Porvoon kaupungin kaupunkikehityslautakunta

Asia Oikaisuvaatimus kaupunkikehityslautakunnan 13.12.2022 §:ssä 218 tekemästä päätöksestä

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Wilenius Båtvarv ry, Porvoo

Oikaisuvaatimuksen tekijän asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Ari Kanerva
Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy
Unioninkatu 13, 00130 Helsinki
Vaihde: 029 360 1100, matkapuhelin: 0500 432 195
ari.kanerva@kak-laki.fi

Oikaisuvaatimusoikeus

Wilenius Båtvarv ry:n oikaisuvaatimusoikeus perustuu asianosaisasemaan. Wilenius Båtvarv ry on osallistunut päätöksen kohteena olevaan Länsirannan vierasvenesataman tarjouskilpailuun, joten päätös on kohdistettu Wilenius Båtvarv ry:hyn ja se vaikuttaa välittömästi Wilenius Båtvarv ry:n oikeuteen ja etuun.

Vaatimukset

Vaadin kohteliaimmin, että kaupunkikehityslautakunta kumoaa 13.12.2022 §:ssä 218 tekemänsä päätöksen.

Vaatimuksen perusteet lyhyesti

Kaupunkikehityslautakunnan päätös on sen itse 14.6.2022 §:ssä 118 päättämien Länsirannan vierasvenesataman tarjouskilpailua koskevien sääntöjen vastainen, julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) vastainen sekä hallintolain (6.6.2003/434) vastainen.

Vaatimuksen perusteet

1. Kaupunkikehityslautakunnan päätös

Kaupunkikehityslautakunta on 13.12.2022 §:ssä 218 päättänyt seuraavaa:

”*Kaupunkikehityslautakunta päätti äänin 7 (Pynnönen, Ahola, Ijäs, Mattsson Nortamo, Metsola, Sveholm, Pauloaho) 4 (Antman, Grönman, Laurila, Varpio) että Porvoon Länsirannan vierasvenesataman tarjouskilpailun voittaja on tehtyjen asiantuntija-arviointien pistemäärityksen perusteella Telakka Porvoo Borgå ja alue varataan heille*

kahdeksi vuodeksi, jonka aikana asianosaiset viranhaltijat tekevät tarvittavat päätökset vuokraamisesta sekä rakennusten myymisestä erikseen."

Kaupunkikehityslautakunnan pöytäkirjaan on liitetty Telakka Porvoo-Borgån tarjous 21.10.2022.

2. Kilpailutuksen sääntöjen vastaisuus

Kaupunkikehityslautakunta on 14.6.2022 §:ssä 118 päättänyt Länsirannan vierasvenesataman tarjouskilpailusta ja sen säännöistä. Lautakunnan 13.12.2022 §:ssä 218 tekemä päätös on näiden kilpailutusta koskevien sääntöjen vastainen. Tätä perusteellaan seuraavasti.

2.1. Telakka Porvoo-Borgån tarjous on jätetty liian myöhään

Kaupunkikehityslautakunnan päätös on kilpailutusta koskevien sääntöjen vastainen siksi, että säännöissä todetaan, että "*Tarjousaika alkaa 15.8.2022 ja loppuu 16.9.2022*.". Lautakunnan päätöksen perusteena oleva, päätökseen liitetty Telakka Porvoo-Borgån tarjous on päivätty edellä sanotun mukaisesti 21.10.2022. Tarjous on siis annettu merkittävästi tarjouskilpailun päättymisen jälkeen eikä tarjousta olisi pitänyt lainkaan ottaa käsiteltäväksi. Lautakunnan päätös pitää siis kumota pelkästään tällä perusteella. Tältä osin viittaan lisäksi siihen, mitä jäljempänä esitetään Telakka Porvoo-Borgån tarjouksesta.

2.2 Telakka Porvoo-Borgån tarjous on kaavan vastainen

Kilpailutusta koskevissa säännöksissä viitataan nimenomaiseen kaava-alueeseen: "*Kilpailu järjestetään Länsiranta, kulttuuri- ja vapaa-ajanranta -nimisen asemakaavan alueelle".* Tarjouspyynnössä viitataan nimenomaisesti korttelin 432 tontin 2 (ns. Wileniuksen

telakkatontti) asemakaavamääräykseen: ”*Tontin 2 asemakaavamääräyksen mukaan kyse on palvelurakennusten korttelialueesta (P-4), jolle saa sijoittaa alueen kulttuurihistoriaa tukeutuvia telakkatoimintoja sekä veneilyä, matkailua ja virkistystä palvelevia tiloja. Vanhat venevajarakennukset on säilytettävä kulttuurihistoriallisista syistä*”.

Tarjousta koskevissa säännöissä todetaan lisäksi, että ”*Kohteet olivat mukana Porvoonjoen länsirannan konseptikilpailussa vuonna 2019, mutta silloin kohteille ei löytynyt toteuttajaa. Tässä kilpailussa käytetään samoja reunaehtoja ja suunnitteluohjeita kuin tuolloin. Ohjeet liitteenä.”*

Myös edellä sanotussa liitteessä viitataan nimenomaisesti asemakaavan reunaehtoihin ja tavoitteisiin seuraavasti: *”Palvelurakennusten korttelialueelle saa sijoittaa alueen kulttuurihistoriaan tukeutuvia telakkatoimintoja sekä veneilyä, matkailua ja virkistystä palvelevia tiloja. Vanhat venevajarakennukset on säilytettävä kulttuurihistoriallisista syistä.”.*

Telakka Porvoo-Borgån tarjous on kaavan ja samalla em. kilpailutuksen sääntöjen vastainen sekä Wileniuksen telakkatontin 2 että vierasvenesatamatontin osalta seuraavin perustein.

Telakkatontin osalta tarjous on kaavan vastainen, koska tontille ei sijoiteta mitään kaavan edellyttämää ”*alueen kulttuurihistoriaan tukeutuvia telakkatoimintoja”* eli Telakka Porvoo-Borgån tarjouksen mukaan Wileniuksen telakan yli 90-vuotinen telakkatoiminta päättyisi kokonaan.

Lisäksi rakennuksiin suunniteltavat toimenpiteet ovat vastoin kaavan suojelumääräystä. Kaavan suojelumääräystä SR-1 ”S*uojeltava kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus”* rikotaan ainakin siltä osin, kun

tarjouksen mukaisesti Wileniuksen telakkatontin venevajat on tarkoitus kengittää ja niiden sisätilojen lattiat nostaa paviljonkirakennuksen tasolle sekä siltä osin kuin venevajoihin on tarkoitus sijoittaa vierasvenesataman paviljonkirakennusta palveleva vedenkäsittely- ja huoltotila.

Vierasvenesatamatontin osalta tarjous on kaavan vastainen siksi, että siinä esitetään merkittävästi ylitettäväksi sekä kaavan sallima kerrosala, että kaavaan merkitty rakennusala. Telakka Porvoo-Borgån tarjouksen kaavanvastaisuutta vierasvenesataman paviljonkirakennuksen rakennusoikeuden ylityksen sekä rakennusalan ylityksen osalta on havainnollistettu liitteessä 1.

Alla selostetaan tarkemmin Telakka Porvoo-Borgån tarjouksen kaavanvastaisuutta sekä telakkatontin että vierasvenesatamatontin osalta:

<u>Kaavan mukainen paviljonkirakennuksen rakennusoikeus 400k-m2:</u>

- Paviljonkirakennuksen pelkän lämpimän tilan pinta-ala <u>ylittää rakennusoikeuden yli 100m2, eli 25 %</u>.
- Lämpimän tilan lisäksi on 200m2 lasitettua puolilämmintä tilaa, jossa avattavaa lasiseinää ja 170m2 lasittamatonta katettua ulkoterassia. Katto ja lattiapinta jatkuvat yhtenäisenä, muodostaen jopa noin 1300m2 alan (ks liite 1).

<u>Kaavan mukainen paviljonkirakennuksen rakennusala:</u>

- Ulkoseinät ylittävät rakennusalan sekä etelä- että pohjoissuunnassa (ks liite 1).

- Pohjoissuunnassa rakennuksen katto/räystäs on 19 m rakennusalan rajan ulkopuolella ja lämpimän tilan ulkoseinä 9 m rakennusalan rajan ulkopuolella.
- Eteläsuunnassa rakennuksen katto/räystäs on 6 m rakennusalan rajan ulkopuolella ja lämpimän tilan ulkoseinä 3 m rakennusalan rajan ulkopuolella.

Kaavan mukainen paviljonkirakennuksen terassien rakennusala:

- Katettua terassia on terassialueelle määrätyn rakennusalan ulkopuolella pelkästään pohjoissuunnassa noin 125 m2.
- Katettu terassi jatkuu joelle päin terassien rakennusalan ulkopuolelle laajana kattamattomana ulkoterassina, joissa on havainnekuvien perusteella kaavan vastaista ravintolan tarjoilualuetta pöytäryhmineen arviolta 200 m2.

