ala (m}^2\text{)}$ .

Etu-Töölön kokonaisvastuuhoitoalueen (liitteen nro 1 punaisen viistoraitaisen alueen) taksa ja siihen perustuva katujen kunnossapitomaksu:

- Kiinteistökohtainen kunnossapitomaksu (euroa/vuosi) =  $0,250 \cdot \text{käytetty kerrosala (m}^2\text{)} + 0,786 \cdot \text{tontin pinta-ala (m}^2\text{)}$ .

Uudet taksat ja niihin perustuvat kunnossapitomaksut ovat voimassa 1.1.2025 alkavasta laskutuskaudesta alkaen toistaiseksi.

Vuosimaksuun lisätään voimassa oleva arvonlisävero.

#### Tiivistelmä

Kunnossapitolain (laki kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta, 669/1978) 14 b §:n 1 momentin mukaan kunta voi vuosittain periä huolehtiakseen ottamistaan kunnossapito- ja puhtaanapitotehtävistä aiheutuneet kustannukset alueiden yleiseen käyttöön luovutettujen katujen varsilla olevien tonttien omistajilta ja haltijoilta (1 §:n 1 ja 3 momentti). Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää kunnossapitolain mukaisesta kunnossapitomaksun taksasta, jossa tehtävien hoidosta perittyjen tulojen on vastattava toteutuneita kustannuksia.



Liitteen nro 1 kokonaisvastuuhoitoalue on jaettu kolmeen kaupunkirakenteeltaan ja siten myös kustannustasoltaan erilaiseen osaan, joille kullekin on määritetty omat taksansa. Taksakertoimet on määritetty niin, että alueilta saatavat kunnossapitomaksujen tulot kattavat tontinhaltijoiden tehtävien hoidosta syntyneet kustannukset.

## Esittelijän perustelut

### Katujen kunnossapitomaksun perusteet

Kunnossapitolain 4 §:n mukaan kadun kunnossapito kuuluu kunnalle. Tontinomistajan tai -haltijan, 1 §:n 1 ja 3 momentti, jäljempänä tontinomistaja velvollisuutena on kuitenkin pitää tontin kohdalla oleva jalkakäytävä käyttökelpoisena (lumenauraus, liukkaudentorjunta, hiekoitus-hiekan poisto), sekä tarvittaessa poistaa jalkakäytävälle kertynyt auraslumi, lumivallit sekä pitää jalkakäytävän viereinen katuojia ja sadevesikouru lumettomana ja jäättömänä. Kunnossapitolain 10 §:n mukaisesti tontinomistajalle on asetettu myös velvollisuus pitää katu puhtaan. Kunnossapitolain mukaiset tontinomistajan velvollisuudet tulevat voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 86 §:n mukaisella kadunpitopäätöksellä, jonka myötä katu katsotaan luovutetuksi yleiseen käyttöön.

Kunnossapitolain 8 §:n ja 13 §:n mukaan kunta voi päätöksellään ottaa kokonaan tai osittain huolehtiakseen tontinomistajalle lain mukaan kuuluvista kunnossapito- ja puhtaanapitotehtävistä yhden tai useamman tontin osalta kaikilla asemakaava-alueilla tai asemakaavan määrätyllä osalla. Kun kunta ottaessa huolehtiakseen tontinomistajalle lain mukaan kuuluvat kunnossa- ja puhtaanapitotehtävät, siirtyy vastuu niistä kunnalle.

Helsingin kaupunki on yleisten töiden lautakunnan ja Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöksillä ottanut huolehtiakseen tontinomistajan edellä mainituista velvoitteista esikaupunkialueilla, pohjoisessa kantakaupungissa ja Etu-Töölössä liitteen nro 1 mukaisesti. Jäljempänä kyseisiä alueita kutsutaan kokonaisvastuuhoitoalueiksi. Kokonaisvastuuhoitoon siirtyminen on tehty vuosien 1996–2023 välisenä aikana. Kokonaisvastuuhoitoon laajentaminen koko kaupungin alueelle on vireillä kaupunginhallituksen asiaa koskevan päätöksen (12.11.2012, 1270 §) mukaisesti.

Yleisten töiden lautakunta päätti kaupunginhallituksen päätökseen (12.11.2012, 1270 §) pohjautuen laajentaa kokonaisvastuuhoitoa, ensimmäisessä vaiheessa Kumpulan, Pasilan, Toukolan ja Vanhankaupungin alueille 17.3.2015 (129 §), Laakson, Meilahden, Ruskeasuon ja Taka-Töölön alueille 26.4.2016 (167 §). Viimeiseksi rakennusten ja



yleisten alueiden jaosto päätti kokonaisvastuuhoidon koskemaan Östersundomin suurpiiriä 17.11.2022 (127 §).

Kunnossapitolain 14 b §:n 1 momentin mukaan kunta voi periä huolehtiakseen ottamistaan tehtävistä aiheutuneet kustannukset kyseisten alueiden yleiseen käyttöön luovutettujen katujen varsilla olevien tonttien omistajilta (1 §:n 1 ja 3 momentti). Kustannukset peritään kiinteistökohtaisella kunnossapitomaksulla, jonka perustana olevan taksan kunta hyväksyy. Helsingin kaupungissa taksasta päättäminen on delegoitu hallintosäännön 16 luvun 3 §:n mukaisesti kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle.

### Katujen kunnossapitomaksun määräytyminen

Katujen kunnossapitomaksulla perittävät kustannukset määräytyvät tontinomistajien kunnossapito- ja puhtaanapitovelvollisuuteen kuuluvien alueiden ja tehtävien hoidosta aiheutuvien kustannusten perusteella. Kustannustiedot saadaan jälkilaskentatietona katujen ylläpidon kustannusseurannasta.

Kiinteistöille kuuluvat kustannukset ositetaan kiinteistökohtaisiksi kunnossapitomaksuiksi. Helsingin kaupungissa käytössä oleva taksa määräytyy kokonaisvastuuhoidonpiirissä olevien alueiden kiinteistöjen tonttien pinta-alan ja käytetyn kerrosalan perusteella. Laskutuksen kiinteistöjen pinta-ala- ja haltijatiedot perustuvat kuntarekisterin tietoihin, jotka tallennetaan laskutuksessa käytettävään laskutustietokantaan. Tontinomistajilta laskutettavat kokonaiskustannukset jaetaan kiinteistöjen kesken puoliksi tontin pinta-alan ja puoliksi käytetyn kerrosalan perusteella. Yksittäiseltä tontinomistajalta perittävä kadun kunnossapitomaksu ei koske kyseisen tontin kohdalla olevan katualueen tai yksittäisen kadun töiden kustannuksia, vaan kiinteistön käytetyn rakennusoikeuden ja tontin pinta-alan perusteella laskettua osuutta alueellisen kokonaisuuden vuosittaisista kustannuksista.

Yllä kuvattu Helsingin kaupungissa vuodesta 1996 alkaen käytössä ollut taksamalli ottaa huomioon erilaisten kiinteistöjen aiheuttaman katujen kunnossapitotarpeen. Malli on yleisesti käytössä niissä Suomen kaupungeissa, joissa kustannuksia peritään maksuperusteisesti.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tarkisti kunnossapitomaksujen perustana olevat taksat esikaupunkialueille, pohjoisen kantakaupungin alueelle ja Etu-Töölön edellisen kerran 2.11.2017 (43 §). Taksat on määrätty erikseen yhtenäistaksana kaikille esikaupunkialueiden kokonaisvastuuhoidon urakka-alueille, pohjoisen kantakaupungin alueelle ja Etu-Töölön kokonaisvastuuhoidon alueelle. Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto vahvisti 2.11.2017 päätetyn esikaupunkialueen taksan



koskemaan myös Östersundomin suurpiiriä ottaessaan alueen kokonaisvastuuhoitoon 17.11.2022 (127 §).

