

Markkinaoikeus  
Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki  
Sähköpostiosoite: [markkinaoikeus@oikeus.fi](mailto:markkinaoikeus@oikeus.fi)

Asia: Turun kaupungin museokeskuksen kokoelmakeskuksen ja kaupunginarkiston  
päätearkiston vuokratilpailutus

Hankintayksikkö: Turun kaupunki

Turun kaupunki on 29.08.2022 pidetyssä kaupunginhallituksen kokouksessa päättänyt valita vuokratilpailun voittajaksi Turun Teknologia kiinteistöt Oy:n. Valittajan tarjous on hylätty liian halvan hinnan sekä puuttuvien tietojen vuoksi.

Katsomme että hankintayksikkö on, hyväksyessään Turun Teknologia kiinteistöt Oy:n kalliimman tarjouksen, menetellyt Hankintalain 2 § ja 3 § 1. momentin, 81 § 1 momentin 7, 8 ja 11 kohtien sekä 93 § vastaisesti. Hankintayksikkö ei ole hankintamenettelyssään kohdellut hankintamenettelyyn osallistujia tasapuolisesti ja syrjimättä.

### **Vaatimukset**

Vaatimuksenne esitämme:

1. Hanke keskeytetään markkinaoikeuden käsittelyn ajaksi
2. Rakennus-Salama Oy:n tarjous hyväksytään kilpailun voittajaksi
3. Turun Teknologia kiinteistöt Oy:n tarjous hylätään tarjouspyynnön ehtojen vastaisena

Lisäksi vaadimme asiasta myöhemmin tarkentuvat oikeudenkäyntikulut.

Oheisen oikaisuvaatimuksen yhteydessä olemme ilmoittaneet Turun kaupungille valittavamme päätöksestä markkinaoikeuteen. Esitämme kunnioittavasti myös saada tarvittaessa täydentää hakemustamme ja esittää muita perusteluja mahdollisten

muidenkin urakkakilpailussa ilmenevien seikkojen osilta, jos asiakirjat ja ao. pöytäkirjat saatuamme sellaisiin olisi perusteita.

Perustelut:

1. Tarjouskilpailun tuloksena on oheistetusta oikaisuvalituksesta ilmenevin perustein voittajaksi valittu väärin perustein kallein tarjous. Nyt hyväksytty Turun Teknologiakiinteistöjen tarjous tarkoittaisi sitä, että Turun veronmaksajat joutuisivat vuosittain maksamaan n. 1,1 miljoonaa euroa ylihintaista vuokraa Turun Teknologiakiinteistölle. Edelleen tarjouspyynnön mukaisten Turun kaupungin lunastusehtojen mukaan veronmaksajien maksettavaksi tulisi 1. 10 vuoden lunastusjakson umpeutuessa ylimääräinen vuokratertymä mukaan lukien n. 27 miljoonaa euroa ylihintaa. Hankintalain 151 § 2 momentin mukaan hankinnan keskeytykselle markkinaoikeuden tutkinnan ajaksi on yleisen edun kannalta vahvin mahdollinen peruste.
2. Oheistetun oikaisuvalituksen mukaisesti on toteen näytetty, että Rakennus-Salaman tarjous on ollut tarjouspyynnön mukainen sekä hinnaltaan halvin, kustannuksiltaan edullisin ja hinta-laatusuhteeltaan paras. Hankintalain 93 § mukaan Rakennus-Salaman tarjous tulee hyväksyä kilpailun voittajaksi.
3. Turun teknologiakiinteistön tarjous olisi tullut hylätä seuraavista syistä:
  - a) Turun teknologiakiinteistöjen tarjouksesta puuttui tarjoustien hintavertailuun oleellisesti vaikuttavat pyydetyt hinnat, joita olivat tarjouskaavakkeessa kohdat 1, 2 ja 3 (kaupunginhallituksen päätösesityksessä kohta "Hintavertailu", sivu 8, taulukko 8). TTK:n kehitysvaiheen kiinteä palkkio on 1,- € (onko "uskottava"?), Projektinjohtourakoitsijan kiinteä palkkio on 0,1 %. Mistä TTK löytää projektinjohtourakoitsijan, jonka kiinteä palkkio on n. 40,0 miljoonan arvoisesta kohteesta n. 40.000, - € kun tarjouspyynnön ehdottomana vaatimuksena on noudattaa "open-book"-periaatetta (toteutus todellisten kustannusten mukaan), jossa mm. tavoitehinnan ja mahdollisen tavoitehinnan ylityksen erotuksesta projektinjohtourakoitsija maksaa 50 % ja mahd. kattohinnan ylityksestä 100 % kustannuksista? TTK on pakotettu, em. "open-book"- periaatetta noudattaakseen, kilpailuttamaan (valitsemaan?) kohteeseen projektinjohtourakoitsijan. RS on vastaavaan kohteeseen arvioinut hinnaksi 201.600, - € vaikka todellisuudessa RS ei erillistä projektinjohtourakoitsijaa tarvitse (RS toimii kohteen tilaajana, rakennuttajana ja rakentajana). Tuo projektinjohtopalkkio on kokemusperäisesti arvioitu em. suuruiseksi (1,2 %) ja laitettu kaavioon siltä

varalta, että tarjous muuten olisi puutteellisen tiedon perusteella hylätty. Oikea projektinjohtopalkkio olisi ollut 0 €. Kohdan 3 suunnittelujen hinnoiksi (kehitysvaihe + toteutusvaihe) TTK on ilmoittanut yhteensä 2 € (?). Ovatko TTK:n antamat hinnat ”uskottavia”? Todellisuudessa TTK:n tarjous olisi tullut em. puuttuvien hintojen vuoksi hylätä.

- b) Turun teknologiakiinteistöjen hallituksessa istuu hankintayksikön korkein hankinnoista päättävä virkamies, kansliapäällikkö Tuomas Heikkinen. Hankintalain 81 § 1 momentin 7, 8 ja 11 kohtien tarkoittamien eturistiriitojen vuoksi teknologiakiinteistöjen tarjous olisi tullut hylätä.