Kaupunkirakenne:

- Paviljonkirakennuksen rakennusmassa katkaisee näkymäjatkumon Kultalistantien päästä joelle läpi vierasvenesataman torialueen.
- Torialue on kutistunut ja muoto menetetty.

Alin vaurioituva rakenne kaavan mukaan +3.20:

- Paviljonkirakennuksen lattiapinta merkitty korkoon +2.6. Rakennukset ovat siis vähintään 80 cm liian matalalla.
- Suunnitelman ulkoalueet ja liittyminen rantaraittiin eivät siis esitetyllä tavalla voi toteutua.
- Wileniuksen telakan venevajat on myös esitetty nostettavaksi lattiakorkoon +2.6. Toiseen venevajoista on merkitty

suunnitelmassa n.100m2 teknillisiä tiloja ja laitteita, jotka on kaavan mukaisesti nostettava tulvakoron yläpuolelle.

Kaavaselostuksen ja kaavan tarkoituksen vastaisuus:

- Kohdassa 1.3. *Kaavan tarkoitus* todetaan: Kaavatyössä selvitetään vapaa-ajan ja vierasvenesataman palvelutilojen tarvetta ja tarkoituksenmukaista määrää sekä perinteisen Wileniuksen telakan rakennusten ja toiminnan turvaamisen keinoja.

- Kohdassa 2.1. *Jokilaakson maisematila* todetaan: Pitkien venevajojen päädyissä on rannalla tilallisesti hyvin jännittävät kohdat. ... Joen rantaa seuraava kävelyreitti, rantojen avoimet tilat ja veneilyyn liittyvät puuvenetelakka- ja rantatoiminnat ovat merkittäviä lähtökohtia kaavasuunnittelussa.

- Kohdassa 3.5. *Asemakaavan tavoitteet* todetaan: Kaavassa on tavoitteena mahdollistaa nykyisen veistämötoiminnan lisäksi uudisrakennuksissa, katoksissa, piha-alueilla ja viereisellä torialueella Porvoon merellisyyttä korostavaa toimintaa, tapahtumia, näyttelyitä, veneilyyn liittyvää kaupallista toimintaa ja saariston tuotteiden myyntiä ja markkinointia.

- Kohdassa 6. *Kaavan vaikutukset* todetaan: Wileniuksen kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla telakalla on asemakaavan mukaan mahdollista jatkaa toimintaa. Sitä tukee lisärakentamiselle osoitettu suuri kerrosalamäärä. Paikalle voidaan rakentaa iso verstashalli.

Kaavassa on siis edellä sanotun perusteella suojeltu nimenomaan telakkatoimintaa, ei siis yksistään telakkarakennuksia.

Telakkatoiminnan suojelemisen merkitykseen on myös useasti kiinnitetty huomiota mm. museoviraston lausunnoissa. Esim. museoviraston lausunnossa 18.11.2003 dnro 39/602/2003 todetaan seuraavaa:

”Kuten museovirasto on jo aikaisemmin todennut Wileniuksen telakan naapurissa sijaitsevan Porvoon taidetehtaan osalta, tulee myös telakan aluetta koskevan suunnittelun ja kehittämistoimenpiteiden tavoitteena olla rakennusten historiallisen olemuksen ja ominaispiirteiden vaaliminen sekä niiden lähiympäristön kehittäminen siten, että alueen kulttuurihistoriallinen ominaislaatu säilyy osana Porvoonjokilaakson ominaisuutta. Ensiarvoisen tärkeää on telakan käyttömahdollisuuksien turvaaminen myös tulevaisuudessa, toiminnan alkuperäinen luonne ja mittakaava säilyttäen.”

Museovirasto on lausunnossaan 15.3.2010 Dnro 1/602/2010 todennut seuraavaa:

”Telakan suunnittelun ja kehittämisen tulee perustua rakennusten historiallisen olemuksen ja ominaispiirteiden vaalimiseen sekä niiden lähiympäristön kehittämiseen siten, että kokonaisuus säilyy osana Porvoonjokilaakson maisemaa. Ensiarvoista on historiallisen jatkuvuuden, telakan käyttömahdollisuuksien turvaaminen toiminnan mittakaava säilyttäen. Esimerkiksi vetotelakan käyttökunnossa pitäminen on olennaista. Ympäristön huomioiva lisärakentaminen telakkatoiminnan tarpeisiin on mahdollista. Porvoonjoen Länsirannan asemakaavassa Wileniuksn telakan uudisrakentaminen ilmeisesti noudattaakin rakentamistapamääräysten mukaan samaa muotokieltä ja massoittelua kuin olemassa oleva rakennuskanta.

Wileniuksen telakan luonne ja toiminta on siis säilytettävä. Telakan toiminta turvaa osaltaan jokiympäristön ominaispiirteet ja kulttuuriympäristön omaleimaisuuden."

2.3 Telakka Porvoo-Borgån tarjous kohdentaa osan kustannuksista Porvoon kaupungille

Vierasvenesataman tontin osalta kilpailutuksen säännöissä todetaan tarjouskohteen toteutukseen liittyen, että "*kaupunki stabiloi vierasvenesatamarakennuksen ympärillä olevan torialueen maapohjan ja rakentaa pintarakenteet."* ja tarjoajan vastuulla todetaan olevan "*vuokra-alueelle tulevat rakennelmat sekä niihin liittyvät sähkötyöt ja kunnallistekniikka."*

Telakka Porvoo-Borgån tarjous on kilpailutussääntöjen vastainen myös siltä osin kuin siinä todetaan vierasvenesatamatontin stabilisointiin liittyen vastoin kilpailutussääntöjä seuraavaa: *"Neuvotellaan erikseen alueen stabilointi/paalutus ravintola- ja spa-rakennuksen ja terassien alle. Kulut jaetaan kaupungin kanssa, mutta niin että vastuu meillä 100%:sti".* Vastoin kilpailutuksen ehtoja Telakka Porvoo-Borgån tarjouksen toteuttaminen tarkoittaisi merkittäviä kustannuksia Porvoon kaupungille. Kaavaselostuksessa todetaan, että rakennus sijoittuisi noin 20-25 metriä paksun savikon päälle, ja tällöin stabilointikustannus olisi noin 450 € /m2. Stabiloitavaa alaa olisi edellä mainittu noin 1300 m2, jolloin kaupungille tuleva kustannus olisi em. arvion perusteella 585.000,- euroa. Kaavaselostuksesta ei ilmene tarkasti se ajankohta, jolloin em. hinta-arvio on tehty. Kaavaselostuksen varhaisin päiväys on 6.11.2015 ja myöhäisin 1.10.2018. Jos em. hinta-arviota tarkistetaan elinkustannusindeksin mukaan, niin ajankohdasta 11/2015 laskettuna kustannukset ovat nousseet 22 %, jolloin kustannus olisi nyt noin 714.000,- euroa ja ajankohdasta 10/2018 laskettuna

kustannukset ovat nousseet 14 %, jolloin kustannus olisi nyt noin 667.000,- euroa.

2.4 Telakka Porvoo-Borgån tarjouksen mukaisen hankkeen toteutusaika on liian pitkä

Päätös on kilpailutussääntöjen vastainen siltä osin, että kilpailutussäännöissä todetaan, että ”*Hanke on toteutettava kahden vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakennusluvan mukaiseksi.”* Telakka Porvoo-Borgån tarjouksessa todetaan, että ”*Toinen vaihe (majoitus ja liiketilat eli Luhtitalo) toteutetaan viiden vuoden kuluessa vierasveneliiketoiminnan alkamisesta.”* Kun tarjouksessa kerrotaan vierasvenesataman käynnistymisen tavoiteaikatauluksi kevät 2025, niin hanke olisi kokonaisuudessaan valmis vasta vuonna 2030 eli selvästi kilpailutussääntöjen edellyttämää kahta vuotta myöhemmin.

3. Hankintalain ja hallintolain vastaisuus

Asiassa tulee sovellettavaksi sekä Hallintolaki että Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista.

3.1 Hallintolain soveltaminen

Hallintolain soveltamisalaa koskevan 2 §:n mukaan lakia sovelletaan mm. kunnallisissa viranomaisissa ja lain tarkoituksena on 1 §:n mukaan toteuttaa ja edistää hyvää hallintoa sekä oikeusturvaa hallintoasioissa.

Hallintolaki tulee siis sovellettavaksi.

3.2 Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain soveltaminen

Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (jatkossa hankintalaki) 1 §:n mukaan valtion ja kuntien viranomaisten sekä muiden 5 §:ssä tarkoitettujen hankintayksiköiden on kilpailutettava hankintansa ja käyttöoikeussopimuksensa siten kuin tässä laissa säädetään. Länsirannan vierasvenesataman tarjouskilpailussa on ollut kysymys joko hankintalain 4 §:n 6 kohdassa tarkoitetusta käyttöoikeusurakasta tai 7 kohdan mukaisesta palveluja koskevasta käyttöoikeussopimuksesta.