Taksalaskelma perustuu vuoden 2023 toteutuneisiin kustannuksiin urakkasopimusalueittain. Esikaupunkialueiden kokonaisvastuuhoitoalueilla on ollut voimassa sekä yksityisten alueurakoitsijoiden että Staran hoitamia alueita. Staran läntisen kokonaisvastuualueen kustannukset on jyvitetty pinta-alojen suhteessa pohjoisen kantakaupungin ja esikaupunkialueen kustannuksiksi. Laskennassa on huomioitu kaikkien voimassa olleiden urakoiden kustannusten yhteismäärä riippumatta niiden kestosta. Taksalaskelmat on esitetty liitteessä nro 2.

Taksa-alueet on pidetty samoina kuin edellisessä taksantarkistuksessa. Ruskeasuo on pidetty edelleen esikaupunkialueen taksa-alueessa, koska sen kaupunkirakenne poikkeaa pohjoisen kantakaupungin kaupunkirakenteesta. Etu-Töölölle on edelleen laskettu oma taksa, koska sen olennaisesti tiiviimpi kaupunkirakenne poikkeaa sekä pohjoisen kantakaupungin että esikaupunkialueen kaupunkirakenteesta.

#### Taksan laskentaperusteet ja kustannusvaikutukset

Taksan tarkistuksessa on perustana kokonaisvastuuhoitoalueen toteutuneet, kiinteistöjen veloitteista aiheutuneet kustannukset, alueen tonttien yhteenlaskettu pinta-ala, alueen käytetty rakennusoikeus sekä kunnossapitomaksuista saadut tulot.

Esikaupungin kokonaisvastuuhoitoalueen taksa ja siihen perustuva kiinteistökohtainen katujen kunnossapitomaksu määräytyy taksalaskelman perusteella seuraavasti:

- $0,124 \cdot \text{käytetty kerrosala (m}^2\text{)} + 0,061 \cdot \text{tontin pinta-ala (m}^2\text{)} = \text{kunnossapitomaksu (euroa/v)}$ .

Tarkistetun taksan perusteella tontinomistajan maksettavaksi tuleva kadun kunnossapitomaksu nousee esikaupungin kokonaisvastuuhoitoalueen mediaanikiinteistöllä 1.1.2025 alkaen 14 %. Taksan korotuksen seurauksena tyypillisellä kiinteistöllä, jonka käytetty kerrosala on 200 m<sup>2</sup> ja tontin pinta-ala 1 230 m<sup>2</sup>, arvonlisäverollinen kunnossapitomaksu (kun arvonlisävero on 24 %) nousee noin 110 eurosta noin 126 euroon. Laskelmassa on huomioitu arvonlisäveron nousu 24 %:sta 25,5 %:iin.

Pohjoisen kantakaupungin kokonaisvastuuhoitoalueen taksa ja siihen perustuva kiinteistökohtainen katujen kunnossapitomaksu määräytyy taksalaskelman perusteella seuraavasti:



12.12.2024

- $0,178 \cdot \text{käytetty kerrosala (m}^2\text{)} + 0,254 \cdot \text{tontin pinta-ala (m}^2\text{)} = \text{kunnossapitomaksu (euroa/v)}$ .

Tarkistetun taksan perusteella tontinomistajan maksettavaksi tuleva kadun kunnossapitomaksu nousee pohjoisen kantakaupungin kokonaisvastuuhoitoalueen mediaanikiinteistöllä 1.1.2025 alkaen 64 %. Taksan korotuksen seurauksena tyypillisellä kiinteistöllä, jonka käytetty kerrosala on 1 250 m<sup>2</sup>, tontin pinta-ala 1 200 m<sup>2</sup> ja jossa on 10 huoneistoa, arvonlisäverollinen kunnossapitomaksu nousee noin 405 eurosta noin 662 euroon. Laskelmassa on huomioitu arvonlisäveron nousu 24 %:sta 25,5 %:iin.

Etu-Töölön kokonaisvastuuhoitoalueen taksa ja siihen perustuva kiinteistökohtainen katujen kunnossapitomaksu määräytyy taksalaskelman perusteella seuraavasti:

- $0,250 \cdot \text{käytetty kerrosala (m}^2\text{)} + 0,786 \cdot \text{tontin pinta-ala (m}^2\text{)} = \text{kunnossapitomaksu (euroa/v)}$ .

Tarkistetun taksan perusteella tontinomistajan maksettavaksi tuleva kadun kunnossapitomaksu nousee Etu-Töölön kokonaisvastuuhoitoalueen mediaanikiinteistöllä 1.1.2018 alkaen 11 %. Taksan korotuksen seurauksena esimerkiksi 27 huoneiston kerrostalossa, jonka käytetty kerrosala on 3 580 m<sup>2</sup> ja tontin pinta-ala on 1 150 m<sup>2</sup>, arvonlisäverollinen kunnossapitomaksu nousee noin 2024 eurosta noin 2255 euroon. Laskelmassa on huomioitu arvonlisäveron nousu 24 %:sta 25,5 %:iin.

Uudet taksat ja niihin perustuvat kunnossapitomaksut ovat voimassa 1.1.2025 alkavasta laskutuskaudesta toistaiseksi.

Vuosimaksuun lisätään voimassa oleva arvonlisävero.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Antti Soljanto, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 22065  
antti.soljanto(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kokonaisvastuuhoitoalueet\_2025
- 2 Taksalaskelma

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



12.12.2024

Asia/10

## 10

### Justering av avgiftstaxan för gatuhållningen

HEL 2024-013872 T 10 05 03

#### Beslutsförslag

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden beslutar att godkänna en justering av avgiftstaxan för gatuhållning på följande sätt:

Taxan för totalt renhållningsansvar i förstadsområdet (markerat med blåa vågräta ränder i bilaga nr 1) och på den baserade avgifter för gatuhållning:

- Fastighetsspecifik renhållningsavgift (euro/år) =  $0,124 \cdot \text{bebyggd våningsyta (m}^2\text{)} + 0,061 \cdot \text{tomtareal (m}^2\text{)}$ .

Taxan för totalt renhållningsansvar i norra stadskärnan (markerat med orange lodräta ränder i bilaga nr 1) och på den baserade avgifter för gatuhållning:

- Fastighetsspecifik renhållningsavgift (euro/år) =  $0,178 \cdot \text{bebyggd våningsyta (m}^2\text{)} + 0,254 \cdot \text{tomtareal (m}^2\text{)}$ .

Taxan för totalt renhållningsansvar i Främre Tölö (markerat med röda diagonala ränder i bilaga nr 1) och på den baserade avgifter för gatuhållning:

- Fastighetsspecifik renhållningsavgift (euro/år) =  $0,250 \cdot \text{bebyggd våningsyta (m}^2\text{)} + 0,786 \cdot \text{tomtareal (m}^2\text{)}$ .

De nya taxorna och på dem baserade renhållningsavgifter gäller från faktureringsperioden som börjar den 1 januari 2025 tills vidare.

Gällande mervärdesskatt påläggs årsavgiften.

#### Sammandrag

Enligt 14b § 1 mom. i renhållningslagen (lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden, 669/1978) får kommunen årligen hos ägarna och innehavarna (1 §:n 1 och 3 mom.) till de tomter som ligger invid gator som upplåtits till allmänt bruk inom dessa områden ta ut en avgift som motsvarar kostnaderna för det underhåll och den renhållning som kommunen åtagit sig att sköta. Enligt Helsingfors stads förvaltningsstadga, 16 kap. 3 § 1 mom. 1 punkten, beslutar stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden om





en taxa i enlighet med renhållningslagen där intäkterna som uttas för skötseln av uppgifterna ska motsvarar de faktiska kostnaderna.

