

## **Korkeavuorenkatu 10, 3. kerroksen käyttötarkoituksen muutostöiden urakoitsijan valinta**

Yhteinen kirkkoneuvosto 02.11.2023 § 320  
563/03.03.01/2023

Esittelijä Seurakuntayhtymän johtaja Rintamäki Juha

Päätösehdotus Yhteinen kirkkoneuvosto päättää

1) valita yhteisen kirkkovaltuuston valtuuttamana (YKV 31.03.2023 § 38 Korkeavuorenkatu 10, 3. kerroksen toimistotilojen muutos asuinhuoneistoiksi, enimmäiskustannusarvion hyväksyminen ja yhteisen kirkkoneuvoston valtuuttaminen päättämään urakoitsijavalinnasta) Korkeavuorenkatu 10, 3. kerroksen käyttötarkoituksen muutostöiden urakoitsijaksi vertailussa parhaan tarjouksen jättäneen ATL-Rakennushuolto Oy:n kokonaishintaan 1.677.237,00 euroa (alv. 0 %), veron osuus 402.536,88 euroa (alv. 24 %), yhteensä 2.079.773,88 euroa (sis. alv. 24 %),

2) valtuuttaa kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan urakkasopimuksen, käynnistämään rakennustyöt ja hyväksymään mahdolliset lisä- ja muutostyöt hyväksytyin enimmäiskustannusarvion mukaisissa rajoissa

Käsittely Kiinteistöjohtaja Rasimus selosti asiaa.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätöshistoria

Selostus

### **Historiaa**

Arkkitehti Albert Nybergin suunnittelema Korkeavuorenkatu 10 arvokiinteistö on valmistunut vuonna 1930 Johanneksenkirjon viereiselle tontille.

Rakennus sijaitsee Helsingin kantakaupungin Ullanlinnan kaupunginosassa korttelissa 7106 ja tontilla 24. Rakennuksen osoite on Korkeavuorenkatu 10, 00120 Helsinki. Korkeavuorenkatu 10:n ympäristö koostuu suurimmaksi osaksi tehokkaasti rakennetuista asuin- ja liikerakennusten muodostamista kortteleista. Pohjoispuolelta kortteli rajautuu Johanneksenpuistoon, jonka laidalla kohoava Johanneksenkirko hallitsee näkymää.

Korkeavuorenkatu 10 rakennettiin alun perin seurakuntataloksi, ja se on palvellut tässä käytössä koko ajan. Rakennuksessa on tehty vain vähäisiä muutoksia, joten se on säilyttänyt olennaiset historialliset piirteensä. Seurakuntatalo on hyvä esimerkki 1920-luvun kirkollisten rakennusten rakentamisesta. Rakennus sijaitsee pienessä korttelissa, jonka vanhimmat osat ovat peräisin vuodelta 1887 ja uusimmat 1920-luvun lopulta. Läheisyydessä sijaitsee myös 1930-luvun puolivälissä rakennettuja taloja, joten rakennus on osa kerroksista ympäristöä. Rakennuksella on historiallista arvoa, sillä se liittyy kiinteästi Johanneksenkirjon historiaan.

### **Nykytilanne**

Asunto Oy Korkeavuorenkatu 10 rakennuksen katutasossa on liiketilaa ja Johanneksen seurakunnan toimitilaa. Toisessa kerroksessa on seurakuntasalitiloja. Kolmannessa kerroksessa on toimistotiloja ja kolme asuinhuoneistoa. Talon 4. – 6. kerroksessa on seurakuntayhtymän omistamia asuntoja. Rakennus on kokonaisuudessaan peruskorjattu 2000-luvun alussa. Katutason ja toisen kerroksen

tiloja on uudelleenjärjestelty vuonna 2018 Johanneksen seurakunnan toiminnan mukaisiksi. Toimintakulttuurin muutoksen myötä ja tilasäästöjen saavuttamiseksi tiloissa toimineet seurakunnat luopuivat myös kolmannen kerroksen seurakunnallisista toimitiloista. Nämä vapautuneet tilat muutetaan asuinhuoneistoiksi, jotka on tarkoitus vuokrata.

