



28.05.2020

Kokousaika 28.05.2020 16:00 - 17:00

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Rautava, Risto	puheenjohtaja, etänä
Finne-Elonen, Laura	etänä
Kupias, Marianna	etänä
Meretniemi, Jaakko	etänä
Saari, Elli	etänä
Simonen, Riina	etänä
Venemies, Mauri	etänä
Vepsä, Sinikka	etänä
Vartiainen, Satu Susanna	varajäsen, etänä

Muut

Hilden, Sari	rakennetun omaisuuden hallinta- päällikkö, etänä
Nurmi, Erkki	va. rakennuttamispäällikkö, etänä
Pudas, Kari	tekninen johtaja
Seppälä, Hannu	ylläpitopäällikkö, etänä
Kuusi, Virve	yksikön päällikkö, tiedottaja, etänä
Hannola, Lea	hallintoasiantuntija, tekninen avusta- ja, etänä
Höhl, Eija	hallintosihteeri
Penttinen, Janne	lakimies
Ahonen, Pertti	ict-asiantuntija
Kontkanen, Mika	projektipäällikkö asiantuntija
	etänä, läsnä § 72
Koskikallio, Vesa	metsävastaava asiantuntija etänä

Puheenjohtaja

Risto Rautava 70 - 78 §

Esittelijät



28.05.2020

Kari Pudas

tekninen johtaja
70 - 78 §

Pöytäkirjanpitäjä

Eija Höhl

hallintosihteeri
70 - 78 §



28.05.2020

§	Asia	
70	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
71	Asia/2	Ilmoitusasiat
72	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Hakaniemen kauppahallin maanalaisen huoltopihan hankesuunnitelman hyväksymiseksi
73	Asia/4	Kuninkaantammenkierto 3, kaupungin ulkopuoliselta vuokrattava väliaikainen lisätila päiväkodin ja perusopetuksen käyttöön - hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen
74	Asia/5	Viikin kirjaston tarveselvityksen ja hankesuunnitelman sekä vuokrauksen hyväksyminen
75	Asia/6	Arabianrannan kirjaston laajennuksen hankesuunnitelman ja vuokrauksen hyväksyminen
76	Asia/7	Kampin perhekeskuksen uusien toimitilojen hankesuunnitelman hyväksyminen
77	Asia/8	Kallion virastotalo, 8. kerros, työympäristömuutos hankesuunnitelman hyväksyminen
78	Asia/9	Rakennus-, LVIJAK- ja sähkötekniisten töiden kustannuslaskenta- ja -suunnittelupalvelujen puitejärjestely 2020 - 2022



28.05.2020

Asia/1

§ 70

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

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

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Elli Saaren ja varatarkastajaksi jäsen Marianna Kupiaksen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 71
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kvsto 11.3.2020 § 86

Länsisataman Porkkalankadun toimitilojen asemakaavan muuttaminen (12597)
HEL 2018-012625

Kaupunginvaltuuston päätös 11.03.2020 § 86 asemakaava-asiassa piirustus nro 12597, Länsisatama, Porkkalankadun toimitilat

Kaupunginvaltuusto 11.03.2020 § 86 hyväksynyt 20. kaupunginosan (Länsisatama, Ruoholahti) korttelin 20797 tontin 2 ja katualueiden asemakaavan muutoksen piirustus nro 12597, Porkkalankadun toimitilat. Asemakaavan muutoksen myötä muodostuu uusi kortteli nro 20798.

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 6.5.2020, jolloin kaava on tullut voimaan.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 11.3.2020 § 87

Pitäjänmäen korttelin 46028, Hiilloskuja 1 ja 5 asemakaavan muuttaminen (12066)
HEL 2011-001867

Kaupunginvaltuuston päätös 11.03.2020 § 87 asemakaava-asiassa piirustus nro 12066, Pitäjänmäki, Hiilloskuja 1 ja 5

Kaupunginvaltuusto on 11.03.2020 § 87 hyväksynyt 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen teollisuusalue) korttelin 46028 asemakaavan muutoksen, piirustus nro 12066, Hiilloskuja 1 ja 5.

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 6.5.2020, jolloin kaava on tullut voimaan.

[Pöytäkirja](#)



Kvsto 25.3.2020 § 101

Etu-Töölön Leppäsuonkatu 7 asemakaavan muuttaminen (nro 12596)
HEL 2014-011588

Kaupunginvaltuuston päätös 25.03.2020 § 101 asemakaava-asiassa
piirustus nro piirustus nro 12596, Etu-Töölö, Leppäsuonkatu 7

Kaupunginvaltuusto on 25.03.2020 § 101 hyväksynyt 13. kaupungino-
san (Etu-Töölö) korttelin 411 tontin 22 tason -2.0 yläpuolisen osan
asemakaavan muutoksen piirustus nro 12596, Leppäsuonkatu 7.

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla
kuulutettu 9.5.2020, jolloin kaava on tullut voimaan.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 22.4.2020 § 124

Hernesaaren asemakaavan ja asemakaavan muutosten hyväksyminen
(12510)
HEL 2017-013476

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 6. kaupunginosan (Eira) vesialuetta, 20.
kaupunginosan (Länsisatama, Hernesaari, Jätkäsaari) osia kortteleista
20243, 20854, 20855, 20862, 20864, 20868, kortteleita 20856, 20857,
20863, 20866 ja 20867, katu-, puisto-, satama-, venesatama-, erityis- ja
vesialueita koskevan asemakaavan sekä 6. kaupunginosan (Eira) katu-
, pysäköinti-, venesatama-, puisto- ja vesialueita, 20. kaupunginosan
(Länsisatama, Hernesaari) osaa korttelin 20176 tontista 19, kortteleita
20181, 20235-20237, 20240-20243, katu-, satama-, rautatie-, puisto- ja
vesialueita (muodostuvat uudet korttelit 20850-20871) koskevan ase-
makaavan muutoksen 12.3.2019 päivätyn ja 10.12.2019 muutetun pii-
rustuksen nro 12510 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmene-
vin perustein.

[Pöytäkirja](#)

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus



28.05.2020

Asia/2

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 72

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Hakaniemen kauppahallin maanalaisen huoltopihan hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2020-006515 T 10 06 00

Kiinteistötunnus 091-011-000G-0101

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Hakaniemen kauppahallin maanalaisen huoltopihan rakentamisen 29.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 2 649 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 19 785 000 euroa maaliskuun 2020 kustannustasossa. Hankkeella ei ole pääoma- vuokravaikusta.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle vuoden 2020 talousarviokohtaan 802 Rakennukset sitovasta alakohdasta 8 02 01 Rakennukset, uudis- ja lisärakennushankkeet, kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön siirrettäväksi 4 000 000 euroa sitovaan alakohtaan 8 03 01 Esirakentaminen, täyttötöyt, rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi seuraavasti:

8 02 01 Rakennukset, uudis- ja lisärakennushankkeet 8 02 01 02 Kasvatus- ja koulutustoimialan uudis- ja lisärakennushankkeet 4 000 000 euroa siirretään alakohtaan.

8 01 03 Esirakentaminen, täyttötöyt, rakentamiskelpoiseksi saattaminen 8 01 03 01 Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiseksi saattaminen 4 000 000 euroa.

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

Käsittely

Esittelijä muutti ehdotustaan siten että bruttoneliötä täydennettiin hankesuunnitelman kokonaisbruttoneliötä vastaavaksi.



28.05.2020

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Mika Kontkanen, projektipäällikkö, puhelin: 310 39747
mika.kontkanen(a)hel.fi
Sakari Heikkinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38458
sakari.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 29.4.2020 Hakaniemen kauppahallin maanalainen huoltopiha
- 2 Kustannusarvio HKA 29.4.2020 Hakaniemen hallin huoltopiha

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Rya/Rakennuttaminen

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää esittää kaupunginhallitukselle Hakaniemen kauppahallin maanalaisen huoltopihan rakentamisen 29.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 2 543 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 19 785 000 euroa maaliskuun 2020 kustannustasossa. Hankkeella ei ole pääomavuokrausta.

Lisäksi Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle vuoden 2020 talousarviokohdan 802 Rakennukset sitovasta alakohdasta 8 02 01 Rakennukset, uudis- ja lisärakennushankkeet, kaupunkiympäristölautakunnan käyttöön siirrettäväksi 4 000 000 euroa sitovaan alakohtaan 8 03 01 Esirakentaminen, täyttötöyt, rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi seuraavasti:

8 02 01 Rakennukset, uudis- ja lisärakennushankkeet 8 02 01 02 Kasvatus- ja koulutustoimialan uudis- ja lisärakennushankkeet 4 000 000 euroa siirretään alakohtaan.



8 01 03 Esirakentaminen, täyttötöyt, rakentamiskelpoiseksi saattaminen 8 01 03 01 Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiseksi saattaminen 4 000 000 euroa.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

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

Tiivistelmä

Hakaniemen alueen kehittämistä edistetään voimassa olevien asemakaavojen sekä valmisteilla olevan Hakaniementorin asemakaavaluonnoksen pohjalta. Voimassa olevan asemakaavan mukaan torikannen alle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Tuolloin pysäköintilaitoksen yhteyteen on rakennettava Hakaniemen hallin maanalainen huoltopiha, sekä metron lippuhallin huoltoyhteys.

Maanalaisen huoltopihan lastausalue palvelee kuorma- ja pakettiautoilla tapahtuvaa jakeluliikennettä. Yhteys huoltopihalta kauppahalliin järjestetään kahdella tavarahissillä, sekä porrashuoneella. Huoltopihalle sijoittuu myös hallin jätehuolto.

Huoltopiha palvelee ainoastaan kauppahallin tavaratoimituksia ja jätehuoltoa, eikä sinne sijoiteta pysäköintipaikkoja. Erillinen jalankulun yhdyskäytävä kauppahallin ja Metron lippuhallin välille sijoittuu huoltopihan länsireunaan, josta on myös hissiyhteys kauppahalliin.

Maanalaisen huoltopihan myötä on maanpäälliselle entiselle lastaus- ja pysäköintipaikalle luotavissa viihtyisiä torimyynti-, terassi- ja tapahtuma-alue. Julkisivumuutos mahdollistaa myös hallin sisätilojen kehittämisen. Julkisivumuutokselle on saatu rakennusvalvontaviranomaisten myöntämä poikkeuslupa.

Esittelijän perustelut

Asemakaava

Hakaniemen alue on Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan liike- ja palvelukeskusta-alue (C1), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Eri-tyistä huomiota tulee kiinnittää jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen. Pysäköinnin tulee ensisijaisesti olla maan alla ja kadunvarressa.