Det i bilaga nr 1 markerade område med totalt renhållningsansvar har delats in i tre delar med olika stadsstruktur och därmed även kostnadsnivå. För respektive område har en skild taxa fastställts. Koefficienterna i respektive taxa har bestämts så att intäkterna från renhållningsavgifterna i ett område täcker kostnaderna för skötseln av tomtinnehavarnas uppgifter.

## Föredragandens motiveringar

### Grunderna för avgiften för gatuhållning

Enligt 4 § i renhållningslagen ankommer gatuunderhållet på kommunen. Tomtägaren eller -innehavaren (1 § 3 mom., i fortsättningen tomtägaren) är dock skyldig att hålla trottoaren vid tomten i brukbart skick (snöplogning, halkbekämpning, röjning av sandningssand) och vid behov avlägsna plogad snö och snövallar, som samlats på trottoaren, samt hålla rännstenen och stuprännorna vid trottoaren snöfria och isfria. Enligt 10 § i renhållningslagen är tomtägaren även skyldig att hålla gatan ren. Tomtägarens förpliktelser enligt renhållningslagen träder i kraft genom ett gatuhållningsbeslut i enlighet med 86 § i markanvändnings- och bygglagen, genom vilket beslut även gatan anses ha upplåtits för allmänt bruk.

Enligt 8 § och 13 § i renhållningslagen kan kommunen besluta att helt eller delvis åta sig att i fråga om en eller flera tomter på samtliga detaljplaneområden eller inom en viss del av en detaljplan sköta det underhåll som enligt lagen ankommer på tomtägaren. När kommunen åtar sig att sköta det underhåll som enligt lagen ankommer på tomtägarna, överförs ansvaret för renhållningen på kommunen.

Helsingfors stad har genom beslut av nämnden för allmänna arbeten och Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden beslutat att i enlighet med bilaga nr 1 åta sig tomtägarnas ovan nämnda förpliktelser i förorter, norra stadskärnan och Främre Tölö. Dessa områden benämns nedan områden med totalt renhållningsansvar. Övergången till totalt renhållningsansvar har skett under perioden 1996–2023. Utvidgningen av områdena med totalt renhållningsansvar till hela staden pågår i enlighet med stadsstyrelsens beslut i ärendet (12.11.2012, 1270 §).

Nämnden för allmänna arbeten beslutade utifrån stadsstyrelsens beslut (12.11.2012, 1270 §) att utvidga området med totalt renhållningsansvar, i det första skedet till områden i Gumtäkt, Böle, Majstad och



Gammelstaden 17.3.2015 (129 §) samt Dal, Mejlans, Brunakärr och Bortre Tölö 26.4.2016 (167 §). Senast beslöt stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden att utvidga totalt renhållningsansvar till Östersundoms stordistrikt 17.11.2022 (127 §).

Enligt 14b § 1 mom. i renhållningslagen får kommunen årligen hos ägarna till de tomter som ligger invid gator som upplåtits till allmänt bruk inom dessa områden ta ut en avgift som motsvarar kostnaderna för det underhåll och den renhållning som kommunen åtagit sig att sköta (1 §:n 1 och 3 mom.). Kostnaderna tas ut med fastighetsspecifika underhållsavgifter enligt en taxa vars grunder kommunen godkänner. I Helsingfors stad har beslutsfattandet om taxan delegerats till stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden, i enlighet med 16 kap. 3 § i förvaltningsstadgan.

#### Fastställning av avgiften för gaturenhållning

Kostnaderna som tas ut genom avgifterna för gaturenhållning fastställs på basis av kostnaderna för skötseln av de områden och uppgifter som underordnas tomtägarnas underhålls- och renhållningsskyldighet. Kostnadsuppgifterna fås genom beräkningar i efterhand utifrån uppföljning av gaturenhållningens kostnader.

Kostnaderna som tillfaller fastigheterna fördelas specifikt över dem i form av renhållningsavgifter enligt den gällande taxan. Taxan som tillämpas i Helsingfors stad bestäms på basis av tomtarealen för och den bebyggda våningsytan i fastigheterna i respektive område med totalt renhållningsansvar. Uppgifterna för faktureringen, om fastigheternas ytor och innehavare, bygger på kommunregistrets data, som sparas i en databas för faktureringen. De totala kostnader som faktureras tomtägarna fördelas mellan fastigheterna på basis av halva tomtarealen och halva den bebyggda våningsytan. Avgiften för gaturenhållning som debiteras en enskild tomtägare gäller således inte kostnader för arbeten på gatuområdet eller en enskild gata vid tomten, utan fastighetens andel av de årliga kostnaderna för den regionala helheten, beräknad på basis av fastighetens bebyggda byggnadsrätt och tomtareal.

Den ovan beskrivna taxan har tillämpats i Helsingfors stad sedan 1996. Den tar hänsyn till det behov av gaturenhållning som olika fastigheter orsakar. Modellen tillämpas allmänt i de städer i Finland där kostnaderna debiteras avgiftsbestämt.

Sektion för byggnader och allmänna områden justerade taxorna som är grund för renhållningsavgifterna i förorterna, norra stadskärnan och Främre Tölö föregående gång 2.11.2017 (43 §). Taxorna har fastställts skilt som en enhetstaxa för alla entreprenadområden i förortsområdena



12.12.2024

med totalt renhållningsansvar, för området norra stadskärnan och för området i Främre Tölö med totalt renhållningsansvar. Sektion för byggnader och allmänna områden beslöt 17.11.2022 (127 §) att tillämpa den fastställd taxan från 2.11.2017 för förortsområdena också för Östersundoms stordistrikt vid införandet av totalt renhållningsansvar.

Taxaberäkningen baseras på 2023 års realiserade kostnader per entreprenadavtalsområdena. I förorter med totalansvarsområden har det funnits områden som underhålls av både privata entreprenörer och Stara. Kostnaderna för Staras västra totalansvarsområde har delats med i kostnaderna för norra stadskärnan och förorterna i förhållande till ytan. Beräkningen tar hänsyn till den totala kostnaden för alla giltiga kontrakt, oavsett deras varaktighet. Taxaberäkningarna redovisas i bilaga nr 2.

Taxaområdena har behållits på samma sätt som vid den tidigare taxajusteringen. Brunakärr hålls fortfarande i taxaområdet för förorterna, eftersom dess stadsstruktur skiljer sig från den urbana strukturen i den norra stadskärnan. Främre Tölö har fortfarande dess egen taxa, eftersom dess väsentligt tätare stadsstruktur skiljer sig från stadsstrukturen i både den norra stadskärnan och förorterna.

#### Beräkningsgrund för och kostnadseffekterna av

Justeringen av taxan bygger på genom fastigheternas förpliktelser realiserade kostnader i området med totalt renhållningsansvar, den sammanräknade tomtarealen i området, områdets bebyggda byggnadsrätt och intäkterna från renhållningsavgifter.

Taxan för förstadsområdet med totalt renhållningsansvar och en på den baserad fastighetsspecifik avgift för gaturenhålningen fastställs utifrån taxakalkylen på följande sätt:

$$- 0,124 \cdot \text{bebyggd våningsyta (m}^2\text{)} + 0,061 \cdot \text{tomtareal (m}^2\text{)} = \text{renhållningsavgift (euro/år).}$$

På basis av den justerade taxan stiger den avgift för gaturenhålning som tomtägaren ska betala med 14 % från 1.1.2025 för medianfastigheter i förstadsområdet med totalt renhållningsansvar. Till följd av den högre taxan kommer renhållningsavgiften för en vanlig fastighet med en bebyggd våningsyta på 200 m<sup>2</sup> och en tomtareal på 1 230 m<sup>2</sup> att stiga från cirka 110 euro till cirka 126 euro (inklusive mervärdesskatt). I beräkningen har beaktats mervärdesskattens förhöjning från 24 % till 25,5 %.