### **Esteettömyys**

Tulevien uusien asuinhuoneistojen tilat ovat mitoitukseltaan suunniteltu esteettömyyden vaatimusten mukaisiksi. Kaikissa porrashuoneissa on hissit, porrashuoneet eivät kaikilta osin ole esteettömiä.

### **Meluntorjunta ja ääniolosuhteet**

Ääniolosuhteet on kartoitettu alustavalla tutkimuksella ja saatu lähtötiedot huoneistojen äänitekniselle suunnittelulle. Ääneneristävyttä Korkeavuorenkadun puolelta voidaan parantaa tutkimalla voiko ikkunoihin lisätä lasia tai tiivistää tms.

### **Hankinnan kohde**

Hankinnan kohteena on Korkeavuorenkatu 10, 3. kerroksen käyttötarkoituksen muutostyöt.

Korjaus- ja muutostyöhanke on teknisiltä ratkaisuiltaan, työ- ja suunnittelumenetelmiltään tavanomaista vaativampi rakennuksen rakennusfysikaalisiin ja terveydellisiin ominaisuuksiin, kuormitukseen ja palokuormiin sekä kantaviin rakenteisiin kohdistuva korjaus- ja muutostyö. Kyseessä on vaativa erikoiskohde, jossa myös ympäristöstä ja rakennuspaikasta aiheutuu rakennustyölle erityisiä vaatimuksia. Rakennus on käytössä urakan ajan (alemmissa kerroksissa toimitiloja ja ylemmissä asuntoja). Näin ollen viestintä- ja turvallisuusaspektit korostuvat.

Korjaus- ja muutostyöhankeessa vaaditaan erityisosaamista esim. rakennushistoriallisesti merkittävien kohteiden konservoinnista ja/tai kunnostuksesta mm. erikoismaalaustöiden osalta (ikkunoiden pilet ja olemassa olevat huoneisto- ja väliovet).

Urakka tullaan toteuttamaan ns. 0-virheluovutuksena. Urakoitsijan tuli huomioida tämä tarjousvaiheessa laatiessaan urakan yleisaikataulua. Aikatauluun luovutusvaiheeseen tulee varata riittävästi aikaa mm. urakoitsijan itselle luovutukselle, toimintakokeille ja tilaajan edustajan virhe- ja puutetarkastuksille sekä kaikissa edellä mainituissa havaittujen virheiden ja puutteiden korjaamiselle sekä korjausten tarkastuksille.

Urakka-alueella on haastavat talotekniikka-asennukset ja asennetaan myös kaksi alaslaskettua kattoa. Nämä on pyrittävä asentamaan mahdollisimman ylös, joten sekä talotekniset asennukset että kattoasennukset tulee aloittaa haastavimmasta kohdasta huomioiden katselmukset.

Muita huomionarvoisia asioita ovat palo- ja desibelimääräykset, ilmanvaihto sekä vesi- ja viemäryöt. Koska LVI-työt kohdistuvat aina muihin olemassa oleviin asuntoihin ja huoneistoihin, tulisi kyseisten töiden suorittamisessa kiinnittää huomiota mm. hormien sijainteihin ja rakenteisiin, sekä mahdollisuuden tehdä vesi- ja viemärivetoja välipohjissa.

Kyseessä on kokonaishankinta.

### **Hankintamenettely**

Kyseessä on kertaluonteinen erillishankinta. Kansallisen kynnsarvon ylittävän hankinnan kilpailutus toteutettiin puitejärjestelyn Rakennustekniset työt, osa-alueen Rakennustekniset työt sisäisenä minikilpailutuksena sähköisesti Clouidia-järjestelmällä.