Käyttöoikeusurakalla tarkoitetaan taloudellista vastiketta vastaan tehtyä kirjallista sopimusta, jolla yksi tai usea hankintayksikkö siirtää rakennusurakan toteuttamisen ja siihen liittyvän toiminnallisen riskin yhdelle tai usealle toimittajalle ja jossa siirtämisen vastikkeena on joko yksinomaan rakennettavan kohteen käyttöoikeus tai tällainen oikeus ja maksu yhdessä.

Palveluja koskevalla käyttöoikeussopimuksella puolestaan tarkoitetaan taloudellista vastiketta vastaan tehtyä kirjallista sopimusta, jolla yksi tai usea hankintayksikkö siirtää muiden kuin käyttöoikeusurakkaa koskevien palvelujen tarjoamisen ja hallinnoimisen sekä siihen liittyvän toiminallisen riskin yhdelle tai usealle toimittajalle ja jossa siirtämisen vastikkeena on joko yksinomaan palvelujen käyttöoikeus tai tällainen oikeus ja maksu yhdessä.

Kaupunkikehityslautakunta on kilpailutusta koskevassa päätöksessään 14.6.2022 §:ssä 118 nimenomaisesti todennut seuraavaa: *”Porvoon kaupunki hakee palveluntuottajia Länsirannan vierasvenesataman alueelle.”* Edelleen kilpailutusta koskevassa päätöksessä todetaan, että ”*kilpailulla haetaan alueelle toimijoita, jotka omalla laatulupauksellaan sitoutuvat vuokraamaan ja toteuttamaan osoittamansa kohdealueen palveluineen Porvoon kaupungilta ohjelmassa kirjatuin ja yhdessä neuvotelluin ehdoin”.* Edelleen totean, että valintakriteerit

painottuvat palvelutoiminnan eri laatutekijöihin yhteensä 80 prosenttisesti ja vain 20 prosenttisesti tarjotun vuokran suuruuteen.

Kyse ei siis ole pelkästään tai edes ensisijaisesti maan vuokraamisesta vaan nimenomaan edellä yksilöidyistä hankintalain tarkoittamista tilanteista.

Hankintalaki tulee siis sovellettavaksi.

3.3 Vaatimus tasapuolisesta kohtelusta ei toteudu

Hallintolain hyvää hallintoa koskevan 2 luvun 6 §:n mukaan ”*Viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomaisen toimijan on oltava puolueettomia ja oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään nähden. Niiden on suojattava oikeusjärjestyksen perusteella oikeutettuja odotuksia.*”

Hankintalain 3 §:ssä on määritelty julkisissa hankinnoissa noudatettavat periaatteet. Tämän säännöksen mukaisesti ”*Hankintayksikön on kohdeltava hankintamenettelyyn osallistujia ja muita toimittajia tasapuolisesti ja syrjimättömästi sekä toimittava avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen.*”

Tältä osin viittaan aluksi siihen, mitä edellä on selostettu Telakka Porvoon-Borgån tarjouksen kilpailua koskevien sääntöjen ja kaavan vastaisuudesta.

Wilenius Båtvarv ry:llä on ollut perusteltu oikeus olettaa, että kilpailussa pitää noudattaa lautakunnan päättämiä kilpailun sääntöjä ja lainvoimaista asemakaavaa.

Koska Telakka Porvoo-Borgån on annettu merkittävästi poiketa sekä lautakunnan päättämistä kilpailun säännöistä että lainvoimaisesta asemakaavasta, edellä sanottujen säännösten asettama vaatimus tasapuolisesta kohtelusta ei toteudu.

3.4 Kilpailutusta ei ole toteutettu Hankintalain 11 luvussa säädettyä menettelyä noudattaen

Hankintalain 11 luvun 101 §:n mukaan ”*Hankintayksikön on toimitettava tämän luvun mukaisesta hankinnasta ja suunnittelukilpailusta julkaistavaksi ilmoitus sähköisesti suomen- tai ruotsinkielisenä internetosoitteessa www.hankintailmoitukset.fi käyttäen kansalliselle hankintailmoitukselle tarkoitettua lomaketta*”. Näin ei ole toimittu. On perusteltua olettaa, että ilmoittamatta jättäminen on rajannut asiasta tietoisien tahojen ja siten myös mahdollisten tarjousten tekijöiden määrää.

Lisäksi, tarjoajille annettiin mahdollisuus tarjota joko kahdesta tontista muodostuvaa kokonaisuutta tai tarjous oli mahdollisuus antaa vain toisesta tontista. Tällaisia tarjouksia suoraan toisiinsa verrattaessa tarjousten tasavertainen kohtelu ei hankintalain edellyttämällä tavalla toteudu. Tämä olisi tullut huomioida arvosteluperusteita laadittaessa ja esittää tällaisen tapauksen arvosteluperusteet kilpailutusmateriaalissa.

3.5 Telakka Porvoo-Borgån on annettu alkuperäisen tarjousten jättöä koskevan määräajan päättymisen jälkeen merkittävästi muuttaa ja parantaa tarjoustaan

Edellä selostetun lisäksi lautakunnan päätös on selvästi sekä hankintalain että hallintolain vastainen seuraavalla perusteella.

Kuten edellä on todettu, Telakka Porvoo-Borgån tarjous 21.10.2022 on jätetty tarjouskilpailun päättymisen jälkeen (eli 16.9.2022 jälkeen).

Tämä seikka yksistään tarkoittaa sitä, että lautakunnan päätös on sekä hallintolain että hankintalain vastainen, sillä se loukkaa räikeästi viranomaisen velvollisuutta toimia tasapuolisesti ja syrjimättömästi.

Telakka Porvoo-Borgån alkuperäistä tarjousta on lisäksi sekä hallintolain että hankintain vastaisesti merkittävästi muutettu ja parannettu tarjousten jättöä koskevan määräajan päättymisen jälkeen.

Telakka Porvoo-Borgå on antanut alkuperäisen määräajan puitteissa tarjouksen, joka on päivätty 1.9.2022 (liite 2). Tätä tarjousta ei siis ole käsitelty kaupunkikehityslautakunnassa lainkaan eikä se ollut päätöksen kohteena eikä perusteena 13.12.2022 §:ssä 218.

Wilenius Båtvarv ry:n tarjous oli jätetty alkuperäisen tarjousajan kuluessa eli 15.9.2022. Wilenius Båtvarv ry:n julkaisi tarjouksensa pääkohdat nettisivuillaan 21.9.2022, joten se on sen jälkeen ollut yleisesti tiedossa.

Tarjouskilpailun päättymisen jälkeen, 12.10.2022 Porvoon kaupungin viranhaltijat ovat tavanneet Telakka Porvoo-Borgån edustajat 12.10.2022.

Heti edellä sanotun Porvoon Telakan ja kaupungin välisen tapaamisen jälkeen eli 13.10.2022 Porvoon kaupunki on pyytänyt molempia kilpailijoita täydentämään tarjoustaan seuraavasti: ”*Pyydämme teitä täydentämään tarjoustanne Länsirannan vierasvenesatamankilpailun laatukriteereihin, erityisesti pyydämme kiinnittämään huomiota palvelutoiminnan kestävyys ja ympäristöystävällisyys sekä referenssit kohtiin. Lisäksi toivoisimme tarkempaa selvitystä, miten telakkatontilla sijaitseva asemakaavan mukainen käyttämätön rakennusoikeus 750 + 40 k-m2 käytettäisiin ja toteutettaisiin.*”

Wilenius Båtvarv ry:n edustajat tapasivat kaupungin edustajat 14.10.2022.

Telakka Porvoo-Borgå on toimittanut vastauksena em. täydennyspyyntöön lautakunnassa käsitellyn uuden tarjouksen, joka on päivätty siis 21.10.2022.

Edellä sanottuja kahta Telakka Porvoo-Borgån tarjouksia verrattaessa on ilmiselvää, että alkuperäistä tarjousta ei ole ainoastaan täydennetty täydennyspyynnön mukaisesti, vaan Telakka Porvoo-Borgå on antanut kokonaan uuden tarjouksen.

Tarjousten keskeiset erot ovat seuraavat:

- Alkuperäinen tarjous käsittää 19 sivua, kun lautakunnan käsittelemä uusi tarjous käsittää 29 sivua.

- 21.10.2022 päivätyn tarjouksen sivulle 7 on lisätty telakan tontille 2 uusi 531 m2 suuruinen luhtitalo. Merkillepantavaa tämän lisäyksen kohdalla on se, että alkuperäisessä tarjouksessa sanottua luhtitaloa ei ole lainkaan, vaan sanotulla kohdalla tonttia on merkitty sijaitsevan puustoa ja viheralueita (liite 3 ja liite 4). Edelleen erityisen merkillepantavaa on se, että Wilenius Båtvarv ry:n 15.9.2022 jättämässä tarjouksessa sanotulla paikalla nimenomaan on hyvin samankaltainen uudisrakennus, jonka Telakka Porvoo-Borgå on uuteen tarjoukseensa sisällyttänyt.

- Sivuilla 8 ja 9 esitettyyn aluesuunnitelmaan on lisätty edellä sanottu luhtitalorakennus, mitä ei siis alkuperäisessä aluesuunnitelmaa kuvaavassa piirroksessa lainkaan ole.

- Uuteen 21.10.2022 päivättyyn tarjoukseen on lisätty sivut 12–15, joissa on aiempaa tarkemmin esitetty vierasvenesataman paviljonkirakennuksen yksityiskohtia ja lisätty edellä sanottua luhtitalorakennusta koskevia piirustuksia.

- Uuden tarjouksen sivulle 16 on lisätty vierasvenesataman luhtitaloa koskeva huoneistoluettelo, mikä siis puuttuu alkuperäisen tarjouksen sivulla 12 olevasta taulukosta.

- Uuden 21.10.2022 päivätyn tarjouksen sivulla 21 olevaan kustannusarvioon on lisätty vierasvenesataman luhtitaloa koskevia rakentamiskustannustietoja.

- 21.10.2022 päivättyyn uuteen tarjoukseen on lisätty seuraavat keskeiset tarjouskilpailun sääntöjen edellyttämät ja tarjousten vertailun kannalta aivan olennaiset tiedot, jotka siis puuttuivat kokonaan alkuperäisestä tarjouksesta:
  - sivulle 24 ekologista ja taloudellista kestävyyttä koskevat tiedot
  - sivulle 25 sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä sekä ympäristöystävällisyyttä koskevat tiedot
  - sivulle 26 liikevaihtoa koskevat tiedot
  - sivulle 27 referenssejä koskevat tiedot
  - sivulle 28 tarjouksen tekijää koskevat tiedot.

Tarjouskilpailun säännöissä valintakriteerit oli esitetty seuraavasti:

”Valintakriteerien painotukset ovat seuraavat:
Laatutekijät yhteensä 80 %
• *palvelutoimintakonsepti sisältäen kannattavuusarvion*
• *palvelutoimintakonseptin kaupunkitilallinen laatu*
• *palvelutoimintakonseptin kestävyys ja ympäristöystävällisyys*

• *toiminnan harjoittajan referenssit vastaavasta liiketoiminnasta*
• *yrityksen liikevaihto*
Tarjotun vuokran suurus 20 %”

Edellä sanotun perusteella on selvää, että Telakka Porvoo-Borgå ei ole ainoastaan täydentänyt tarjoustaan täydennyspyynnön mukaisesti, vaan antanut kokonaan uuden tarjouksen. Alkuperäisen tarjouksen perusteella Telakka Porvoo-Borgån tarjous ei olisi ollut laatukriteerien osalta tosiasiassa pisteytettävissä lainkaan.

Kuntaliiton ylläpitämä julkisten hankintojen neuvontayksikkö toteaa ohjeissaan tarjouksen täsmentämisestä kansallisessa hankinnassa seuraavaa: ”*Myös vertailussa käytettäviä tietoja voidaan täsmentää. Täsmentäminen ei kuitenkaan saa johtaa tarjouksen kiellettyyn muuttamiseen tai parantamiseen.”*

Julkisten hankintojen neuvontayksikkö on antanut edellä sanottuja täsmällisempiä ohjeita, jotka tarkkaan ottaen koskevat EU-hankintoja, mutta jossa todettuja periaatteita voidaan soveltaa sekä hankintalakia että hallintolakia sovellettaessa. Julkisten hankintojen neuvontayksikkö toteaa mm. seuraavaa: ’”*Vaikka lähtökohtana hankintamenettelyssä on osallistumishakemusten ja tarjousten lopullisuus, tarjousmenettelyn joustavuuden ja sujuvuuden kannalta on tarkoituksenmukaista mahdollistaa ehdokkaiden ja tarjoajien antamissa asiakirjoissa olevien epäolennaisten puutteiden, ristiriitojen ja virheiden korjaaminen. Tämä mahdollistaa myös sen, ettei hankintayksiköllä ole velvollisuutta hylätä tarjouksia kokonaisuuden kannalta vähän merkityksellisten virheiden tai puutteiden takia.”*

Epäolennaisia tietoja on täsmennetty seuraavasti:

”*Tarjousten täsmentäminen ja täydentäminen on sallittua, jos kysymys olisi epäolennaisesta puutteesta, ristiriidasta taikka virheestä. Sallittua on esimerkiksi pyytää tarjoajaa korjaamaan tarjouksessa oleva muotovirhe, kuten puuttuva allekirjoitus taikka täydentämään puuttuva tarjouksen voimassaoloa koskeva tieto. Sallittua on lisäksi pyytää tarjoajaa täsmentämään hinnoittelua koskeva virhe, kuten väärä valuutta taikka hinnoitteluyksikkö taikka ilmeinen hinnan suuruusluokkaa koskeva virhe kuten pilkkuvirhe, joka on esimerkiksi päätteltävissä muusta tarjouksesta. Samaten hankintayksikkö voi antaa tarjoajan täydentää tarjoustaan sellaisten puuttuvien hintojen osalta, jotka eivät ole kokonaisuuden kannalta olennaisia. Tällaisia olisivat esimerkiksi hinnat, joita ei käytetä tarjousten vertailussa taikka osahinnat, joiden merkitys hintavertailussa on hyvin pieni. Tarjoajaa voidaan pyytää myös täsmentämään tarjoustaan sellaisten tarjouspyynnön vastaisuuksien vuoksi, jotka eivät ole olennaisia. Tällainen voi olla esimerkiksi tarjouspyynnöstä poikkeava maksuehto. Hankintayksikkö voi pyytää tarjoajaa myös toimittamaan tarjouksesta puuttuvan liitteen, jota ei käytetä tarjousten vertailussa ja jolla ei ole olennaista merkitystä, mutta joka on tarpeen esimerkiksi hankintasopimuksen tekemistä varten.”*

On selvää, että Telakka Porvoo-Borgå ei ole täydentänyt tarjoustaan ainoastaan epäolennaisten tietojen osalta.

Julkisten hankintojen neuvontayksikön ohjeistuksen mukaan tarjouksen olennainen muuttaminen on kiellettyä:

”*Hankintayksikön ei kuitenkaan tule sallia osallistumishakemusten taikka tarjousten olennaista muuttamista. Sallittua ei ole pyytää täsmennyksiä, korjauksia ja täydennyksiä siten, että menettelyllä olisi olennainen vaikutus ehdokkaan tai tarjoajan asemaan. Siten hankintayksikön ei ole sallittua pyytää tarjoajaa täydentämään tarjousta*

tarjousajan päättymisen jälkeen esimerkiksi pyytämällä tarjoajaa vaihtamaan tarjotun tarjouspyynnön vastaisen tuotteen taikka toimittamaan tarjousten vertailussa käytettävän merkityksellisen hinta- tai puuttuvan laatutiedon. Hankintayksikkö ei voi myöskään pyytää tarjoajaa toimittamaan kokonaan puuttuvaa olennaista asiakirjaa, joka olisi tullut liittää tarjoukseen. Tarjoajaa ei tule sallia myöskään poistamaan tarjouksessa esitettyä selkeää ja tietoista varaumaa, joka liittyy esimerkiksi tarjouspyynnön sopimusehtojen hyväksymiseen taikka tarjouksen hinnoitteluun. Varauman poistamista voidaan kuitenkin arvioida toisin, jos tarjouksessa on ilmeinen ristiriita. Näin voi esimerkiksi olla, jos tarjousasiakirjassa on varauman lisäksi myös sopimusehtojen hyväksymistä koskeva tarjoajan tahdonilmaisu. Myöhästyneiden tarjousten hyväksyminen ei ole sallittua.

Edellä selostetun perusteella on selvää, että Telakka Porvoo-Borgå on kielletyllä tavalla olennaisesti muuttanut ja olennaisesti parantanut tarjoustaan ja antanut kokonaan uuden tarjouksen.

Helsingissä 23.1.2023

Wilenius Båtvarv ry

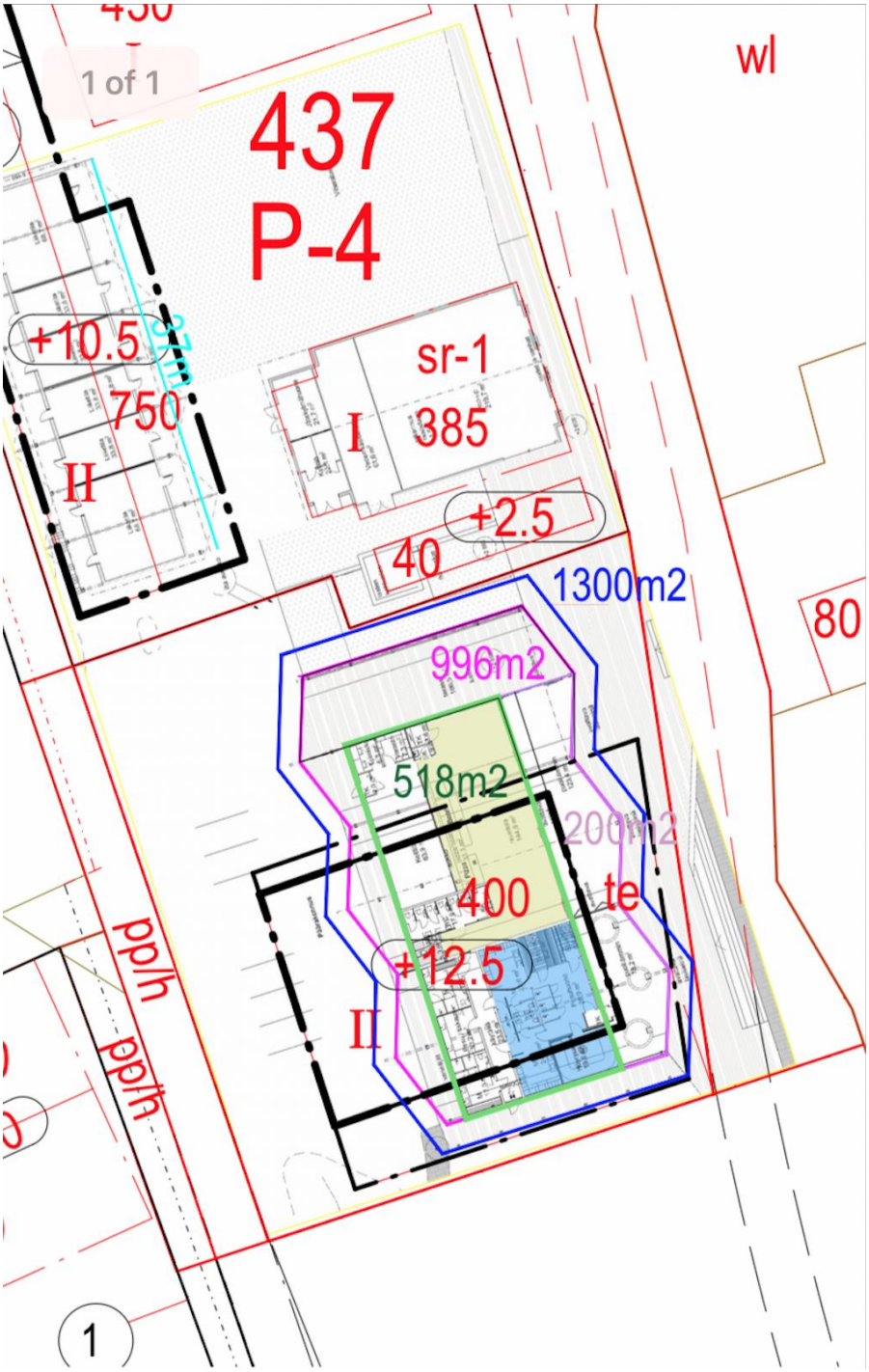
Laati

Ari Kanerva
asianajaja

Liite 1

<u>Vierasvenesataman paviljonkirakennuksen sijoittuminen kaavassa</u>

Vierasvesataman paviljongin suunnitelma ylittää merkittävästi kaavan mukaisen sijoitusalueen.
Paksu musta katkoviiva on kaavan mukainen rakennuksen sijoitusalue (rakennusala).
Sinisellä merkitty on rakennuksen yhtenäinen katto.
Vihreällä merkitty on lämmintä tilaa.



PORVOON UUSI VIERASVENESATAMA

TELAKKA

PORVOO - BORGÅ

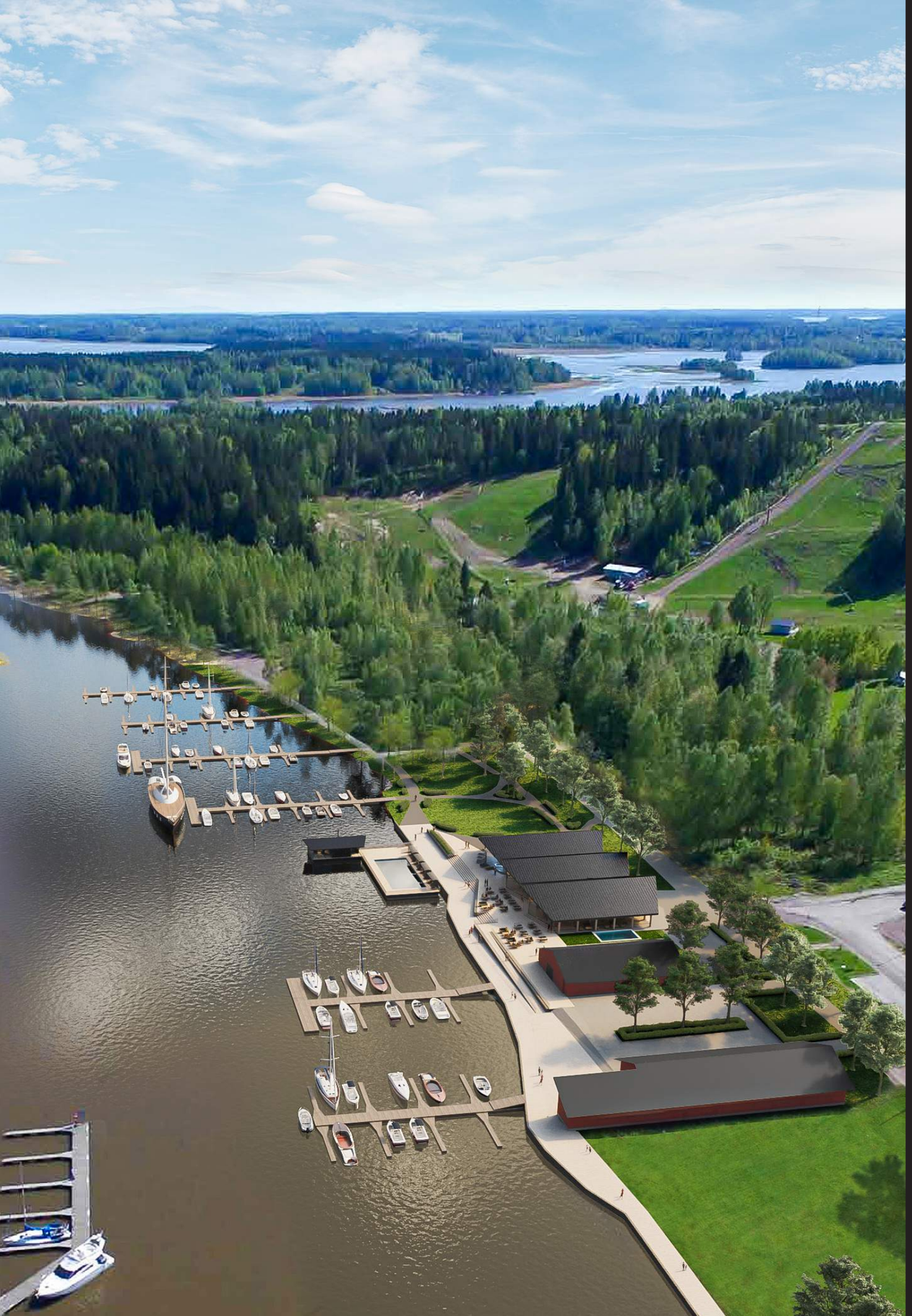
MISSIOMME

Meidän missiomme on luoda ennennäkemätön elämys veneilijöille, matkailijoille ja meille porvoolaisille!

Telakassa toteutuu monipuolinen liikunnan, vesillä olon, SPAn, ravintolan ja terassin sekä tapahtuma-alueen kokonaisuus, joka modernin tekniikan saattelemana yhdistyy nykyisen ja vanhan Porvoon jokimaisemaan sympaattisena ja haluttavana kohteena.

Me sitoudumme toteuttamaan kaupungin asettamat tavoitteet erinomaisesta satamasta monipuolisin palveluin sekä virkistävästä alueesta, joka arkkitehtuuriltaan sopii kiinteänä osana Porvoon kulttuuriympäristöön.

Jaakko Puro Oy, 1.9.2022



TELAKKA

PORVOO - BORGÅ

PALVELUKONSEPTI

Telakassa haluamme toteuttaa Porvoon vierasvenesatamalle kehityssuunnitelmassa ja alue-suunnitelmassa asetetut tavoitteet.

Näiden kaupungin asettamien tavoitteiden täyttäminen, mutta myös taloudellisen konseptin toteuttaminen, vaatii huomattavan monipuolisen ja tiloiltaan riittävän ravintola ja SPA/Wellness -elämyksen onnistumisen.

Sitä täydennetään telakkarakennusten ja niiden välisen alueen hyödyntämisellä myös erilaisiin tapahtumiin kesäkonserteista Pop Up -ravintoloihin ja joulutoreihin.

Jaakko Puro Oy, 1.9.2022

TELAKKA

PORVOO - BORGÅ

VENEILIJÖIDEN PALVELUT / SPA

- Nykyaikainen, tulevaisuuden teknologialla, automaattisella varaus-järjestelmällä ja ohjauksella varustettu laiturijärjestelmä.
- Opasteet ja QR/APP -koodit esteettömyys ja turvallisuus huomioiden.
- Aluesuunnitelman mukaiset laituripaikat matka- ja kausiveneille (n. 100 + 30).
- Palvelut liitetään nykyiseen vierasvenesatamaan. Sähkölautta operoi laitureiden välissä yrittäjävetoisesti.
- Kanoottien, veneiden ja polkupyörien vuokraustoiminta.
- Yhteysvene saaristoon ja yhteistyö siellä olevan majoitus-palvelun kanssa.
- Tulvapengerrysten esteettömät luiskat ovat n. 30 m pitkät, ja rullaavat laiturit altaalle ja venelaiturille tehdään riittävällä etäisyydellä.
- Liiketoiminnan markkinointia kohdistetaan vahvasti koko Uusimaalle, tavoitteena pääkaupunkiseudun veneilijöiden katseiden kääntäminen idän suuntaan Suomenlahtea.

Jaakko Puro Oy, 1.9.2022

TELAKKA

PORVOO - BORGÅ

PAVILJONKI

- Veneilijöiden huoltotilat: wc:t, suihkut, pyykin- ja astianpesutilat omalla sisäänkäyntikoodilla riittävän tilavina.
- SPA: riittävät pukeutumistilat, iso höyrysauna, teema- ja maisemasaunat sekä elämyssuihkut.
- Puolilämpimässä tilassa kolme poreallasta, joista avattavan lasiseinän kautta näkymä joelle ja altaalle.
- SPA on veneilijöiden käytettävissä, mutta myös kaikkien varattavissa varausjärjestelmällä.
- Sauna/SPA -alue on käytössä ympäri vuoden.
- Houkutteleva kelluva ulkoallas saunojen ja SPAn lähellä.
- Erikseen varattava, kelluva, siirrettävä sauna oleskelutilalla ja terassilla, jossa myös palju sekä yhteys uima-altaaseen.
- Optiona rantasauna laiturialueen eteläpuolella

Jaakko Puro Oy, 1.9.2022

TELAKKA

PORVOO - BORGÅ

PAVILJONGIN RAVINTOLAPALVELUT

- Moniulotteinen, muuntuva ravintolatila.
- 170 m2 ravintolassa on 90 asiakaspaikkaa, ja se laajenee 123 m2 puolilämpimään tilaan avattavalla seinällä.
- Paviljonki avautuu laajaan puupintaiseen aurinkoterassiin.
- Avattava yhteys allasalueeseen monipuolistaa tilojen tilauskäyttöä.
- Smart Casual -ruokatuote ja välttämättömät pizzat ja burgerit valmistuvat 80 m2 keittiössä.
- Varastotilojen ja jätehuollon riittävyys varmistetaan telakka-rakennuksessa.
- Oma leipomo-/kahvilatuote laajentaa käytön vuorokausirytmiä.
- Terassien sijoittelussa on huomioitu mahdollisimman painokkaasti myös käyttö ilta-auringon suuntaan.

Jaakko Puro Oy, 1.9.2022

TELAKKA

PORVOO - BORGÅ

WILENIUKSEN TELAKKARAKENNUKSET

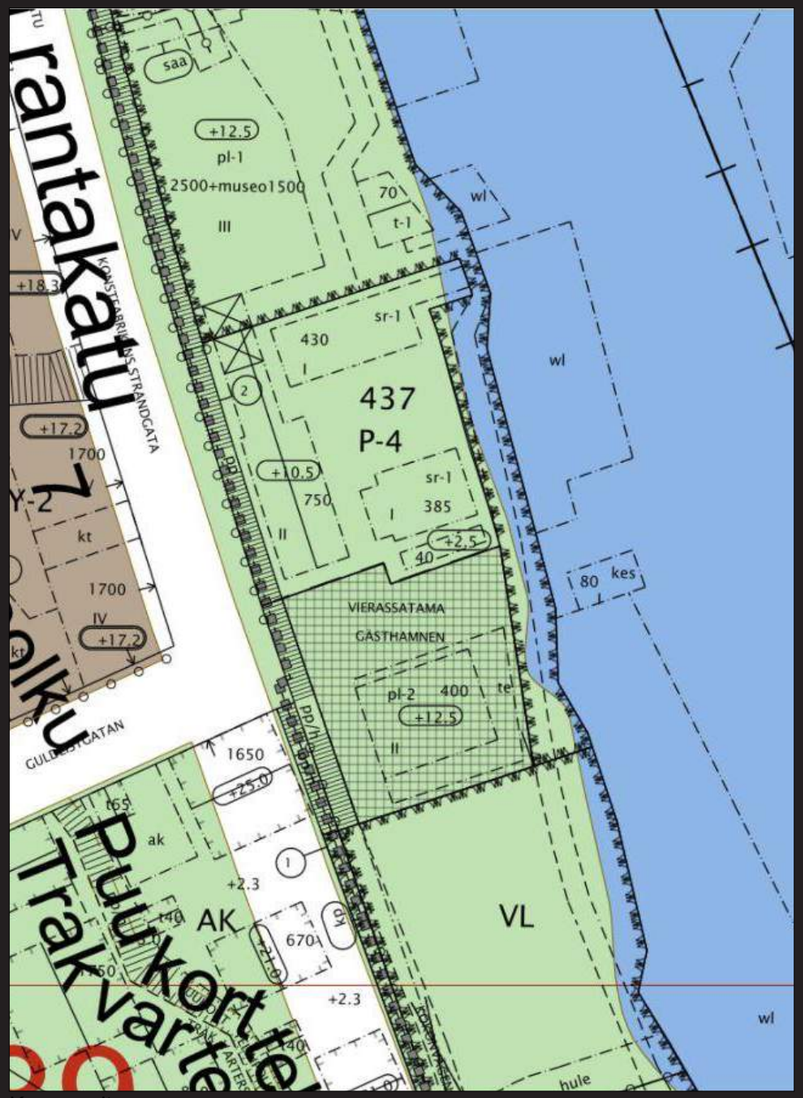
- Telakkarakennukset kengitetään ja ympäristö nostetaan paviljonkirakennuksen tasolle, samoin sisätilan lattiat.
- Rakennuksista tehdään vahvasti osa alueen palvelua.
- Pop Up -ravintola, tapahtumien monipuolinen ruoka- ja juomahuolto.
- Näyttelytila, jossa vene-/puuvene- ja telakkatoiminta voi olla aina näyttelyn muodossa esillä.
- Rakennusten välinen nurmialue toimii festivaalialueena.
- Joulutorimyyjäiset ja kirppikset.
- Grillipaikat telakan avotilassa.
- Osa paviljongin läheisestä rakennuksesta tarvitaan veden-käsittely- ja huoltotilaksi.
- Pysäköintialueen ja saattoliikenteen korkeusero paviljonki- ja telakkarakennuksiin huomioidaan esteettömänä luiskana.

Jaakko Puro Oy, 1.9.2022

TELAKKA

PORVOO - BORGÅ

ALUESUUNNITELMA



KAAVAESITYS

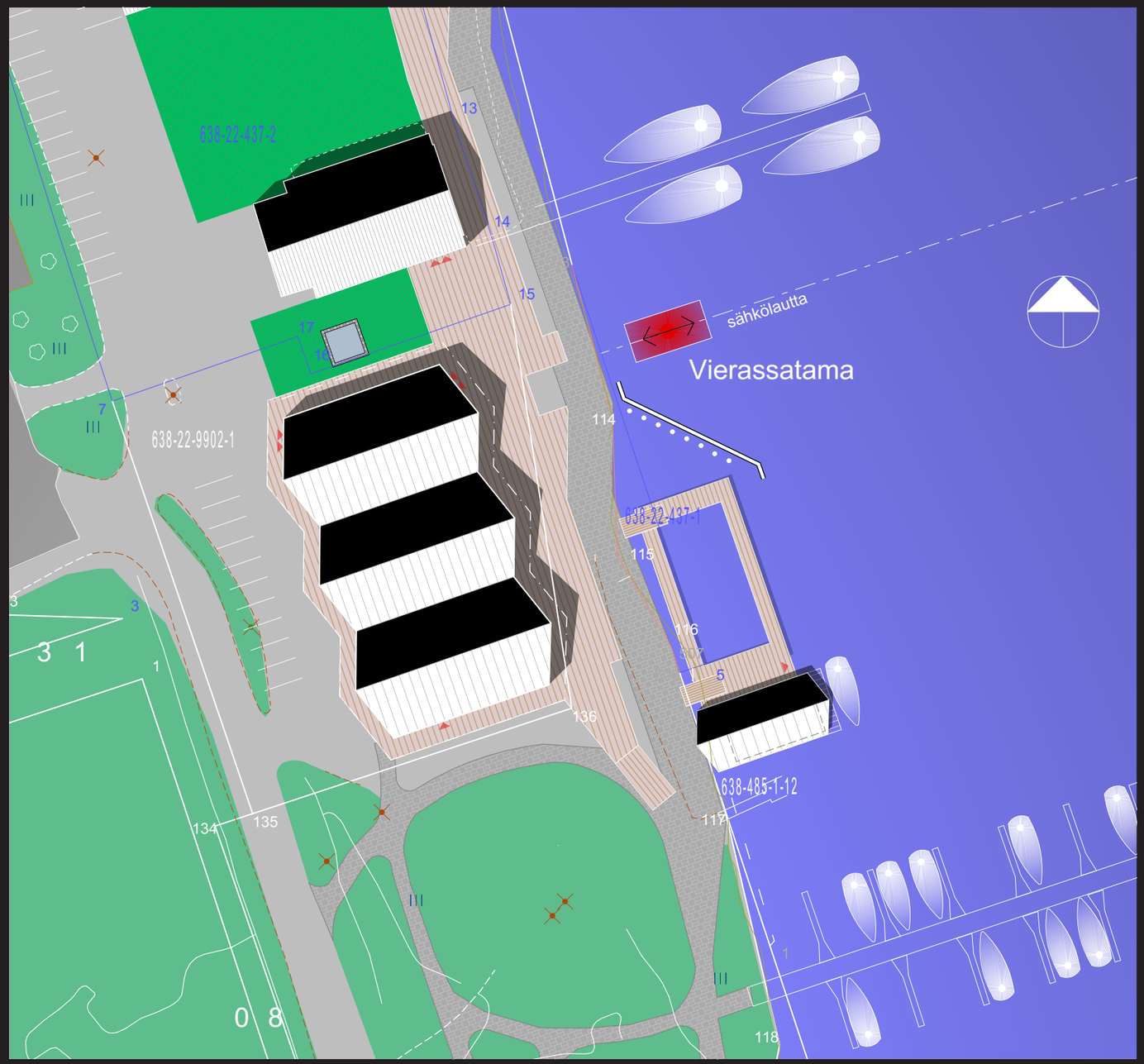
TOTEUTUSLUONNOS

Jaakko Puro Oy, 1.9.2022

TELAKKA

PORVOO - BORGÅ

ALUESUUNNITELMA

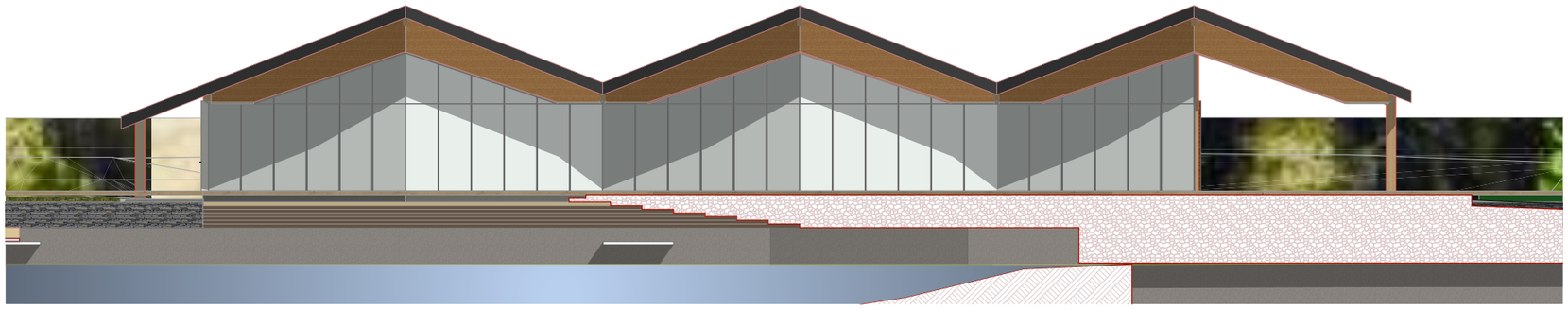


Jaakko Puro Oy, 1.9.2022

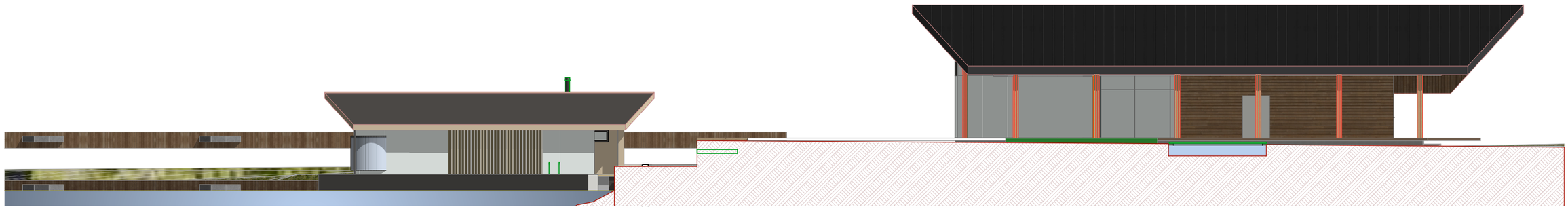
TELAKKA

PORVOO - BORGÅ

PAVILJONKIRAKENNUS



1 Julkisivu länteen 1:100



1 Julkisivu pohjoiseen 1:100

JULKISIVU POHJOISEEN

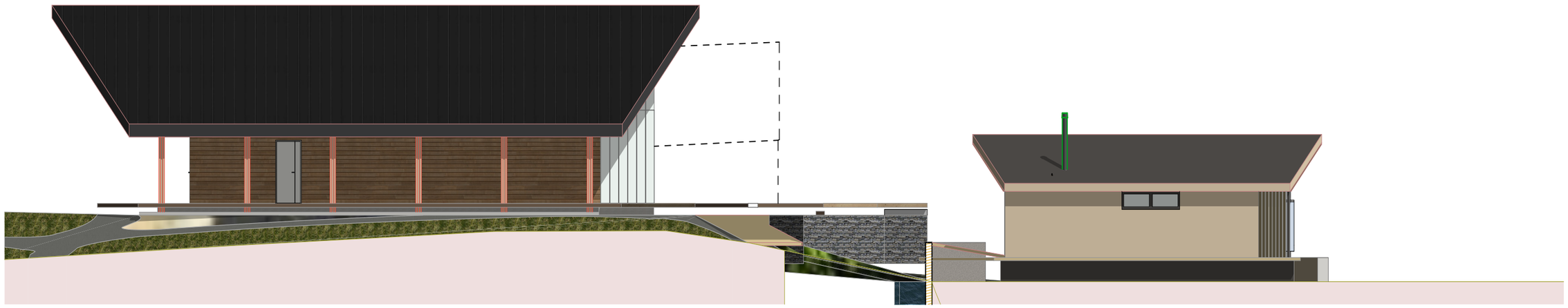
Jaakko Puro Oy, 1.9.2022

TELAKKA

PORVOO - BORGÅ

PAVILJONKIRAKENNUS

1 Julkisivu itään 1:100



JULKISIVU ETELÄÄN

Jaakko Puro Oy, 1.9.2022

TELAKKA

PORVOO - BORGÅ

HUONEISTOALA

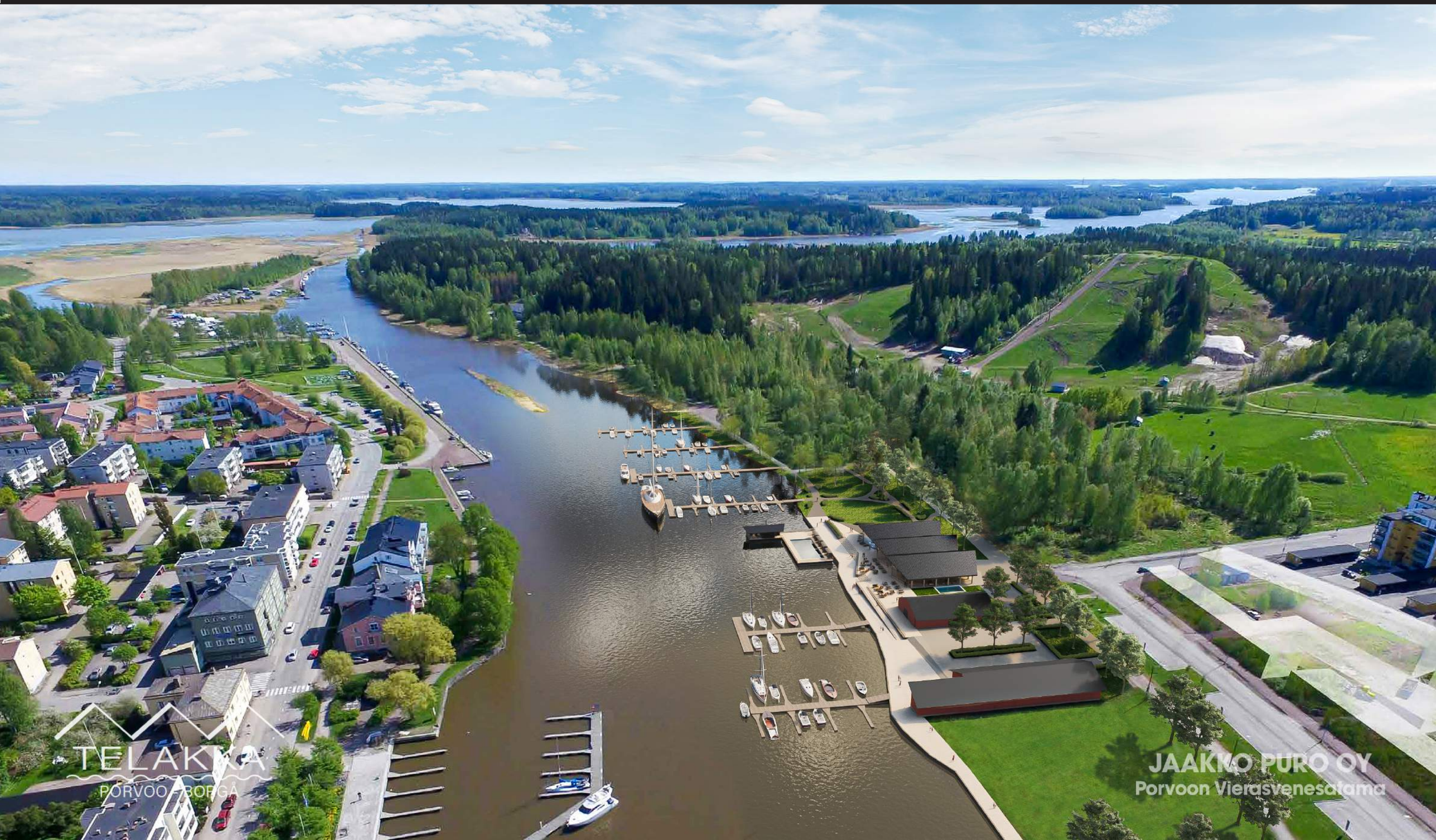
Huoneistoala päärakennus	
Vyöhykkeen nimi	Laskettu pinta-ala
Höyrysauna	19,80
INVA WC	5,32
käytävä	23,46
Keittiö	63,91
M	16,98
M	24,23
N	14,76
N	23,83
Pesu / tiskaus	13,20
Pesuhuone	28,86
pizza/baari	33,34
ravintola	144,84
Sauna	8,23
Sauna	8,38
SK	1,89
SK	4,44
TK	1,99
TK	3,15
TK	3,58
Toimisto	6,08
Varasto	7,31
WC	17,87
	475,45 m²

Huoneistoala Kelluva Sauna
80 m²

Jaakko Puro Oy, 1.9.2022

TELAKKA

PORVOO - BORGÅ



TELAKKA
PORVOO · BORGÅ

JAAKKO PURO OY
Porvoon Vierasvenesatama

TELAKKA
PORVOO - BORGÅ

JAAKKO PURO OY
Porvoon Vierasvenesatama

TELAKKA

PORVOO - BORGÅ

TARJOUS

KONSEPTIN SUUREN KOON JA INVESTOINNIN VUOKSI TARJOUS KOSKEE SEKÄ UUDEN VIERASVENESATAMAN ETTÄ WILENIUKSEN TELAKAN TONTTEJA.

- Vuosivuokra 6.000€

- Telakkarakennusten osto 1€

- Neuvotellaan erikseen alueen stabilointi/paalutus ravintola- ja SPA -rakennuksen ja terassien alle. Kulut jaetaan kaupungin kanssa, mutta niin, että vastuu meillä 100%.

- Neuvotellaan erikseen edustan ”saarien” ruoppaus ainakin osittain, jotta sataman kulku saadaan luontevaksi ja turvallisesti suoraan väylältä. Olisiko mahdollista ruopata nyt syksyllä, samalla kun ruoppauskalusto on paikalla?

Jaakko Puro Oy, 1.9.2022

Tässä esitetyssä konseptissa ei ole enää kysymys pelkästään
vierasvenesatamasta, vaan erittäin monipuolisesta
tapahtumia ja elämyksiä tarjoavasta alueesta,
joka tullaan tuntemaan nimellä:

TELAKKA

Jaakko Puro Oy, 1.9.2022

TELAKKA

PORVOO - BORGÅ

Kokeneina porvoolaisina hotelli- ja ravintolayrittäjinä ja myös veneilyn harrastajina uskomme vahvasti onnistuvamme luomaan Telakasta ympärivuotisen taloudellisesti kannattavan kohteen.

Toni Oksanen

toni.oksanen@seireeni.fi

Marella Närkki

marella@rafaels.fi

Sami Ryynänen

sami.ryynanen@neste.com

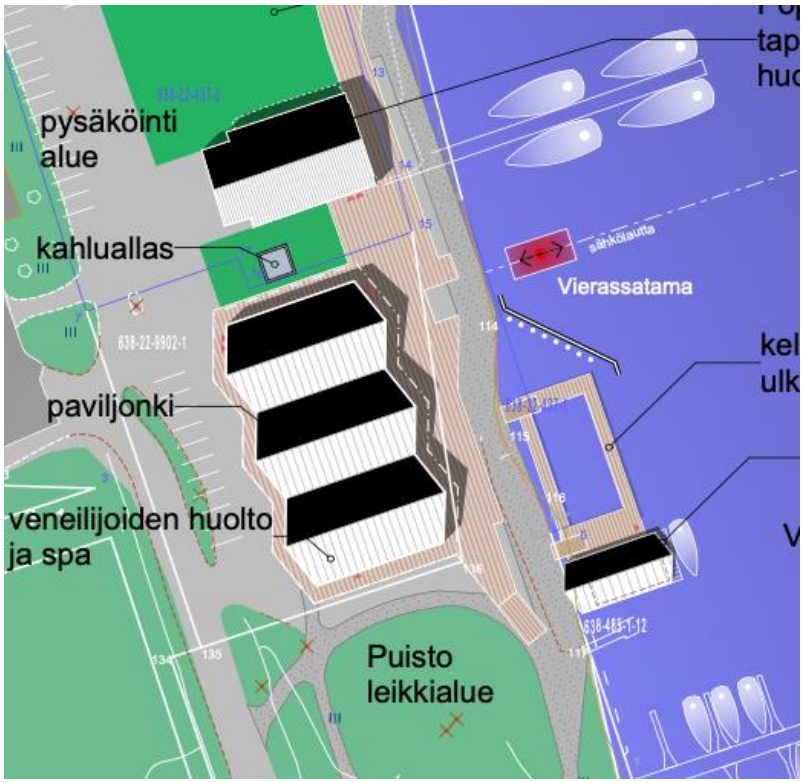
Jaakko Puro Oy, 1.9.2022

Oikaisuvaatimus, liite 3, Vertailu A Telakka Porvoo Borgå tarjouksien havainnekuvista

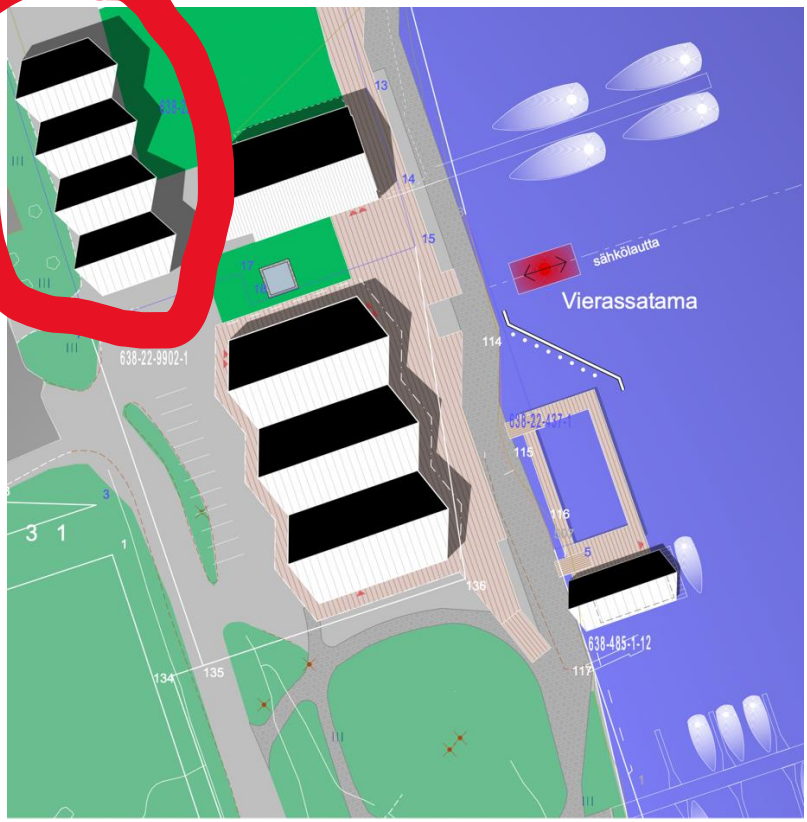
Kuva 1. Alkuperäinen tarjous, päivätty 1.9.2022, kuva Jaakko Puro Oy

Kuva 2. Toinen tarjous, päivätty 21.10.2022, kuva Jaakko Puro Oy

Oikaisuvaatimus, liite 4, Vertailu B Telakka Porvoo-Borgå tarjouksien havainnekuvista



Kuva 1. alkuperäisestä tarjouksesta, päivätty 1.9.2022, kuva Jaakko Puro Oy



Kuva 2. toisesta tarjouksesta, päivätty 21.10.2022, kuva Jaakko Puro Oy