Taxan för området i norra stadskärnan med totalt renhållningsansvar och en på den baserad fastighetsspecifik avgift för gatuhållningen fastställs utifrån taxakalkylen på följande sätt:

- $0,178 \cdot \text{bebyggd våningsyta (m}^2\text{)} + 0,254 \cdot \text{tomtareal (m}^2\text{)} =$   
renhållningsavgift (euro/år).

På basis av den justerade taxan stiger den avgift för gatuhållning som tomtägaren ska betala med 64 % från 1.1.2025 för medianfastigheter i området i den norra stadskärnan med totalt renhållningsansvar. Till följd av den högre taxan kommer renhållningsavgiften för en vanlig fastighet med en bebyggd våningsyta på 1 250 m<sup>2</sup> och en tomtareal på 1 200 m<sup>2</sup> och med 10 lägenheter att stiga från cirka 405 euro till cirka 662 euro. I beräkningen har beaktats mervärdesskattens förhöjning från 24 % till 25,5 %.

Taxan för området i Främre Tölö med totalt renhållningsansvar och en på den baserad fastighetsspecifik avgift för gatuhållningen fastställs utifrån taxakalkylen på följande sätt:

- $0,250 \cdot \text{bebyggd våningsyta (m}^2\text{)} + 0,786 \cdot \text{tomtareal (m}^2\text{)} =$   
renhållningsavgift (euro/år).

På basis av den justerade taxan stiger den avgift för gatuhållning som tomtägaren ska betala med 11 % från 1.1.2025 för medianfastigheter i området i Främre Tölö med totalt renhållningsansvar. Till följd av den högre taxan kommer renhållningsavgiften för till exempel ett höghus med 27 lägenheter, en bebyggd våningsyta på 3 580 m<sup>2</sup> och en tomtareal på 1 150 m<sup>2</sup> att stiga från cirka 2024 euro till cirka 2255 euro. I beräkningen har beaktats mervärdesskattens förhöjning från 24 % till 25,5 %.

De nya taxorna och de underhållsavgifter som baseras på dem gäller från den faktureringsperiod som börjar den 1 januari 2025 tills vidare.

Den gällande mervärdesskatten läggs till årsavgiften.

Föredragande

teknisk chef  
Kari Pudas

Upplysningar

Antti Soljanto, projektledare, telefon: 09 310 22065  
antti.soljanto(a)hel.fi

## Bilagor

1 Bilaga 1



12.12.2024

Asia/10

---

2 Bilaga 2

**Sökande av ändring**

Omprövning, stadsmiljönämnden



## 11

### Yleiseen käyttöön luovutettavat kadut tammikuussa 2025

HEL 2024-013876 T 10 05 03

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tehdä liitteestä 1 ilmenevistä kaduista tai kadun osista kadunpito päätöksen, joka astuu voimaan 1.1.2025.

#### Esittelijän perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 86 §:n mukaan kadunpito velvollisuus alkaa, kun asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön liikennetarve sitä edellyttää.

Kadunpidon järjestäminen kuuluu pääosin kunnalle. Laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/1978, kunnossapitolaki) säädetään katujen, torien, katuaukioiden, puistojen ja muiden näihin verrattavien yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidon velvollisuuksista. Kunnossapitolain mukainen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana asemakaava-alueella olevat kadut kuuluu osaksi kunnalle ja osaksi tontin tai muun alueen omistajalle sen mukaan kuin kunnossapitolaissa säädetään.

Kunnossapitolaissa tarkoitetut velvollisuudet alkavat, kun katu tai kadun osa tyydyttää asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön tarpeen ja kunta on tehnyt maankäyttö- ja rakennuslain 86 §:n 3 momentin mukaisen kadunpito päätöksen, jolla katu tai kadun osa katsotaan luovutetuksi yleiseen käyttöön.

#### Esityksessä mukana olevat kadut ja kadun osat

Kadut tai kadun osat, jotka on lueteltu liitteessä 1, tyydyttävät asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön tarpeen. Yleiseen käyttöön luovutettavien katuosuuksien kokonaismäärä on 17 kappaletta ja yhteispituus noin 3,1 km. Esityksessä mainitut kadut tai kadun osat ovat pääosin asemakaavoituksen etenemisen seurauksena syntyneitä täysin uusia katuja.

#### Kadunpito päätöksen vaikutukset perustapauksessa

Kadunpito päätöksen seurauksena kunnossa- ja puhtaanapitovastuut jakautuvat kunnossapitolain mukaisesti. Perustapauksessa tontinomistajille siirtyvät kadun puhtaanapito sekä jalkakäytävän talvihoitovelvoit-



teet, kuten lumen ja sohjon poisto, liukkaudentorjunta sekä vahingonkorvausvastuu liukastumistapauksissa sekä ajoradan että jalkakäytävän lumen poiskuljetus. Lisäksi tontinomistajan velvollisuutena on ilmoittaa kunnalle viipymättä kadussa olevista vaurioista sekä tarvittaessa varoittaa liikennettä. Kaupunki puolestaan huolehtii ajoratojen ja pyöriteiden aurauksesta sekä liukkaudentorjunnasta.

#### Kadunpitopäätöksen vaikutukset kokonaisvastuuhoitoalueilla

Suurin osa Helsingistä on niin kutsutun kokonaisvastuuhoitojärjestelyn piirissä, jossa kunnossa- ja puhtaanapitovastuut jakautuvat tontinomistajien ja kaupungin kesken eri tavalla kuin edellisessä kappaleessa mainitussa perustapauksessa. Kokonaisvastuuhoitossa kaupunki on kunnossapitolain 8 §:n ja 13 §:n mahdollistamana ottanut esikaupunkialueella sekä eräillä kantakaupunkialueilla osan tontinomistajien vastuulla olevista katujen kunnossa- ja puhtaanapitotehtävistä hoitaakseen.

Kokonaisvastuuhoitoalueilla kaupunki vastaa suurimmasta osasta katualueen kunnossa- ja puhtaanapitovelvoitteista. Tontinomistajien velvollisuuksiksi kokonaisvastuuhoitoalueilla jäävät oman tonttiliittymän talvikunnossa- ja puhtaanapito sekä ilmoitus- ja varoitusvelvollisuus kadussa olevista vaurioista.

Kaupunki perii tontinomistajilta vastuulleen ottamistaan tehtävistä syntyneet kustannukset kunnossapitolain 14 b §:n mukaisesti erillisen päätöksen myötä asettamiensa taksojen mukaan. Taksat perustuvat tonttien pinta-alaan sekä käytettyyn kerrosalaan. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on tehnyt voimassa oleva taksapäätöksen 2.11.2017 § 43, päätös on tullut voimaan 1.1.2018. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto käsittelee esityksen taksan korottamisesta kokouksessaan 12.12.2024, mahdollinen uusi kunnossapitotaksa tulisi voimaan 1.1.2025.

#### Päätöksen tiedoksianto

Päätös annetaan tiedoksi kuntalain 139 § mukaisesti liitteen 1 katujen tai kadun osien varrella sijaitsevien tonttien omistajille ja haltijoille. Päätösoitteeseen ja sen liitteiden lisäksi asianosaisille lähetetään tiedotteet, joissa kerrotaan kunnossa- ja puhtaanapitovastuista. Jos päätöstä koskeva katu tai sen osa sijaitsee kokonaisvastuuhoitoalueella, asianosaiselle ilmoitetaan lisäksi myös voimassa olevat laskutustaksat.

#### Toimivalta



12.12.2024

Asia/11

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 § 2 momentin 4 kohdan nojalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää kadunpidosta ja kadunpidon lopettamisesta.