Puitejärjestelysopimuksen mukaan "[tämän sopimuksen nojalla hankitaan arvioidulta hankintahinnaltaan sekä alle, että yli kansallisen kynnsarvon olevia rakennusteknisiä töitä. Kansallisen kynnsarvon ylittävät työt voidaan Tilaajan

harkinnan mukaan kilpailuttaa joko puitejärjestelyn sisäisellä minikilpailutuksella tai erillisenä hankintamenettelynä puitejärjestelyn ulkopuolella”.

Tarjouspyyntö julkaistiin 15.9.2023. 28.9.2023 hankintayksikkö päätti korjata tarjouspyyntöä korjaamalla seuraavia hankinnan kohteen kriteereitä: yritysreferenssit, vastaava työnjohtaja, KVV-työnjohtaja ja IV-työnjohtaja. Lisäksi tarjouspyyntöön lisättiin kahdeksan liitettä.

Lisätietokysymyksiä otettiin vastaan 6.10.2023 asti. Määräaikaan mennessä Tarjouspalvelu.fi –sivuston kautta esitettiin yksi kysymys, johon vastattiin samaisella sivustolla. Hankintayksikkö julkaisi päivämäärillä 6.10.2023 ja 9.10.2023 kaksi tarjouspyyntöä koskevaa lisätietoviestiä.

### **Saadut tarjoukset**

Määräaikaan 13.10.2023 mennessä tarjouksia tuli kaksi kappaletta, tarjoajina ATL-Rakennushuolto Oy (0915975-5) ja Pylon Rakennus Oy 0738421-1.

### **Tarjoajien soveltuvuuden arviointi**

Julkisissa hankinnoissa lähtökohtana on, että tarjoaja vastaa tarjouksensa sisällöstä ja hankintayksiköllä on lähtökohtaisesti oikeus luottaa siihen, että tarjoajan tarjouksessa ilmoittamat tiedot pitävät paikkansa. Tarjoajan ilmoittamien tietojen paikkansapitävyys tulee tarkastaa tarjouskilpailun voittajan osalta ennen hankintasopimuksen allekirjoittamista, minkä hankintayksikkö on tehnyt ennen hankintapäätöksen tekoa siltä tarjoajalta, joka näyttää alustavan tarjousvertailun perusteella tulevan valituksi.

ATL-Rakennushuolto Oy täyttää tarjouspyynnössä määritellyt soveltuvuusvaatimukset.

### **Tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden arviointi**

Tarjoajien soveltuvuuden arvioinnin lisäksi myös tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden arvioinnissa hankintayksikkö on luottanut tarjoajien tarjouksessa ilmoittamien tietojen paikkansapitävyyteen ja tarkastanut tietojen paikkansapitävyyden siltä tarjoajalta, joka näyttää alustavan tarjousvertailun perusteella tulevan valituksi.

ATL-Rakennushuolto Oy:n tarjous on tarjouspyynnön mukainen.

### **Tarjousten vertailu**

Tarjousten valintaperusteena oli halvin hinta, jota käytettiin perusteena, koska oleelliset laatuun vaikuttavat seikat oli huomioitu kattavasti hankinnan kohteen määrittelyssä, urakka-asiakirjoissa sekä hankinnan vähimmäisvaatimuksissa.

Tarjousten vaihteluväli oli 1.677.237,00 – 1.900.000,00 euroa (alv. 0 %).

Tarjousten vertailutaulukko on päätöksen liitteenä.

### **Hankintapäätös ja -sopimus**

Halvimman hinnan tarjonnut, tarjoajan soveltuvuusvaatimukset täyttänyt ja tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen jättänyt tarjoaja valitaan hankinnan toteuttajaksi. Urakoitsijaksi valitaan ATL-Rakennushuolto Oy. Hankintasopimus syntyy vasta kirjallisen sopimuksen allekirjoittamisella.

### **Lapsivaikutusten arviointi**

Yhteisen kirkkovaltuuston päätöksessä § 38 *Korkeavuorenkatu 10, 3. kerroksen toimistotilojen muutos asuinhuoneistoiksi, enimmäiskustannusarvion hyväksyminen ja yhteisen kirkkoneuvoston valtuuttaminen päättämään urakoitsijavalinnasta* on tehty seuraava lapsivaikutusten arviointi:

Hankesuunnitelmasta esiin nousseita huomioita, jotta lapsivaikutusten arviointi voidaan ottaa huomioon päätöksiä tehtäessä.

- Muutosalueen toimistotilat ovat olleet pois käytöstä vuodesta 2018 lähtien.
- Valmistuttuaan hanke tarjoaa huoneistoja vuokrattaviksi pienestä yksioista suurempaan perheasuntoon. Eri kokoisia asuntoja eri elämäntilanteisiin.
- Rakennuksessa on seurakunnan käytössä tiloja, joissa se järjestää toimintaa eri käyttäjäryhmille mm. lapsiperheille ja vanhuksille.
- Kellaritiloissa on partio- ja kerhotiloja, joissa on tarjolla erilaista toimintaa lapsille ja nuorille.
- Rakennuksen sisäpihalla on lapsille leikkialue jossa mm. hiekkalaatikko. Sisäpiha on turvallinen paikka leikkiä.
- Ullanlinna asuinalueena tarjoaa hyvät lähipalvelut ja josta kulkuyhteydet ovat erinomaiset. Lapsiperheille tarjolla runsaasti palveluita päivähoiton ja opetuksen eri asteilla.

*Huomiot on kirjattu yhteistyössä hankekehitysyksikön päätösten valmistelijoiden ja yhteisen seurakuntatyön lapsiasiahenkilöiden kanssa. Arviointi toimii ennakoarvioinnin välineenä, ja tulee olla osana päätöksen tekoa. Ennakoarviointia tehdään, jotta päätösten vaikutukset olisivat mahdollisimman hyvin tiedossa päätöksiä tehtäessä.*

#### Ympäristövaikutusten arviointi

*Yhteisen kirkkovaltuuston päätöksessä § 38 Korkeavuorenkatu 10, 3. kerroksen toimistotilojen muutos asuinhuoneistoiksi, enimmäiskustannusarvion hyväksyminen ja yhteisen kirkkoneuvoston valtuuttaminen päättämään urakoitsijavalinnasta ympäristövaikutukset on otettu huomioon seuraavasti:*

#### *Hiilineutraalius ja energiatehokkuus*

*Muutostyö, jolla rakennuksessa vuodesta 2018 tyhjiään olleita tiloja muutetaan vuokrattaviksi asuinhuoneistoiksi, tukee hiilineutraaliuden toteutumista teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti. Tilat tulevat tehokkaaseen käyttöön hyödyntäen jo olevaa lämmitysjärjestelmää ja rakennettua talotekniikkaa. Materiaalivalinnat, uusittavat vesikalusteet ja talotekniikkalaitteistot valitaan huomioiden näiden energiatehokkuus. Rakennuksen lämmitysmuoto on kaukolämpö ja lämmönjakojärjestelmä on vesikiertoinen patteriverkosto.*

*Autopaikkoja tontilla on A- ja D –portaiden edessä yhteensä 10 kpl, jotka kaikki ovat varattuja asuinhuoneistoille. Talon sisäpihalla ei ole yhtään autopaikkaa. Hankkeessa ei tarvitse esittää lisää autopaikkoja.*

*Polkupyörille on erillinen ulkoiluvälinevarasto, jonne on käynti sisäpihan puolelta. Kesäisin piha-alueelle on sijoitettuna erilliset pyörätelineet.*

*Asuinhuoneistojen lisääntyessä huomioidaan mahdollinen jätekuorman lisääntyminen. Sisäpihalla on taloyhtiön erillinen jätekatos.*

#### Lisätiedot

Kiinteistöjohtaja Osmo Rasimus  
p. 09 2340 2700, osmo.rasimus@evl.fi

#### Jakelu

Tarjouksen jättäneet