



16.04.2020

Kokousaika 16.04.2020 16:00 - 18:34

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulu 3

Läsnä

Jäsenet

Rautava, Risto	puheenjohtaja, etänä
Särelä, Mikko	varapuheenjohtaja, etänä
Finne-Elonen, Laura	etänä
Kupias, Marianna	etänä
Meretniemi, Jaakko	etänä
Saari, Elli	etänä
Simonen, Riina	etänä
Venemies, Mauri	etänä
Vepsä, Sinikka	etänä

Muut

Pudas, Kari	tekninen johtaja
Hilden, Sari	rakennetun omaisuuden hallinta- päällikkö, etänä
Nurmi, Erkki	va. rakennuttamispäällikkö, etänä
Seppälä, Hannu	ylläpitopäällikkö, etänä
Kuusi, Virve	yksikön päällikkö, tiedottaja, etänä
Hannola, Lea	hallintoasiantuntija, tekninen avusta- ja, etänä
Höhl, Eija	hallintosihteeri
Mattsson, Anne	hankinta-asiantuntija
Repola, Miia-Riina	lakimies, etänä
Lähteinen, Antti	ict-asiantuntija
Erra, Erja	hankesuunnittelupäällikkö asiantuntija, etänä
	läsnä klo 17.39 - 18.34

Puheenjohtaja

Risto Rautava 44 - 54 §

Esittelijät

Kari Pudas tekninen johtaja
44 - 54 §



16.04.2020

Pöytäkirjanpitäjä

Eija Höhl

hallintosihteeri
44 - 54 §



16.04.2020

§	Asia	
44	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
45	Asia/2	Ilmoitusasiat
46	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston kokousajat syksyllä 2020
47	Asia/4	Hernesaaren itärannan esirakentaminen, urakoitsijan valinta
48	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Konalan pelastusaseman uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
49	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Suuntimopuiston koulu- ja päiväkotikäyttöön käyttöön tarkoitetun tilaelementtiuudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
50	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Oulunkylän ala-asteen ja uuden päiväkodin laajennuksen ja muutoksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
51	Asia/8	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle kasvatuksen ja koulutuksen toimialan koulujen väistötilojen hankesuunnitelman hyväksymisestä osoitteessa Arkadiankatu 24
52	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle koskien Puotilan korvaavan ala-asteen hankesuunnitelman hyväksymistä ja hankintapäätös elinkaarihankkeen toteutuksesta osoitteessa Klaavuntie 17
53	Asia/10	Katujen uudelleenpäällystykset 2020
54	Asia/11	Ulkovalaistus- ja liikennevaloverkkojen rakentamis- ja ylläpitotöitä koskeva puitejärjestely sopimuskaudelle 2020 - 2022 (optiokausi 2022 - 2024)



16.04.2020

Asia/1

§ 44

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 Riina Simosen ja varatarkastajaksi jäsen Laura Finne-Elosen.

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



16.04.2020

Asia/2

§ 45
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kvsto 11.3.2020 § 81

Gymnasiet Lärkanin ja Hoplaxskolanin perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelma
HEL 2019-012452

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Gymnasiet Lärkanin ja Hoplaxskolanin Haagan yksikön perusparannuksen ja laajennuksen 29.11.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 024 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23 200 000 euroa helmikuun 2019 kustannustasossa.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 11.3.2020 § 82

Päiväkoti Longinojan, päiväkoti Vilppulan ja leikkipuisto Filpuksen korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelma
HEL 2019-012238

Kaupunginvaltuusto hyväksyi osoitteeseen Ampujantie 3 rakennettavan päiväkoti- ja leikkipuistokäyttöön tulevan uudisrakennuksen 17.7.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on 2 662 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 400 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 11.3.2020 § 83

Ressun peruskoulun ja Ressun lukion lisätilojen vuokraaminen (Ruoholahdenkatu 23)
HEL 2019-009685

Kaupunginvaltuusto päätti vuokrata liitteenä 1 olevan 23.1.2020 päivätyn hankesuunnitelman mukaiset tilat Ressun peruskoulun ja Ressun lukion lisätiloiksi siten, että vuokratilojen enimmäislaajuus on 5 890



htm² ja enimmäishinta on arvonlisäverottomana 24 600 000 euroa 15 vuoden vuokra-ajalle laskettuna.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 11.3.2020 § 86

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 20. kaupunginosan (Länsisatama, Ruoholahti) korttelin 20797 tontin 2 sekä katualueiden asemakaavan muutoksen 11.6.2019 päivätyn ja 24.9.2019 muutetun piirustuksen nro 12597 mukaisena sekä asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksen myötä muodostuu uusi kortteli nro 20798.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 11.3.2020 § 87

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46028 asemakaavan muutosehdotuksen 30.8.2011 päivätyn piirustuksen nro 12066 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 25.3.2020 § 101

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) korttelin 411 tontin 22 tason -2.0 yläpuolisen osan asemakaavan muutoksen 10.9.2019 päivätyn piirustuksen nro 12596 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

[Pöytäkirja](#)

Khs 9.3.2020 § 171



16.04.2020

Oikaisuvaatimukset koskien Pakilan ala-asteen sekä päiväkotit Havukan väistötilojen hankesuunnitelmaa
HEL 2017-013185

Kaupunginhallitus hylkäsi - - - - tekemän oikaisuvaatimuksen koskien kaupunginhallituksen päätöstä 16.12.2019, (§ 865, § 865) Pakilan ala-asteen sekä päiväkotit Havukan väistötilojen hankesuunnitelmasta.

[Pöytäkirja](#)

Khs 16.3.2020 § 191

Toimitilojen vuokraaminen Finnkino Oy:lle Tennispalatsista (Fredrikinkatu 65)
HEL 2020-001921

Kaupunginhallitus vuokrasi Finnkino Oy:lle (y-tunnus 0647239-1) yhteensä noin 10 591 m² kokoiset toimitilat Tennispalatsista osoitteesta Fredrikinkatu 65, Helsinki, 15 vuoden vuokra-ajalle siten, että pääomavuokra on noin 148 000 euroa kuukaudessa ja ylläpitovuokran ennakko on noin 52 000 euroa kuukaudessa, eli yhteensä vuokran määrä on noin 200 000 euroa kuukaudessa (alv. 0 %).

Kaupunginhallitus oikeutti teknisen johtajan allekirjoittamaan vuokrasopimuksen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

[Pöytäkirja](#)

Tekninen johtaja 27.3.2020 § 69

Liikehuoneistojen määräaikaista vuokranalennusta koskevan toimivalan tilapäinen muuttaminen ja määräaikaisen vapautuksen myöntäminen eräistä liikehuoneistoista perittävistä vuokrista
HEL 2020-004090

Tekninen johtaja päätti koronavirusepidemiaan liittyvän poikkeustilanteen johdosta seuraavista toimenpiteistä liikehuoneistojen vuokrauksen osalta

- koronaviruksesta johtuvaan poikkeustilanteeseen perustuvista kategorisista vuokranalennuksista päättää tekninen johtaja 30.8.2020 asti.

- eräistä liikehuoneistoista perittävistä vuokrista myönnetään vapautus kolmeksi kuukaudeksi 1.4. - 30.6.2020. Vapautus koskee yritysvoimakkaita, joiden toimialana on ravintolat ym. ruokapalvelu, myymälät, taide-, musiikki- ja tapahtumatoiminta sekä ohjelma- ja juhlapalvelut, liike-



16.04.2020

Asia/2

elämän palveluista yrityshautomo- sekä kasvupalvelut ja muu uutta yrittäjyyttä edistävä toiminta, kampaamot, kauneushoitolat sekä liikunta- ja terveystalvelut (ml. hieronta ja fysioterapia). Sanottuna aikana vuokralainen voi harjoittaa vuokrasopimuksen tarkoittamaa toimintaa, lukuun ottamatta valtion viranomaisen toimintakieltoon asettamaa toimintaa, mikäli katsoo siihen olevan toimintaedellytyksiä. Toiminnasta on ilmoitettava vuokranantajan edustajalle.

[Pöytäkirja](#)

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



§ 46

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston kokousajat syksyllä 2020

HEL 2019-010261 T 00 00 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti, että jaoston kokoukset syyskaudella 2020 pidetään torstaisin klo 16.00 seuraavina päivinä, ellei erikseen toisin päätetä:

päivä		klo	viikko
to	20.8.2020	16	34
to	3.9.2020	16	36
to	17.9.2020	16	38
to	1.10.2020	16	40
to	29.10.2020	16	44
to	12.11.2020	16	46
to	26.11.2020	16	48
to	10.12.2020	16	50

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti, että kevätkauden 2021 ensimmäinen kokous pidetään torstaina 7.1. klo 16.00.

Vielä kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto toteaa, että jaoston puheenjohtaja voi asioiden vähäisen määrän tai muun erityisen syyn vuoksi peruuttaa kokouksen tai muuttaa kokouksen alkamisaikaa päätettynä kokouspäivänä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupungin hallintosäännön 29 luvun 2 §:n mukaan toimielin kokoontuu päättämääränsä aikoina sekä lisäksi puheenjohtajan kutsusta. Toimielimen puheenjohtaja voi asioiden vähäisen määrän tai muun erityisen syyn vuoksi peruuttaa kokouksen tai muuttaa kokouksen alkamisaikaa päätettynä kokouspäivänä.

Ottaen huomioon kaupunginvaltuuston ennalta päätetyt kokoukset, kaupunginhallituksen ja kaupunkiympäristölautakunnan kokousrytmit sekä päätettävien asioiden määrän esittelijä ehdottaa, että jaoston kokoukset pidetään joka toinen viikko parillisina viikkoina torstaisin.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kymp
Rya
Maka
Palu
Hatu
Kkansl

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 31.10.2019
§ 95



16.04.2020

Asia/4

§ 47

Hernesaaren itärannan esirakentaminen, urakoitsijan valinta

HEL 2020-002138 T 02 08 03 00

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Terramare Oy:n tarjoushinnaltaan halvimman tarjouksen Hernesaaren itärannan esirakentaminen urakan töistä arvonlisäverottomaan kokonaishintaan 11 996 670 euroa.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennuttaminen -palvelun allekirjoittaman hankkeeseen kohdistuvan sopimuksen sekä hankkeen vastuuhenkilön vastanoittamaan urakan.

Hankintasopimus ei synny tämän päätöksen tiedoksiannolla, vaan vasta kun 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.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Tomi Laine, projektipäällikkö, puhelin: 310 39762
tomi.m.laine(a)hel.fi

Liitteet

1 Terramare Oy:n tarjous 2.4.2020

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta B

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet

Esitysteksti



16.04.2020

Asia/4

Rakennuttaminen Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Esitysteksti

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Yleistä rakennuskohteesta

Urakka käsittää Hernesaaren itärannan esirakentamisen urakka-asiakirjojen osoittamassa laajuudessa.

Urakan työt sisältävät ranta- ja merialueen esirakentamistöitä, kuten ruoppausta ja täyttöä. Lisäksi työt sisältävät louheen vastaanottamista. Urakassa käytettävä täyttömateriaali saadaan Väyläviraston, Helsingin Satama Oy:n ja Helsingin kaupungin yhteisestä urakasta, jossa Vuosaaren satamaan johtavaa laivaväylää sekä satama-aluetta syvennetään.

Työt on tarkoitus aloittaa toukokuussa 2020. Työt valmistuvat 31.1.2022 mennessä.

Kustannukset

Nyt saatu tarjous alittaa suunnittelijan laatiman kustannusarvion 19 300 000 euroa (alv. 0 %) noin 38 %:lla.

Työ rahoitetaan talousarvion kohdasta 8 01 02 02 Länsisataman esirakentaminen.

Tarjouspyyntömenettely

Urakan hankinnasta on jätetty avoimeen hankintamenettelyyn perustuva EU-hankintailmoitus 18.2.2020 sähköisessä tietokannassa www.hankintailmoitukset.fi.

Tarjouspyynnön mukaisesti urakoitsijaksi valitaan kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antanut tarjoaja. Kokonaistaloudellisesti edullisin on tarjous, joka on rakennuttajan asettamat tarjoajan soveltuvuutta koskevat vaatimukset täyttävistä tarjouksista halvin.

Tarjouskilpailussa saatiin määräaikaan mennessä kolme (3) tarjousta.

Urakkatarjoukset



16.04.2020

Asia/4

Rakennuttaminen -palvelu on saanut seuraavat pyytämänsä kokonais-
tarjoukset (tarjoushinnat on ilmoitettu verottomina):

- | | |
|-----------------|------------------|
| 1. Terramare Oy | 11 996 670 euroa |
| 2. Kreate Oy | 15 385 000 euroa |
| 3. GRK Infra Oy | 16 985 000 euroa |

Saadut tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia ja täyttivät rakennut-
tajan asettamat vaatimukset.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Tomi Laine, projektipäällikkö, puhelin: 310 39762
tomi.m.laine(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Terramare Oy:n tarjous 2.4.2020

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Muutoksenhaku hankintapäätök-
seen, kaupunkiympäristölautakunta

Päätöskohdasta B

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tarjouksen jättäneet

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kau-
punkiympäristölautakunta

Rakennuttaminen

Esitysteksti



§ 48

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Konalan pelastusaseman uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2020-004039 T 10 06 00

Kiinteistötunnus 091-046-0130-0009, Rakennustunnus U (uudisrak), Muonamiehentie 13, 00390 Helsinki

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Konalan pelastusaseman uudisrakennuksen 3.3.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 272 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 7 785 000 euroa marraskuun 2019 kustannustasossa.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua ja valmistelua odottamatta hankepäätöksen lainvoimaisuutta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Toni Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 39351
toni.lahdemaki(a)hel.fi
Jouko Snellman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 3.3.2020
- 2 Päätös 2.5.2019
- 3 Päätös 2.5.2019 liite
- 4 Kustannusarvio (HKA) 13.1.2020
- 5 Pelastuslaitoksen lausunto 24.3.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



16.04.2020

Asia/5

Ote

Kaupunginhallitus
Pelastuslaitos
Rya
Rya/Rakennuttaminen

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Konalan pelastusaseman uudisrakennusta. Uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti.

Uudisrakennus toteutetaan pelastusasemilta vaadittavaa tämän päivän laatutasoa noudattaen siten, että rakennus sulautuu ympäristöönsä niin toiminnallisesti kuin arkkitehtonisestikin.

Tilojen suunnittelussa on pyritty viihtyisään, ajanmukaiseen ja turvalliseen ympäristöön sekä asiakkaiden että henkilökunnan kannalta.

Esittelijän perustelut

Yleistä hankkeesta

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on asettanut yhteensä 20 milj. euron uhkasakon Helsingin kaupungin pelastuslaitokselle, koska lain edellyttämää palvelutasoa ensimmäisen pelastusyksikön onnettomuuspaikalle saapumisessa ei saavuteta 12 alueella.

Sakko on jaksotettu neljälle vuodelle, ensimmäinen tarkastuspiste on 31.12.2020, jolloin 25 % puutteista pitää olla korjattu, jotta 5 milj. euron uhkasakko ei toteudu.

Osassa pelastustoimen tehtävistä lopputulos on kriittisesti riippuvainen nopeudesta, jolla pelastaminen ja ensihoito aloitetaan. Toimenpiteinä palvelutason saattamiseksi lain edellyttämälle tasolle ovat toiminnan tehostamisen ja menetelmien kehittämisen ohella pelastustoimen henkilöstömäärän kasvattaminen sekä sen toiminnan lisähajauttaminen.

Toiminnan hajauttamiseksi Konalaan, Vihdintien ja Kehä 1:n välittömään läheisyyteen on suunniteltu rakennettavaksi pelastusasema vuosina 2021 - 2022.



Asemalle sijoitettaisiin pelastusyksikkö, säiliöyksikkö sekä ambulanssi. Operatiivista henkilöstöä asemalle sijoitettaisiin 9-10/vuoro ja lisäksi varattaisiin toimistotilat kahdelle palotarkastajalle.

Viranomaisten ennakkolausunnot

Hankkeen mahdollistava asemakaava on lainvoimainen. Tontti on varattu pelastusasema käyttöön.

Rahoitus

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020 - 2029 (talousarvion liite) on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa 5,0 milj. euroa siten, että hankkeen toteutus on vuonna 2021. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 7,785 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Kaupunkiympäristön toimialan rakennetun omaisuuden hallinnan laatima hankesuunnitteluvaiheen (HKA) kustannusarvio on 7 785 000 euroa arvonlisäverottomana; THl marraskuu 2019.

Vuokravaikutus

Vuokranmääräytymisperusteena pinta-ala 1 081,2 htm².

Kaupunkiympäristön toimialan rakennetun omaisuuden hallinnan asiakaspäällikön mukaan arvioitu vuokra tulee olemaan 33,06 euroa/htm²/kuukaudessa. Vuokrakustannukset ovat 35 744 euroa/kk ja 428 934 euroa/vuodessa.

Pääomavuokra noin 32,56 euroa/htm²/kk (korko 3 %)

Ylläpitovuokra 0,50 euroa/htm²/kk (vuoden 2017 tasossa)

Yhteensä 33,06 euroa/htm²/kk (takaisinmaksuaika 20 vuotta)

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

Pelastuslaitos on hyväksynyt 24.3.2020 § 13 hankesuunnitelman sekä siitä aiheutuvat vuokravaikutukset.

Väistöilakustannus



16.04.2020

Asia/5

Ei väistötila kustannuksia.

Aikataulu ja toteutus

Rakentaminen alkaa 3/2021 ja työ valmistuu 8/2022.

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta. Rakennuttaminen palvelu rakennuttaa hankkeen ja kohteen ylläpidosta vastaa pelastuslaitos.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Toni Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 39351
toni.lahdemaki(a)hel.fi
Jouko Snellman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hanksuunnitelma 3.3.2020
- 2 Päätös 2.5.2019
- 3 Päätös 2.5.2019 liite
- 4 Kustannusarvio (HKA) 13.1.2020
- 5 Pelastuslaitoksen lausunto 24.3.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Pelastuslaitos
Rya
Rya/Rakennuttaminen



§ 49

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Suuntimopuiston koulu- ja päiväkotikäyttöön käyttöön tarkoitettujen tilaelementtiuudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2020-002174 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Puistolän Suuntimopuistoon sijoittuvan koulu- ja päiväkotikäyttöön suunnitellun tilaelementtiuudisrakennuksen 1.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 500 brm² ja hankkeen pääomitettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 31 550 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa, ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 2821U61007 Suuntimopuisto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankesuunnitelma koskee Puistolän Suuntimopuistoon tilaelementtiuudisrakennuksena toteutettavia koulu- ja päiväkotitiloja.



Suuntimopuiston uudisrakennus toimii aluksi väliaikaisena tilaratkaisuna korvaavan uudisrakennushankkeen valmistumiseen asti Maatullin ala-asteen ja päiväkotit Mintun tiloille. Aikataulun mukaan Maatullin ala-asteen ja päiväkotit Mintun korvaava uudisrakennus on tarkoitus toteuttaa 6/2022 - 6/2024.

Nykyiset, purettavaksi suunnitellut Maatullin ala-asteen ja päiväkotit Mintun rakennukset on kuntotutkimuksissa todettu huonokuntoisiksi. Kaupunkiympäristön ja Kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen edustajat ovat todenneet, että rakennuksen käyttäjille tarvitaan väliaikainen tilaratkaisu korvaavan uudisrakennuksen valmistumiseen asti.

Tämän jälkeen Suuntimopuiston tilojen käyttäjä olisi Puistolan peruskoulu koulun perusparannushankkeen toteuttamisen tai korvaavan uudisrakennuksen valmistumiseen asti.

Arviolta 2027 jälkeen Suuntimopuiston tiloihin muuttavat pysyvästi Puistolanraitin ala-aste sekä nykyiset päiväkodit Klaara ja Vihtori.

Tavoitteena on, että rakennus täyttää laatutasoltaan pysyväälle vastaavalle rakennukselle asetetut toiminnalliset ja energiataloudelliset vaatimukset. Suuntimopuiston tiloja on tarkoitus myöhemmin laajentaa ja laajennukseen muuttaisivat Puistolan kirjaston, Tapulikaupungin kirjaston ja Tapulikaupungin nuorisotalon toiminnot. Hyväksyttävä hanke-suunnitelma ei sisällä tämän arviolta 1 500 brm² laajennuksen kustannuksia. Laajennuksesta tullaan valmistelemaan erillinen päätösesitys.

Lausunnot

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

Hankkeen laajuus ja laatu

Tilat toimivat ensikäytössä Maatullin ala-asteen ja päiväkotit Mintun tilapäistiloina. Maatullin ala-asteella on tällä hetkellä noin 490 oppilasta 1 - 6 luokilla. Väistöaikana valmistaudutaan Maatullin ala-asteen muuttamiseen yhtenäiseksi peruskouluksi. Tästä johtuen väistötilatarve on noin 700 peruskoulun oppilaalle 1 - 9 luokilla. Koulun henkilökuntaa tulee olemaan yhteensä noin 70.

Päiväkotit Mintun väistötilatarve on 150 tilapaikkaa. Tiloissa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1 - 6 -vuotiaille lapsille. Hoito- ja kasvatushenkilökuntaa tulee olemaan noin 25 - 30 riippuen lasten ikäkaudesta.



Hankkeen tilaohjelman mukainen laajuus on 8 500 brm², 6 800 htm², 5 700 hym².

Hankkeen enimmäiskustannukset

Rakennuksen omistajaksi tulee erikseen kilpailutettava leasingrahoittaja, jolta kaupunki vuokraa rakennuksen viideksi vuodeksi koulu- ja päiväkotikäyttöön. Tällä jaksolla tilaelementtitoimittaja vastaa rakennuksen ylläpidosta vastuujakotaulukon mukaisesti. Leasingvuokrakauden päätyttyä kaupunki lunastaa rakennuksen itselleen tai osoittaa sille ulkopuolisen ostajan. Kohderakennuksen lunastaminen tullaan esittämään talousarvioon vuodelle 2026 toteutettaviksi suunniteltuihin investointikohteisiin.

Kaupunkiympäristön toimiala kilpailuttaa tilaelementtitoimituksen ja maanrakennus- ja pihatyöt. Uudisrakennus rakennetaan leasingrahoittajan omistukseen leasingrahoittajan kanssa tehtävän leasingsopimuksen ehtojen mukaisesti. Leasingrahoittaja valitaan erillisellä kilpailutuksella. Leasingrahoittaja maksaa rakennuksen hankintahinnan toimittajalle. Ylläpidosta laaditaan tilaelementtitoimitusta koskevan tarjouskilpailun voittajan kanssa erillinen sopimus. Rakennuksen ylläpitoa koskeva sopimus on voimassa leasingvuokrakauden ajan, eli 60 kuukautta tilojen käyttöönotosta.

Kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta (alv. 0 %) kustannustasossa 2/2020 RI 104,1; THI 197,0 on arvonlisäverottomana yhteensä 31 550 000 euroa (3 712 euroa/brm²).

Kokonaiskustannus sisältää tilaelementin leasingmaksun suunnitellun 60 kuukauden ajalle, mikä on arvonlisäverottomana yhteensä 9 500 000 euroa, tilaelementin lunastuksen 16 250 000 euroa sekä tilaelementin arvioidut rahoituskustannukset 1 000 000 euroa. Lisäksi kokonaiskustannus sisältää investointikustannuksia yhteensä 4 800 000 euroa. Investointikustannuksiin sisältyy rakennuttamis- ja valvontakustannuksia 300 000 euroa, maanrakennus- ja perustustöitä 1 500 000 euroa, lisä- ja muutostyövarauksia 1 500 000 euroa sekä mahdollinen tilaelementin siirto ja tontin ennallistaminen 1 500 000 euroa. Jos kaavamuuotos saa lainvoiman, rakennus jää pysyvästi suunnitellulle paikalleen eikä mahdollinen siirtäminen realisoidu.

Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti pääomitettu hankkeen arvonlisäveroton kokonaissumma on yli 10 000 000 euroa ja täten hakesuunnitelman lopullinen päättäjä on kaupunginvaltuusto.

Tilakustannus käyttäjälle



Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen kokonaisvuokra on enintään noin 26,23 euroa/htm²/kk, yhteensä 178 364 euroa/kk ja noin 2 140 368 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 6 800 htm². Pääomavuokran osuus on 21,18 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 5,05 euroa/htm²/kk. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi

Hankkeen rahoitus

Hankkeen investointikustannukset rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen alakohtalle 8020106 osoitetuista määrärahoista. Kohderakennuksen lunastaminen tullaan esittämään talousarvioon vuodelle 2026 toteutettaviksi suunniteltuihin investointikohteisiin.

Leasingrahoittajalle maksettava vuokratilakustannus sekä ylläpito maksetaan käyttötalousmäärärahoista.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Rakennuksen omistajaksi tulee erikseen kilpailutettava leasingrahoittaja, jolta kaupunki vuokraa rakennuksen viideksi vuodeksi koulu- ja päiväkotikäyttöön. Tällä jaksolla tilaelementtitoimittaja vastaa rakennuksen ylläpidosta vastuuajakotaulukon mukaisesti. Leasingvuokrakauden päätyttyä kaupunki lunastaa rakennuksen itselleen tai osoittaa sille ulkopuolisen ostajan.

Hanke on tavoitteena toteuttaa siten, että tilat ovat käytettävissä viimeistään 10/2021.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 2821U61007 Suuntimopuisto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



16.04.2020

Asia/6

Tiedoksi

Kymp/Rya



16.04.2020

Asia/7

§ 50

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Oulunkylän ala-asteen ja uuden päiväkodin laajennuksen ja muutoksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2020-002608 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Oulunkylän ala-asteen ja uuden päiväkodin laajennuksen ja muutoksen 26.3.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 7 097 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 22 640 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Reetta Amper, projektinjohtaja, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma
- 2 Työryhmä
- 3 Aluepiirustus
- 4 Viitesuunnitelmakooste
- 5 Iltakäyttökaavio
- 6 Rakennusosat ja järjestelmät
- 7 Aikataulu

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Oulunkylän alueen oppilasmäärä kasvaa eivätkä nykyiset tilat riitä kasvavalle oppilasmäärälle. Hankkeessa koulurakennusta laajennetaan ja olemassa oleviin tiloihin tehdään tarvittavat tekniset ja tilamuutokset, joiden tarkoituksena on muodostaa rakennuksesta koulun ja päiväkodin käsittävä tarkoituksenmukainen toiminnallinen kokonaisuus. Laajennus korvaa väliaikaistilat ja käytöstä poistetun C-siiven, joka puretaan erillisenä hankkeena. Päiväkoti korvaa nykyisin Oulunkylän ostoskeskuskella olevat esiopetusryhmät.

Oulunkylän ala-aste toimii kahdessa eri toimipisteessä (tämä Teinintien pääkoulu ja Veräjälakson sivukoulu). Suunniteltu oppilasmaailmäärä koko hallinnolliselle yksikölle on hankkeen valmistuttua yhteensä 750 oppilasta, joista 620 Teinintien yksikössä. Hankkeessa rakennettavaan päiväkotiin tulee 150 tilapaikkaa, joista esiopetukseen osallistuvien lasten osuus on noin 60 lasta. Näin ollen Teinintien toimipisteen oppilas- ja tilapaikkamäärä on yhteensä 770.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 21.1.2020 hyväksynyt hankkeen 7.1.2020 päivätyn tarveselvityksen.

Nykyistä ruokasalia ja keittiötä laajennetaan olemassa olevan rakennuksen sisällä viereiseen liikuntatilaan sekä samassa kerroksessa sijaitseviin hallintotiloihin, jotka vastaavasti sijoitetaan laajennusosaan. Laajennusosaan sijoitetaan nykyistä suurempi liikuntasali ja vanhaan liikuntasaliin sijoitetaan opetustiloja sekä monitoimitila lähinnä päiväkodin liikuntakäyttöön.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 tavoitteita toteuttamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt Oulunkylän alueen lapsille ja suunnittelemailla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia sekä ulko- että sisätiloissa.

Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti pääosa laajennusosan lämmitystarpeesta katetaan maalämmöllä, sähköenergiaa tuotetaan myös aurinkopaneeleilla, laajennusosa rakennetaan energiatehokkaaksi ja hyödynnetään viherkerroinmenetelmää.



16.04.2020

Hankkeen 26.3.2020 päivätty hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina kaupunginmuseon, ympäristöpalveluiden, rakennusvalvontapalveluiden sekä pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiantuntijaa sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Oulunkylän ala-asteen rakennus

Oulunkylän ala-asteen rakennuksen 4-kerroksinen pohjoissiipi A ja Norrtäljentien suuntainen 1-kerroksinen B-siipi valmistuivat vuonna 1959 Oulunkylän kansakouluksi. Arkkitehteinä olivat Claus Tandefelt ja Lauri Pajamies. C-siipi valmistui vuonna 1967. A- ja B-siipien perusparannus valmistui syksyllä 2016 (Groop & Tiensuu Arkkitehdit Oy).

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 2004 (tunnus 11235) ja se määrittelee tontin opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Rakennusoikeus on 9 500 kem². Nykyisen koulurakennuksen kerrosala on 4 125 kem² (ei sis. purettavaa C-osaa 999 kem²) ja laajennuksen ja kenkäeteisten kerrosala yhteensä 4 091 kem². Käyttämätöntä rakennusoikeutta jää laajennuksen jälkeen 1 284 kem².

Hankkeen tarpeellisuus

Nykyisessä rakennuksessa on tehty perusparannus, joka on valmistunut vuonna 2016. Perusparannuksessa varauduttiin mahdolliseen tulevaan laajennustarpeeseen. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan ala-asteikäisten suomenkielisten lasten määrän arvioidaan Oulunkylän ala-asteen nykyisellä oppilaaksiottoalueella kasvavan vuosina 2020 - 2034 noin 140 lapsella. Perusparannus ei käsittänyt rakennuksen C-osaa, joka sittemmin on poistettu käytöstä sisäilmaongelmien vuoksi ja puretaan erillisenä hankkeena.

Hankkeessa rakennetaan tiloja myös varhaiskasvatukseen käyttöön Oulunkylän alueelle. Laajennusosan yhteyteen rakennettavassa päiväkodissa on tilaa 150 lapselle. Päiväkotia korvaa nykyisin Oulunkylän ostoskeskuksella olevat esiopetusryhmät. Viimeisimmän väestöennusteen perusvaihtoehdon mukaan Oulunkylässä alle kouluikäisten lasten määrä pysyy ennallaan vuoteen 2023 asti, jonka jälkeen väestön ennustetaan kasvavan vuoteen 2033 mennessä reilulla 70 lapsella. Nopean kasvun ennusteen mukaan alle kouluikäisen väestön ennustetaan lisääntyvän Oulunkylässä jopa 164 lapsella vuoteen 2033 mennessä.



16.04.2020

On tarkoituksenmukaista, että toiminnot sijaitsevat lähellä toisiaan ja erillisistä lisätiloista luovutaan. Tavoitteena on rakentaa yhtenäisiä opinpolkuja varhaiskasvatuksesta esiopetukseen ja perusopetukseen.

Hankesuunnitelma

Kolmikerroksinen laajennus on toiminnallisesti ja tilankäytöllisesti tehokas ja se täydentää nykyisen rakennuksen toiminnallisuutta. Laajennusosan opetustilat muodostavat kolme kotisolua ja rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee päiväkotitila. Toisessa kerroksessa sijaitsevat keskitetysti hallinto- ja oppilashuollon tilat, joiden keskellä kulkee yhdys sillan kautta kulkureitti nykyisen rakennuksen ruokasaliin. Uusi pääsisäänkäynti sijaitsee laajennusosassa, ja sen kautta kuljetaan myös uuteen liikuntasaliin ja sen oheistiloihin.

Nykyisen rakennuksen ruokasalia ja keittiötä laajennetaan vastaamaan kasvavan oppilasmäärän tarvetta. Taito- ja taideaineiden kokonaisuutta kasvatetaan 3. kerroksessa ja vanhan liikuntasalin tilalle toteutetaan uudenaikainen oppimisympäristö. Kengättömän koulun periaatteen toimivuus mahdollistetaan rakentamalla nykyiseen rakennukseen kaksi erillistä kenkäeteistä ja laajentamalla tuulikaappia sisätiloihin.

Tavoitteina ovat Helsingin kaupungin energiatehokkuus- sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 -tavoitteiden kautta määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia. Pääosa laajennusosan lämmitystarpeesta katetaan maalämmöllä (10 kpl porakaivoja á 300 m). Vesikatolle asennetaan aurinkosähköjärjestelmä, jolla katetaan yli 10 % sähköntarpeesta. Laajennusosalle voidaan toteuttaa viilennys kustannustehokkaasti maalämpöjärjestelmää hyödyntäen.

Koulukiinteistön sähköliittymää suurennetaan sekä hankitaan uusi sähköpääkeskus palvelemaan kasvanutta sähkönjakelua. Uudet ja uusittavat valaistusjärjestelmät toteutetaan ratkaisuna, jossa valaistus huomioi tilassa läsnäolon ja päivänvalon vaikutuksen. Muutosalueella taloteknisiä järjestelmiä uusitaan tilamuutosten mukaisesti.

Piha-alueen toiminnallisuutta parannetaan. Uudelle päiväkodille rakennetaan aidalla rajattu piha-alue. Välituntipihaa laajennetaan koulun ja Käskynhaltijan tien väliselle alueelle, jonka melusuojaus toteutetaan meluseinällä.

Lausunnot

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



Hankkeen laajuus

Laajennusosa on 4 475 brm², 3 828 htm² ja 2 821 hym², vanhan osan muutosalue on noin 2 622 brm², 1 300 htm² ja 1 200 hym². Laajennusosan ja muutosalueen laajuus on yhteensä noin 7 097 brm², 5 128 htm² ja 4 041 hym². Laajennuksen rakentamisen ja C-siiven purkamisen jälkeen rakennuksen kokonaislaajuus on 8 947 brm², 7 489 htm² ja 5 405 hym².

Piha-aluetta laajennetaan ja rakennetaan pelikenttä maavallikatsomoi-neen. Pihan laajuus on noin 9 257 m², josta päiväkodille aidattu piha-alue on noin 1 230 m² (noin 14 m²/tp)

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 22 640 000 euroa (3 190 euroa/brm²) helmikuun 2020 kustannustasossa. Tästä summasta laajennusosan kustannus on 19,65 milj. euroa (4 391 euroa/brm²) ja vanhassa osassa tehtävien muutostöiden 2,99 milj. euroa (1 140 euroa/brm²).

Hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta on yli 10 000 000 euroa, joten hankesuunnitelman lopullinen päättäjä on kaupunginvaltuusto.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaan määritelty sisäinen vuokra on laajennusosalle noin 28,48 euroa/htm²/kk, yhteensä 109 036 euroa/kk ja noin 1 308 434 euroa/v ja nykyiselle rakennukselle (A- ja B-osat) 25,98 euroa/htm²/kk yhteensä 95 113 euroa/kk ja noin 1 141 353 euroa/v. Koko Teinintien koulun vuokra on yhteensä noin 27,26 euroa/htm²/kk, yhteensä noin 204 149 euroa/kk ja noin 2 449 787 euroa/v.

Laajennuksen osalta neliövuokran perusteena on 3 828 htm². Pääomavuokran osuus on 24,47 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 4,01 euroa/htm²/kk. Nykyisen rakennuksen osalta neliövuokran perusteena on 3 661 htm². Pääomavuokran osuus on 21,97 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 4,01 euroa/htm²/kk. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistusajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Ennen laajennushankkeen valmistumista tarvittavista lisä- ja väliaikais-tiloista kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa tulevan laajennuksen suuruista vuokraa. Näiden tilojen kustannus on sisällytetty laa-



16.04.2020

jennuksen tulevaan pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti. Väliaikaistilojen vaikutus tulevaan vuokraan on 1,10 euroa/htm²/kk.

Nykyinen vuokra on 22,07 euroa/htm²/kk, yhteensä 103 561 euroa/kk ja 1 242 728 euroa/v, josta pääomavuokran osuus on 18,68 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,38 euroa/htm²/kk.

Väistö- ja väliaikaiset tilat

Toteutus on suunniteltu vaiheistettavaksi siten, että laajennusosa rakennetaan ja otetaan käyttöön ensin, jolloin päiväkodille valmistuneita tiloja voidaan käyttää koulun väistötiloina A-osan muutostöiden aikana. Päiväkoti aloittaa toiminnan laajennusosassa vasta kun koko hanke on valmis.

Lisä- ja väliaikaistilat toteutetaan kesällä 2020 tontille sijoitettavalla paviljongilla. Hankepäätös koulun lisätiloiksi on tehty rakennusten ja yleisten alueiden jaostossa 5.3.2020 ja kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut siitä puoltavan lausunnon 25.3.2020.

Hankkeen rahoitus

Vuoden 2020 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 15 milj. euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2022 - 2023.

Hankkeen aikataulu ja toteutuksen edellyttämä 22,64 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu. Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaa kesällä 2021 ja laajennus otetaan käyttöön tammikuussa 2023 ja koko hanke valmistuu kesällä 2023.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Reetta Amper, projektinjohtaja, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871



16.04.2020

Asia/7

paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma
- 2 Työryhmä
- 3 Aluepiirustus
- 4 Viitesuunnitelmakooste
- 5 Iltakäyttökaavio
- 6 Rakennusosat ja järjestelmät
- 7 Aikataulu

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet



§ 51

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle kasvatuksen ja koulutuksen toimialan koulujen väistötilojen hankesuunnitelman hyväksymisestä osoitteessa Arkadiankatu 24

HEL 2020-004295 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle

A

Arkadiankatu 24:n koulujen väistötilojen vuokrahankkeen 16.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 5 867 htm² ja enimmäishinta on 20 136 000 euroa.

B

yhteensä 5 867 htm²:n suuruisten tilojen vuokraamista Hemsö Finland Utbildningsfastigheter Oy:lta 15 vuoden vuokra-ajaksi sekä kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokrausyksikön päällikön oikeuttamista tekemään vuokrasopimusluonnokseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia ja korjauksia.

C

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Anne Löfström, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40333
anne.lofstrom(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 16.4.2020
- 2 Tarvekuvaus Taivallahden koulun väistötilat_Arkadia 24
- 3 Tilaohjelma ja viitesuunnitelma
- 4 Vuokrasopimusluonnos
- 5 Vastuujakotaulukko, hankintarajaliite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Vuokranantaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Väistötilojen tarve

Taivallahden peruskoulun perusparannus on ohjelmoitu rakentamishjelmassa vuosille 2022 - 2024. Perusparannuksen ajaksi koulu tarvitsee väistötilat, joiksi on suunniteltu Arkadiankatu 24 kiinteistöä (690 oppilaalle ja 42 esikoululaiselle) sekä Hiekkarannantien paviljonkeja. Arkadiankatu 24 kiinteistöä tullaan käyttämään Taivallahden peruskoulun tarpeen (vaihe 1) jälkeen vaiheittain viiden koulun väistötilatarpeisiin seuraavasti;

- vaihe 1: Taivallahden peruskoulu 8/2022 - 11/2024
- vaihe 2: Zacharias Topeliuskolan ja Töölön ala-aste 1/2025 - 6/2026
- vaihe 3: Resson peruskoulu, luokat 1-9, 6/2026 - 6/2028
- vaihe 4: Meilahden yläaste 6/2028 - 12/2029
- vaihe 5: Snellmanin ala-aste + LPK 1/2030 - 6/2031
- vaihe 6: Töölö Gymnasium 6/2031 - 12/2032

Arkadiankatu 24:n tilat todettiin toiminnallisesti ja sijainniltaan sopiviksi koulujen väistötiloiksi. Tilat sijaitsevat Taivallahden kouluun nähden 800 m kävelymatkan päässä Etu-Töölön keskeisellä alueella. Väistöti-



laketjun sijoittaminen paikallaan pysyvään samaan kiinteistöön on kustannuksiltaan taloudellinen ratkaisu.

Tilojen laatutavoitteet

Hanke toteutetaan Helsingin koulurakennusten normaalin laatutason mukaisena. Hankkeessa toteutetaan nykyvaatimusten mukainen oppimisympäristö, jolloin tilat ovat esteettömät ja toiminnallisesti kaikille oppijoille sopivat sekä lasten ja nuorten kasvua ja kehitystä tukevat.

Tilojen korjaus- ja muutostyöt

Kiinteistön omistaja toteuttaa tiloissa käyttäjän tarpeeseen pohjautuvan tilaohjelman mukaiset perusparannustyöt. Suurin osa alkuperäisen 1930-luvulta peräisin olevan koulurakennuksen tiloista on ollut hiljattain opetuskäytössä ja osa tiloista väliaikaisesti toimistokäytössä. Tilat muutetaan nyt kokonaan takaisin koulukäyttöön. 2000-luvulta peräisin oleva lisärakennus on ollut toimistokäytössä ja muutetaan nyt esikoulukäyttöön. Tilat vastaanotetaan kiinteistön omistajalta valmiina, viitesuunnitelmien mukaisesti toteutettuna. Vuokralaisen vastuulle jää irtokalustus ja toimintaan liittyvät irtaimet varusteet.

Kiinteistön omistaja hakee muutostöille tarvittavan rakennusluvan.

Tilojen käyttöönotto

Vuokrattavat lisätilat otetaan käyttöön elokuussa 2022.

Vuokraus

Koska kaupungin omissa rakennuksissa ei ollut tarjolla vapaata opetukseen sopivaa tilaa, selvitettiin vuokrattavia vaihtoehtoja oppilaaksiot- toalueella. Tiloja Arkadiankatu 24 kiinteistössä (vanhassa rakennuksessa ja lisärakennuksessa) on yhteensä noin 5 867 htm². Kiinteistön vuokrataso on kilpailukykyinen kaupungin muihin alueen opetustiloihin verrattuna. Tilojen vuokraukseen ei hankintalain 9 §:n perusteella läh- tökohtaisesti sovelleta hankintalakia.

Kaupunkiympäristön toimiala tekee vuokrasopimuksen omistajayhtiön Hemsö Ab:n kanssa. Vuokrasopimus alkaa, kun muutostyöt ovat valmiit ja kohde on hyväksytty käyttöön otettavaksi. Edellyttäen, että rakennuslupa on lainvoimainen 1.6.2020 mennessä, vuokrasopimus alkaa ja hallinnanluovutus tapahtuu noin 15.6.2022. Vuokrasopimus tehdään 15 vuoden määräajaksi. Sopimuksessa Kaupungille tarjotaan kohteesta osto-optio mahdollisuutta, jos omistaja päättää myydä kiinteistön.



16.04.2020

Vuokrattavien tilojen 5 867 htm² pääomavuokra on 18,12 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra 3,89 euroa/htm²/kk sopimuksen alkaessa, yhteensä 22,01 euroa/htm²/kk. Yhteenlaskettu kokonaisvuokra on noin 129 150 euroa/kk ja noin 1 549 800 euroa vuodessa. Arvonlisäveroton pääomavuokra on 106 350 euroa/kk ja 1 276 200 euroa/vuodessa. Arvonlisäveroton ylläpitovuokra on 22 800 euroa kuukaudessa ja 273 600 euroa vuodessa. Arvonlisäveroton pääomavuokra on 19 100 000 euroa ja kokonaisvuokra on noin 23 300 000 euroa kun vuokra-aika on 15 vuotta. Mahdollisista lisä- ja muutostöistä (enintään 1 miljoonaa euroa) voidaan periä lisäksi enintään 0,95 euroa/htm².

Päämitettu arvonlisäveroton pääomavuokra 15 vuoden vuokra-ajalle on 14 249 287 euroa, joten hankkeesta päättää valtuusto. Pääomavuokran diskonttauskerroimet ovat tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaiset (Khs 14.12.2015).

Päävastuu ylläpidosta on kiinteistön omistajalla. Ylläpitovuokra muodostuu mm. kiinteistön kunnossapidosta ja korjaustöistä, kiinteistöveroista, kiinteistön vakuutuksista, jätehuollosta, lämmitys- ja jäähdytyskustannuksista sekä vesi- ja viemäri liittymämaksuista. Helsingin kaupunki vastaa ylläpidosta siltä osin kuin ylläpidon vastuunjakotaulukon luonnoksessa on sovittu (liite). Ylläpitovuokran määrä vahvistetaan etukäteen yhden vuoden ajanjaksoksi kerrallaan toteutuneiden ylläpitokulujen perusteella, siten että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan ylläpitovuokran määräytymisvuoden ylläpitovuokran määrässä.

Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle on enintään 23,96 euroa/htm²/kk, yhteensä 140 573 euroa/kk ja yhteensä 1 686 880 euroa/vuosi. Tilakustannus muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle makсамasta kokonaisvuokrasta sisältäen pääomavuokran 18,12 euroa/htm², ylläpitovuokran 3,89 euroa/htm², kaupunkiympäristön toimialan perimän 0,50 euroa/m² hallintokulun sekä kaupunkiympäristön toimialan ylläpitokulun 0,50 euroa/htm² kaupunkiympäristön vastuulla olevista ylläpitovastuista sekä sisältää 0,95 euroa/m² lisä- ja muutostyövarauksia enintään 1 miljoonaa euroa varten. Ylläpitokustannukset määräytyvät toteutuneiden kustannusten perusteella aina vuodeksi kerrallaan.

Rahoitus ja toteutus

Hankkeen rahoituksesta ja toteutuksesta vastaa kiinteistön omistaja, käyttäjän mahdollisiin erityistarpeisiin liittyvää 1 miljoonan euron lisä- ja muutostyövarausta lukuun ottamatta.



16.04.2020

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Anne Löfström, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40333
anne.lofstrom(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 16.4.2020
- 2 Tarvekuvaus Taivallahden koulun väistötilat_Arkadia 24
- 3 Tilaohjelma ja viitesuunnitelma
- 4 Vuokrasopimusluonnos
- 5 Vastuujakotaulukko, hankintarajaliite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Vuokranantaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Rakennetun omaisuuden hallinta
Tilapalvelut
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala



§ 52

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle koskien Puotilan korvaavan ala-asteen hankesuunnitelman hyväksymistä ja hankintapäätös elinkaarihankkeen toteutuksesta osoitteessa Klaavuntie 17

HEL 2020-004292 T 10 06 00

Klaavuntie 17, kaup.osa 45, Vartiokylä

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Klaavuntie 17 sijoittuvan Puotilan ala-asteen korvaavan uudisrakennushankkeen 16.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 5 740 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 23 715 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti valita elinkaarihankkeen toteuttajaksi eli palveluntuottajaksi Lujatalo Oy:n ryhmittymän, jonka tarjous on tarjouspyynnössä määriteltyjen kriteerien perusteella hinta-laatusuhteeltaan paras. Lisäksi jaosto päätti hyväksyä elinkaarisopimusten hinnan eli palveluntuottajalle maksettavat sopimusperusteiset maksut ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy hankesuunnitelman:

- Hankkeen kiinteä urakkahinta on 19 915 000 euroa.

- Palvelujakson (20 vuotta) aikaisten kiinteistöpalveluiden vuosihinta (isännöintipalvelut, kiinteistönhoitopalvelut, ulkoalueiden ylläpito, lämmitys sekä siivouspalvelut): yhteensä 330 375 euroa joulukuun 2019 hintatasossa.

- PTS-suunnitelman mukaisten toimenpiteiden laskennallinen kattohinta palvelujaksolla (20 vuotta): 1 742 400 euroa joulukuun 2019 hintatasossa.

C



16.04.2020

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan väliaikaisen suunnittelusopimuksen, jonka perusteella voidaan jatkaa hankkeen suunnittelua odottamatta hankesuunnitelman hyväksymistä.

D

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan elinkaarihankkeen sopimukset (puite-, palvelu- ja urakkasopimuksen) hankesuunnitelman hyväksymispäätöksen tultua lainvoimaiseksi.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Puotilan ala-aste 16.4.2020
- 2 Puotilan hankesuunnitelman liitteet 1-6
- 3 Laatuarviointi Puotilan ala-aste 2.3.2020
- 4 Puotila_kokonaistaloudellinen vertailu

Muutoksenhaku

Kohdasta A, C, D

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Kohdasta B

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Tarjoajat

Otteen liitteet
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Esitysteksti
Liite 3
Liite 4

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Puotilan ala-asteen korvaava uudisrakennus toteutetaan elinkaarimallilla nykyisen, purettavan Puotilan ala-asteen tontille.

Uusi koulurakennus tarjoaa tilat ala-asteen 530 oppilaalle sekä 70 esiopetusryhmäläiselle. Lisäksi se sisältää harrastus- ja kokoontumistiloja lähialueen asukkaille. Rakennus on helposti saavutettavissa jalan, pyöräillen ja julkisella liikenteellä. Koulurakennus ja koulun aluetta rajaava puuverhoiltu muuri suojaavat eteläpuolelle sijoittuvaa pihaa itä-väylän liikenteen melulta sekä tuulelta. Pihatila avautuu valoisaan ja aurinkoiseen ilmansuuntaan. Rakennus toimii keskuksena niin ala-asteen koululaisille kuin ympäröivälle yhteisölle.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt Puotilan ala-asteen tarveselvityksen 27.8.2019.

Uudisrakennushankkeesta on laadittu 16.4.2020 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankesuunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelua. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on osallistanut opettajia, oppilaita ja oppilaiden vanhempia pedagogisen suunnitelman laadinnan yhteydessä.

Hankkeen palveluntuottaja on valittu kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. Tarjoajien kanssa käytyjen neuvotteluiden jälkeen tarjoajat ovat jättäneet lopulliset tarjouksensa, jotka tilaaja on arvioinut tarjouspyynnössä annettujen vertailuperusteiden mukaisesti. Laadun ja hinnan painoarvo on 50/50. Eniten pisteitä sai Lujatalo Oy:n muodostama ryhmittymä.

Hankkeelle on varattu määräraha talonrakennushankkeiden rakentamissohjelmassa siten, että toteutus ajoittuu vuosille 2020 - 2022.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Nykyinen Puotilan ala-asteen rakennus on huonokuntoinen ja tullut käyttöikänsä päähän. Sen tilat eivät riitä kasvavalle oppilasmäärälle. On todettu, että nykyisen rakennuksen perusparantamisen ja laajentamisen sijaan on kokonaistaloudellisempaa toteuttaa toiminnallisesti parempi ja tiloiltaan tehokkaampi uudisrakennus. Uuteen ala-asteen rakennukseen toteutetaan nykyaikaiset, terveelliset ja turvalliset uuden



opetussuunnitelman oppimisympäristön mukaiset tilat. Pedagogisesti monipuoliset, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja joustavat tilat edistävät oppimistoimintaa, sekä takaavat lapsille turvallisen hyvän ympäristön oppia ja kasvaa.

Puotilan alueella on toivottu panostuksia asukkaiden kokeman asukasviihtyvyyden parantamiseen ja asukasosallisuuden kasvattamiseen sekä kaupungin tasolla alueellisen eriarvoistumisen ja siihen liittyvien sosiaalisten ongelmien ennaltaehkäisyyn. Alueella on pulaa sekä liikunta- paikoista että muista harrastustiloista. Rakennuksen tilajärjestelyt tukevat aktiivista kuntalaiskäyttöä. Rakennukseen pyritään sijoittamaan mm. työväenopiston ja liikuntaseurojen toimintaa sekä taiteen perusopetusta. Lisäksi koulurakennus palvelee alueen asukkaiden kokoontumistilana.

Suunnitelma

Uudisrakennettavan Puotilan ala-asteen koulun tontti sijaitsee Puotilan asuinalueen pohjoislaidassa Itäväylän tuntumassa Puotilan metroaseman vieressä. Nykyinen asemakaava on vuodelta 1998. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti koulun tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Hanke voidaan toteuttaa voimassa olevan asemakaavan puitteissa.

Koulun piharatkaisu luo esi- ja alakoululaisten moninaisille toiminnoille jäsennellyn ja rikkaan pihaympäristön. Saatto-, peli-, leikki-, viljely-, opiskelu- ja auditoriotoiminnot lomittuvat puiden ja viheristutusten kanssa. Opetustilat ja ravintolasali avautuvat vehreälle pihalle vastapäisen työväentalon rinteeseen suuntaan. Koulurakennuksen pihan puolen polveileva muoto tuo opetustilat luonnonvalon ääreen ja toisaalta rajaa suojaisia, katettuja syvennyksiä pihalle. Opetustoiminta voi jatkua joustavasti myös ulkotiloissa.

Kuntalaiskäytön tilat, kuten liikuntasali sekä musiikin ja kädentaidon tilat on sijoitettu välittömästi torin yhteyteen. Oppimistilat liittyvät näihin kahdessa tasossa keskeisen yhteisöllisen aulan välityksellä, pienempien lasten tilat pihatasoon ja isompien yläkertaan.

Sisäänkäynnit koulurakennuksen tori-, katu- ja pihasivuilla on suunniteltu toimimaan joustavasti niin koulu- kuin kuntalaiskäytössä. Liikenteen turvallisuuteen on kiinnitetty huomiota. Koulun huoltoliikennematkaisu hyödyntää Klaavuntien loppupäätä osana läpiajettavaa huoltopihaa.

Kaupunkistrategia ja tavoitteet



Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 seuraavia tavoitteita:

- Helsinki tavoittelee jatkossakin asemaa segregaatien ehkäisyn eurooppalaisena huippuesimerkkinä ja mahdollistaa kaupunginosien tasavertaisuuden ja hyvinvoinnin. Eriarvoistumista vähentää erityisesti laadukas opetus ja varhaiskasvatus.
- Tasavertaisten mahdollisuuksien luomiseksi kaupunki varmistaa, että sen tiloja on helppoa ja turvallista käyttää koulutus-, kansalais- ja kulttuuritoimintaan.
- Neuvoloiden, päiväkotien ja koulujen sekä vapaa-ajan mahdollisuuksien korkea laatu kaikkialla kaupungissa on edellytys tasavertaiselle hyvälle elämälle.
- Helsingissä panostetaan fyysisiin oppimisympäristöihin, jotka edistävät työelämässä ja tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista.
- Helsingissä lapsilla ja nuorilla on turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt.
- Tavoitteena on kiinteistökannan laadun parantamisen, laaturiskien hallinnan parantamisen mm. elinkaarimallilla ja sisäilmaongelmien vähentämisen ohella tilatehokkuuden edistäminen ja tyhjiksi jääneiden arvoteknisten rakennusten parempi hyödyntäminen
- Arkkitehtuuri on mielenkiintoista, moninaista ja korkeatasoista, ja rakentamisen korkea laatu luo kaupungille vahvan identiteetin ja imagon
- Rakennusten energiatehokkuutta parannetaan sekä uudisrakentamisessa että vanhan rakennuskannan korjaamisessa.

Elinkaarimalli

Puotilan ala-aste on Helsingin ensimmäisten elinkaarimallilla toteutettavien hankkeiden joukossa. Rakennus tulee kaupungin omistukseen, mutta hankkeen toteuttaja eli palveluntuottaja vastaa rakennuksen suunnittelun, rakentamisen ja 20 vuoden ylläpitopalvelun toteuttamisesta. Sopimuskausi jakautuu investointijaksoon ja palvelujaksoon. Tilaaja vastaa rakentamisen rahoituksesta ja maksaa palveluntuottajalle palvelumaksua, jonka määrä perustuu kohteen tilojen käytettävyyteen ja palvelutasoon.

Palveluntuottaja suunnittelee ja toteuttaa kohteeseen ratkaisuja, joiden avulla taataan kohteen käytettävyys asetettujen tavoitteiden mukaisesti kustannustehokkaasti. Palveluntuottaja vastaa siitä, että kohteen kunto,



olosuhteet ja tekninen jäännösarvo ovat palvelusopimuksen mukaiset 20 vuoden palvelujakson aikana ja sen päättyessä. Hankemallissa siirretään riskejä palveluntuottajan vastuulle. Vastuu kattaa suunnitteluun, rakentamiseen, ylläpitoon ja olosuhteisiin liittyvät tekniset riskit, kuten kiinteistöstä aiheutuvat sisäilmaongelmat. Elinkaarimallin hyödyt perustuvat suurilta osin riskienhallinnan tehokkuuteen ja tarkoituksenmukaiseen vastuiden siirtoon.

Elinkaarihankkeessa rakennukselle määritellään tarkka kunto, jossa kohde luovutetaan palvelujakson jälkeen tilaajalle ja joka on noin 85 % uudesta johtuen rakennuksessa toteutettavasta jatkuvasta ylläpidosta ja 20 vuoden pts-ohjelmasta.

Elinkaarihankkeen palveluntuottajan hankinta

Palveluntuottajan hankinta on toteutettu kilpailullisella neuvottelumenettelyllä.

Hankinta käynnistettiin julkaisemalla EU-hankintailmoitus ja osallistumispyyntö julkisten hankintojen ilmoituskanavassa 4.7.2019. Elinkaarihankkeen neuvotteluvaiheeseen jätti 2.9.2019 osallistumishakemuksen viisi ryhmittymää, jotka kaikki täyttivät vähimmäisvaatimukset ja kutsuttiin tarjousneuvotteluihin: Lujatalo Oy, SRV Rakennus Oy, YIT Suomi, Skanska /Caverion, NCC.

Syksyn 2019 ja tammikuun 2020 aikana käytiin neuvottelut, joissa osallistujat esittelivät suunnitelmiaan ja tilaaja esitti niihin kehitysehdotuksia. Neuvotteluvaihe päättyi lopullisen tarjouspyynnön julkaisemiseen tammikuun 2020 lopussa.

Määräaikaan 26.2.2020 mennessä saapui kolme tarjousta: Lujatalo Oy:n, SRV Rakennus Oy:n ja YIT Suomi Oy:n. Tarjoajat esittelivät tarjouksensa tilaajan arviointiryhmälle 2.3.2020. Tilaajan arviointiryhmä arvioi ja pisteytti laatutarjoukset tarjouspyynnössä esitettyjen vertailuperusteiden mukaisesti 3.- 4.3.2020. Hintatarjoukset avattiin 4.3.2020.

Tarjousten vertailu

Tarjoukset pisteytettiin käyttäen valintaperusteena parasta hintalaatusuhdetta, jossa laatu sai painoarvon 50 % ja hinta painoarvon 50 %. Vertailuperusteiden pääkohdat ovat suunnitteluratkaisun arviointi (toiminnallisuus, arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset ratkaisut, ekologisuus ja ympäristötavoitteet) sekä toteuttamisen arviointi (suunnittelu ja rakentaminen, ylläpito ja palvelut sekä pts-suunnitelma).



Saatujen tarjousten kokonaistaloudellisen edullisuuden vertailu suoritettiin tarjouspyynnön mukaisella kaavalla. Kokonaistaloudellisesti edullisin ja laatupisteiltään paras tarjous on vertailun perusteella Lujatalo Oy:n ryhmittymän tarjous, jossa arkkitehtisuunnitelmat tekee Verstas Arkkitehdit Oy.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hanke-suunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelulta.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 5 740 brm², 4 710 htm², 4 250 hym².

Rakentamiskustannukset

Teoreettisen tilantarpeen perusteella arvioitu hankkeen enimmäishinta on 23 715 000 euroa (alv. 0 %) (kausi 2/2020, RI 104,1 ja THI 197,0), noin 4 132 euroa/brm². Investoinnin kustannukset oppilasta kohden ovat 39 525 euroa.

Ylläpitokustannukset

Rakennuksen ylläpidosta vastaa elinkaarihankkeen palveluntuottaja 20 vuoden palvelujakson ajan. Ylläpito sisältää manageroinnin, kiinteistönhoidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen sekä siivouksen ja sen vuotuinen kustannus on arviolta noin 330 375 euroa. Kaupunkiympäristön toimialan palveluntuottajalle maksama ylläpidon kustannus kateetaan käyttäjältä perittävällä ylläpitovuokralla.

Lisäksi sopimukseen sisältyvät tarvittavat PTS-investoinnit, joiden kokonaiskustannusarvio 20 vuoden ajalta tarjoushetken hintatasossa on 1 742 400 euroa (sidottu rakennuskustannusindeksiin). Kaupunkiympäristön toimialan palveluntuottajalle maksamat PTS-investoinnit katetaan käyttäjältä perittävän pääomavuokran osuudesta.

Tilakustannus käyttäjälle

Alustava arvio rakennuksen kokonaisvuokrasta on 135 650 euroa/kk eli 1 627 780 euroa vuodessa. Vuokra on 28,80 euroa/m²/kk, mikä koostuu noin 22,95 euroa/m²/kk pääomavuokrasta ja noin 5,85 euroa/m²/kk ylläpitovuokrasta (sisältää manageroinnin, kiinteistönhoidon, ulkoalueiden hoidon, lämmityksen sekä siivouksen). Neliövuokran perusteena on 4 710 htm².



Lopullinen vuokra lasketaan hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan hankkeen valmistuttua. Kiinteistöstrategian perusteella sisäisen vuokran malli tullaan uudistamaan hankkeen aikana. Nykyinen sisäisen vuokran malli perustuu rakennuksen kulumismalliin, jonka mukaan rakennus kuluu 30 vuodessa 70 %. Elinkaarimallissa palveluntuottaja vastaa siitä, että tekniset luovutuskuntovaatimukset täyttyvät, jolloin rakennuksen kuluma 20 vuoden jälkeen on noin 15 %.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Kalustamisen kustannukset ilman tieto- ja viestintäteknologiaa ovat Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvion mukaan 532 900 euroa (alv. 0 %) ja muuttokustannukset noin 51 500 euroa.

Väistötilat

Puotilan ala-asteen oppilaat siirtyvät väistötiloihin Leikkiniityn puistoon sijoitettaviin paviljonkeihin.

Hankkeen rahoitus

Rakennus toteutetaan elinkaarimallilla kaupungin suoraan omistukseen. Valittava palveluntuottaja vastaa suunnittelusta, rakentamisesta ja kohteen ylläpidosta seuraavan 20 vuoden ajan. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2020 - 2022 on hankkeelle varattu 20 000 000 euroa, ja lisäksi 900 000 euroa tontin esirakentamistöille kuten purkutöille erillisenä hankkeena 2814E06042. Yleisten alueiden kustannukset eivät sisälly elinkaarihankkeeseen. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 23 715 000 euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Valittu elinkaarihankkeen palveluntuottaja vastaa hankkeen suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta seuraavan 20 vuoden palvelujakson ajan. Hankkeen toteutussuunnittelua on tarkoitus jatkaa heti hankepäättöksen jälkeen. Rakennustyöt alkavat nykyisen rakennuksen purkamisella kesällä 2020. Uusi koulurakennus valmistuu 5/2022 siten, että tilat ovat käyttöön otettavissa elokuussa 2022.

Toimivalta

Hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta on yli 10 000 000 euroa, joten hankesuunnitelman lopullinen päättäjä on kaupunginvaltuusto.



16.04.2020

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Puotilan ala-aste 16.4.2020
- 2 Puotilan hankesuunnitelman liitteet 1-6
- 3 Laatuarviointi Puotilan ala-aste 2.3.2020
- 4 Puotila_kokonaistaloudellinen vertailu

Muutoksenhaku

Kohdasta A, C, D

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Kohdasta B

Muutoksenhaku hankintapäätökseen,
kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Tarjoajat

Otteen liitteet
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta
Liite 3
Liite 4

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Rakennetun omaisuuden hallinta



§ 53

Katujen uudelleenpäällystykset 2020

HEL 2020-003508 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa ylläpitopalvelun yleiset alueet -yksikön tilaamaan vuoden 2020 katujen uudelleenpäällystystyöt Helsingin kaupungin rakentamispalveluliikelaitos Staralta enimmäishintaan 4 400 000 euroa (alv. 0 %).

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Kari Laakso, ylläpitoinsinööri, puhelin: 310 22752
kari.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Uudelleenpäällystysohjelma 2020
- 2 Uudelleenpäällystyskohteet 2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Yleistä

Yleiset alueet -yksikkö ja Staran kaupunkitekniikan ylläpitoyksikkö ovat yhteistyössä laatineet vuoden 2020 uudelleenpäällystyssuunnitelman, jonka mukaisesti päällystystyöt toteutetaan. Yhdessä Staran päällysteasiantuntijoiden kanssa muodostetaan päällystyssuunnitelma tulevalle kaudelle. Staran päällysteasiantuntijat laativat alustavan suunnitelman päällystettävistä kohteista. Yleiset alueet -yksikkö on teettänyt katuverkon kuntomittauksia, joiden perusteella suunnitelmaa täydennetään. Keväällä suunnitelmaa vielä tarkistetaan. Tarvittaessa uudelleenpäällystyssuunnitelmaa täsmennetään päällystyskauden aikana.



16.04.2020

Uudelleenpäällystysohjelma sisältää ajoratojen sekä jalankulku- ja pyöräilyväylien asfaltit ja kiveykset. Uudelleenpäällystysuunnitelman laajuus on yhteensä noin 360 000 m², mikä vastaa noin 2,4 % kulkuväylien päällystetystä pinta-alasta.

Stara on kilpailuttanut kahdeksan asfalttiurakkaa sekä neljä kivityöurakkaa. Stara teettää kilpailutukset voittaneilla urakoitsijoilla uudelleenpäällystystyöt sekä uudisrakentamiskohteiden päällystystyöt. Staran johtokunta on tehnyt asfalttiurakoiden hankintapäätökset 22.2.2020 § 16-19 ja 19.3.2020 § 05 - 12.

Stara toteuttaa työt kolmella alueella: lännessä, pohjoisessa ja idässä. Jokaisella kolmella alueella on omat suurten sekä pienten töiden asfalttiurakat sekä luonnonkiviurakka. Näiden lisäksi on koko kaupungin alueen kattava pääkatujen kivimastiksiasfaltti- (SMA-), valuasfaltti- ja betonikiviurakka.

Melua vaimentavien päällysteiden avulla vähennetään liikenteen rengasmelua. Tänä vuonna uudelleenpäällystetään 1-2 katua melua vaimentavalla päällysteellä.

Vanhaa asfalttia uusiokäytetään asfalttinormeissa sallittu maksimimäärä. Kulutuskerroksessa sallittu määrä on 50 % ja sen alapuolisissa asfalteissa 70 %. Kestävämmissä SMA -päällysteissä ei käytetä vanhasta päällysteestä tehtyä asfalttirouhetta. Asfalttirouheen käyttöä pyritään lisäämään ja korkeammilla rouhepitoisuuksilla tehdään joitakin kokeiluja kokemusten saamiseksi.

Hankkeen kustannusvaikutukset

Tilauksen enimmäishinta vuodelle 2020 on 4,4 miljoonaa euroa (alv. 0 %) jakaantuen kolmeen osaan: länsi 1,60 miljoonaa euroa, pohjoinen 1,80 miljoonaa euroa ja itä 1,00 miljoonaa euroa. Tilauksen arvosta noin 85 % koostuu päällysteistä ja noin 15 % Staran katu- ja maalaboratorion suorittamasta laadun valvontatyöstä, tiemerkinnoista, kaivojen kansistojen vaihdoista sekä ajoneuvojen siirroista aiheutuvista kustannuksista.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Kari Laakso, ylläpitöinsinööri, puhelin: 310 22752
kari.laakso(a)hel.fi

Liitteet



16.04.2020

Asia/10

-
- | | |
|---|---------------------------------|
| 1 | Uudelleenpäällystysohjelma 2020 |
| 2 | Uudelleenpäällystyskohteet 2020 |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kymp/Rya



§ 54

Ulkovalaistus- ja liikennevaloverkkojen rakentamis- ja ylläpitotöitä koskeva puitejärjestely sopimuskaudelle 2020 - 2022 (optiokausi 2022 - 2024)

HEL 2019-004875 T 02 08 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi seuraavat kokonaistaloudellisesti edullisimmat tarjoukset edullisuusjärjestyksessä ja oikeutti teknisen johtajan tekemään ulkovalaistus- ja liikennevaloverkkojen rakentamis- ja ylläpitotöitä koskevat puitesopimukset alla mainittujen tarjoajien kanssa:

1. Suomen Energia-Urakointi Oy
2. Eltel Networks Oy.

Puitesopimuksen sopimuskausi on 1.5.2020 - 30.4.2022. Tilaaja varaa oikeuden jatkaa sopimusta kahden (2) vuoden optiokaudella ajalle 1.5.2022 - 30.4.2024. Tilaaja ilmoittaa kirjallisesti option käytöstä viimeistään kolme (3) kuukautta ennen kuluvan sopimuskauden päättymistä.

Arvio hankinnan kokonaisarvosta sopimuskaudella optiokaudet mukaan lukien on arvonlisäverottomana 30 000 000,00 euroa.

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

Puitesopimus ei tuota urakoitsijalle yksinoikeutta tuottaa tilaajalle sopimuksen kattamia töitä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Olli Markkanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 39559
olli.markkanen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta



Otteet

Ote

Tarjoajat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankinnan perustiedot

Puitejärjestelyllä hankitaan ulkovalaistus- ja liikennevaloverkkojen rakentamis- ja ylläpitotyitä. Urakka suoritetaan yksikköhintaurakkana.

Kilpailutuksen perusteella luodaan puitejärjestely, johon tullaan valitsemaan kaksi (2) kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehnyttä tarjoajaa, ellei kelpoisuusehdot täyttäviä tarjoajia ja hyväksyttäviä tarjouksia ole vähemmän.

Tarjousvertailussa korkeimmat pisteet saanut tarjoaja saa tehtäväkseen kunnossapito- ja rakentamishankkeista noin 70 % (€-määrä) sekä päivystyspalvelun 24/7 osion.

Tarjousvertailussa toiseksi tullut tarjoaja saa tehtäväkseen kunnossapito- ja rakentamishankkeista noin 30 % (€-määrä). Toiseksi sijoittuneelle tarjoajalle voidaan tarjota päivystyspalvelun 24/7 tehtäviä ainoastaan poikkeuksellisissa kiiretilanteissa.

Hankintamenettely

Kilpailutus perustuu Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan 5.3.2020 päivättyyn tarjouspyyntöön HEL 2019-004875 Ulkovalaistus- ja liikennevaloverkkojen rakentamis- ja ylläpitotyöt sekä tarjouspyynnön korjausilmoitukseen 9.3.2020 ja 1.4.2020.

Hankinta on toteutettu julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) mukaisella avoimella menettelyllä. Kyseessä on EU-kynnysarvon ylittävä rakennusurakka.

Hankintailmoitus lähetettiin julkaistavaksi 5.3.2020 TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanavassa www.hankintailmoitukset.fi.



Hankintailmoituksessa ilmoitettiin tarjouspalvelu.fi -toimittajaportaalien internet-osoite, josta tarjouspyyntöasiakirjat olivat kaikkien palveluun rekisteröityneiden noudettavissa.

Hankinnasta oli lähetetty julkaistavaksi 20.12.2019 nyt päätettävän tarjouskilpailuun liittyvä aikaisempi EU-hankintailmoitus TEM:n ylläpitämässä sähköisessä ilmoituskanavassa www.hankintailmoitukset.fi. Tarjouskilpailu jouduttiin keskeyttämään, koska tarjouspyynnössä olleen virheen vuoksi tarjousten vertailua ei ollut mahdollista tehdä. Tarjouskilpailun keskeyttämisestä on tehty yksikön päällikön päätös 25.2.2020 § 4.

Saadut tarjoukset

Määräaikaan 14.4.2020 mennessä tarjouksen jätti kolme (3) tarjoajaa:

1. Eltel Networks Oy
2. GRK Rail Oy
3. Suomen Energia-Urakointi Oy.

Saaduista tarjouksista laadittiin avauspöytäkirja.

Tarjoajien soveltuvuuden arviointi

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

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

Tarjouspyynnön mukaan tarjoajalla on oltava sopimuksen toteuttamiseen tarvittavat taloudelliset ja rahoitusta koskevat voimavarat. Tarjoajalla tulee olla Asiakastieto Oy:n riskimittarin mukainen luokka 1-3, tai sitä vastaava talouden riskiluokitus.

Lisäksi tarjoajalla tulee olla vähintään 3 000 000 euron vuotuinen liikevaihto per tilikausi vähintään kahdelta (2) edelliseltä 12 kk tilikaudelta.

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



16.04.2020

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

- hankintalain 80 §:n mukaiset pakolliset poissulkemisperusteet.

Tarjousten tarkastus

Tarjouspyynnössä esitettiin tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset.

Kaikki tarjoajat täyttävät tarjouksen sisällölle asetetut vähimmäisvaatimukset ja tarjoukset ovat tarjouspyynnön mukaisia.

Tarjousten vertailu

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

- Hinta, painoarvo 70 %
- Laatu, painoarvo 30 %.

Hintavertailu

Tarjouksen vertailuhinta muodostuu seuraavista tarjouspyynnön liitteen 8 Töiden yksikköhintaluettelo välilehtien yhteenlasketuista vertailuhinnoista:

- K yksiköt, Maanrakennustöiden vertailuhinta
- L yksiköt, L-komponenttien vertailuhinta
- W yksiköt, Ulkovalaistustöiden vertailuhinta ja
- Y yksiköt, Y-komponenttien vertailuhinta.

Halvin hinta saa 70 pistettä ja muiden hintapisteet lasketaan kaavalla:

halvin tarjottu vertailuhinta

----- * 70

tarjottu vertailuhinta

Hintapisteet annetaan kolmen desimaalin tarkkuudella.

Laatuvertailu

Tarjouspyynnössä on esitetty laatuksiteerit ja vastausvaihtoehdot, jonka mukaan tarjoajalla on mahdollisuus saada laatuksiteitä. Laadusta on maksimissaan mahdollista saada 30 pistettä seuraavasti:



16.04.2020

- Kuorma/lava-autot, maksimipistemäärä 4 pistettä
- Paketti-/henkilöautot, maksimipistemäärä 4 pistettä
- Ulkovalaistusvikojen keskimääräinen korjausaika [pv] perustuu 6 kk:n liukuvaan keskiarvoon, maksimipistemäärä 4 pistettä
- Liikennevalojen kela-ilmaisimien korjausaika, maksimipistemäärä 3 pistettä
- Verkkokartan väldigitointi tilaajan pyynnöstä, maksimipistemäärä 3 pistettä
- Sijaintikartan väldigitointi tilaajan pyynnöstä, maksimipistemäärä 3 pistettä
- Päivystyksen varallaolo, maksimipistemäärä 4 pistettä
- Uusiutuvan dieselin testaus työmaalla, maksimipistemäärä 2 pistettä
- Toimipiste/varastotila josta tarvikkeet toimitetaan tai noudetaan, maksimipistemäärä 3 pistettä.

Tarjouksen saamat hintapisteet ja laatupisteet lasketaan yhteen vertailupisteiksi ja kaksi eniten pisteitä saanutta tarjousta valitaan. Mikäli tarjoaja saa samat pistemäärät, muodostuu tältä osin etusijajärjestys hintapisteiden perusteella.

Alla olevasta taulukosta käy ilmi tarjoajan hinta- ja laatupisteet sekä sijoitus.

	Suomen Energia-Urakointi Oy	Eltel Networks Oy	GRK Rail Oy
HINTA			
Tarjouksen vertailuhinta	22 416 785,63 €	25 889 279,05 €	37 444 275,09 €
Hintapisteet	70,000	60,611	41,907
LAATU			
Laatupisteet yhteensä	25	27	28
PISTEET YHTEENSÄ			
Tarjouksen vertailupisteet	95,000	87,611	69,907
Sijoitus	1	2	3



Rikosrekisteriotteiden tarkistaminen

Hankintapäätös on ehdollinen siihen asti, kunnes valitut tarjoajat ovat toimittaneet hankintayksikön vaatimat hyväksyttävät rikosrekisteriotteet.

Poissulkemisperusteen ilmetessä ratkaistaan hankintaa koskeva päätös uudelleen oikaisemalla tätä päätöstä hankintalain 132 §:n mukaisesti.

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 (15.5.2018 § 243) mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennukset ja yleiset alueet -jaostolla on hankintavaltuudet yli 1 miljoonan euron suuruisiin hankintoihin. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennukset ja yleiset alueet -jaosto on näin ollen toimivaltainen päättämään hankinnasta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Olli Markkanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 39559
olli.markkanen(a)hel.fi

Oheismateriaali

- 1 Tarjouspyyntö
- 2 Puitesopimusluonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Tarjoajat

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Rya/Ylläpito/Kaupunkitekniikka



16.04.2020

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 44, 45, 46, 47 (Päätöskohdasta B), 48, 49, 50, 51, 52 (Kohdasta A, C, D) ja 53 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

MUUTOKSENHAKU HANKINTAPÄÄTÖKSEEN

Pöytäkirjan 47 (Päätöskohdasta A), 52 (Kohdasta B) ja 54 §:t.

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

OHJEET HANKINTAOIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Oikaisuvaatimusaika

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

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua.

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

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

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



16.04.2020

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

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolta hankintaoikaisua vaaditaan, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

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

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.



16.04.2020

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 tiedoksianton tapahtuneen myöhemmin.

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

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

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

Valitusviranomainen

Valitus tehdään markkinaoikeudelle.

Markkinaoikeuden asiointiosoite on 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 asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



16.04.2020

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen 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.

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



16.04.2020

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

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.



16.04.2020

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden
jaosto**

Risto Rautava
puheenjohtaja

Eija Höhl
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Riina Simonen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 20.04.2020.