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Kari Pudas

**Lisätiedot**

Antti Soljanto, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 22065  
antti.soljanto(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Yleiseen käyttöön luovutettavat katualueet 1.1.2025
- 2 Karttaliite

**Muutoksenhaku**

Hallintovalitus, kadunpitopäätös





## 11

### Gator som upplåts för allmänt bruk i januari 2025

HEL 2024-013876 T 10 05 03

#### Beslutsförslag

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden beslutar att för de gator eller gatudelar som framgår i bilaga 1 fatta ett gatuhållningsbeslut, som träder i kraft den 1 januari 2025.

#### Föredragandens motiveringar

Enligt 86 § i markanvändnings- och bygglagen inträder gatuhållningsskyldigheten när trafikbehovet på grund av markanvändning som genomförts enligt detaljplanen kräver det.

Det är i huvudsak kommunen som ansvarar för ordnandet av gatuhållningen. I lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden (669/1978, underhållslagen) stadgas om underhållet och renhållningen av gator, torg, öppna platser, parker och andra med dessa jämförliga allmänna områden. Skyldigheten att sköta underhållet och renhållningen av gator inom detaljplaneområde enligt underhållslagen tillkommer delvis kommunen och delvis ägaren av tomten eller annat område i enlighet med vad som stadgas i underhållslagen.

De skyldigheter som avses i underhållslagen inträder när gatan eller gatudelen tillgodoser behovet enligt markanvändning som genomförts enligt detaljplanen och kommunen har fattat ett gatuhållningsbeslut enligt 86 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen, genom vilket gatan eller en del av den anses ha upplåtits för allmänt bruk.

#### Gator och gatudelar som omfattas av förslaget

De gator eller gatudelar som listas i bilaga 1 tillgodoser behovet enligt markanvändning som genomförts enligt detaljplanen. Totalantalet gatuvavsnitt som upplåts för allmänt bruk är 17 och deras totala längd cirka 3,1 km. De gator eller gatudelar som nämns i förslaget är huvudsakligen helt nya gator som byggts genom att detaljplaneringen framskridit.

#### Effekter av gatuhållningsbeslutet enligt grundregeln

Som en följd av gatuhållningsbeslutet fördelas ansvaret för underhåll och renhållning i enlighet med underhållslagen. Enligt grundregeln överförs renhållningen av gatan samt skyldigheterna avseende vinterunderhåll av trottoaren, såsom avlägsnande av snö och slask, halk-



bekämpning samt skadeståndsansvar vid halkolyckor samt bortföring av snö från både körbanan och trottoaren, till tomtägaren. Tomtägaren är också skyldig att utan dröjsmål meddela kommunen om skador i gatan och vid behov varna trafiken. Staden sköter i sin tur plogningen av körbanorna och cykelvägarna samt halkbekämpningen.

Effekter av gatuhållningsbeslutet i områden där underhållet sköts med totalansvar

Största delen av Helsingfors omfattas av arrangemang för totalansvar för underhållet, där ansvaret för underhåll och renhållning fördelas mellan tomtägarna och staden på ett annat sätt än vad ovan nämnda grundregel föreskriver. Inom systemet för totalansvar har staden i enlighet med underhållslagets 8 § och 13 § i förortsområden och vissa områden i stadskärnan åtagit sig att sköta de underhålls- och renhållningsuppgifter som ankommer på tomtägaren.

I områden där underhållet sköts med totalansvar ansvarar staden för huvuddelen av underhålls- och renhållningsskyldigheterna för gatuområden. I dessa områden omfattar tomtägarnas skyldigheter vinterunderhåll och renhållning av den egna tomtanslutningen samt skyldighet att anmäla och varna vid skador i gatan.

Staden debiterar i enlighet med 14 b § i underhållslagen en avgift från tomtägarna för kostnaderna för de uppgifter som staden åtagit sig att sköta. Avgiften fastställs enligt en taxa som fastställs genom ett separat beslut. Taxan grundar sig på tomtens yta och den använda våningsytan. Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden har gjort gällande taxebeslut 2 november 2017 § 43, beslutet trädde i kraft den 1 januari 2018. Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden handlägger förslaget om att höja avgiften vid sitt möte den 12 december 2024, skulle en eventuell ny underhållsavgift träda i kraft den 1 januari 2025.

Delgivning av beslutet

Beslutet delges i enlighet med kommunallagens 139 § ägarna och innehavarna av de tomter som är belägna vid de gator eller gatudelar som listas i bilaga 1. Vid sidan av beslutsutdraget och dess bilagor tillställs de berörda parterna information om underhålls- och renhållningsansvaret. Om en gata som omfattas av beslutet är belägen i ett område där underhållet sköts med totalansvar informeras de berörda parterna om de gällande taxorna för faktureringen.

Behörighet



12.12.2024

Asia/11

Enligt Helsingfors stads förvaltningsstadga, 16 kap. 3 § 2 mom., fattar sektionen för byggnader och allmänna områden vid stadsmiljönämnden om gatuhållningsskyldigheten och om upphörande av gatuhållningsskyldigheten.

Föredragande

teknisk chef  
Kari Pudas

Upplysningar

Antti Soljanto, projektledare, telefon: 09 310 22065  
antti.soljanto(a)hel.fi

**Bilagor**

- 1 Gatuområden som upplåts för allmänt bruk 1.1.2025
- 2 Kartbilaga

**Sökande av ändring**

Förvaltningsbesvär, beslut om gatuhållning



## 12

### Erityishankkeiden rakennuttamisen ja asiantuntijapalveluiden puitejärjestely sopimuskaudelle 2025 – 2026 (optiokausi 1 + 1 vuotta)

HEL 2024-003966 T 02 08 02 00

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyy kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset ja oikeuttaa teknisen johtajan tekemään erityishankkeiden rakennuttamisen ja asiantuntijapalveluita koskevat puitesopimukset seuraavien tarjoajien kanssa sekä tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia:

Osa-alue 1: Arkkitehtonisesti erityisen vaativien uudisrakennus- ja laajennushankkeiden rakennuttamistehtävät

1. Indepro Oy
2. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
3. Ramboll CM Oy

Osa-alue 2: Erityisen vaativien perusparannushankkeiden rakennuttamistehtävät

1. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
2. Indepro Oy
3. WSP Finland Oy
4. Rapp Valvontakonsultit Oy

Osa-alue 3: Elinkaarimallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

1. Capex Advisors Oy
2. WSP Finland Oy

Osa-alue 4: Vuokramallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

1. Indepro Oy
2. Vison Oy



12.12.2024

Asia/12

Osa-alue 5: SR-mallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

1. Indepro Oy
2. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
3. Ramboll CM Oy

Osa-alue 7: Eri hankkeiden rakennuttamisen tukena käytettävät erityisasiantuntijapalvelut

1. Vison Oy
2. Rapp Valvontakonsultit Oy
3. Boost Brothers Oy
4. Mittaviiva Oy
5. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy

Osa-alue 8: Projektinjohtomallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

1. Indepro Oy
2. Vison Oy
3. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
4. Ramboll CM Oy

Arvio hankinnan kokonaisarvosta sopimuskaudella optiokaudet mukaan lukien on arvonlisäverottomana 17 800 000 euroa (enimmäisarvo 33 500 000 euroa) jakautuen osa-alueittain seuraavasti:

Osa-alue 1: 5 000 000 euroa (enimmäisarvo 10 000 000 euroa).

Osa-alue 2: 8 000 000 euroa (enimmäisarvo 15 000 000 euroa).

Osa-alue 3: 500 000 euroa (enimmäisarvo 1 000 000 euroa).

Osa-alue 4: 800 000 euroa (enimmäisarvo 1 500 000 euroa).

Osa-alue 5: 1 000 000 euroa (enimmäisarvo 1 500 000 euroa).

Osa-alue 7: 1 000 000 euroa (enimmäisarvo 1 500 000 euroa).