Turussa 21.09. 2022

Jori Salama  
Rakennus-Salama Oy  
Telekatu 12, 20360 Turku  
[jori.salama@rakennus-salama.fi](mailto:jori.salama@rakennus-salama.fi)

Liitteet: kaupunginhallituksen päätös liitteineen, oikaisuvalitus liitteineen

## MAO Markkinaoikeus

---

**Lähetäjä:** Tanja Lunden <toimisto@rakennus-salama.fi>  
**Lähetetty:** keskiviikko 21. syyskuuta 2022 15.38  
**Vastaanottaja:** MAO Markkinaoikeus  
**Aihe:** Markkinaoikeusvalitus 21.9.2022  
**Liitteet:** Attachments.html

### Citrix Attachments

Expires March 20, 2023

Kh § 362.pdf	231.7 KB
LIITE 1 Virtanen-yhtiöt tarjoustaulukko.pdf	583.7 KB
LIITE 2 Yle 7.4.2017.pdf	3.7 MB
LIITE 3 Helsingin kaupunginhallituksen päät...014.pdf	107.7 KB
LIITE 4 Tunturi - Hellberg tarjous.pdf	244.6 KB
Liite 5 DCA valokuvat.pdf	724.2 KB
Liite 6 tarjouskaavake.pdf	348.6 KB
Markkinaoikeusvalitus 21.09.22.pdf	65.7 KB
Rakennus-Salama Oy valitusosoitus.pdf	72 KB
Turun kaupunginhallitus Hankintaoikaisu.pdf	512.6 KB

[Download Attachments](#)

Tanja Lunden uses Citrix Files to share documents securely.

Hei

Liitteenä valituksemme koskien Turun kaupungin museokeskuksen kokoelmakeskuksen ja kaupunginarkiston päätearkiston vuokrakilpailutusta (hankintayksikkö, Turun kaupunki).

Liitteet:

**Citrix Attachments**

Expires March 20, 2023

Kh § 362.pdf	231.7 KB
LIITE 1 Virtanen-yhtiöt tarjoustaulukko.pdf	583.7 KB
LIITE 2 Yle 7.4.2017.pdf	3.7 MB
LIITE 3 Helsingin kaupunginhallituksen päät...014.pdf	107.7 KB
LIITE 4 Tunturi - Hellberg tarjous.pdf	244.6 KB
Liite 5 DCA valokuvat.pdf	724.2 KB
Liite 6 tarjouskaavake.pdf	348.6 KB
Markkinaoikeusvalitus 21.09.22.pdf	65.7 KB
Rakennus-Salama Oy valitusosoitus.pdf	72 KB
Turun kaupunginhallitus Hankintaoikaisu.pdf	512.6 KB

Mikäli liitteet eivät aukea pyydämme ottamaan yhteyttä  
Tanja Lunden / 050 5699 069 / [toimisto@rakennus-salama.fi](mailto:toimisto@rakennus-salama.fi)

**Ystävällisin terveisin**

**Tanja Lunden**

puh. +358 50 5699 069

[toimisto@rakennus.salama.fi](mailto:toimisto@rakennus.salama.fi)

Rakennus-Salama Oy

+358 2 273 5800

Telekatu 12, 20360 Turku

Y-tunnus 0831242-0

<https://www.rakennus-salama.fi/>



**MARKKINAOIKEUS  
MARKNADSDOMSTOLEN**

23.9.2022

**Diaarinumero**  
370/03.04.04.00.04/2022

**Vastaanottaja**  
Rakennus-Salama Oy

**Valittaja**  
Rakennus-Salama Oy

**Vastapuoli**  
Turun kaupunki

**Asia** Hankinta-asia

**Ilmoitus suspensiosta**

Valittaja on vaatinut muutoksenhaun kohteena olevan hankintapäätöksen täytäntöönpanon väliaikaista kieltämistä.

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (hankintalaki) 150 §:n 1 momentin mukaan hankinnassa, jossa on noudatettava odotusaikaa tai hankintalain 131 §:n 1 momentissa tarkoitettua määräaikaa, hankintayksikkö ei saa tehdä hankintasopimusta, jos asia on saatettu valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Asiassa saadun selvityksen mukaan hankintapäätös koskee hankintaa, jonka ennakoitu arvo ylittää hankintalain 26 §:ssä tarkoitettua EU-kynnysarvon tai liitteen E mukaisessa palveluhankinnassa tai käyttöoikeussopimuksessa 25 §:n 1 momentin 3–5 kohdassa tarkoitettua kansallisen kynnysarvon ja johon siten sovelletaan hankintalain 150 §:n 1 momenttia. Asiassa ei näin ollen ole tarpeen ratkaista väliaikaista kieltoa koskevaa vaatimusta.

**Yhteydenotot** Lisätietoja antaa allekirjoittanut, puh. 029 56 43302.

Notaari Jaana Mäkinen

**Tiedoksi** **Turun kaupunki**

---

<b>Markkinaoikeus</b>	Sörnäistenkatu 1 00580 Helsinki	Puhelin 029 564 3300 Faksi 029 564 3314	markkinaoikeus@oikeus.fi <a href="http://www.markkinaoikeus.fi">www.markkinaoikeus.fi</a>
<b>Marknadsdomstolen</b>	Sörnägatan 1 00580 Helsingfors	Telefon 029 564 3300 Fax 029 564 3314	markkinaoikeus@oikeus.fi <a href="http://www.marknadsdomstolen.fi">www.marknadsdomstolen.fi</a>

Sähköinen asiointipalvelu / e-tjänst: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Henkilötietojen käsittelyyn ja tietosuojaan liittyvät tiedot ovat saatavilla osoitteesta [www.markkinaoikeus.fi](http://www.markkinaoikeus.fi)  
En beskrivning av behandlingen av personuppgifter och information om dataskydd finns på webbplatsen [www.marknadsdomstolen.fi](http://www.marknadsdomstolen.fi)

KOKOELMAKEKSIKSEN TILALUETTELO 14.4.2016

TILAT	KPL	TILAN m <sup>2</sup>	TARVE m <sup>2</sup> YHT.	TILATARVE m <sup>2</sup> VAIHE I: 2018	TILATARVE m <sup>2</sup> VAIHE II: 2020	HUOMAILUTUS	TARJOAJA TÄYTTÄÄ											
							Perustarjous (kaksi vaihetta)		Vaihtoehtotarjous (kertatoteutus)									
							Hinta €/m <sup>2</sup> /kk	Hinta €/k/m <sup>2</sup> /kk	Hinta €/k/m <sup>2</sup> /kk	Hinta €/k/m <sup>2</sup> /kk	Hinta €/m <sup>2</sup> /kk	Hinta €/m <sup>2</sup> /kk	Hinta €/m <sup>2</sup> /kk					
1. Lastausilla	1	152	152															
2. Kokoelmen vastaanottoilla	1	100	100															
3.1 Karanteenilla	1	30	30															
3.2 Pakasin	20	20	20															
3.3 Pundistustila	40	40	40															
4. Luettelonta odottavan esineistön tlla	20	20	20															
5.1 Tutkimusilla /vaokuvaamo	150	150	150															
5.2 Arkisto	15	15	15															
6.1 Konservointi	80	80	80															
6.2 Konservointi	30	30	30															
7.1 CITY-varasto	1641	1151	1641	490	1													
7.2 LANDE-varasto	1360	1360	1360	0	2													
7.3 KALINÖ-varasto	965	511	965	454	1													
7.4 RAUT-varasto	53	53	53	0	3													
7.5 TYKKI-varasto	468	0	468	0	1													
8. Näytelvarasto	190	190	190	0	1													
9. Museoasennin työllä	50	50	50	50	4													
10. Pakkeustarvikkevarasto	10	10	10	10	4													
11. Toimistohuoneet, 4 kpl, a=12m <sup>2</sup>	12	4	48	48	4													
12.1 Taulukolla	20	20	20	20	4													
12.2 Pyykkilupa	10	10	10	10	4													
13. Neuvottelutila	42	42	42	42	4													
Tuulikaappi	4	4	4	4	1													
Nimivarastojen keskuskäytävät (arvio)	415	415	415	0	4													
Työ- ja sosiaalitoimen käytävät (arvio)	115	115	115	0	4													
Portaat (2 kpl)	12	24	12	12	2													
Hk-pukuhuoneilla (5 hlöä)	8	8	8	8	4													
Hk-pesuilla+wc	5	5	5	5	5													
Invaliasaakaswc	6	6	6	6	4													
Sivoussilat (5 kpl)	4	5	4	4	4													
Kinesteonhuoltovarasto	15	15	15	15	4													
Lämmitinjako huone	10	10	10	10	4													
Sähköasennus huone	8	8	8	8	4													
Sähköasennuskäytävät ja ristimykenttilät	2	3	2	2	6													
15. Ilmanvaihtokonehuone	80	80	80	80	1													
<b>YHTEENSÄ:</b>																		

Huomi! Ainakin osa teknisistä tiloista (punnaisella taulukossa) on toteutettava jo vaiheessa I. Tarkempi jako vaiheisiin tehdään myöhemmin.

I ja II vaihe yhteensä (5574 m<sup>2</sup>) + tekniset ym. tilat (716 m<sup>2</sup>): YHTEENSÄ 6290 m<sup>2</sup>

TILOSSA TOTEUTETTAVAT ERI

SISÄILMASTO-OLOSUHDELUOKAT

Olosuhdeluokka 1	15-17C, 45+-5%RH
Olosuhdeluokka 2	15-17C, lähi 35+-5%RH, keuh
Olosuhdeluokka 3	15-17C, 30+-5%RH
Olosuhdeluokka 4	20-22C, 45+-5%RH

JJ 13.4.2016

Palosuojauksot:

- \* Palosuojausasto 3 edellyttää automaattisia sprinkkausjärjestelmää, joka ei tuhoa aineistoa (niin kuin vesi)
- \* Palosuojausasto 2 tuotanto- ja varastokemusten palokurvaussuohjeiden 2005 kohdan kolme mukainen taso 3,2

YHTEENSÄ:

tekniset tilat yhteensä 716 m<sup>2</sup> 3607 1987

## Porin museoiden kokoelmakeskus tyrmättiin taas – hinta liian korkea

Museokeskuksesta on väännetty Porissa kättä koko vuosikymmen. Nyt keskuksen perustaminen kaatui rahaan.



Esimerkki hyvästä ja toimivasta säilytysjärjestelmästä Kuva: Satakunnan Museon kokoelmat

### ANTTI LAAKSO

7.4.2017 15:42 • Päivitetty 7.4.2017 15:42



Ikuisuusprojektiksi muodostunut Satakunnan museoiden kokoelmakeskus ei vielääkään etene.

Kaupunginhallitus päätti perjantaina keskeyttää hankintamenettelyn, jolla etsittiin kokoelmakeskukselle paikkaa. Perusteluna on liian korkea kustannustaso.

Museokeskuksesta on käyty vääntöä koko 2010-luku. Sinne on tarkoitus tulla Satakunnan museon, Porin taidemuseon ja Friitalan nahkamuseon kokoelmia, jotka tällä hetkellä ovat riittämättömissä tiloissa.

Kokoelmakeskukselle on viime vuosina esitetty useita eri paikkoja, mutta mikään ei lopulta ole tyydyttänyt poliitikkoja. Viimeisin suunnitelma oli, että keskus rakennettaisiin Electroluxin vanhaan varastohalliin Porin Konepajantantaan.

Nyt asia siirtyy uuteen valmisteluun. Jos kokoelmakeskushanketta halutaan jatkaa, siitä pitää tehdä uusi päätös kaupunginhallituksessa.

### Ikuisuushanke päätökseen – saadaanko museoiden kokoelmakeskuksesta viimein ratkaisu?

3.3.2017 15:00

### Epäselvyyksiä: Pori keskeyttää museoiden kokoelmakeskuksen hankinnan

12.9.2016 12:44

### Museoiden kokoelmakeskus Electroluxin vanhaan varastohalliin?

22.6.2016 19:06

### Kuusi tarjousta museoiden kokoelmakeskuksesta

10.6.2016 16:02

### Satakunnan Museo haluaa kokoelmakeskukselle uudisrakennuksen

20.4.2015 13:36

### Museoiden kokoelmakeskus lykkäntymässä taas?



# Asia

## Käsittelyhistoria ▾



**Kaupunginhallitus**

38/27.10.2014

[Kokouksen muut päätökset >>](#)



**Kiinteistölautakunta**

18/2.10.2014



## Varastotilan vuokraaminen Suomen Pankilta kaupunginmuseon ja taidemuseon tarpeisiin (Turvalaaksontie 1, Vantaa)

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokraamaan Suomen Pankilta ajalle 1.4.2015 - 31.3.2030 kaupunginmuseon ja taidemuseon käyttöön osoitteessa Turvalaaksontie 1, Vantaa, sijaitsevan 7 665 m<sup>2</sup>:n suuruisen varastotilan, jonka ylläpidon sisältävä indeksiin sidottu vuokra on 78 336,30 euroa/kk (7/2014=1907, 10,22 euroa/m<sup>2</sup>/kk) ja arvonlisäveroineen yhteensä 97 137 euroa/kk.