Alueella on voimassa asemakaava 11313 (hyväksytty 8.6.2005, voimaan 5.8.2005), jossa toripinnan alle, tason -6.6 yläpuolelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitokseen on sijoitettava Hakaniemien kauppahallin huoltopiha lastausalueineen. Lisäksi saadaan rakentaa jalankulun yhteys kauppahallin ja lippuhallin välille. Tasoerot tulee ratkaista hissein.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen ja tukee alueen kehittymistä keskusta-alueena. Huoltopihan rakentaminen on voimassa olevan kaavan mukaista alueen kehittämistä, jolla parannetaan hallin ja torin toiminnallisia edellytyksiä, kehitetään aluetta kävelypainotteisena alueena sekä kohennetaan alueen kaupunkikuvallista laatutasoa.

Maanalaisen huoltopihan toteutuminen vaikuttaa erityisesti siten, että torin ja hallin välinen yhteys parantuu kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti. Huoltopihan toteutuksen yhteydessä hallin edustan maanpinnan korkotasoja nostetaan, jolloin yhteys torilta halliin paranee. Samalla nykyinen huoltopiha voidaan ottaa osaksi torin ja hallin toiminnallista kokonaisuutta. Alueelle on mahdollista sijoittaa halliin kytkeytyvä terasialue suojelutavoitteet huomioon ottaen.

Kauppahallin aiempi huoltoliikenne

Aiemmin kauppahallin huolto- ja jakeluliikenne on toiminut torilla sijainneen kauppahallin pysäköintialueen kautta. Tuolloin torinpuoleista näkymää on hallinnut pysäköintialue, huoltopiha jätekontteineen ja lastauslaitureineen. Nämä jätekontit, betoniset lastauslaiturit, kuljetushäkit- ja laatikot, huolto- ja jakeluliikenne sekä hallin pysäköintialue sekoittavat näkymää eivätkä tue kaupunkikuvallisesti merkittävän kiinteistön arvokkuutta. Myös hallin houkuttelevuus ja saavutettavuus kärsivät edellä mainitusta toiminnasta.

Kaavaratkaisu

Torikannen alle rakennettava huoltopiha poistaa kyseisen toiminnan ja autoliikenteen torilta ja luo torialueesta turvallisen ja yhtenäisen kokonaisuuden, sekä mahdollistaa täysin uudenlaisen vision hallin ja torialueen toiminnalle. Huoltopihan rakentaminen on voimassa olevan kaavan mukaista alueen kehittämistä, jolla parannetaan hallin ja torin toiminnallisia edellytyksiä, kehitetään aluetta kävelypainotteisena alueena sekä kohennetaan alueen kaupunkikuvallista laatutasoa.

Toripinnan alle sijoittuva huoltopiha



Huoltopiha sijoittuu välittömästi kauppahallin eteen, torikannen alapuolelle. Sen liikennöintiin käytetään jo olemassa olevaa Merihaan väestösuojan ajoramppia, jota syvennetään jakeluliikenteelle sopivaksi.

Huoltopihan lastausalue palvelee kuorma- ja pakettiautoilla tapahtuvaa jakeluliikennettä. Yhteys huoltopihalta kauppahalliin järjestetään kahdella tavarahissillä sekä porrashuoneella. Huoltopihalle sijoittuu myös hallin jätehuoltokontit. Huoltopiha palvelee ainoastaan kauppahallin tarvatoimituksia ja jätehuoltoa, eikä sinne sijoiteta pysäköintipaikkoja.

Erillinen jalankulun yhdyskäytävä kauppahallin ja Metron lippuhallin välille sijoittuu huoltopihan länsireunaan, josta on myös hissiyhteys kauppahalliin.

Kaupunginvaltuusto on 14.3.2018, § 61 hyväksynyt, Hakaniemen kauppahallin peruskorjauksen enimmäishinnan korottamisen. Päätöksen mukaiset maanalaisen huoltopihan ja metron lippuhallin yhteen liitävien porras- ja hissikuilujen rakennustyöt ovat jo käynnissä.

Julkisivumuutos

Avaamalla torinpuoleista julkisivua ja tuomalla torikauppaa lähemmäs hallia, on entiselle lastaus- ja pysäköintipaikalle luotavissa viihtyisä terrassi ja tapahtuma-alue. Julkisivumuutos mahdollistaa myös hallin sisätilojen kehittämisen. Julkisivumuutokselle on saatu rakennusvalvontaviranomaisten myöntämä poikkeuslupa 1.8.2019, § 32.

Valoisasta, avarasta ja helposti saavutettavasta Hakaniemen kauppahallin väistötilasta saatu hyvä kauppias- ja asiakaspalaute tukee edellä mainittuja muutoksia. Myös muihin Hakaniemen kehityshankkeisiin kuuluvat toimisto- ja liikerakennukset, hotelli ja kruunusiltojen raitioliikenteen päätepysäkki ja mahdollinen pisararata tulevat lisäämään torialueen käyttäjiä, jolloin Hakaniemen sykkivä sydän tarjoaa kokonaisvaltaisen torielämyksen.

Pysäköintilaitos ja maanalainen huoltopiha

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 29.1.2018, § 3 päättänyt aleen varaamisesta Antilooppi Oy:lle Hakaniemen torin alle suunniteltavasta ja rakennettavasta pysäköintilaitoksesta.

Antilooppi Oy on esittänyt sekä kallioon, että välittömästi torin alle sijoitettavan pysäköintilaitoksen periaateratkaisut. Pysäköintilaitoksen periaateratkaisujen vertailussa on todettu, että päältä auki kaivettava toriparkki olisi haasteellinen mm. alueen maaperän pilaantuneisuuden sekä meriveden ja pohjaveden vuoksi. Lisäksi torin reunassa olisi tehtävä



merkittäviä johtosiirtoja. Perinteinen toriparkki aiheuttaisi rakentamisen aikana merkittävää haittaa tori- ja hallikaupalle sekä estäisi tapahtumien järjestämisen torilla.

Kallioparkin rakentamisessa louhintatöitä voitaisiin tehdä neljässä kohdassa torin ja Hakaniemenrannan alueella, mutta työt rajoittaisivat torin käyttöä vähäisesti toriparkin rakentamiseen verrattuna. Lisäksi kallioparkin rakentamisessa voitaisiin hyödyntää jo valmiina olevaa sisääna-joyhteyttä.

Antilooppi on jättänyt syvälle kallioon louhittavan ns. kallioparkkia koskevan asemakaavamuutoshakemuksen Helsingin kaupungille vuoden 2019 kesäkuussa ja hankkeen tekninen suunnittelu on aloitettu pidetyn seurantaryhmän kokouksen mukaisesti. Samalla todettiin suunnitteluvarausvaiheen ajatuksen olleen pysäköintilaitoksen toteuttamisesta suunnilleen samaan tasoon kuin kauppahallin kellari. Nyt muuttuneessa tilanteessa pysäköintiluolan lattia sijoittuu 20 metriä alemmas, eikä sillä ole enää yhteyttä huoltopihaan, eikä Antilooppi Oy:n ole mielekäs tulla Hakaniemen kauppahallin peruskorjaustyömaalle oman urakoitsijansa kanssa, vaan sujuvinta on teettää maanalainen huoltopiha kauppahallin peruskorjauksen yhteydessä. Suunnitteluvastuu maanalaisen huoltopihan osalta siirtyi kaupunkiympäristön toimialalle.

Huoltopiha kallioparkin yhteydessä

Kaupunginkanslian tilahankkeiden hankeohjausryhmä on edellyttänyt selvitystä huoltopihan sijoittamisesta kallioon louhittavan pysäköintilaitoksen yhteyteen. Kalliopiha vaihtoehtoa on käsitelty ohjausryhmän kokouksessa 5.2.2020, jossa se todettiin toiminnallisesti haastavaksi sekä rakennusteknisesti erittäin riskialttiiksi. Vaihtoehdon ei todettu myöskään tuovan kustannussäästöjä.

Aikatauluvaikutukset

Koska Antilooppi Oy on päätenyt pysäköintilaitoksen toteuttamisessa ns. kallioparkki vaihtoehtoon, sen louhintatyöt eivät tule häiritsemään toritoimintaa, eikä väistötilan siirto ole riippuvainen sen aikataulusta. Huoltopihan rakentaminen tulee kytkeä nyt käynnissä olevaan hallin peruskorjausurakkaan, jolloin hankkeen valmistuttua käynnistettävä halli- ja toritoiminta voivat jatkua keskeytyksettä. Huoltopihan rakennustyöt siirtäisivät valmistumisaikaa kesästä 2021 vuoden 2022 alkuun.

Mikäli huoltopihan rakennustyöt siirtyisivät alkavaksi vasta kauppahallin peruskorjauksen valmistuttua ja hallitoiminnan käynnistyttyä, olisi se hallikaupan näkökulmasta ei-toivottavaa, sillä torinpuoleiset sisäänkäynnit tulisi sulkea, väliaikaiset huoltotilat ja jätehuolto sijoittuisi mah-



dollisesti Hakaniemen torikadulle, jonne tulisi järjestää lastauslaituri sekä väliaikainen reitti halliin Hämeentien puolelta. Myös hätäpoistumiseen tarvittaisiin uusia reittejä. Myös kokonaan uuden pohjarakennustyömaan käynnistäminen nostaisi kustannuksia.

Rakennuskustannukset ja niiden rahoitus

Huoltopihan talotekniikan rakentamisen, sisäänajoluiskan syventämisen, torikannen vedenhjauksen parantamisen, terassin ja ikkunaukkojen rakentamisen, maanalaisten rakenteiden sekä paloteknisten ja pintarakennetöiden kustannukset 14 785 000 euroa kohdistetaan tilakustannuksiksi ja rahoitetaan talonrakentamisen talousarviokohdasta 8 02 01 06 Muut uudis- ja lisärakennushankkeet. Hankkeen esirakentamisen mm. saastuneiden maiden poiston, pohjalaatan ankkuroinnin, putkisiirtojen ym. kustannukset 5 000 000 euroa rahoitetaan talousarvion alakohdasta 8 01 03 01, Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi.

Hankkeelle ei ole varattu rahoitusta vuoden 2020 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa eikä esirakentamisen määrärahoissa.

Hankkeen rahoitustarve vuonna 2020 on noin 6 000 000 euroa. Viivästyvistä talonrakentamisen uudishankkeista ennustetaan jäävän käyttämättä 25 milj. euroa. Tästä käyttämättä jäävästä määrärahasta käytetään 2 000 000 euroa huoltopihan maanrakennustöihin ja 4 000 000 euroa siirretään TA-alakohtaan 8 01 03 01, Muu esirakentaminen, alueiden käyttöönotto ja tonttien rakentamiseksi saattaminen, kaupunkiympäristölautakunnan käytettäväksi. Vuoden 2021 rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa talousarvion investointihjelmaehdotuksissa.

Tilakustannus käyttäjälle

Hakaniemen hallin huoltopiha rakennetaan erityisesti koko Hakaniemen alueen kehittämistarpeiden vuoksi.

Nykyinen huoltoalue torilta, hallin eteläpuolelta, siirretään maan alle ja torialue vapautuu muuhun torialueen käyttöön.