Osa-alue 8: 1 400 000 euroa (enimmäisarvo 3 000 000 euroa).



Puitesopimus ei synny tämän päätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet hankintaa koskevan erillisen kirjallisen sopimuksen. Hankintasopimus voidaan tehdä aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun tarjoaja on saanut tai hänen katsotaan saaneen päätöksen ja valitusosoituksen tiedoksi. Sopimus päättyy 31.12.2026. Tilaajalla on oikeus jatkaa sopimuskautta kahdella (2) yhden (1) vuoden pituisella optiokaudella. Tilaaja päättää myöhemmin erikseen, ottaako se optiokauden käyttöön.

Puitesopimus ei sisällä määräostovelvoitetta eikä tuota konsultille yksinoikeutta toimeksiantojen toteuttamisesta tilaajalle.

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

## Esittelijän perustelut

### Hankinnan kohde

Puitejärjestelyllä hankitaan erityishankkeiden rakennuttamisen ja asiantuntija-palveluiden toimeksiantoja, joiden kohteina ovat pääasiassa Helsingin kaupungin omistamiin ja kaupunkiympäristön toimialan hallinnoimiin julkisiin kiinteistöihin (mm. sosiaali- ja terveystoimen, kasvatuksen ja koulutuksen, kulttuuri-, liikunta- ja nuorisotoimen rakennukset sekä toimisto- ja liikerakennukset) sekä yhteishankintaan osallistuvien muiden osapuolien omistamiin kiinteistöihin kohdistuvat tehtävät.

Puitejärjestely on jaettu kolmeen kokonaisuuteen (A, B ja C) sekä kahdeksaan (8) eri osa-alueeseen seuraavasti:

Kokonaisuus A: Poikkeuksellisen vaativien rakennushankkeiden rakennuttamistehtävät, osa-alueet 1 ja 2

1. Arkkitehtonisesti erityisen vaativien uudisrakennus- ja laajennushankkeiden rakennuttamistehtävät

2. Erityisen vaativien perusparannushankkeiden rakennuttamistehtävät

Kokonaisuus B: Ulkopuolisen toteutusvastuulla olevien tilahankkeiden valmistelu- ja ohjaustehtävät, osa-alueet 3–5

3. Elinkaarimallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

4. Vuokramallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

5. SR-mallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus



Kokonaisuus C: Rakennushankkeiden erityisasiantuntijatehtävät, osa-alueet 6-8

6. Hankesalkun strateginen ohjaus (keskeytetty)

7. Eri hankkeiden rakennuttamisen tukena käytettävät erityisasiantuntijapalvelut

8. Projektinjohtomallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

Osallistumispyynnön mukaisesti puitejärjestelyn osa-alueeseen 1 valitaan 3-5, osa-alueeseen 2 valitaan 3-5, osa-alueeseen 3 valitaan 1-3, osa-alueeseen 4 valitaan 1-3, osa-alueeseen 5 valitaan 1-3, osa-alueeseen 7 valitaan 3-6 ja osa-alueeseen 8 valitaan 2-4 sopimustoitettajaa, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta.

#### Osallistumispyyntövaihe

Erityishankkeiden rakennuttamisen ja asiantuntijapalveluiden puitejärjestely 2024-2026 hankinnan kilpailutus on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttö-oikeussopimuksista annetun lain (29.12.2016/1397) mukaisella neuvottelumenettelyllä. Hankinnasta on julkaistu EU-hankintailmoitus 15.5.2024 sähköisessä ilmoituskanava Hilmassa. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä palveluhankinta.

Hankeyksikkö 1:en yksikön päällikkö päätti (15.7.2024 § 3) valita osa-alueittain ehdokkaat hankinnan neuvotteluvaiheeseen osallistumishakemusten perusteella seuraavasti:

Osa-alue 1 Arkkitehtonisesti erityisen vaativien uudisrakennus- ja laajennus-hankkeiden rakennuttamistehtävät

1. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
2. Indepro Oy
3. Rakennuttajatoimisto HTJ Oy
4. Ramboll CM Oy
5. Rapp Valvontakonsultit Oy
6. WSP Finland Oy

Osa-alue 2 Erityisen vaativien perusparannushankkeiden rakennuttamistehtävät

1. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
2. Indepro Oy
3. Rakennuttajatoimisto HTJ Oy
4. Ramboll CM Oy



5. Rapp Valvontakonsultit Oy
6. WSP Finland Oy

Osa-alue 3 Elinkaarimallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

1. CAPEX advisors Oy
2. Vison Oy
3. WSP Finland Oy

Osa-alue 4 Vuokramallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

1. Indepro Oy
2. Vison Oy

Osa-alue 5 SR-mallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

1. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
2. Indepro Oy
3. Ramboll CM Oy

Osa-alue 7 Eri hankkeiden rakennuttamisen tukena käytettävät erityisasiantuntijapalvelut

1. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
2. Boost Brothers Oy
3. Haahtela-kehitys Oy
4. Mittaviiva Oy
5. Rapp Valvontakonsultit Oy
6. Vison Oy

Osa-alue 8 Projektinjohtomallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

1. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
2. Indepro Oy
3. Ramboll CM Oy
4. Vison Oy

Lisäksi hankeyksikkö 1:en yksikön päällikkö päätti keskeyttää osa-alueen 6 Hankesalkun strateginen ohjaus hankinnan, koska hankintailmoituksen julkaisemisen jälkeen hankintayksikkö harkitsi uudelleen osa-alueen 6 hankinnan sisältöä ja totesi, että hankinta on syytä kes-





keyttää ja määrittää mahdollisen uuden hankinnan sisältö ja tehtävät toisella tavalla.

#### Osa-alueita 3 ja 4 koskevat hankintaoikaisuvaatimukset

Hankeyksikkö 1:en yksikön päällikkö päätöksestä (15.7.2024 § 3) tehtiin hankintaoikaisuvaatimus osa-alueiden 3 ja 4 osalta. Kaupunkiympäristölautakunta päätti (10.9.2024 § 455) hyväksyä osa-alueelle 3 CAPEX Advisors Oy:n tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen ja oikaista kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun yksikönpäällikön 15.7.2024 § 3 tekemää päätöstä ehdokkaiden valinnasta osa-alueen 3 osalta ja sulkea Vison Oy:n pois osa-alueen 3 tarjouskilpailusta.

Näin ollen neuvottelumenettelyyn kutsuttiin osa-alueella 3 seuraavat yritykset:

1. CAPEX Advisors Oy
2. WSP Finland Oy

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päätti osa-alueen 4 osalta hylätä CAPEX Advisors Oy:n tekemän hankintaoikaisuvaatimuksen.

#### Alustava tarjouspyyntö ja neuvotteluvaihe

Ehdokkaiden valinnan jälkeen valituille tarjoajille toimitettiin alustavat tarjouspyynnöt osa-alueittain. Kullekin osa-alueelle neuvotteluvaiheeseen valituista ehdokkaista kaikki toimittivat määräaikaan 12.8.2024 klo 13.00 mennessä alustavat tarjoukset.

Alustavassa tarjouksessaan tarjoajien tuli nimetä vastuulliset asiantuntijat tarjoamilleen osa-alueille. Eri osa-alueille järjestettiin hankintamennettelyn mukaiset tarjoajien haastattelut, joissa tuli olla mukana 1-2 alustavassa tarjouksessa nimettyä vastuullista asiantuntijaa. Kaikki jätetyt alustavat tarjoukset olivat alustavan tarjouspyynnön mukaisia. Alustavia tarjouksia ei vertailtu.

Neuvottelut alustavan tarjouksen jättäneiden tarjoajien kanssa järjestettiin osa-alueittain 21.8.-3.9.2024.