Tilan käyttöönotto tapahtuu kolmessa vaiheessa seuraavasti:

Huhtikuun 2015 alusta lukien 2 555 m<sup>2</sup>:n suuruinen varastotila, jonka vuokra on 26 112,10 euroa/kk (alv. 0 %);

Elokuun 2015 alusta lukien 2555 m<sup>2</sup>:n suuruinen varastotila, jonka vuokra on 26 112,10 euroa/kk (alv. 0 %);

Kesäkuun 2016 alusta lukien 2555 m<sup>2</sup>:n suuruinen varastotila, jonka vuokra on 26 112,10 euroa/kk (alv. 0 %).

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan liitteenä 1 olevan vuokrasopimuksen ehtoja siihen mahdollisesti tehtävine vähäisine muutoksineen.

### Yhteenveto

Kaupunginmuseon nykyiset vuokrasopimukset, jotka koskevat yksityisiltä vuokrattuja tiloja, ovat päättymässä.

Kaupunginmuseon ja taidemuseon nykyiset kokoelmakeskustilat sijaitsevat useassa eri kohteessa pääkaupunkiseudulla. Tiloja on yhteensä 8787 m<sup>2</sup>. Kaupunginmuseon ja taidemuseon aloitteesta kiinteistöviraston tilakeskus on selvittänyt eri vaihtoehtoja, pysyvien kokoelmakeskustilojen järjestämiseksi.

Selvitystyössä on huomioitu Strategiaohjelman 2013 - 2016 mukaiset tavoitteet siten, että tilankäyttö tehostuu, edistetään tilojen yhteiskäyttöä, ja kokonaispinta-alan määrä ei kasva.

Kokonaistaloudellisesti edullisin vaihtoehto sijaitsee Suomen Pankin omistamassa kiinteistössä osoitteessa Turvalaaksontie 1, Vantaa. Kaupunginmuseon käyttöön on varattu 5660 m<sup>2</sup>:n ja taidemuseon käyttöön 2005 m<sup>2</sup>:n suuruinen kokoelmakeskustila, yhteensä 7665 m<sup>2</sup>.

# Esittelijä

## Kaupunginmuseon ja taidemuseon tarpeet ja nykyiset kokoelmakeskustilat

### Helsingin kaupunginmuseo

Helsingin kaupunginmuseon kokoelmat ovat yksi Suomen merkittävimmistä kulttuurihistoriallisista kokoelmista. Kattavat, hyvin dokumentoidut ja asiantuntevasti hoidetut kokoelmat ovat kaupunginmuseon toiminnan perusta.

Vuonna 2014 kokoelmiin kuuluu noin 1 100 000 museo-objektia. Kokoelmakeskuksissa säilytetään arkeologisia, arkisto-, esine-, rakennusosa- ja taidekokoelmia. Valokuvakokoelmaa säilytetään museon päätoimipisteessä Sofiankadulla.

Museolaki ja -asetus edellyttävät, että valtionosuutta nauttivilla museoilla on pitkän tähtäimen suunnitelmat museon tavoitteista ja painopisteistä sekä siitä, kuinka tutkimus ja konservointi sekä kokoelmien esittäminen, tallennus, kartuttaminen ja säilyttäminen on järjestetty. Myös kaupunginmuseon asema maakuntamuseona velvoittaa korkeatasoiseen ja läpinäkyvään kokoelmatyöhön.

Kaupunginmuseon nykyisten yksityisiltä kiinteistönomistajilta vuokrattujen yhteensä 7061 m<sup>2</sup>:n suuruisten kokoelmakeskustilojen vuokrasopimukset päättyvät vuosina 2015 ja 2016.

Tilat sijaitsevat osoitteissa Teerikukonkuja 3, Harkkorautantie 10 ja Honkanummentie 8 (Vantaa). Tilojen vuokra on yhteensä 67 771 euroa/kk (9,60 euroa/m<sup>2</sup>/kk), alv. 0 %. Lisäksi kaupunginmuseolla on käytössään Tuusulan Hyrylässä kokoelmatila, jonka käyttö ei muutu tässä vaiheessa.

### Helsingin kaupungin taidemuseo

Helsingin taidemuseon kokoelmat ovat arvokas osa kansallista kuvataiteen perintöä. Suomalaisten taidekokoelmien joukossa se on laajuudeltaan ja merkitykseltään ehdottomasti kärkipäässä. Kokoelmiin kuuluu noin 9000 teosta 1800-luvun lopulta nykypäivään.

Kokoelmaa ei tällä hetkellä pystytä käyttämään tehokkaasti. Nykyisessä varastossaan pelastussuojassa teokset on pakattu tiiviisti kuplamuoveissa hyllyihin, mikä hankaloittaa niiden käsittelyä erittäin paljon ja on jo aiheuttanut teoksille vaurioita. Taideteosten säilymiselle välttämättömien lämpö- ja kosteusolosuhteiden ylläpitämisessä on jatkuvasti vaikeuksia.

Taidemuseon nykyiset kaupungin omistamat kokoelma- ja varastotilat sijaitsevat seuraavasti:

Osoitteessa Kotikonnuntie 6 (Pohjois-Kontulan väestönsuoja) sijaitsee 1550 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila, jonka vuokra on 7903 euroa/kk (5,10 euroa/m<sup>2</sup>/kk), ja osoitteessa Unioninkatu 28 sijaitsee 176 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila, jonka vuokra on 3477 euroa/kk (19,75 euroa/m<sup>2</sup>/kk).

Kaupunginmuseon ja taidemuseon nykyiset kokoelmakeskustilat ovat yhteensä 8787 m<sup>2</sup>:n suuruiset ja ylläpidon sisältävä vuokra on yhteensä 79 150 euroa/kk (9,01 euroa/m<sup>2</sup>/kk).

Taidemuseolta vapautuvat tilat sijaitsevat keskeisillä paikoilla. Tilakeskuksen arvion mukaan ne on mahdollista ottaa kaupungin muuhun käyttöön tai vuokrata yksityisille.

Kotikonnuntie 6:ssa sijaitseviin taidemuseon 1550 m<sup>2</sup>:n suuruisiin tiloihin sisältyvät 750 m<sup>2</sup>:n suuruiset museokokoelman tarvitsemiin olosuhteisiin sopeutetut tilat, joiden ennallistamisesta aiheutuu tilakeskukselle kustannus, joka on arviolta 150 euroa/m<sup>2</sup> eli 112 500 euroa. Tämän seurauksena tilakeskuksen on tarkoitus laskuttaa taidemuseolta ajalla 1.4.2015 - 31.3.2020 ennallistamisesta aiheutuvaa lisävuokraa, joka on 2021 euroa/kk. Vuokralaskelmassa poisto aika on 5 vuotta ja korko on 3 %.

### Vaihtoehtojen selvitys

Vaihtoehtoja on kaksi: Honkanummentie 8 ja Turvalaakso. Turvalaaksossa olosuhde- ja turvallisuustaso eivät vaadi mittavia muutoksia, joten se on ensisijainen vaihtoehto.

## **Kaupungin omat tilat**

Elokuussa 2013 tilakeskus käynnisti yhdessä museoiden kanssa tilojen kartoituksen ja hankesuunnittelun kokoelmakeskusta varten. Ensin selvitettiin mahdollisuudet kaupungin omien tilojen käyttöön.

Jätkäsaareissa sijaitsee sataman vanha kappaletavaravarasto Bunkkeri. Rakennus olisi laajuudeltaan riittävä, mutta sitä on suunniteltu käytettävän muihin tarkoituksiin. Bunkkerin suunnittelusta ja toteuttamisesta onkin valmisteltu tarjouspyyntökilpailu, joka on tarkoitus käynnistää vielä kuluvana vuonna.

Metsälässä sijaitsee Helsingin Energialta vapautuva varastotila. Tila osoittautui kuitenkin liian pieneksi ja olisi hankkeen toteuttamiseksi edellyttänyt uudisrakentamista.

Muita vapaita tai vapautumassa olevia tarvetta vastaavia kokoelmakeskustiloja ei ole kaupungin omassa tilakannassa.

## **Uudisrakennus**

Yleisesti uudisrakennushankkeena toteutettavan kokoelmakeskuksen tilakustannukset olisivat suuremmat kuin Turvalaaksontie 1:ssä sijaitsevan vuokratilan tilakustannukset.

Vertailutietona voidaan käyttää sosiaali- ja terveystieteiden käyttöön tänä vuonna valmistunutta ja Kivikonkuja 4:ssä sijaitsevaa 3270 m<sup>2</sup>:n suuruista arkistotilaa, jonka kustannusperusteinen ylläpidon sisältävä vuokra on 72921 euroa/kk (22,30 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Jos kokoelmakeskustilat sijoitettaisiin vastaavaan uudisrakennukseen, kustannusperusteinen vuokra olisi todennäköisesti samaa suuruusluokkaa. Kokoelmakeskuksen ja arkistotilan edellyttämän sisäilman hallinnan kustannusvaikutus olisi samaa suuruusluokkaa.

Tilakeskus on selvittänyt myös Vuosaareen ja Östersundomiin sijoitettavia uudisrakennushankkeita, mutta näiden alueiden kaavoitus on kesken. Kyseisillä alueilla on kuitenkin mahdollista varautua tulevaisuudessa kokoelmakeskusta varten, jos Turvalaaksontie 1:ssä sijaitsevien tilojen käyttö päättyy tulevaisuudessa.

## **Ulkopuoliset vuokratilat**

Honkanummentielle Vantaalla sijaitsee yksityisen omistama 10188 m<sup>2</sup>:n suuruinen varastotila, jonka ylläpidon sisältävä vuokra olisi 98314 euroa/kk (9,65 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Vaikka yksikkövuokra olisi hieman alhaisempi, vuokrattava ala olisi suurempi ja kokonaisvuokra vastaavasti korkeampi kuin Turvalaaksontien kohteessa.

Ruosilantiellä Konalassa sijaitsee yksityisen omistama varastotila, jonka muutostyökustannus olisi tilakeskuksen selvityksen mukaan noin 29 miljoonaa euroa. Kunnostettuna tämän kohteen vuokra olisi todennäköisesti korkeampi kuin Turvalaaksossa sijaitsevan tilan vuokra.

Tulppatiellä Roihupellossa sijaitsee yksityisen omistama varastotila, joka on erittäin huonokuntoinen, eikä sitä tilakeskuksen arvion mukaan olisi tarkoituksenmukaista korjata.

## **Turvalaaksontie 1, Vantaa**

Kokonaistaloudellisesti edullisimmaksi vaihtoehdoksi osoittautui vertailussa Vantaalla Turvalaaksontie 1:ssä sijaitseva Suomen Pankin omistama 7665 m<sup>2</sup>:n suuruinen varastotila. Se sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, Kehä III:n läheisyydessä. Samassa kiinteistössä sijaitsee myös muita museoalan toimijoita, mikä mahdollistaa synergiaetuja. Osa tilasta on tavanomaista korkeampaa varastotilaa, mikä mahdollistaa tehokkaan tilankäytön. Vuokranantaja toteuttaa kustannuksellaan kaupungin museon ja taidemuseon edellyttämät liitteessä 2 mainitut muutostyöt.

## **Vuokrasopimuksen ehdot**

Tilakeskus on neuvotellut yhteensä 7 665 m<sup>2</sup>:n suuruisen varastotilan vuokraamisesta Suomen Pankilta kaupunginmuseon ja taidemuseon käyttöön siten, että ylläpidon sisältävä elinkustannusindeksiin sidottu vuokra on 78 336,30 euroa/kk (10,22 euroa/m<sup>2</sup>/kk), arvonlisäveroineen yhteensä 97 137 euroa/kk, ja vuokra-aika on 1.4.2015 - 31.3.2030. Vuokra vastaa alueen markkinavuokratasoa. Vuokrasopimus sisältää yhteensä 15 vuoden jatko-optioajan.

Vuokrasopimus ja tilan käyttöönotto tapahtuisi ehdotuksen mukaan vaiheittain vuosina 2015 ja 2016 seuraavasti:

Huhtikuun 2015 alusta lukien 2 555 m<sup>2</sup>:n suuruisen varastotila, jonka vuokra on 26 112,10 euroa/kk (alv. 0 %);

Elokuun 2015 alusta lukien 2555 m<sup>2</sup>:n suuruisen varastotila, jonka vuokra on 26 112,10 euroa/kk (alv. 0 %);

Kesäkuun 2016 alusta lukien 2555 m<sup>2</sup>:n suuruisen varastotila, jonka vuokra on 26 112,10 euroa/kk (alv. 0 %).

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan liitteenä olevan vuokrasopimuksen ehtoja.

Vaihteisuus mahdollistaa kokoelmakeskuksen hallitun muuttoprosessin. eikä rasita etupainotteisesti.

Tilakeskus on varannut 7665 m<sup>2</sup>:n suuruiset varastotilat kaupunginmuseon ja taidemuseon käyttöön siten, että kaikki tilat, lukuun ottamatta kahta konservointitilaa, ovat yhteiskäyttöisiä. Näin ollen pinta-alajako on laskennallinen ja sitä on mahdollista myöhemmin tarkentaa tilojen käytön suhteessa.

## **Tilojen edelleen vuokraus museoille**

### **Kaupunginmuseo**

Tilakeskus on neuvotellut 5660 m<sup>2</sup>:n suuruisen varastotilan osan vuokraamisesta edelleen kaupunginmuseolle 1.4.2015 - 31.3.2030 väliseksi ajaksi vaiheittain seuraavasti:

Ajaksi 1.4.2015 - 31.3.2030 1886,7 m<sup>2</sup>:n suuruisen varastotilan;

Ajaksi 1.8.2015 - 31.3.2030 1886,7 m<sup>2</sup>:n suuruisen varastotilan;

Ajaksi 1.6.2016 - 31.3.2030 1886,7 m<sup>2</sup>:n suuruisen varastotilan.

Vaihteisessa vuokrasopimuksessa noudatetaan seuraavia ehtoja:

Kunkin vaiheen indeksiin sidottu vuokra, joka sisältää ylläpidon, on (10,72 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Vuokra koostuu Suomen Pankin laskuttamasta vuokrasta ja tilakeskuksen asiantuntijapalkkiosta. Kaupunginmuseo maksaa sähkön käytön.

Kaupunginmuseon maksettavaksi tuleva ylläpidon sisältävä kokonaisvuokra on tällöin kaikkien vaiheiden käyttöönoton jälkeen 60 675 euroa/kk (10,72 euroa/m<sup>2</sup>/kk).

Kokonaisvuokraa tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin nousun mukaisesti.

Muutoin vuokrauksessa noudatetaan liitteenä olevan vuokrasopimuksen ehtoja.

### **Taidemuseo**

Tilakeskus on neuvotellut 2005 m<sup>2</sup>:n suuruisen varastotilan osan vuokraamisesta taidemuseolle 1.4.2015 - 31.3.2030 väliseksi ajaksi vaiheittain seuraavasti:

Ajaksi 1.4.2015 - 31.3.2030 668,3 m<sup>2</sup>:n suuruisen varastotilan;

Ajaksi 1.8.2015 - 31.3.2030 668,3 m<sup>2</sup>:n suuruisen varastotilan;

Ajaksi 1.6.2016 - 31.3.2030 668,3 m<sup>2</sup>:n suuruisen varastotilan.

Kunkin vaiheen indeksiin sidottu vuokra, joka sisältää ylläpidon, on (10,72 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Vuokra koostuu Suomen Pankin laskuttamasta vuokrasta ja tilakeskuksen asiantuntijapalkkiosta. Taidemuseo maksaa sähkön käytön.

Taidemuseon maksettavaksi tuleva ylläpidon sisältävä kokonaisvuokra on tällöin kaikkien vaiheiden käyttöönoton jälkeen 21 493,50 euroa/kk (10,72 euroa/m<sup>2</sup>/kk).

Lisäksi taidemuseon maksettavaksi tulee Kotikonnuntie 6:ssa sijaitsevan tilan ennallistamisesta aiheutuva lisävuokra, joka kuoletusajalta 1.4.2015 - 31.3.2020 on 2021 euroa/kk. Jos vuokrasopimus päättyy ennen hyllyistä aiheutuvan lisävuokran maksuajan (31.3.2030) tai Kotikonnuntie 6:n tilan ennallistamisesta aiheutuvan lisävuokran maksuajan (31.3.2020) päättymistä, vuokralainen sitoutuu maksamaan tilakeskukselle vuokrasopimuksen päättymispäivän ja lisävuokran maksuajan päättymispäivän väliseltä ajalta muodostuvan lisävuokran siten, että koko jäljellä oleva lisävuokra eräänny vuokrasopimuksen päättymispäivänä. Muutoin vuokrauksessa noudatetaan liitteenä olevan vuokrasopimuksen ehtoja.

## **Kokoelmakeskuksen hyllyt**

Tilakeskuksen on tarkoitus hankkia kokoelmakeskuskäytön edellyttämät kiinteisiin kalusteisiin rinnastettavat hyllyt, joiden hankintakustannus on yhteensä noin 1,8 miljoonaa euroa, jonka tilakeskus laskuttaa lisävuokrana kaupunginmuseolta ja taidemuseolta.

Hyllyinvestoinnista kaupunginmuseon osuus on 877 610 euroa ja taidemuseon osuus on 750 410 euroa.

Tilakeskus laskuttaa museoilta hyllyinvestoinnin vuokran yhteydessä perittävänä lisävuokrana. Viidelletoista vuodelle laskettu lisävuokra 3 % korolla on kaupunginmuseon osalta 6061 euroa/kk ja taidemuseon osalta 5182 euroa/kk. Vuokralaskelmassa on käytetty annuiteetilaskelmaa.

Myös kiinteisiin kalusteisiin rinnastettavista hyllyistä aiheutuvaa lisävuokraa tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksin nousun mukaisesti.

Jos vuokrasopimus päättyy ennen hyllyistä aiheutuvan lisävuokran maksuajan (31.3.2030) päättymistä, vuokralaiset sitoutuvat maksamaan tilakeskukselle vuokrasopimuksen päättymispäivän ja lisävuokran maksuajan päättymispäivän väliseltä ajalta muodostuvan lisävuokran siten, että koko jäljellä oleva lisävuokra eräänny vuokrasopimuksen päättymispäivänä.

Hyllyinvestoinnista tehdään kiinteistölautakunnalle erillinen hankesuunnitelma hyväksyttäväksi.

## **Kaupunginmuseon ja kaupungin taidemuseon johtokuntien kannanotot**

Museoiden johtokunnat puoltavat lausunnoissaan Turvalaakson hanketta. Lausunnoissa todetaan mm. seuraavaa:

Kokoelmakeskushanke keskittäisi museoiden kokoelmatoiminnot kuudesta kiinteistöstä yhteen. Turvalaaksossa kokonaisneliömäärä on noin 15 % pienempi kuin nykyiset kokoelmakeskukset yhteensä.

Kahden viraston yhteinen kokoelmakeskus edistää tuottavuutta tuomalla tilankäytön tehostumisen lisäksi selvää taloudellista synergiaa hankinnoissa, logistiikassa, ostopalveluissa sekä tilojen ja laitteiden ylläpidossa. Pitkällä aikavälillä irtaimen omaisuuden hankintatarve vähenee yhteisillä kalusto- ja laitehankinnoilla. Merkittävin toiminnallinen synergia syntyy museoiden yhteisen kokoelmalogistiikkaprosessin kehittämisestä.

Kokoelmakeskuksen hankesuunnitelmissa kaikki tilat (säilytys-, toimisto- ja työ- sekä sosiaalitilat) ovat yhteiskäytössä. Toimistotilat ovat strategiaohjelman mukaisesti monitilaratkaisuja. Tilansäästö toteutetaan hyllyjärjestelmien nykyaikaistamisella sekä toimintojen yhdistämisellä.

Kaupunginmuseon osalta hanke merkitsee lausunnon mukaan vuokratilakustannusten alenemista, joskin muutosvaiheessa aiheutuu muuton aikaisia päällekkäisiä vuokratilakustannuksia. Taidemuseon osalta vuokratilakustannukset nousevat jonkin verran, mutta museo toteaa lausunnossaan, etteivät vuokrat ole vertailukelpoisia verrattaessa nykyvuokria valmiiksi museaalisiin varastotiloihin.

Molemmille museoille aiheutuu muutosta ja siihen liittyvistä järjestelyistä kertaluontoisia kustannuksia.

Johtokuntien lausunnot ovat liitteinä 3 ja 4.

## Lopuksi

Kaupungin strategiaohjelma tukee voimakkaasti hallintokuntarajoja ylittävien prosessien kehittämistä. Kokoelmakeskushanke on kahden viraston yhteinen, taloudellisuuteen tähtäävä hanke. Keskitetty kokoelmakeskus tehostaa merkittävästi yhteisten prosessien kehittämistä ja resurssien käyttöä.


Kulttuuritoimen selvitysryhmän raportissa korostettiin uutta virastorajat ylittävää toimintamallia. Konkreettisena esimerkkinä mainittiin museoiden yhteinen kokoelmakeskushanke.

Museot hallinnoivat kokoelmiensa muodossa merkittävää kaupungin omaisuutta. Sen avaaminen strategian mukaisesti avoimen datan hengessä kaikille nähtäväksi mahdollistuu kokoelmakeskuksen myötä.

Museoiden yhteisen kokoelmakeskuksen hanketta voidaan pitää niin talouden kuin toiminnankin näkökulmasta kaupungin strategiassaan asettamien tavoitteiden mukaisena.


Ehdotus on keskeisiltä osiltaan kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Suomen Pankille maksettava pääomitettu vuokra 15 vuoden vuokra-ajalle laskettuna on 8280375 euroa, joten päätös vuokrauksesta kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan.


 **Diaarinumero**  
HEL 2014-011125


Maankäyttö, rakentaminen ja asuminen

## Liitteet

 1. Ei-julkinen

 2. Ei-julkinen

 3. Kaupunginmuseon johtokunnan lausunto  
(<https://dev.hel.fi/paatokset/media/att/eb/eb3b3259363e7d0fe37e36ac0f1d3e078a9afd6d.pdf>)

 4. Taidemuseon johtokunnan lausunto  
(<https://dev.hel.fi/paatokset/media/att/22/2245d52f37f1106ac59b650d7c9663aea8828649.pdf>)

Päätössiakirjoissa on mainittu liitteitä, joita ei julkaista internetissä. Pois jätetään liitteet, jotka sisältävät salassa pidettäviä tietoja, tai joissa olevien tietojen julkistaminen voi vaarantaa yksityisyyden suojan tai elinkeinonharjoittajan liike- tai ammattisalaisuuden, tai joita ei ole teknisistä syistä saatu sähköiseen muotoon. (Julkisuuslaki § 621/1999, Sähköisen viestinnän tietosuojalaki § 516/2004, Henkilötietolaki § 523/1999, Sosiaalihuollon asiakaslaki § 812/2000, Potilaslaki § 785/1992, Laki julkisista hankinnoista § 348/2007)

## Asiat (/paatokset/asia/)

Haku (/paatokset/asia/)

Kartalla (/paatokset/asia/kartta/)

## Tietoa palvelusta (/paatokset/tietoa/)

Yleistä (/paatokset/tietoa/)

## Päätäjät (/paatokset/paattaja/)

Kaupunginvaltuusto (/paatokset/paattaja/kvsto/)

Kaupunginhallitus (/paatokset/paattaja/khs/)

> Helsingin kaupunki (<http://www.hel.fi/>)

Palvelun ohjelmointirajapinta (API)  
(<http://dev.hel.fi/apis/openahjo/>)

Palvelun lähdekoodi (<https://github.com/City-of-Helsinki/openahjo/>)

**> Helsingin kaupungin päätöksenteko**  
**(<http://www.hel.fi/maatöksenteko/>)**

### Tarjouspyyntö ja tarjous

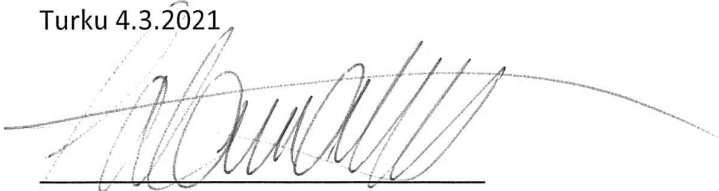
Toimitilavälitys RHG Oy kartoittaa Tunturi – Hellberg Oy:lle varastotilavaihtoehtoja. Tarjouksen jättäjältä pyydetään indikaatiivista tarjousta edellä esitetyn tilatarveselvityksen pohjalta.

Tarjousten tulee olla voimassa vähintään 3 kuukautta. Tarjoukset tulee toimittaa 5.3.2021 mennessä Toimitilavälitys RHG Oy:lle.

Tarjouksen antaja:	Rakennus-Salama Oy
Tuleva vuokranantaja:	Kiinteistösijoitus Salama
Vuokrattavien tilojen osoite:	Aerotie 16 20360 Turku
Tontin pinta-ala:	n. 18000 m <sup>2</sup>
Poikkeamat tilaselvityksestä:	Ei
Tilat käyttöönottavissa:	2022
Indikaatiivinen neliöhinta:	7,60 €/m <sup>2</sup> /kk
Neliöhinta sisältää:	Pääomavuokra, sis. kiinteistöveron ja vakuutukset
Vuokralaisen kulut:	Hoito ja käyttökulut
Sopimuspituus:	15 v
Muuta huomioitavaa:	
Tarjous voimassa:	3 kk
Liitteet:	

Paikka, päivä ja allekirjoitus

Turku 4.3.2021

  
Antero Salama









# Museokeskuksen kokoelmakeskus, päätearkisto sekä yhdist

Tarjoaja täyttää hinnoittelulitteen tiedot joko 2 erillisrakennuksesta tai yhdistelmärakennuksesta

<b>Kokoelmakeskus</b>	
<b>Pinta-aratiedot</b>	m <sup>2</sup>
Käsittely-, toimisto- ja sosiaalitulat	
Kokoelmatilat yhteensä	
Tilat yhteenlaskettuna m <sup>2</sup>	
<b>Kustannustiedot</b>	
	€
Vuokra €/m <sup>2</sup>	
Vuokra €/kk	
Vuokra €/v	
Ylläpitovuokra €/m <sup>2</sup>	
Ylläpitovuokra €/kk	
Ylläpitovuokra €/v	
Kokonaisvuokra €/m <sup>2</sup>	
Kokonaisvuokra €/kk	
Kokonaisvuokra €/v	
Tontin vuokra	
Investoinnin kattohinta	

<b>Päätearkisto</b>	
<b>Pinta-aratiedot</b>	m <sup>2</sup>
Käsittely-, toimisto- ja sosiaalitulat	
arkistotilat yhteensä	
Tilat yhteenlaskettuna m <sup>2</sup>	
<b>Kustannustiedot</b>	
	€
Vuokra €/m <sup>2</sup>	
Vuokra €/kk	
Vuokra €/v	
Ylläpitovuokra €/m <sup>2</sup>	
Ylläpitovuokra €/kk	
Ylläpitovuokra €/m <sup>2</sup> /v	
Kokonaisvuokra €/m <sup>2</sup>	
Kokonaisvuokra €/kk	
Kokonaisvuokra €/v	
Tontin vuokra	
Investoinnin kattohinta	

<b>Kokoelmakeskus ja päätearkisto yhteensä</b>	
<b>Pinta-aratiedot</b>	m <sup>2</sup>
Käsittely-, toimisto- ja sosiaalitulat	
Kokoelma- ja päätearkistotilat yhteensä	
Tilat yhteenlaskettuna m <sup>2</sup>	
<b>Kustannustiedot</b>	
	€
Vuokra €/m <sup>2</sup>	
Vuokra €/kk	
Vuokra €/v	

Ylläpituvuokra €/m <sup>2</sup>	
Ylläpituvuokra €/kk	
Ylläpituvuokra €/v	
Kokonaisvuokra €/m <sup>2</sup>	
Kokonaisvuokra €/kk	
Kokonaisvuokra €/v	
Tontin vuokra	
Investoinnin kattohinta	

# telmärakennus, hinnoitteluliite

ruksesta vihreään sarakkeeseen

<b>Yhdistelmäarakennus</b>	
<b>Pinta-ali tiedot</b>	m <sup>2</sup>
Käsittely-, toimisto- ja sosiaali tilat	
Kokoelma- ja päätearkistotilat yhteensä	
Tilat yhteenlaskettuna m <sup>2</sup>	
<b>Kustannustiedot</b>	€
Vuokra €/m <sup>2</sup>	
Vuokra €/kk	
Vuokra €/v	
Ylläpitovuokra €/m <sup>2</sup>	
Ylläpitovuokra €/kk	
Ylläpitovuokra €/v	
Kokonaisvuokra €/m <sup>2</sup>	
Kokonaisvuokra €/kk	
Kokonaisvuokra €/v	
Tontin vuokra	
Investoinnin kattohinta	

Markkinaoikeus  
Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki  
Sähköpostiosoite: [markkinaoikeus@oikeus.fi](mailto:markkinaoikeus@oikeus.fi)

Asia: **Markkinaoikeuden asia dnro 370/2022**

Turun kaupungin museokeskuksen kokoelmakeskuksen ja kaupunginarkiston  
päätearkiston vuokratilpailutus

Hankintayksikkö: Turun kaupunki

- 1) Ilmoitamme, että valitukseemme ei sisälly liikesalaisuuksia.
- 2) Pyydämme hankintayksikköä toimittamaan Rakennus-Salama Oy:lle Turun TeknologiaKiinteistöjen tarjousaineiston osoitteeseen [toimisto@rakennus-salama.fi](mailto:toimisto@rakennus-salama.fi)

Turussa 26.09.2022

Jori Salama  
Rakennus-Salama Oy  
Telekatu 12, 20360 Turku  
[jori.salama@rakennus-salama.fi](mailto:jori.salama@rakennus-salama.fi)