Asiaan vaikuttaa myös mahdollinen pysäköintilaitoksen rakentaminen. Huoltopihan rakentamisen pääomakustannuksista ei voi tulla pääomavuokravaikutusta käyttäjälle. Tämä otetaan huomioon talousarvion valmistelussa Rakennukset-talousarviokohdan toimintakatteessa.



Huoltopihan ylläpitokustannuksiksi on alustavasti arvioitu 4,25 euroa/m²/kk eli kun huoltopihan laajuudeksi on suunniteltu noin 2 500 m², niin ylläpitokustannus olisi noin 10 625 euroa/kk ja 130 000 euroa/vuosi. Ylläpitokustannukset tarkentuvat, kun vastuunjako mm. ajoyhteyden huollon osalta tarkentuu. Huoltopihaan liittyvät ylläpitokustannukset kohdistetaan toteutuman mukaan tukkutorille.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Tilan ylläpidosta vastaavat Helsingin kaupungin Tukkuutori ja kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet ylläpito -palvelu laadittavan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Hankkeen rakentaminen alkaa heinäkuussa 2020 ja se valmistuu tammikuussa 2022.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Mika Kontkanen, projektipäällikkö, puhelin: 310 39747
mika.kontkanen(a)hel.fi
Sakari Heikkinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38458
sakari.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 29.4.2020 Hakaniemen kauppahallin maanalainen huoltopiha
- 2 Kustannusarvio HKA 29.4.2020 Hakaniemen hallin huoltopiha

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Rya/Rakennuttaminen



28.05.2020

Asia/4

§ 73

Kuninkaantammenkierto 3, kaupungin ulkopuoliselta vuokrattava väliaikainen lisätila päiväkodin ja perusopetuksen käyttöön - hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2019-012549 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti Kuninkaantammenkierto 3, kaupungin ulkopuoliselta vuokrattava väliaikainen lisätila päiväkodin ja perusopetuksen käyttöön -hankkeen hankesuunnitelman enimmäishinnan korotusta siten, että hankkeen laajuus on noin 1800 htm² ja kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään 2 757 050 euroa maaliskuun 2020 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyy enimmäishinnan korotuksen ja siitä aiheutuvan tilakustannuksen muutoksen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jasmin Kivelä, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 43374
jasmin.kivela(a)hel.fi
Jouko Snellman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 29.4.2020 Kuninkaantammen väliaikaiset lisätilat

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Kasvatuksen ja koulutuksen
toimiala
Rya/Rakennuttaminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi 12.12.2019 § 117 osoitteeseen Kuninkaantammenkierto 3 sijoittuvan kaupungin ulkopuoliseen tilaan väliaikaisen lisätilan 2.12.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 800 htm² ja hankkeen pääomitettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 191 050 lokakuun 2019 kustannustasossa.

29.4.2020 päivätyn urakkavaiheen kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana 2 757 050 euroa maaliskuun 2020 kustannustasossa. Tämä ylittää 467 617 eurolla hankesuunnitelman maaliskuun 2020 kustannustasoon indeksikorjatun enimmäishinnan 2 289 433 euroa.

Esittelijän perustelut

Kuninkaantammi on uusi asuinalue, jossa tulee olemaan noin 5000 asukasta. Alueella tarvitaan koulu- ja päiväkotipalveluita jo ennen pysyvän hankkeen valmistumista. Väliaikaisen lisätilan käyttäjiä ovat Kannelmäen peruskoulun Kuninkaantammen toimipiste ja päiväkoti Kuninkaantammi.

Väliaikaiset lisätilat hankitaan vuokraamalla osoitteessa Kuninkaantammenkierto 3 sijaitsevia toimistotiloja sekä osia kiinteistön piha-alueesta. Vuokrasopimus on määräaikainen ajalle 1.1.2020 - 30.06.2023.

Lisätila mahdollistaa tilakokonaisuuden suunnittelun 225 oppilaan käyttöön, mikä on tarkoituksenmukaista, sillä alueen uudisrakentaminen etenee nopeasti ja alueella tarvitaan lähivuosina lisätilaa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala tulee käyttämään hankkeessa rakennettavia lisätiloja joustavasti muuttuvan palvelutarpeen mukaan.

Hankkeelle on haettu rakennuslupa tilapäisenä viiden vuoden määräajaksi. Tilat suunnitellaan toiminnallisesti ja tilankäytöllisesti opetukseen sopivaksi. Oppimisen tilat sijoittuvat pääasiassa toiseen kerrokseen, entiseen painotalon toimistosiipeen.

Oppilaiden välituntiulkoilu tapahtuu piha-alueesta rajatulla, turvallisella alueella. Ruokailu järjestetään lisätilassa.

Hankkeen kiireellisyyden ja tarpeellisuuden vuoksi hankkeessa siirryttiin suoraan hankesuunnittelusta rakentamisen valmisteluun ja rakentamiseen. Toteutussuunnittelu eteni yhdessä samaan aikaan toteutuksen kanssa. Sisätilojen rakennustekniset työt toteuttaa kaupungin pui-



tesopimustoimittaja. Pihanrakennustöiden toteutuksesta vastaa Helsingin kaupungin oma rakentamispalvelu Stara.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Kustannusmuutoksia aiheuttivat erityisesti vanhan rakennuksen puutteellinen ilmanvaihtojärjestelmä. Ilmanvaihtokanavistoa jouduttiin uusimaan ennakoitua laajemmalla alueella.

Toteutuksen aikana ilmanvaihtokammioista- ja kanavista löydettiin lähtötiedoista poiketen äänieristysvillaa ilman kunnollista suojakalvoa, jotka jouduttiin joko poistamaan tai pinnoittamaan uusiksi tilojen saattamiseksi turvallisiksi ja terveellisiksi. Lisäksi todettiin, että osa vanhoista ilmanvaihtokoneista eivät toimineet suunnitellusti, eikä niistä saatu tarvittavia ilmamääriä, jolloin koneita jouduttiin joko kokonaan uusimaan tai niiden osia. Huippuimurien vaihdot ja asennukset vesikatolle vaativat iv-läpivientejä yläpohjarakenteiden ja kattoikkunan kautta.

Vanha ilmanvaihtojärjestelmä todettiin myös muutos- ja säätötöiden jälkeen liian äänekkääksi, mikä edellytti äänenvaimentimien ja niiden säätöpeltien lisäystä. Myös vanhojen äänieristysvillojen pinnoitus ja poistaminen lisäsivät uusien äänenvaimentimien tarvetta.

Ilmanvaihtotyöt edellyttivät osin myös sähkökeskusten lisäyksiä ja sprinkleriputkistojen sijoittamista uusiksi. Lisäksi sprinklerjärjestelmässä oli myös päivittämistarpeita.

Hankkeen kiireaikataululla oli kustannusvaikutuksia. Hankkeen toisen vaiheen meluavat työt voitiin toteuttaa kevään 2020 aikana vain ilta- ja viikonlopputöinä koulun ja päiväkodin ollessa toiminnassa päivisin.

Ilmanvaihto-ongelmien korjaaminen ja siihen liittyvät työt aiheuttivat lisäkustannuksia yhteensä noin 450 000 euroa. Lisäkustannukset ovat niin suuria, että ne eivät kaikki mahdu 2.12.2019 päivätyn hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvion sisältämiin varauksiin.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytyt arvonlisäveroton enimmäishinta oli 2 191 050 euroa kustannustasossa 10/2019, indeksikorjattuna maaliskuun 2020 kustannustasoon 2 289 433 euroa.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi hankesuunnitelman enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 757 050. Kustannustasona on käytetty maaliskuu 2020.



Kokonaiskustannus sisältää tiloista ulos maksettavan vuokran suunnitellulle 42 kuukauden ajalle, joka on arvonlisäverottomana yhteensä 778 050 euroa.

Kokonaiskustannus sisältää investointikustannuksia yhteensä 1 979 000 euroa. Investointikustannuksiin sisältyvät rakennuttamis- ja suunnittelukustannukset, pihan toteutus, rakennuksen sisäpuoliset muutostyöt, rakennuttajan erillishankinnat sekä varaukset.

Tilojen ylläpitokustannukset Kaupunkiympäristön toimialalle ovat noin 4,04 euroa/htm²/kk ja vastaavat suuruudeltaan keskimääräisiä ylläpitokustannuksia.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 14,33 euroa/htm²/kk, yhteensä 25 797 euroa/kk. Tilojen sisäänvuokra on 10,29 euroa/htm²/kk, perustamiskustannusten perusteella laskettu lisävuokra 27,61 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra 4,04 euroa/htm²/kk. Vuokran perusteena on 1 800 htm². Vuokra-aika on 42 kuukautta, joten tilakustannus on yhteensä 3 170 660 euroa. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistusajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talousarviossa vuodelle 2019 hanke sisältyy vuosina 2019 - 2021 toteutettaviksi suunniteltuihin vuokra- ja osakekohteisiin.

Tilojen sisäänvuokra maksetaan käyttötalousmäärärahoista.

Hankkeen investointikustannukset rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelut. Tilojen omistaja vastaa rakennusteknisestä kunnosta.

Ensimmäiset oppilaat saapuivat jo uusiin tiloihinsa tammikuussa 2020. Tilojen toteutusjärjestyksessä on huomioitu tämä hankkeen vaiheittaisuus.



28.05.2020

Asia/4

Hanke on myöhässä aikataulusta ja valmistuu tämänhetkisen aikataulun mukaan elokuussa 2020.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jasmin Kivelä, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 43374
jasmin.kivela(a)hel.fi
Jouko Snellman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 29.4.2020 Kuninkaantammen väliaikaiset lisätilat

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Kasvatuksen ja koulutuksen
toimiala
Rya/Rakennuttaminen

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 11.02.2020 § 24

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 12.12.2019 § 117



28.05.2020

Asia/5

§ 74

Viikin kirjaston tarveselvityksen ja hankesuunnitelman sekä vuokrauksen hyväksyminen

HEL 2020-003321 T 10 01 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

A

hyväksyä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan Viikin kirjaston tiloja koskevan 11.5.2020 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 915 htm² ja arvonlisäveroton pääomitettu vuokra 10 vuodelle on 1 525 095 euroa huhtikuun 2020 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala antaa puoltavan lausunnon tarveselvityksestä ja hankesuunnitelmasta.

B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan vuokraamaan Helsingin yliopistokiinteistöt Oy:ltä Viikinkaari 11, 00710 Helsinki yhteensä noin 915 htm²:n suuruiset tilat. Vuokra-aika on määräaikainen 10 vuotta arviolta 1.9.2021 lukien.

Tiloista maksettava pääomavuokra on 16 462,65 euroa/kk (17,99 euroa/m²/kk) ja tilojen ylläpitovuokra on 3 660,40 euroa/kk (4,00 euroa/m²/kk). Vuokraan lisätään kaupunkiympäristön toimialan perimä hallintokulu 0,50 euroa/m²/kk.

Päätös tehtiin ehdolla, että kansliapäällikkö osaltaan oikeuttaa vuokraamaan tilan ja että kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala hyväksyy tarveselvityksen ja hankesuunnitelman oman toimivaltansa puitteissa.

C

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokrausyksikön päällikön tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen.

Päätös tehtiin ehdolla, että kansliapäällikkö osaltaan oikeuttaa vuokraamaan tilan ja että kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala hyväksyy tarveselvityksen ja hankesuunnitelman oman toimivaltansa puitteissa.

Esittelijä

tekninen johtaja



28.05.2020

Kari Pudas

Lisätiedot

Pia Wallin, projektiarkkitehti, puhelin: 09 310 21586
pia.wallin(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi
Liisa Lahti-Nuutila, asiakaspäällikkö, puhelin: +358931038447
liisa.lahti-nuutila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarveselvitys ja hankesuunnitelma Viikin kirjasto
- 2 Tarveselvityksen ja hankesuunnitelman liitteet
- 3 Vuokrasopimusluonnos liitteineen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokranantaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa Helsingin yliopistokiinteistöt Oy:ltä Infokeskus Koronan kiinteistöstä noin 915 htm² suuruiset tilat osoitteesta Viikinkaari 11 kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön. Infokeskus Koronassa on toiminut vuodesta 1999 alkaen kaupungin Viikin kirjasto. Infokeskus Koronassa käynnistyy peruskorjaushanke kiinteistön omistajan Helsingin yliopistokiinteistöt Oy:n aloitteesta.

Peruskorjauksen yhteydessä Viikin kirjaston tilojen teknistä tasoa parannetaan ja tiloja uudelleen jäsennellään. Helsingin yliopiston kirjaston ja Viikin kirjaston tavoitteena on tehdä kirjastoista avoimemmat alueen asukkaille ja opiskelijoille mm. lisäämällä yhteiskäyttötiloja ja avaamalla yhteinen palvelualue. Vuokrasopimuksen sisältö tarkistetaan peruskorjaushankkeen yhteydessä.



Esittelijän perustelut

Taustaa

Infokeskus Korona on valmistunut vuonna 1999 ja 20 vuoden jälkeen peruskorjauksen tarpeessa. Kiinteistönomistajan aloitteessa rakennus peruskorjataan vuosina 2020 - 2022. Rakennuksessa on toiminut vuodesta 1999 alkaen Viikin kirjasto. Peruskorjauksen yhteydessä Viikin kirjaston tilojen teknistä tasoa parannetaan ja tiloja uudelleen jäsenellään. Viikin kirjaston tilat suunnitellaan toiminnallisesti ja tilankäyttöisesti tehokkaammiksi ja viihtyvimmiksi, mm. rakennuksen LVIS uudistetaan ja akustiikkaa parannetaan.

Tilamuutoksessa Viikin kirjaston ja Helsingin yliopiston kirjaston tavoitteena on toteuttaa avoimemmat tilat alueen asukkaille ja opiskelijoille mm. lisäämällä yhteiskäyttötiloja ja kirjastojen yhteinen palvelualue.

Viikin kirjaston tilaan tulee asukkaiden käyttöön varattavia ryhmä- ja neuvottelutiloja. Tilamuutos mahdollistaa myös mm. rauhallisen lehtienlukualueen ja nuorten pelitilan järjestämisen.

Viikin kirjaston tilat kytketään omatoimikäytön piiriin, mikä mahdollistaa myöhemmin tilojen asukaskäytön kirjaston aukioloaikojen ulkopuolella.

Rakennukseen avataan 2 uutta sisäänkäyntiä, mikä parantaa myös Viikin kirjaston saavutettavuutta.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala ei ole tehnyt erillistä tarveselvitystä, vaan toimiala on määrittänyt Viikin kirjaston tarpeet Helsingin yliopiston vetämän vuoden kestäneen tarvesuunnitteluvaiheen yhteydessä.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön, kulttuurin ja vapaa-ajan toimialojen ja Helsingin yliopiston kanssa yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina työsuojelun yhteistoiminta henkilöstöä, esteettömyysasiamiestä ja tilaturvallisuuden asiantuntijoita.

Hankkeen laajuus ja aikataulu

Infokeskus Koronasta vuorattavien kirjastotilojen laajuus on noin 915 htm². Vuokrattavien tilojen 1. kerroksessa sijaitsevat henkilökunnan sosiaalityilat. 2. kerrokseen sijoittuvat julkiset tilat; kirjastosali, toimisto-, tapahtuma- ja ryhmätilat sekä Helsingin yliopiston kirjaston kanssa yhteiskäytössä olevat palvelualue ja taukotilat.



Helsingin yliopiston kirjaston kanssa yhteiskäyttöisiä tiloja ovat infopiste 25 %:n käyttöoikeudella sekä tauko-, vetäytymis- ja wc-tilat 50 %:n käyttöoikeudella

Infokeskus Koronan laajuustiedot 11 187 brm², 9 164 htm², 7 659 hym².

Infokeskus Koronan peruskorjaushankkeen 1. vaiheen työt toteutetaan rakennuksen 1. - 2. kerroksissa vuosina 2020 - 2021. Viikin kirjaston tilat valmistuvat 8/2021. Kirjastotilojen hallinnan luovutus on arviolta 1.9.2021.

Väistötilat

Viikin kirjasto saa käyttöönsä Infokeskus Koronan 4. kerroksesta yhteensä noin 112 m² suuruiset väistötilat. Vuokrasopimus on voimassa 1.6.2020 alkaen infokeskuksen peruskorjaushankkeeseen liittyvien kaupungin kirjastotilojen valmistumiseen asti, arviolta kesään 2021. Väistötila on yhteiskäyttötilaa Helsingin yliopiston kirjaston kanssa. Väistötilan kokonaisvuokra on 2 000 euroa/kk (noin 17,9 euroa/m²/kk).

Tilakustannus käyttäjälle

Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa Helsingin yliopistokiinteistöt Oy:ltä Infokeskus Koronasta yhteensä noin 915 htm²:n tilat 10 vuoden määräaikaisella sopimuksella kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön arviolta 1.9.2021 alkaen.

Tiloista maksettava pääomavuokra on 16 462,65 euroa/kk (17,99 euroa/m²/kk) ja tilojen ylläpitovuokra on 3 660,40 euroa/kk (4,00 euroa/m²/kk). Vuokraan lisätään kaupunkiympäristön toimialan perimä hallintokulu 0,50 euroa/m²/kk.

Vuokraneliöt sisältävät 50 %:n ja 25 % käyttöoikeudet vuokrasopimuksessa sovittuihin yhteiskäyttötiloihin sekä varausoikeuden infokeskuksen varattaviin ryhmä- ja kokoustiloihin, joista veloitetaan varausten perusteella erillisen hinnaston mukaisesti.

Kaupunki ei maksa vuokraa kiinteistössä olevista varsinaisista Viikin kirjaston tiloista peruskorjauksen aikana.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on varannut kaluste- ja laitehankintoihin 200 000 euroa.

Rahoitus ja toteutus

Hankkeen rahoituksesta ja toteutuksesta vastaa kiinteistön omistaja. Vuokrakustannus maksetaan käyttötalousmäärärahoista.



28.05.2020

Asia/5

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Pia Wallin, projektiarkkitehti, puhelin: 09 310 21586
pia.wallin(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi
Liisa Lahti-Nuuttila, asiakaspäällikkö, puhelin: +358931038447
liisa.lahti-nuuttila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarveselvitys ja hankesuunnitelma Viikin kirjasto
- 2 Tarveselvityksen ja hankesuunnitelman liitteet
- 3 Vuokrasopimusluonnos liitteineen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Vuokranantaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Tiedoksi

Rya
Kuva

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialajohtaja 06.04.2020
§ 20



§ 75

Arabianrannan kirjaston laajennuksen hankesuunnitelman ja vuokrauksen hyväksyminen

HEL 2020-006154 T 10 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

A

hyväksyä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan Arabianrannan kirjaston laajennusta koskevan 11.5.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 883 htm² ja arvonlisäveroton pääomitettu vuokra 10 vuodelle on 1 316 998 euroa tammikuun 2020 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan vuokraamaan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma Oy:ltä Hämeentie 135 A, 00560 Helsinki yhteensä 883 htm²:n suuruiset tilat. Vuokra-aika on määräaikainen 10 vuotta 1.9.2020 lukien.

Tiloista maksettava pääomavuokra on 14 216,30 euroa/kk (16,10 euroa/m²/kk) ja tilojen ylläpitovuokra on 3 532,00 euroa/kk (4,00 euroa/m²/kk). Vuokraan lisätään kaupunkiympäristön toimialan perimä hallintokulu 0,50 euroa/m²/kk.

Päätös tehtiin ehdolla, että kansliapäällikkö osaltaan oikeuttaa vuokraamaan tilan ja että kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala hyväksyy hankesuunnitelman oman toimivaltansa puitteissa.

C

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokrausyksikön päällikön tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen.

Päätös tehtiin ehdolla, että kansliapäällikkö osaltaan oikeuttaa vuokraamaan tilan ja että kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala hyväksyy hankesuunnitelman oman toimivaltansa puitteissa.

Esittelijä

tekninen johtaja



28.05.2020

Kari Pudas

Lisätiedot

Pia Wallin, projektiarkkitehti, puhelin: 09 310 21586
pia.wallin(a)hel.fi

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

Liisa Lahti-Nuutila, asiakaspäällikkö, puhelin: +358931038447
liisa.lahti-nuutila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Arabianrannan kirjasto
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Vuokrasopimusluonnos liitteineen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Vuokranantaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma Oy:n omistamasta rakennuksesta osoitteesta Hämeentie 135 A laajuudeltaan 883 htm² tilat.

Rakennuksessa on toiminut vuodesta 2004 Arabianrannan kirjasto. Kiinteistön omistajan aloitteesta rakennuksessa toteutetaan peruskorjaus vuoden 2020 aikana. Samassa yhteydessä rakennuksessa toimivan ravintolan tiloja laajennetaan. Muutostöillä on vaikutusta kirjaston tilajakoon ja vuokra-alaan. Kaupungin ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma Oy:n yhteisenä tavoitteena on ollut tehdä rakennukseen toimivimmat kirjastotilat alueen asukkaille sekä laajemmat ravintolapalvelut opiskelijoille.



Esittelijän perustelut

Taustaa

Arabianrannan kirjasto suunniteltiin osaksi Aralis-kirjastokeskusta, joka oli laaja-alainen kulttuurin, taidealojen ja uuden median tietokeskus Arabianrannassa. Aralis-kirjastokeskuksen sopimuksen mukaisesti kaupunginkirjaston vuokravastuulle kuului 552 htm² osuus yhteensä noin 2 400m² kirjastokeskuksesta. Aralis-kirjastokeskuksen toiminta lakkasi käytännössä 2016, mutta kaupunginkirjaston Arabianrannan toimipiste on jatkanut toimintaansa.

Kiinteistön omistaja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma Oy käynnistää peruskorjaushankkeen kiinteistössä kesällä 2020, jonka yhteydessä tehdään muutostöitä mm. kiinteistössä toimivan ravintolan laajentamisen osalta. Muutostyöt vaikuttavat Arabianrannan kirjaston nykyisiin tiloihin. Muutostöiden myötä kirjasto saa käyttöönsä koko katetun sisäpihan, joka jaettiin aikoinaan kustannussyistä lounasravintola Arabianrannan kanssa. Ravintolatoiminnasta on aiheutunut korkeassa tilassa äänien kaikumista ja hälyä. Uuden toimivamman tilajaon myötä tilan äänimaailmaa saadaan rauhoitettua.

Uusi tilajako ja lisäneliöt yht. 883 htm² turvaavat toiminnallisesti kirjastopalveluiden riittävyuden kasvavalla ja kehittyvällä alueella tulevaisuudessa. Väestöennusteen mukaan vuosina 2019 - 2034 Vanhankaupungin peruspiirin väestö kasvaa yli 3 500 asukkaalla.

Kulttuuri ja vapaa-aikalautakunta hyväksyi 5.5.2020 Arabianrannan kirjaston laajennusta koskevan tarveselvityksen.

Hankkeen laajuus

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma Oy:ltä vuorattavien kirjasto-tilojen laajuus on 883 htm².

Peruskorjaushankkeessa uusitaan mm. ilmanvaihtoa, kunnostetaan kirjastotilan lattiapinnat kokonaisuudessaan ja rakennetaan henkilökunnalle uusi taukotila.

Muutostöissä kirjastosali suunnitellaan muuntojoustavaksi, mikä mahdollistaa tilat erilaisille asiakastapahtumille. Laajennuksen myötä voidaan tarjota työskentely- ja neuvottelutiloja mm. yksityisyrittäjien ja asukasjärjestöjen käyttöön sekä järjestää erilliset tilat pienille lapsille ja nuorille.

Muutostöissä varaudutaan kirjaston kytkemisestä omatoimikäytön piiriin.



Väistötilat

Ei tarvetta.

Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle on enintään 20,10 euroa/htm²/kk, yhteensä 17 748,30 euroa/kk ja yhteensä 212 979,60 euroa/vuosi. Vuokraan lisätään kaupunkiympäristön toimialan perimä 0,50 euroa/m²/kk hallintokulu.

Kaupunki ei maksa vuokraa peruskorjauksen ajalta Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle eikä peri vuokraa kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta.

Erillisellä sopimuksella on vuokrattavissa pysäköintioikeuksia läheisistä Arabia Parkista. Vuokra 110 euroa/pysäköintioikeus/kk + alv.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on varannut kaluste- ja laitehankintoihin noin 15 000 euroa. Toiminta käynnistyy pääosin olemassa olevilla kalusteilla ja laitteilla.

Rahoitus ja toteutus

Hankkeen rahoituksesta ja toteutuksesta vastaa kiinteistön omistaja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma Oy.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Pia Wallin, projektiarkkitehti, puhelin: 09 310 21586
pia.wallin(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi
Liisa Lahti-Nuutila, asiakaspäällikkö, puhelin: +358931038447
liisa.lahti-nuutila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Arabianrannan kirjasto
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Vuokrasopimusluonnos liitteineen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet



28.05.2020

Asia/6

Ote
Vuokranantaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Tiedoksi

Kuva
Rya

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilapalvelut Toimitilavuokraus Yksikön päällikkö 18.05.2020 § 64



§ 76

Kampin perhekeskuksen uusien toimitilojen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2020-003256 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Kampin perhekeskuksen toiminnallisen muutostyön 29.4.2020 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 907 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 3,725 miljoonaa euroa kustannustasossa 3/2020, ehdolla että sosiaali- ja terveystoimialan lautakunta hyväksyy hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen ja antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Raija Orjala, projektiarkkitehti, puhelin: 310 38590
raija.orjala(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 20200429 Kampin perhekeskus tase+hasu
- 2 20200429 Kampin perhekeskus tase+hasu liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Kampin perhekeskus on sosiaali- ja terveystoimialan palveluverkko-suunnitelmassa vuoteen 2030 esitetyn toimintamallin mukainen perhekeskus. Perhekeskus kokoaa samaan palvelupisteeseen lasten ja perheiden palveluja, ehkäisevistä palveluista erityispalveluihin. Näin turvataan perheelle kokonaisvaltainen ja heidän tarpeensa mukainen tuki eri ammattilaisten avulla. Lisäksi perhekeskukseen jalkautuu työntekijöitä muista palvelukeskuksista asiakkaan tarpeen mukaan.

Kampin perhekeskuksen toimitilat keskitetään Malminkadun virastotalon rakennukseen, jossa toimii nykyisin Eteläisen sosiaalikeskuksen tiloja. Rakennus sijaitsee Kampin metroaseman välittömässä läheisyydessä osoitteessa Malminkatu 3 F, 00100 Helsinki. (Kaupunginosa 4 Kamppi, kortteli 179 tontti 11. Pysyvä rakennustunnus RATU 941)

Sosiaali- ja terveystoimen käytössä olevissa tiloissa, laajuudeltaan yhteensä noin 2 485 htm², tehdään toiminnallisia muutostöitä suunnitelmien mukaan, joissa huomioidaan uuden konseptin ja toimintamallin edellyttämät tilaratkaisut ja tilojen yhteiskäyttö sekä tilankäytön tehostaminen.

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma, joka koskee perhekeskuksen tilojen toiminnallisia muutostöitä, on laadittu kaupunkiympäristön tarve- ja hankesuunnittelu ja sosiaali- ja terveystoimen tilapalvelujen yhteistyönä. Tarveselvitys on hyväksyttävänä ja hankesuunnitelma on lausunolla sosiaali- ja terveystoimen lautakunnassa.

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma ovat liitteenä nro 1 sekä edelliseen liittyvät tekniset asiakirjat ovat nähtävinä Kaupunkiympäristön rakennetun omaisuuden hallinta-palvelussa.

Esittelijän perustelut

Aiemmat päätökset

Tarvekuvaus ”Kampin perhekeskus, toiminnallinen muutostyö, päivätty 31.10.2019” hyväksyttiin 10.12.2019 sosiaali- ja terveystoimialan tilahankejohtoryhmässä.

Sosiaali- ja terveystoimen johtoryhmä on hyväksynyt Kampin perhekeskuksen tarveselvitys- ja hankesuunnitelman 20.4.2020.

Perhekeskus

Helsingin sosiaali- ja terveystoimen palveluverkkoa uudistetaan 7.10.2014 (347 §) päätettyjen periaatelinjausten ja toteuttamismallien mukaisesti. Helsingissä tulee olemaan viisi terveys- ja hyvinvointikes-



kusta, jotka sijaitsevat palvelualueillaan keskeisissä liikenteellisissä solmukohtissa.

Perhekeskukseen (PK) kootaan samaan toimintapisteeseen ehkäiseviä ja korjaavia lasten ja perheiden palveluja kokonaisvaltaisen tuen tarjoamiseksi. Perhekeskuksen toimintoja ovat äitiys- ja lastenneuvola, suun terveydenhoito, puhe-, fysio- ja toimintaterapia, lapsiperheiden kotipalvelu, neuvolan psykologipalvelut ja lapsiperheiden sosiaaliohjaus sekä tarvittaessa muista keskuksista jalkautuvia palveluja.

Malminkadun virastotalo / KOY Helsingin Malminkatu 3

KOY Helsingin Malminkatu 3:n rakennuskokonaisuuteen kuuluu Eteläisen sosiaalikeskuksen toimitilojen lisäksi Kampin liikuntakeskus ja Kampin palvelukeskus. Kaupungin omistusosuus kiinteistössä on 84 %. Rakennus on pääosin betonielementtijulkisivuinen betonirunkoinen liike- ja toimistotalo, joka on valmistunut vuonna 1986. Rakennuksen osassa, jossa F porrassijainta, on kaksi kellarikerrosta ja neljä varsinaista kerrosta sekä katolla IV-konehuone. Liikkumis- ja toimintaesteisille järjestetään pysäköintipaikka kadun varteen ja saattoliikenne on mahdollista keskuksen pääoven eteen.

Suunnitellut muutostyöt ovat sisäpuolisia muutostöitä. Muutoksille haetaan asianmukaiset luvat kiinteistöyhtiöltä ja rakennusluvasta, mikäli valvontaviranomainen niitä edellyttää.

Toiminnallisen muutostyön hankesuunnitelma

Tiloissa tehdään uuden käytön vaatimia / hankesuunnitelman mukaisia toiminnallisia rakennus- ja taloteknisiä muutostöitä. Jokaisessa kerroksessa osa työhuoneista muutetaan taustatyöskentelytiloiksi ja/tai ryhmätiloiksi.

Muutettavissa tiloissa parannetaan ääneneristystä ja äänenvaimennusta sekä sähkö- ja iv-varustusta käytön vaatimusten mukaisesti. Turvateknisiä järjestelmiä päivitetään ja ne laajennetaan kattamaan kaikki tilat.

Hankkeen laajuus ja kustannukset

Hankkeen laajuustiedot:

Bruttoala 2 907 brm², huoneistoala 2 485 htm², hyötyala 1 741 hym², tilavuus 10 318 m³.

Rakentamiskustannukset (kausi 3/2020; RI 104,4; THI 197,8):



28.05.2020

Kokonaisuudessaan yhteensä 3,725 miljoonaa euroa (alv. 0 %), noin 1 281 euroa/brm², jotka koostuvat toteutettavien muutostöiden kustannuksista.

Vuokravaikutus

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty uusi sisäinen vuokra on noin 46 587 euroa/kk ja noin 559 048 euroa/vuosi. Vuokra on noin 23,99 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 18,3 euroa/htm²/kk ja ylläpitoavuokran osuus on 5,69 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on nykyisen vuokrasopimuksen mukainen 1 941 htm². Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Tilojen nykyinen vuokra on 30 874 euroa/kk ja 370 492 euroa/vuosi. Vuokra on 15,90 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 10,21 euroa/htm²/kk ja ylläpitoavuokran osuus on 5,69 euroa/htm²/kk.

Rahoitus

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020 - 2025 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 1 miljoonaa euroa vuosille 2020 - 2021.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 3,725 miljoonan euron rahoitustarve huomioidaan seuraavasti:

Vuoden 2020 investointikustannukset rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelman alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista ja vuoden 2021 rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Toiminnan vaatimiin irtokalusteisiin, lääkintälaitteisiin, urakkaan kuulumattomiin kiinteisiin laitteisiin, sairaalalalusteisiin, opastukseen ja sekä muuhun irtaimistoon sosiaali- ja terveystoimi on varannut yhteensä 700 000 euroa vuonna 2021.

ATK-hankintoihin sosiaali- ja terveystoimi on varannut 300 000 euroa vuonna 2021.

Väistötilat

Hankkeella ei ole väistötilatarvetta.



Aikataulu ja toteutus

Hankkeen suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

Hanke- ja toteutussuunnittelu 1/2020 - 6/2020, rakentaminen
9/2020 - 7/2021, tilojen luovutus Sotelle 8/2021 ja käyttöönotto
8 - 9/2021.

Kaupungin osakeomistus KOY Helsingin Malminkatu 3 keskinäisessä
kiinteistöosakeyhtiössä on 84 % ja Malminkadun Pysäköinti Oy:n 16 %.

Helsingin kaupungin osuuden omistaa kaupunkiympäristön toimiala.
Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Kaupun-
kiympäristön toimiala vuokraa tilat edelleen sosiaali- ja terveystoimelle.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Raija Orjala, projektiarkkitehti, puhelin: 310 38590
raija.orjala(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 20200429 Kampin perhekeskus tase+hasu
- 20200429 Kampin perhekeskus tase+hasu liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Sosiaali- ja terveystoimiala
Rakennetun omaisuuden hallinta

Päätöshistoria

Sosiaali- ja terveyslautakunta 19.05.2020 § 74



§ 77

Kallion virastotalo, 8. kerros, työympäristömuutos hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2020-006043 T 10 06 00

Kiinteistökartta 75/674497, Toinen linja 4 A, 00530 Helsinki

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Kallion virastotalon 8. krs:n työympäristömuutoksen toiminnallisen muutostyön 12.5.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 1 330,5 htm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 500 000 euroa 2/2020 kustannustasossa ehdolla, että sosiaali- ja terveystoimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 22010
merja.ikonen(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Kallion virastotalo 8.krs työympäristömuutos
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Kallion virastotalo 8.krs

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kallion virastotalon 8. kerroksen työympäristömuutoksen hankkeessa toteutetaan sosiaali- ja terveystoimen hallinnolle monitilatoimistoperiaatteen mukaiset tilat. Muokatut tilat mahdollistavat sosiaali- ja terveystoimialan uusien toimintamallien mukaisen työskentelyn ja tilankäyttö-



periaatteiden noudattamisen. Muuntojoustavat monipaikkaiset tilat toimivat väistötiloina sosiaali- ja terveystoimen palvelupisteiden toimintojen keskittämisestä aiheutuviissa järjestelyissä ja mahdollistavat nopeat tilankäytön muutokset poikkeustilanteissa.

Sosiaali- ja terveystoimen hallinnon työtiloja sijoitetaan Kallion virastotalon osan 3, 8. kerrokseen. Virastotalo sijaitsee Hakaniemen metroaseman välittömässä läheisyydessä osoitteessa Toinen linja 4. Muutettaviin tiloihin, laajuudeltaan yhteensä 1 330,5 htm², tehdään monitilatoimistokonseptin mukaisten tilaratkaisujen ja -järjestelyjen edellyttämät muutostyöt.

Hankesuunnitelma, joka koskee 8. kerroksen toiminnallisia muutostöitä, on laadittu rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden ja sosiaali- ja terveystoimen tilapalvelujen yhteistyönä. Hankesuunnitelma lausunnolla sosiaali- ja terveystoimialalla.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1 ja siihen liittyvät suunnitelmat liitteenä nro 2. Hankesuunnitelmaan liittyvät tekniset asiakirjat ovat nähtävinä kaupunkiympäristön rakennetun omaisuuden hallinta-palvelussa.

Esittelijän perustelut

Hankkeessa Kallion virastotalon osan 3, 8. kerroksen tiloihin tehdään sosiaali- ja terveystoimialan hallinnolle monitilatoimistokonseptin mukaisten tilaratkaisujen ja -järjestelyiden vaatimat sisäpuoliset muutostyöt. Muokatut tilat mahdollistavat sosiaali- ja terveystoimialan uusien toimintamallien ja tilankäyttöperiaatteiden noudattamisen.

Työympäristömuutos

Sosiaali- ja terveystoimialan hallinnollisia toimintoja on jo suuri osa sijoittuneena Kallion virastotaloon. Toisiinsa kytkettyjen hallinnon toimintojen yksiköiden keskittäminen samoihin tiloihin tuo toiminnallisia synergiaetuja ja tehostaa hallinnollista työtä. 8. kerroksen muutos on jatkoa hallintotoimintojen organisoinnin kehittämiseksi Kallion virastotalossa, joka on aiemmin aloitettu samassa rakennuksessa 9. ja 10. kerroksissa.

Kallion virastotalo, osa 3, 8.kerros

Kallion virastotalon toimistorakennuskokonaisuus on valmistunut 1965 Heikki ja Kaija Sirénin suunnittelemana ja koostuu viidestä erillisestä toisiinsa liittyvästä siivestä. Muutettavat 8. kerroksen tilat laajuudeltaan 1 330,5 htm² sijaitsevat 12-kerroksisessa osassa 3.



Suunnitellut muutostyöt ovat sisäpuolisia muutostöitä, jotka eivät edellytä rakennuslupaa.

Toiminnallisen muutostyön hankesuunnitelma

Tiloissa tehdään hankesuunnitelman mukaiset toiminnalliset rakennus- ja talotekniset muutostyöt monitilatoimistoperiaatetta noudattavien suunnitteluratkaisujen mukaan.

Vanhoja väliseiniä puretaan ja toimistohuoneita yhdistetään avoimiksi työtiloiksi sekä kokous- ja taukotilaksi. Nykyisestä tilarakenteesta varataan erilliset huonetilat keskittymisrauhaa vaativaa työskentelyä varten.

Tilojen akustiikkaa parannetaan. Sähkö- ja iv-järjestelmiin tehdään uuden tilajärjestelyn ja lisääntyvän käyttäjämäärän edellyttämät muutokset. Valaistus uusitaan energiatehokkaammaksi.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 2/2020, RI = 104,1; THI = 197,0 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 1 500 000 euroa (983 euroa/brm²).

Koska hankkeen enimmäishinta on alle 5 miljoonaa euroa, hankepäättöksen tekee rakennusten ja yleisten alueiden jaosto.

Vuokra vaikutus

Kallion virastotalon osan 3, 8. kerroksen tilan vuokra on muutostyön jälkeen 33 636 euroa/kk (25,28 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra 21,37 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra 3,91 euroa/htm²/kk). Vuosivuokra on yhteensä noin 403 620 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 1 330,5 htm². Sote- ja maakuntauudistuksesta johtuviin muutostarpeisiin varaudutaan vuokrasopimukseen tulevilla lain 1015/2017 mukaisella irtisanomisehdolla.

Rahoitus

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 1,5 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Väistötilat

Hankkeella ei ole väistötilatarvetta.

Aikataulu ja toteutus

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:



28.05.2020

Asia/8

- hankesuunnittelu ja toteutussuunnittelu 1/2020 - 4/2020
- purku ja rakentaminen 6/2020 - 12/2020.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 22010
merja.ikonen(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Kallion virastotalo 8.krs työympäristömuutos
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Kallion virastotalo 8.krs

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Sosiaali- ja terveystoimiala
Rakennetun omaisuuden hallinta



§ 78

Rakennus-, LVIJAK- ja sähkötekniisten töiden kustannuslaskenta- ja -suunnittelupalvelujen puitejärjestely 2020 - 2022

HEL 2019-012085 T 02 08 02 00

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti sulkea pois tarjouskilpailusta WSP Finland Oy:n osa-alueen A koria 2 koskevan tarjouksen, koska se ei täyttänyt tarjouspyynnössä kustannuslaskijoiden määrälle asetettuja vähimmäisvaatimuksia.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa teknisen johtajan tekemään kaupunkiympäristön toimialan käyttöön tulevat rakennus-, LVIJAK- ja sähkötekniisten töiden kustannuslaskenta- ja -suunnittelupalvelujen puitejärjestelyn kolmea (3) osa-aluetta koskevat puitesopimukset 31.5.2022 saakka jäljempänä mainituin ehdoin edullisuusjärjestyksessä seuraavien kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehneiden yritysten kanssa:

Osa-alue A: Kori 1: Rakennustekniisten töiden kustannuslaskentapalvelut: Helsingin kaupungin eteläisen ja keskisen suurpiirin rakennukset tai sr-rakennukset tai laajuudeltaan yli 3 000 brm² rakennukset (rakennus kuuluu koriin 1, kun yksikin edellä mainituista ehdoista täyttyy)

1. NL-Rakennuslaskenta Oy
2. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
3. Granlund Consulting Oy
4. FMC Laskentapalvelut Oy

Osa-alue A: Kori 2: Rakennustekniisten töiden kustannuslaskentapalvelut: Koriin 1 kuulumattomat (≤ 3 000 brm²) rakennukset

1. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
2. NL-Rakennuslaskenta Oy
3. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
4. Granlund Consulting Oy

Osa-alue B: LVIJAK-tekniisten töiden kustannuslaskentapalvelut



1. Granlund Consulting Oy

Osa-alue C: Sähkötekniisten töiden kustannuslaskentapalvelut

1. Insinööritoimisto Tauno Nissinen Oy
2. Granlund Consulting Oy

Puitesopimus tulee voimaan aikaisintaan 1.6.2020, kun sopimus on allekirjoitettu. Sopimukset voidaan allekirjoittaa aikaisintaan, kun hankintalain mukainen odotusaika on kulunut ja hankintapäätös on lainvoimainen. Sopimus päättyy 31.5.2022. Hankintaan sisältyy lisäksi mahdollinen kahden (2) vuoden optiokausi. Sopimuksen enimmäiskesto on 2 + 2 vuotta.

Kaupunkiympäristön toimialan hankinnan yhteenlasketun kokonaisarvon arvioidaan olevan arvonlisäverottomana 4 400 000 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta. Kyseessä on tilaajan optio. Tilaaja päättää, hyödyntääkö se hankintaan kuuluvia optiovuosia.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081
jari.kitunen(a)hel.fi
Marko Puhakka, kustannuslaskija, puhelin: 310 39521
marko.puhakka(a)hel.fi
Osmo Rasimus, yksikön päällikkö, puhelin: 310 39794
osmo.rasimus(a)hel.fi

Liitteet

1 Vertailuhintataulukot

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Puitesopimukseen perustuvat hankinnat

Tämän hankinnan tavoitteena on luoda Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan rakennusten ja yleisten alueiden käyttöön julkisten tilahankkeiden kustannuslaskentaa ja kustannussuunnittelua varten puitejärjestely, jonka avulla voidaan sopimuskauden aikana ostaa laadukkaita ja kustannustehokkaita asiantuntijapalveluita toimialan tarpeisiin.

Hankinnan kohteena olevat asiantuntijapalvelut on jaettu osa-alueisiin palveluiden luonteen ja sisällön mukaan seuraavalla tavalla:

A. Kori 1: Rakennusteknisten töiden kustannuslaskentapalvelut: Helsingin kaupungin eteläisen ja keskisen suurpiirin rakennukset tai srakennukset tai laajuudeltaan yli 3 000 brm² rakennukset (rakennus kuuluu koriin 1, kun yksikin edellä mainituista ehdoista täyttyy)

A. Kori 2: Rakennusteknisten töiden kustannuslaskentapalvelut: Koriin 1 kuulumattomat (\leq 3 000 brm²) rakennukset

B. LVIJAK-teknisten töiden kustannuslaskentapalvelut

C. Sähköteknisten töiden kustannuslaskentapalvelut

Tarjouskilpailulla valitaan yritykset, joiden kanssa tehdään saatujen tarjousten perusteella puitesopimukset 31.5.2022 saakka. Tarjoukset annetaan kiinteinä yksikköhintoina 31.5.2022 saakka.

Kaupunkiympäristön toimialan hankinnan yhteenlasketun kokonaisarvon arvioidaan olevan arvonlisäverottomana 4 400 000 euroa. Em. summassa on huomioitu myös mahdollisesti käyttöönotettavat kaksi (2) optiovuotta.

Hankintamenettely

Hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016). Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä. Tarjouskilpailusta julkaistiin EU-kynnysarvon ylittävää palveluhankintaa koskeva hankintailmoitus ”Rakennus-, LVIJAK- ja sähköteknisten töiden kustannuslaskenta- ja suunnittelupalvelujen puitejärjestely 2020 - 2022” TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanava HIL-MAssa 10.4.2020.



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

Tarjoajille asetetut soveltuvuusvaatimukset

Tarjouspyynnön vaatimuksena on, että tarjoajan on täytettävä ESPD-lomakkeessa vaaditut tarjoavaa yritystä koskevat tiedot. Lisäksi tarjoajan edellytetään täyttävän kaikki tilaajavastuulain mukaiset vaatimukset ja velvoitteet. Tarjouspyynnön mukaan tarjoajien on pyydettäessä toimitettava kaikki tilaajavastuulain mukaiset todistukset ja selvitykset tai tämän tulee olla liittynyt Vastuugroup.fi / Luotettava Kumppani - palveluun ja tilaajavastuulain mukaisten tietojen olla hankintayksikön saatavilla kyseisestä palvelusta.

Sopimustoimittajaksi valitulta tarjoajalta edellytetään koko sopimuskauden voimassaolevaa konsulttivastuuvakuutusta, summaltaan vähintään 500 000 euroa.

Tarjoajalla on oltava päivittäistä projektinhallinta- tai työajanseurantaohjelmaa tai -järjestelmää, josta käy ilmi päivittäiset työtunnit ja tehtävät sekä toteutuneet työtunnit kuukausitasolla arvioituun tuntimäärään verrattuna.

Tarjoajan on valvottava oman työvoimansa osaamista ja työsuoritusta sekä työtuloksen vaatimuksenmukaisuutta. Tarjoukseen on liitettävä kuvaus tarjoavan yrityksen laadunvarmistusmenettelystä.

Osa-alueen A korin 1 (rakennusteknisten töiden kustannuslaskentapalvelut; Helsingin kaupungin eteläisen ja keskisen suurpiirin rakennukset, sr-rakennukset ja laajuudeltaan yli 3 000 brm² rakennukset) tarjoajien vähimmäisvaatimukset:

- Kustannuslaskijat: Tarjoajan tulee nimetä kustannuslaskijan tehtäviin neljä (4) asiantuntijaa, jotka täyttävät seuraavat vaatimukset; nimettyjen kustannuslaskijoilla 1 ja 2 tulee olla vähintään ammattikorkeakoulussa tai teknillisessä oppilaitoksessa suoritettu talonrakennusalan insinöörin tutkinto ja nimetyillä kustannuslaskijoilla 3 ja 4 vähintään talonrakennusalan teknikon tutkinto. Nimetyillä kustannuslaskijoilla 1 ja 2 tulee olla rakennusteknisten töiden kustannuslaskentakokemusta vähintään kymmenen (10) vuotta ja nimetyillä kustannuslaskijoilla 3 ja 4 tulee olla rakennusteknisten töiden kustannuslaskentakokemusta vähintään viisi (5) vuotta. Nimettyjen kustannuslaskijoiden 1-4 tulee esittää selvityksenä kokemuksestaan korjausrakentamisesta viisi (5) ja uudisrakentamisesta kolme (3) vuonna 2015 tai sen jälkeen valmistunutta rakennus-



teknisten töiden hanke-, yleis- tai toteutussuunnitteluvaiheen kustannuslaskentatoimeksiantoa, joissa henkilö on toiminut toimeksiannossa päävastuullisena asiantuntijana valmistuneissa tai rakenteilla tai suunnitteluvaiheessa olevissa kohteissa ja joissa laskettavan kohteen laajuus on vähintään 3 000 brm². Korjausrakennuskohteista vähintään kahden (2) ja uudisrakennuskohteista vähintään yhden (1) on oltava julkisia rakennushankkeita pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen). Korjausrakennuskohteista vähintään yhden (1) tulee olla SR-rakennus (suojeltu kohde). Nimetyillä kustannuslaskijoilla tulee olla käytössä ja kokemusta Haahtela Oy:n TAKU (talorakennuksen kustannustieto) ohjelmiston tai vastaavan käytöstä sekä hyvä suomen kielen taito.

Osa-alueen A korin 2 (rakennusteknisten töiden kustannuslaskentapalvelut; koriin 1 kuulumattomat ($\leq 3\,000$ brm²) rakennukset) tarjoajien vähimmäisvaatimukset:

- Kustannuslaskijat: Tarjoajan tulee nimetä kustannuslaskijan tehtäviin kaksi (2) asiantuntijaa, jotka täyttävät seuraavat vaatimukset; nimetyillä kustannuslaskijoilla on oltava vähintään ammattikorkeakoulussa tai teknillisessä oppilaitoksessa suoritettu talorakennusalan insinöörin tutkinto ja rakennusteknisten töiden kustannuslaskentakokemusta vähintään viisi (5) vuotta. Nimettyjen kustannuslaskijoiden tulee esittää selvityksenä kokemuksestaan korjausrakentamisesta viisi (5) ja uudisrakentamisesta kolme (3) vuonna 2015 tai sen jälkeen valmistunutta rakennusteknisten töiden hanke-, yleis- tai toteutussuunnitteluvaiheen kustannuslaskentatoimeksiantoa, joissa henkilö on toiminut toimeksiannossa päävastuullisena asiantuntijana valmistuneissa tai rakenteilla tai suunnitteluvaiheessa olevissa kohteissa ja joissa laskettavan kohteen laajuus on vähintään 1 000 brm². Korjausrakennuskohteista vähintään kahden (2) ja uudisrakennuskohteista vähintään yhden (1) on oltava julkisia rakennushankkeita pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen). Nimetyillä kustannuslaskijoilla tulee olla käytössä ja kokemusta Haahtela Oy:n TAKU (talorakennuksen kustannustieto) ohjelmiston tai vastaavan käytöstä sekä hyvä suomen kielen taito.

Osa-alueen B (LVIJAK-tekniisten töiden kustannuslaskentapalvelut) tarjoajien vähimmäisvaatimukset:

- Kustannuslaskijat: Tarjoajan tulee nimetä kustannuslaskijan tehtäviin yksi (1) asiantuntija, joka täyttää seuraavat vaatimukset; nimetyillä kustannuslaskijalla on oltava vähintään ammattikorkeakoulussa tai teknillisessä oppilaitoksessa suoritettu LVI-insinöörin tutkinto ja LVIJAK-tekniisten töiden kustannuslaskentakokemusta vähintään viisi (5) vuotta. Nimetyjen kustannuslaskijan tulee esittää selvityksenä kokemukse-



taan korjausrakentamisesta viisi (5) ja uudisrakentamisesta kolme (3) vuonna 2015 tai sen jälkeen valmistunutta LVIJAK-teknisten töiden hanke-, yleis- tai toteutussuunnitteluvaiheen kustannuslaskentatoimeksiantoa valmistuneissa tai rakenteilla tai suunnitteluvaiheessa olevissa kohteissa, joissa laskettavan kohteen laajuus on vähintään 1 000 brm². Korjausrakennuskohteista vähintään kahden (2) ja uudisrakennuskohteista vähintään yhden (1) on oltava julkisia rakennushankkeita pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen). Nimetyltä kustannuslaskijalta edellytetään hyvää suomen kielen taitoa.

Osa-alueen C (sähkötekniisten töiden kustannuslaskentapalvelut) tarjoajien vähimmäisvaatimukset:

- Kustannuslaskijat: Tarjoajan tulee nimetä kustannuslaskijan tehtäviin yksi (1) asiantuntija, joka täyttää seuraavat vaatimukset; nimetyllä kustannuslaskijalla on oltava vähintään ammattikorkeakoulussa tai teknillisessä oppilaitoksessa suoritettu sähkö- tai telealan insinöörin tutkinto ja sähkötekniiseen töiden kustannuslaskentakokemusta vähintään viisi (5) vuotta. Nimetyn kustannuslaskijan tulee esittää selvityksenä kokemuksestaan korjausrakentamisesta viisi (5) ja uudisrakentamisesta kolme (3) vuonna 2015 tai sen jälkeen valmistunutta sähkötekniisten töiden hanke-, yleis- tai toteutussuunnitteluvaiheen kustannuslaskentatoimeksiantoa valmistuneissa tai rakenteilla tai suunnitteluvaiheessa olevissa kohteissa, joissa laskettavan kohteen laajuus on vähintään 1 000 brm². Korjausrakennuskohteista vähintään kahden (2) ja uudisrakennuskohteista vähintään yhden (1) on oltava julkisia rakennushankkeita pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen). Nimetyltä kustannuslaskijalta edellytetään hyvää suomen kielen taitoa.

Määräaikaan, 11.5.2020 klo 9.00, mennessä tarjouksen jätti seitsemän (7) yritystä.

Tarjouksista neljä (4) koski osa-alueen A koria 1, kuusi (6) koski osa-alueen A koria 2, yksi (1) osa-aluetta B ja kaksi (2) osa-aluetta C.

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

Avauspöytäkirja on nähtävänä kaupunkiympäristön toimialan Elimäenkatu 5:n toimitiloissa.

Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen ja tarjousten tarkastus

Tarjouspyynnössä asetettujen soveltuvuusehtojen täyttymisen ja tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkastuksen yhteydessä todettiin, että:



- WSP Finland Oy:n osa-alueen A koria 2 koskeva tarjous ei täytä kustannuslaskijoiden määrälle asetettuja vähimmäisvaatimuksia, koska tarjouspyynnön vähimmäisvaatimusten mukaan osa-alueen A korin 2 tarjoajien tulee nimetä kustannuslaskijan tehtävään kaksi henkilöä, mutta tarjouksessa tehtävään on nimetty vain yksi henkilö, joten WSP Finland Oy:n osa-alueen A koria 2 koskeva tarjous tulee näin ollen sulkea pois tarjouskilpailusta.

Tarjoajien tasapuolisen ja syrjimättömän kohtelun periaate edellyttää, että tarjouksia arvioidaan sellaisina, kuin ne on toimitettu hankintayksikölle tarjousten jättämiseen asetettuun määräaikaan mennessä. Hankintayksikkö ei voi myöskään pyytää tarjoajaa toimittamaan kokonaan puuttuvaa olennaista asiakirjaa, joka on tullut liittää tarjoukseen. Tarjoaja kantaa vastuun tarjouksensa sisällöstä.

Tarjouspyyntö on nähtävänä kaupunkiympäristön toimialan Elimäenkatu 5:n toimitiloissa.

Tarjousten vertailu

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

Osa-alueessa A sama tarjoaja ei voi olla ensimmäisenä sekä korissa 1 että 2. Tarjoajan tulee tarjouksessaan ilmoittaa, kumpaan koriin (1 vai 2) haluaa ensisijaisesti tulla valituksi ensimmäiseksi, mikäli tarjoaja sijoittuisi vertailuhinnaltaan ensimmäiseksi molemmissa koreissa. Tällöin tarjoajan sijoitukseksi toissijaiseksi ilmoittamaan koriin tulee kaksi.

Tarjouksen vertailuhinnan laskenta

Tarjouksen vertailuhinta muodostuu suoraan osa-aluekohtaisesti tarjotusta tuntiveloitushinnasta.

Tarjousten vertailuhintataulukot ovat liitteessä 1.

Puitesopimukseen perustuvat toimeksiannot ja puitesopimuskumppanien valinta

Tilaukset sopimustoimittajilta tehdään ensisijaisesti puitesopimuskilpailutuksen sijoittumisjärjestyksen perusteella. Jos etusijajärjestyksen perusteella ensisijainen sopimustoimittaja ei pysty toteuttamaan tilausta tai sopimustoimittajan kanssa ei päästä yksimielisyyteen toimeksiannon kattohinnasta, tarjousta pyydetään etusijajärjestyksessä seuraavalta sopimustoimittajalta.



Mikäli osa-alueen A korissa 1 on samalla sopimustoimittajalla samanaikaisesti käynnissä vähintään kolme kustannuslaskennan toimeksiantoa, on tilaajalla oikeus käyttää puitesopimuksessa seuraavaksi sijoitunutta sopimustoimittajaa.

Mikäli osa-alueen A korissa 2 on samalla sopimustoimittajalla samanaikaisesti käynnissä vähintään kolme kustannuslaskennan toimeksiantoa, on tilaajalla oikeus käyttää puitesopimuksessa seuraavaksi sijoitunutta sopimustoimittajaa.

Etusijajärjestyksestä voidaan poiketa myös, jos

- etusijajärjestyksessä ensimmäisenä oleva sopimustoimittaja ei pysty tekemään toimeksiantoa tilaajan edellyttämässä aikataulussa, jolloin tarjousta pyydetään etusijajärjestyksessä seuraavalta sopimustoimittajalta
- etusijajärjestyksessä ensimmäisenä oleva sopimustoimittaja ei ryhdy toteuttamaan toimeksiantoa tai saa toimeksiantoa valmiiksi sovitussa aikataulussa tai voidaan ennakoida, ettei se tule saamaan työtä valmiiksi sovitussa aikataulussa
- etusijajärjestyksessä ensimmäisenä olevalla sopimustoimittajalla ei ole kapasiteettia toimeksiannon toteuttamiseen hankkeen laajuuden johdosta, jolloin tarjousta pyydetään etusijajärjestyksessä seuraavalta sopimustoimittajalta
- kyseessä on lisä- tai jatkotilaus, jota ei ole tarkoituksenmukaista tilata muulta kuin työn alkuperäiseltä toimittajalta tai mikäli kyseisen toimeksiannon suorittanut laskija on siirtynyt toisen tähän puitejärjestelyyn kuuluvan sopimuskumppanin palvelukseen, tältä sopimuskumppanilta, jonka palveluksessa henkilö on
- jollakin sopimustoimittajista on referenssien perusteella työn edellyttämää erityisosaamista
- sopimustoimittajan aikaisemman toimeksiannon on todettu olevan myöhässä, jolloin tarjousta pyydetään etusijajärjestyksessä seuraavalta sopimustoimittajalta.

Tilaaja voi järjestää toimeksiannoista puitejärjestelyn sisäisen minikilpailutuksen (=kevennetty kilpailutus), mikäli kyseessä on harvoin toteuttava erityisosaamista vaativa kohde (esim. maanalainen kalliorakennuskohde tai poikkeuksellisen suuri kokonaisuus), jollaisesta vaaditaan aikaisempaa näyttöä tai referenssejä.



Minikilpailutuksessa tilaaja toimittaa yhtäaikaisesti hankinnan edellytykset omaaville puitesopimustoimittajille tarjouspyynnön, jolla tilaaja pyytää katto- tai kokonaishintaisia tarjouksia suoritettavista töistä. Valintaperusteena on hinnaltaan halvin vähimmäisvaatimukset täyttävä tarjous. Minikilpailutetuissa hankinnoissa noudatetaan puitesopimuksen sopimusehtoja.

Puitesopimus ei velvoita tilaajaa ostamaan palveluja sopimustoimittajilta. Tämä sopimus ei tuota puitejärjestelyyn valituille sopimustoimittajille yksinoikeutta kaupungin hankkimisiin tässä sopimuksessa määriteltäviin palveluihin.

Osa-alueissa B ja C tilaaja pidättää itsellään oikeuden käyttää hankkeen suunnittelun yhteydessä ko. suunnittelualojen suunnittelutoimistoja kustannuslaskennassa.

Tilaaja ei sitoudu tilaamaan puitesopimuksen sisältämiä palveluja.

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että puitejärjestelyn piiriin valittavien sopimustoimittajien määrä, mikäli soveltuvia tarjoajia on näin monta, on osa-alueittain (koreja sisältävien osa-alueiden osalta koreittain) seuraava: Osa-alue A: 2 - 4 toimittajaa/kori, osa-alue B: 2 - 4 toimittajaa, osa-alue C: 2 - 4 toimittajaa.

Esitetään, että sopimustoimittajia kustannuslaskenta- ja -suunnittelupalvelujen puitejärjestelyn piiriin valitaan osa-alueittain (koreja sisältävän osa-alueen A osalta koreittain) seuraavasti:

A. Kori 1: Rakennusteknisten töiden kustannuslaskentapalvelut: Helsingin kaupungin eteläisen ja keskisen suurpiirin rakennukset tai srrakennukset tai laajuudeltaan yli 3 000 brm² rakennukset; neljä (4) toimittajaa

A. Kori 2: Rakennusteknisten töiden kustannuslaskentapalvelut: Koriin 1 kuulumattomat (≤ 3 000 brm²) rakennukset; neljä (4) toimittajaa

B. LVIJAK-teknisten töiden kustannuslaskentapalvelut; yksi (1) toimittaja

C. Sähköteknisten töiden kustannuslaskentapalvelut; kaksi (2) toimittajaa.

Kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset osa-alueittain (koreja sisältävän osa-alueen A osalta koreittain) ovat järjestyksessä seuraavilla yrityksillä:



Osa-alue A: Kori 1: Rakennusteknisten töiden kustannuslaskentapalvelut: Helsingin kaupungin eteläisen ja keskisen suurpiirin rakennukset tai sr-rakennukset tai laajuudeltaan yli 3 000 brm² rakennukset (rakennus kuuluu koriin 1, kun yksikin edellä mainituista ehdoista täyttyy)

1. NL-Rakennuslaskenta Oy
2. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
3. Granlund Consulting Oy
4. FMC Laskentapalvelut Oy

Osa-alue A: Kori 2: Rakennusteknisten töiden kustannuslaskentapalvelut: Koriin 1 kuulumattomat (\leq 3 000 brm²) rakennukset

1. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
2. NL-Rakennuslaskenta Oy
3. A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy
4. Granlund Consulting oy

Osa-alue B: LVIJAK-tekniisten töiden kustannuslaskentapalvelut

1. Granlund Consulting Oy

Osa-alue C: Sähkötekniisten töiden kustannuslaskentapalvelut

1. Insinööritoimisto Tauno Nissinen Oy
2. Granlund Consulting Oy

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luvun 1 §:n 3 momentin 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (15.5.2018 § 243) mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolla on yleishankintavaltuus yli yhden (1) miljoonan euron hankinnoissa. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on näin toimivaltainen päättämään hankinnasta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jari Kitunen, hankinta-asiantuntija, puhelin: 310 84081
jari.kitunen(a)hel.fi
Marko Puhakka, kustannuslaskija, puhelin: 310 39521
marko.puhakka(a)hel.fi



28.05.2020

Asia/9

Osmo Rasimus, yksikön päällikkö, puhelin: 310 39794
osmo.rasimus(a)hel.fi

Liitteet

1 Vertailuhintataulukot

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennetun omaisuuden hallinta Tilaomaisuus Yksikön päällikkö 30.03.2020 § 2



28.05.2020

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 70, 71 ja 72 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 73, 74, 75, 76 ja 77 §:t.

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

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

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



28.05.2020

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja

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

3

MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

Pöytäkirjan 78 §.



28.05.2020

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

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Oikaisuvaatimusaika

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

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

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

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

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

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)



28.05.2020

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla

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

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

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

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

Pöytäkirja

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

VALITUSOSOITUS MARKKINAOIKEUDELLE

Valitusaika

Valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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



28.05.2020

Hankintaoikaisun vireilletulo ei vaikuta siihen määräaikaan, jonka ku-
luessa asianosaisella on oikeus hakea muutosta valittamalla markkina-
oikeudelle.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Valitus on toimitettava vali-
tusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen va-
litusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on seuraava:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus@oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 43314
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 43300

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipal-
velussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaati-
muksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen
vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan
puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos
valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava
myös tämän nimi ja kotikunta.



28.05.2020

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Ilmoitus valituksen tekemisestä hankintayksikölle

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

Ilmoitus on tehtävä osoitteeseen:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Odotusaika

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

Oikeudenkäyntimaksu



28.05.2020

Markkinaoikeus perii asian käsittelystä maksua 2050 euroa, jos hankinnan arvo on alle 1 miljoona euroa; 4100 euroa, jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa ja alle 10 miljoonaa euroa; ja 6140 euroa, jos hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa.

Pöytäkirja

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



28.05.2020

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden
jaosto**

Risto Rautava
puheenjohtaja

Eija Höhl
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Elli Saari

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 01.06.2020.