Neuvotteluissa hankintayksikkö kävi läpi puite- ja hankintasopimuksissa noudatettavat ehdot. Neuvotteluissa esitettyjen kysymysten perusteella hankintayksikkö teki täsmennyksiä lopulliseen tarjouspyyntöön.

Lisäksi neuvottelumenettelyssä arvioitiin ehdokkaiden kyvykkyyttä ko. hankinnan mukaisen hankinnan suorittamiseen. Neuvotteluissa käytettiin yhtenäistä esityslistaa ja kaikille tarjoajille oli varattu yhtäläinen mahdollisuus asioiden käsittelyyn ja näkemystensä esittämiseen.



Kyvykkyyden arvioinnin suorittivat hankintayksikön nimeämät neljä henkilöä. Kukin henkilö arvioi tarjoajat itsenäisesti. Pisteiden keskiarvojen perusteella saatiin pisteet tarjoajan kyvykkyydelle suoritua kyseisestä tehtävästä.

#### Lopullinen tarjouspyyntö

Lopullinen tarjouspyyntö julkaistiin alustavan tarjouksen jättäneille tarjoajille 17.9.2024 (osa-alueet 1,2, 4, 5, 7 ja 8) ja 3.10.2024 (osa-alue 3). Kaikki kullekin osa-alueelle valitut tarjoajat toimittivat lopulliset tarjoukset määräaikaan 2.10.2024 klo 13.00 (osa-alueet 1,2, 4, 5, 7 ja 8) ja 18.10.2024 klo 13.00 (osa-alue 3) mennessä.

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

#### Sopimustoimittajien valinta

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

Valintaperusteena on tarjouspyynnön mukaisesti kokonaistaloudellinen edullisuus, jonka perusteena kaikilla osa-alueilla on paras hintalaatusuhde seuraavasti:

- hinta, painoarvo 30 %
- laatu, painoarvo 70 %

Vertailuperusteet ja niiden arviointiperusteet käyvät ilmi päätöksen liitteinä olevista osa-aluekohtaisista vertailu- ja laadunarviointitaulukoista sekä laadunarviointikriteereistä.

Tarjoushinnat ilmoitettiin osa-alueittain lopullisen tarjouspyynnön syöttölomakkeella yksikköhintoina. Tarjouksen osa-aluekohtainen vertailuhinta muodostuu hankittavalla määrällään kerrottujen yksikköhintojen summasta.

Laatutekijät oli esitetty lopullisen tarjouspyynnön liitteenä olevilla osa-aluekohtaisilla laadunarviointilomakkeilla sekä laadunarviointikriteereissä. Tarjoajan tuli täyttää tarjoamiensa osa-alueiden laadunarviointilomake ja ladata se tarjouksen liitteeksi.

Tarjousten vertailussa käytettävät hintapisteet muodostuvat osa-alueittain siten, että alhaisimman hintatarjouksen tehnyt tarjoaja saa arviointikohdasta täydet pisteet (30 pistettä) ja muiden tarjoajien pisteet



suhteutetaan tähän kahden desimaalin tarkkuudella kaavalla: Hintapisteeet = (alhaisin vertailuhinta / ko. tarjoajan vertailuhinta) x 30 pistettä.

Tarjousten vertailussa käytettävät laatupisteet muodostuvat osa-alueittain siten, että korkeimman pistemäärän saanut tarjoaja saa arviointikohdasta maksimipisteet (70 pistettä) ja muiden tarjoajien pisteet suhteutetaan tähän kahden desimaalin tarkkuudella kaavalla: Laatupisteet = (ko. tarjoajan pistemäärä / korkein arviointikohdasta saatu pistemäärä) x 70 pistettä.

Tarjousten kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailu suoritetaan tarjouksen laadun arviointiin ja hinnan pisteytykseen perustuen seuraavasti: Vertailupisteet = Hintapisteeet + Laatupisteet (max. 100 pistettä)

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

Osa-alue 1: Arkkitehtonisesti erityisen vaativien uudisrakennus- ja laajennus-hankkeiden rakennuttamistehtävät

1. Indepro Oy
2. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
3. Ramboll CM Oy

Osa-alue 2: Erityisen vaativien perusparannushankkeiden rakennuttamistehtävät

1. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
2. Indepro Oy
3. WSP Finland Oy
4. Rapp Valvontakonsultit Oy

Osa-alue 3: Elinkaarimallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

1. Capex Advisors Oy
2. WSP Finland Oy

Osa-alue 4: Vuokramallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

1. Indepro Oy
2. Vison Oy

Osa-alue 5: SR-mallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus



1. Indepro Oy
2. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
3. Ramboll CM Oy

Osa-alue 7: Eri hankkeiden rakennuttamisen tukena käytettävät erityisasiantuntijapalvelut

1. Vison Oy
2. Rapp Valvontakonsultit Oy
3. Boost Brothers Oy
4. Mittaviiva Oy
5. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy

Osa-alue 8: Projektinjohtomallilla toteutettavien hankkeiden valmistelu ja ohjaus

1. Indepro Oy
2. Vison Oy
3. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
4. Ramboll CM Oy

Sopimuskaudella noudatettava menettely hankinnoissa

Toimeksiannot tilataan osa-alueilla 1-5 ja 8 kokonaistaloudellisen edullisuuden mukaisen osa-aluekohtaisen prosenttijakauman perusteella. Prosenttijakauma muodostuu seuraavasti: tarjoajan saamat vertailupisteet / kaikkien puitejärjestelyyn valittujen tarjoajien yhteenlasketut vertailupisteet \* 100 %. Prosenttijakaumaa on käytännössä mahdotonta saada toteutumaan täysin tarkasti sopimuskauden aikana. Prosenttijakauman toteumassa voi siten olla vaihtelua +/- 10 % -yksikköä / toimittaja.

Prosenttiosuus kuvaa tilausten euromääräistä jakaumaa, ei tilausten lukumäärän jakaumaa.

Prosenttijakauman mukaisesta toimeksiantojen tilaamisesta voidaan poiketa sopimusehdoissa mainituilla perusteilla.

Osa-alueella 7 toimeksiannot tilataan sopimuskauden aikana puitejärjestelyyn valituilta toimijoilta minikilpailutuksien perusteella seuraavien edellytysten täytyessä:

1. Toimeksiannon ennakoitu arvo on 60.000 euroa tai enemmän.



2. Toimeksiannon ennakoitu arvo on alle 60 000 euroa eikä ole sopimuksen mukaisia erityisiä perusteita valita toimittajaa ilman minikilpailutusta erityisosaamisen perusteella.

Minikilpailutuksessa hankintayksikkö pyytää kirjallisen tarjouksen kaikilta puitejärjestelyyn ko. osa-alueelle valituilta toimittajilta.

#### 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 (19.12.2023 § 700) mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltuus 3 miljoonan euron ylittävissä hankinnoissa. Jaosto on siten toimivaltainen päättämään hankinnasta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Laadunarviointi, osa-alue 1
- 2 Vertailutaulukko, osa-alue 1
- 3 Laadunarviointi, osa-alue 2
- 4 Vertailutaulukko, osa-alue 2
- 5 Laadunarviointi, osa-alue 3
- 6 Vertailutaulukko, osa-alue 3
- 7 Laadunarviointi, osa-alue 4
- 8 Vertailutaulukko, osa-alue 4
- 9 Laadunarviointi, osa-alue 5
- 10 Vertailutaulukko, osa-alue 5
- 11 Laadunarviointi, osa-alue 7
- 12 Vertailutaulukko, osa-alue 7
- 13 Laadunarviointi, osa-alue 8
- 14 Vertailutaulukko, osa-alue 8
- 15 Laadunarviointikriteerit, kaikki osa-alueet

#### Oheismateriaali

- 1 Osallistumispyyntö
- 2 Lopullinen tarjouspyyntö
- 3 Palvelukuvaukset, kaikki osa\_alueet
- 4 Puitesopimusluonnos



12.12.2024

Asia/12

## Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Lopullisen tarjouksen  
jättäneet

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Liite 9

Liite 10

Liite 11

Liite 12

Liite 13

Liite 14

Liite 15

Kymp Hankintapalvelut

Esitysteksti

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.09.2024 § 455

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilat -palvelu Hankeyksikkö 1 Yksikön päällikkö 15.07.2024 § 3



### 13

## Muutos kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätökseen 29.6.2023 § 72, Tilojen vuokraaminen KOy Tietokuja 2:lta Apollon yhteiskoulun väistötilakäyttöön osoitteessa Laajalahdentie 23

HEL 2024-015869 T 10 01 04

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää

#### A

muuttaa tekemäänsä päätöstä 29.06.2023 § 72 (HEL 2023-006752), Tilojen vuokraaminen KOy Tietokuja 2:lta Apollon yhteiskoulun väistötilakäyttöön osoitteessa Laajalahdentie 23 niin, että toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus 12 kk irtisanomisajalla muutetaan toistaiseksi voimassa olevaksi siten, että ensimmäinen irtisanomispäivä on aikaisintaan 4 vuotta sopimuksen solmimisen jälkeen ja irtisanomisaika 12 kk:tta, jolloin arvonlisäveroton indeksikorjaamaton tilavuokra 5 vuoden ajalta on yhteensä enintään 4 334 000 vuokrattavien tilojen ollessa laajuudeltaan 3870 m<sup>2</sup>.

#### B

oikeuttaa Kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Kiinteistö Oy Tietokuja 2:n kanssa tehtävän uusitun vuokrasopimuksen sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

### Esittelijän perustelut

Apollon Yhteiskoulu on toiminut Kiinteistö OY Tietokuja 2:n väistötiloissa vuoden 2024 alusta. Kiinteistönomistaja on esittänyt tarpeen kehittää kiinteistöä siten, että osa Apollon Yhteiskoulun käytössä olevista tiloista korvattaisiin vastaavan laajuisilla ja -laatuilla tiloilla samassa rakennuksessa, jolloin kiinteistönomistaja voi toteuttaa välttämättömät kiinteistötekniset perusparannustyöt nyt Apollon Yhteiskoulun hallinnassa olevissa opetustiloissa.

Apollon Yhteiskoulun väistötarve jatkuu, kunnes Apollon Yhteiskoululle valmistuvat pysyvät tilat Malminkartanon sydän-hankkeessa v. 2029. Tämän vuoksi sopimuksen vuokra-aikaa on syytä päivittää vastaaman tarvetta.



12.12.2024

Järjestelystä ei aiheudu lisäkustannuksia vuokra, rakentamis- tai muiden järjestelykustannusten muodossa ja alkuperäinen arvonlisäveroton kuukausivuokra säilyy ennallaan. Kiinteistönomistaja vastaa kustannuksellaan uusien tilojen saattamisesta samaan laatuun kuin alkuperäiset opetustilat.

Arvonlisäveroton tilakustannus käyttäjälle pysyy muuttumattomana.

Apollon Yhteiskoulun hallitus on käsitellyt kyseisen muuton kokouksessaan 5.11.2024 ja hyväksyy järjestelyn.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 18.9.2017, § 865 vahvistanut kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle hallintosäännön 16 luvun 3 §:ssä tarkoitetun erityisen toimivallan rajat siten, että jaosto tai sen määräämä viranomainen päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 milj. euroa tai kun sopimus tehdään toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin ja sopimuksen kaupunginhallituksen hyväksymien tilahankeohjeiden mukainen kokonaisarvo on enintään 5 milj. euroa.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Markus Korhonen, asiakaspäällikkö, puhelin: 09 310 52294  
markus.korhonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Vuokrasopimus HKI Tietokuja 2\_20243110
- 2 Tilojen vuokraaminen KOy Tietokuja 2 Apollon yhteiskoulun väistötilakäyttöön 29.6.2023 § 72

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet





12.12.2024

Asia/13

**Ote**

Kiinteistö Oy Tietokuja 2

Kasvatuksen ja koulutuk-  
sen toimiala

Kasvatuksen ja koulutuk-  
sen tilat

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

Esitysteksti

Liite 1

Esitysteksti



## 14

### Kymp-talon varavoimakoneen teknisen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2024-015761 T 10 06 00

Työpajankatu 8, 00580 Helsinki, Pysyvä rakennustunnus 66440, Hankenumero 2821P31123

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hyväksyä Kymp-talon varavoimakone -hankkeen 30.9.2024 päivätyn teknisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana 1 155 000 euroa maaliskuun 2024 kustannustasossa ja laajuus noin 48 531 brm<sup>2</sup>.

#### Esittelijän perustelut

##### Hankkeen tarpeellisuus

Varavoimakone mahdollistaa kriittisten toimintojen ylläpidon sähkökatkojen aikana. Sähköautojen latauspisteiden lisäämisellä varaudutaan tulevaisuuden tarpeeseen.

##### Hankkeen sisältö

Varavoimakone mahdollistaa kriittisten toimintojen ylläpidon sähkökatkojen aikana. Varavoimakoneen vuoksi tehtävät rakenteelliset tilamuu- tokset sijaitsevat Kymp-talon kellarikerroksessa ja vesikatolla. Hankkeen yhteydessä lisätään Kymp-talon parkkihalliin 16 kpl sähköauton latauspistettä

Olellainen muutos on, että rakennuksen nykyinen UPS-järjestelmä (varmennettu sähkösyöttöjärjestelmä) liitetään uuden varavoimakoneen perään, jolloin UPS-verkon varakäyntiaika nousee arvoon 24h.

UPS-verkkoon on liitetty:

- Koko rakennuksen ICT-verkon aktiivilaitteet ml kerrosjakamot
- Kellarin palvelintilan laitteet
- Tele- ja turvajärjestelmät
- Koko rakennuksen rakennusautomaatio
- Lautakuntasalin sähköistys valaistuksineen

Lisäksi uuteen varavoimakoneeseen liitetään:

- Lämmönjakohuoneen laitteistot



- Osa hisseistä
- Kellarin B-osan sähköistys, ajoramppi ovineen yms.
- Kellarin C-osan teknisten tilojen sähköistys
- 2.krs:n A-osan uutta lautakuntasalia palvelevan keskusalueen sähköistys
- 8 kpl sähköauton latauspaikkoja

#### Käyttäjätöimialan lausunto

Lausuntoa ei tarvita.

#### Kustannukset

Hankkeen enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana yhteensä 1 155 000 euroa maaliskuun 2024 kustannustasossa.

#### Kustannuksiin vaikuttavia kohteen erityispiirteitä.

Hankkeessa ei ole erityisvaatimuksia.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Kymp-talosta maksettava vuokra on noin 9 335 000 euroa vuodessa. Tästä Kympin osuus on noin 5 932 000 euroa, Kaskon noin 1 637 000 euroa ja Kanslian noin 466 000 euroa vuodessa.

Muutostöistä aiheutuvan lisävuokran osuus on n. 245 980 euroa vuodessa, poistoaika on 5 vuotta.

#### Hankkeen rahoitus

Hanke rahoitetaan talorakennushankkeiden investointiohjelman kohdentamattomista määrärahoista.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 1/2025 ja valmistua 8/2025.

#### Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää



tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, tilahankkeita koskevien hanke- ja muiden suunnitelmien hyväksymisestä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa lautakunnan tai kansliapäällikön hyväksymän tarveselvityksen perusteella.

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

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Kari Pudas

**Lisätiedot**

Arto Manninen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 31849  
arto.manninen(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Hankesuunnitelma 30.9.2024, Kymp-talon varavoimakone

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Kaupunkiympäristön toimiala

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta