



11.01.2018

Kokousaika 11.01.2018 16:00 - 16:33

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Rautava, Risto	puheenjohtaja
Finne-Elonen, Laura	
Ingervo, Sirkku	
Kupias, Marianna	
Meretniemi, Jaakko	
Saarinen, Ada Rosa Johanna	
Venemies, Mauri	
Tuominen, Pekka Kalervo Johannes	varajäsen saapui 16:01, poissa: 1 §
Vartiainen, Satu Susanna	varajäsen

Muut

Stauffer, Jaakko	tekninen johtaja
Forsman, Jukka	rakennuttamispäällikkö
Hilden, Sari	rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö
Seppälä, Hannu	ylläpitöpäällikkö
Kuusi, Virve	yksikön päällikkö
Höhl, Eija	hallintosihteeri
Mattsson, Anne	suunnittelija
Pakarinen, Päivi	lakimies

Puheenjohtaja

Risto Rautava 1-7 §

Esittelijät

Jaakko Stauffer tekninen johtaja
1-7 §

Pöytäkirjanpitäjä

Anne Mattsson suunnittelija
1-7 §



11.01.2018

§	Asia	
1	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
2	Asia/2	Ilmoitusasiat
3	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston pöytäkirjojen pitäminen yleisesti nähtävänä
4	Asia/4	Kaupunkiympäristön toimialan liittyminen sähköntoimitus- ja hintasuojauspalvelun sekä sähkösalkunhoitopalvelun puitejärjestelyyn
5	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kaisaniemen ala-asteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi
6	Asia/6	Vuosaaren lukion elinkaarihanke, hankkeen jatkovalmistelu
7	Asia/7	Lisätilan hankinta Torpparinmäen päiväkotia, hankesuunnitelman hyväksyminen



11.01.2018

Asia/1

§ 1

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 Laura Finne-Eloksen ja varatarkastajaksi jäsen Sirkku Ingervon.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



11.01.2018

Asia/2

§ 2

Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kvsto 29.11.2017 § 418

Itäkeskuksen Kauppakartanonkatu 16:n asemakaavan muuttaminen (nro 12443)

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 13.12.2017 § 457 ja § 458

Länsi-Pakilan Pakilantien ja Välitalontien risteuksen ympäristön asemakaavan muuttaminen (nro 12249)

Herttoniemen sairaalan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 12444)

[Pöytäkirja](#)

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 3

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston pöytäkirjojen pitäminen yleisesti nähtävänä

HEL 2017-006612 T 00 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti, että kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston kokouksesta kulloinkin laadittu pöytäkirja pidetään nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.hel.fi.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Kristina Montell, lakimies, puhelin: +358 9 310 36421
[kristina.montell\(a\)hel.fi](mailto:kristina.montell(a)hel.fi)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Kuntalain (410/2015) 107 §:n mukaan luottamushenkilön ja viranhaltijan päätöksistä pidetään pöytäkirjaa, jollei se päätöksen luonteen johdosta ole tarpeetonta. Lain 140 §:n mukaan valtuuston, kunnanhallituksen ja lautakunnan sekä kuntayhtymän 58 §:n 1 momentissa tarkoitettun toimielimen pöytäkirja siihen liitettyine oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu. Jos asia on kokonaan salassa pidettävä, pöytäkirjassa julkaistaan ainoastaan maininta salassa pidettävän asian käsittelystä. Pöytäkirjassa julkaistaan ainoastaan tiedonsaannin kannalta välttämättömät henkilötiedot. Pöytäkirjan sisältämät henkilötiedot on poistettava tietoverkosta oikaisuvaatimus- tai valitusajan päättyessä.

Kunnan ja kuntayhtymän muun kuin 1 momentissa tarkoitettun viranomaisen pöytäkirja pidetään vastaavasti yleisesti nähtävänä, jos asianomainen viranomainen katsoo sen tarpeelliseksi.



11.01.2018

Asia/3

Helsingin kaupungin hallintosäännön 24 luvun 2 §:n mukaan luottamus-
henkilön ja viranhaltijan pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä siten
kuin kuntalaissa säädetään, jos päätöksen tekijä katsoo sen tarpeelli-
seksi. Pöytäkirjan pitäminen yleisesti nähtävänä on tarpeellista päätös-
ten tiedoksiantamiseksi kunnan jäsenelle.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Kristina Montell, lakimies, puhelin: +358 9 310 36421
kristina.montell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 4

Kaupunkiympäristön toimialan liittyminen sähköntoimitus- ja hintasuojauspalvelun sekä sähkösalunhoitopalvelun puitejärjestelyyn

HEL 2017-013149 T 00 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti, että kaupunkiympäristön toimiala liittyy Helsingin kaupungin kaupunginkanslian yhteishankintana kilpailuttamaan puitejärjestelyyn koskien sähköntoimitus- ja hintasuojauspalvelua sekä sähkösalunhoitopalvelua ajalle 1.1.2018 - 31.12.2019.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti lisäksi valtuuttaa ylläpitopalvelun ylläpitopäällikön, kaupunkitekniikka-yksikön päällikön ja toimitilat 2-yksikön päällikön tekemään puitejärjestelyyn sekä voimassa oleviin nykyisiin hankintasopimuksiin liittyvät sähkönhankinnan ja salunhoidon tilaukset ja sopimukset Helen Oy:n kanssa.

Edellä mainittu valtuutus koskee myös mahdollisia optiokausia.

Kaupunkiympäristön toimialan osalta hankinnan arvioitu kokonaisarvo mahdolliset optiokaudet mukaan lukien on 10 - 17 miljoonaa euroa. Hankinnan lopullinen arvo riippuu tulevista sähkön markkinahinnoista ja sopimuksen piiriin tulevien käyttöpaikkojen määrästä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Tommi Valve, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 39571
tommi.valve(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankinnat

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankinnan kohteena on kaupunkiympäristön toimialan käyttämä sähköenergia sisältäen toimitilojen, yleisten alueiden ja katuvalaistuksen



energian sekä sähkösalunhoitopalvelun. Salunhoitopalvelu sisältää hankintastrategian, jossa sähkönhankintaa hallitaan johdannaiskaupoilla tehtävillä hintasuojauksilla.

Hankinta on kilpailutettu Helsingin kaupungin kaupunginkanslian toimesta (Tarjouspyyntö H024-17) yhteishankintana siten, että kaupunkiympäristön toimiala on ollut mukana kilpailutuksessa. Tarjouskilpailusta on tehty kansliapäällikön päätös 55 §, 30.6.2017, jolla Helen Oy:n tarjous hyväksyttiin tarjousvertailun perusteella hinnaltaan halvimpana. Kaupunginkanslia on solminut Helen Oy:n kanssa sähkönmyyntisopimuksen H024-17-1 (alkaen 1.1.2018) sekä sähkösalunhoitopalvelusopimuksen H024-17-2 (alkaen 1.9.2017).

Hankintaan kuuluu kaksi optiokautta: ensimmäinen optiokausi ajalle 1.1.2020 - 31.12.2020 ja toinen optiokausi ajalle 1.1.2021 - 31.12.2021. Optioiden käyttöönotosta päätetään erikseen yhteishankintayksikkönä toimineen kaupunginkanslian toimesta.

Kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelun hallinnoimia sähkönkäyttöpaikkoja on nykyisillä sopimuksilla noin 2 400 kpl, vastaten noin 120 GWh:n vuosittaista sähkönostovolyymia ja 4 - 8 miljoonan euron vuosittaista sähkönhankintakustannusta. Vuosittaiseen sähkönsiirtokustannukseen puitejärjestelyllä ei voida vaikuttaa. Sähkönsiirtokustannukset käyttökohteille määräytyvät paikallisten verkkoyhtiöiden siirtotarifien mukaisesti.

Yleisten alueiden ja katuvalaistuksen käyttöpaikat liitetään puitejärjestelyyn vuoden 2018 alusta. Muut sähkönkäyttöpaikat siirtyvät puitejärjestelyn piiriin heti, kun aiemmat, olemassa olevat hankintasopimukset sen mahdollistavat. Puitejärjestelyyn on myös mahdollista liittää uusia sähkönkäyttöpaikkoja.

Kaupunkiympäristön toimialan vastuulla nyt olevien toimitilojen sähkönhankinta tapahtuu vuoden 2018 loppuun asti pääosin nykyisen hankintasopimuksen mukaisesti. Lisäksi sähkön voi tarvittaessa hankkia Helen Oy:n yleisen tariffihinnoittelun mukaisesti.

Jokainen hankintaan osallistuva hankintayksikkö tekee omat tilaukset ja sopimukset sähköntoimitus- ja hintasuojauspalvelun sekä sähkösalunhoitopalvelun käytöstä. Hankinnasta laaditaan kaupunkiympäristön toimialan ja Helen Oy:n kanssa sähkösalunhoitostrategiat, joissa sovietaan erikseen sähkönhankintojen toteuttamisesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer



11.01.2018

Asia/4

Lisätiedot

Tommi Valve, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 39571
tommi.valve(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, hankinnat



§ 5

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kaisaniemen ala-asteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi

HEL 2013-001717 T 10 06 00

Kiinteistökartta 63/673 497, Puutarhakatu 1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kaisaniemen ala-asteen koulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 844 000 eurolla arvonlisäverottomana siten että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 12 093 000 euroa lokakuun 2017 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyy enimmäishinnan korottamisen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jukka Forsman, rakennuttamispäällikkö, puhelin: 310 38484
jukka.forsman(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaisaniemen ala-asteen koulun perusparannuksen lähtökohtana on ollut kaikkien tilojen saneeraustöiden lisäksi sisäilman laadun parantaminen ja talotekniikan nykyaikaistaminen. Perusparannuksessa rakennuksen terveellisyyttä ja turvallisuutta parannetaan sekä tilojen toiminnallisuutta muutetaan opetussuunnitelmien toteutusta vastaaviksi.

Hankkeen rakentamistyöt on käynnistetty kesäkuussa 2016. Rakentamisen aikana on jouduttu toteuttamaan tavanomaisten muutostöiden li-



säksi muutostöitä, joita ei ole voitu suunnitteluajana tutkia ja määritellä. Muutostöiden määrä on lisääntynyt merkittävästi 18 kuukautta kesäteen työn aikana. Hanke valmistui marraskuun lopussa 2017.

Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma 2.3.2016:

Kaisaniemen ala-asteen koulu on rakennettu vuonna 1924 arkkitehtien R. Eklundin ja E. Flinckenbergin suunnitelmien mukaan. Rakennus edustaa 1920-luvun klassismia ja se on säilynyt ulkoasultaan ja suurelta osin sisätiloiltaankin alkuperäisenä. Rakennus sijaitsee keskeisellä paikalla ja on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Se on luokiteltu kaupunkisuunnitteluviraston Opintiellä-selvityksessä arvoluokkaan 1.

Hyväksytty hankesuunnitelma sisältää rakennuksen toiminnallisen ja teknisen perusparannuksen, jonka tavoitteena on parantaa rakennuksen sisäilma- ja lämpöolosuhteita, energiataloutta, esteettömyyttä, akustiikkaa ja paloturvallisuutta. Hankkeen yhteydessä on suunniteltu rakennettaviksi koulun ruokahuollon tilat vastaamaan nykyistä vaatimustasoa sekä parannettaviksi aineopetustiloja.

Hanke käsittää koko rakennuksen 5 500 brm², 3 815 htm² ja 2 573 hym². Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 2.3.2016 (52 §) korottaa rakentamiskustannusten enimmäishintaa arvonlisäverottomana 10 610 000 euroon kustannustasossa elokuu 2015.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankkeen enimmäishinnan määrittelyssä oli varauduttu tavanomaisiin peruskorjaushankkeissa esiintyviin muutostöihin. Hankkeeseen myönnetty lisä- ja muutostyövaraus ei tule riittämään verrattuna nyt muodostuneisiin kustannuksiin.

Rakenneavauksien tekeminen käytössä olevassa koulussa on vaikeaa ja usein mahdotonta. Urakan aikana tuli esiin asioita, jotka johtivat laajoihin muutostöihin, näiden asioiden ennakkoon selvittäminen olisi vaatinut mittavia purkutöitä ennakkoon tehtäväksi suunnitteluvaiheen aikana.

Hankkeen työmaa-aikana esille tuli seuraavia merkittäviä lisä- ja muutostöitä:

Erilaisia haitta-aineita esiintyi rakennuksessa merkittävästi enemmän kuin suunnitelmissa, nämä aiheuttivat paljon ylimääräisiä purku- ja puhdistustoimia. Näistä seurasi lisääntyneitä rakenteiden uusimisia ja lisäaikatarvetta toteutukselle.



Purkutöiden edistyessä kohteesta on löydetty suunnitelmista poikkeavia, ennakoimattomia ja hyvin erilaisia rakenteellisia ratkaisuja, joita ei ole voitu tutkia ennakkoon. Nämä odottamattomat asiat aiheuttivat paljon häiriötä varsinaiseen rakennustyöhön sekä johtivat lisääntyneisiin muutostöihin ja aikataulun jatkamistarpeeseen.

Vanhojen välipohjien lattiarakenteet ovat osoittautuneet laajalti hauraiksi ja rikkiäisiksi. Lattioiden ylimääräisiä reikäpaikkauksia on jouduttu tekemään huomattavia määriä. Vanhoja välipohjarakenteita puhdistettiin urakan aikana huomattavasti enemmän kuin oli ennakoitu, kaikkien välipohjien vanhat terveydelle haitalliset täyttömateriaalit ja muottilaudat jouduttiin poistamaan ja rakenteet huolellisesti puhdistamaan.

Rakennuksessa jouduttiin urakan aikana laajentamaan merkittävästi tiivistyskorjauksia koskien välipohjien, alapohjien ja seinärakenteiden liittymäkohtia. Tämä oli välttämätön toimenpide hyvän sisäilman varmistamiseksi kohteessa.

Koulun turvajärjestelmiin ja kulunvalvontaan on tehty tarpeelliseksi todettuja turvallisuusparannuksia. Näillä lisätoimilla helpotetaan myös rakennuksen liikuntatilojen iltakäyttömahdollisuuksia.

Talotekniikkatöissä jouduttiin urakan aikana lisäämään sähkötöiden sisältöön uusien opetusmetodien vaatimia muutoksia ja vanhoja säilytettäväksi ajateltuja vesijohtolinjoja on jouduttu uusimaan laajalti niiden huonon kunnan vuoksi.

Kellariseinien rakenteiden osalta on kokonaisuudessaan muutettu pintarakenteita rakennusvalvonnan määräyksistä siten, että ne kestävät kosteusrasituksen aiheuttaman erityisvaatimuksen.

Ullakon ja vesikaton sääsuojien määrää lisättiin uusien työmaiden kosteudenhallintaohjeiden mukaisesti.

Hankkeen muutostöiden huomattava lisääntyminen aiheuttaa hankkeen toteutusaikaan lisäaikatarpeen, joka johtaisi hankkeen valmistumisen viivästymiseen, mikä ei ollut mahdollista. Estääkseen tämän kokonaisurakoitsija joutui hankkimaan työmaalle lisäresursseja ja lisäksi useita työvaiheita jouduttiin tekemään iltaisin ja viikonloppuna, mikä johti lisäkustannuksiin.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytty indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli arvonlisäverottomana 10 517 000 euroa kustannustasossa helmikuu 2016.



11.01.2018

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 093 000 euroa. Kustannustasona on käytetty indeksiä lokakuu 2017. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 2 199 euroa brm², mikä hintataso vastaa samankaltaisten toteutettujen koulurakennusten perusparannusten keskineliöhintaa.

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuudelle vuokraksi arvioidaan 24,15 euroa/htm², josta pääomavuokra on 20,86 euroa/htm² ja ylläpitovuokra 3,29 euroa/htm², yhteensä 96 576 euroa/kk ja 1 158 751 euroa/v. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto-odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jukka Forsman, rakennuttamispäällikkö, puhelin: 310 38484
jukka.forsman(a)hel.fi

Oheismateriaali

1 1 Vastaanottovaiheen kustannusarvio 20.12.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Rakennuttaminen -palvelu
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 23.02.2017 § 81

Kiinteistölautakunta 17.12.2015 § 621

Kiinteistölautakunta 16.05.2013 § 244

Kaupunginvaltuusto 02.03.2016 § 52

Kaupunginhallitus 15.02.2016 § 145



11.01.2018

Asia/5

Kaupunginhallitus 07.04.2014 § 397

Opetuslautakunta 26.03.2013 § 36



§ 6

Vuosaaren lukion elinkaarihanke, hankkeen jatkovalmistelu

HEL 2017-013212 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Lautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle puheenjohtaja Rautavan ehdotuksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Arja Törmä, projektinjohtaja, puhelin: 310 20458
arja.torma(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hyväksyä, että rakennetun omaisuuden hallintapalvelu toteuttaa Vuosaaren uuden lukion hankkeen jatkovalmistelun elinkaarihankkeena kilpailullisella neuvottelumenettelyllä yhteistyössä rakennuttaminen-palvelun ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa.

Tiivistelmä

Vuosaaren lukion tarve perustuu lukioverkkoselvitykseen, jonka mukaan lukioikäisten määrä kasvaa alueella lähivuosina. Uuden Vuosaaren korvaavan lukion oppilasmäärä lisääntyy noin neljälläsadalla.

Vuosaaren lukion elinkaarihanke nivoutuu koko Vuosaaren keskustaluheen kehittämiseen. Vanha lukio on huonokuntoinen ja sen tilalle on suunniteltu uutta asuinrakentamista. Uusi lukio sijoittuu metroaseman



ja urheilutalon välissä olevalle tyhjälle tontille hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen äärelle.

Helsingin kaupungin vuosien 2017 - 2021 kaupunkistrategian mukaisesti Vuosaaren lukiohankkeessa toteutetaan korkeatasoista arkkitehtuuria ja rakentamisen korkea laatu luo kaupunginosalle vahvaa identiteettiä ja imagoa. Kiinteistöstrategian tavoitteena on kiinteistökannan laadun parantaminen, laaturiskien hallinnan parantaminen mm. elinkaarimallilla, sisäilmaongelmien vähentäminen ja tilatehokkuuden edistäminen. Vuosaaren lukio on Helsingin ensimmäinen elinkaarimallilla toteutettava hanke.

Esittelijän perustelut

Nykyinen koulurakennus on huonokuntoinen eikä vastaa uuden opetussuunnitelman mukaisia toiminnallisia tavoitteita. Vuosaaren lukio tarvitsee lisätilaa, koska sen oppilasmäärä nousee viidestäsadasta yhdeksäänsataan. Rakennuksesta luopuminen nivoutuu myös laajempaan koko Vuosaaren keskusta-alueen kehittämiseen. Tontilla on menossa parhaillaan kaavamuutos, jota kehitetään hankkeen mukana ja joka valmistuu vuoden 2018 lopulla.

Uusi lukiorakennus sijoittuu keskeiselle paikalle metroaseman ja urheilutalon välissä olevalle tyhjälle tontille. Sisäänkäyntitaso tehdään kansirakenteena, jonka yhteydessä ratkaistaan mm. huoltoyhteys urheilutalolle. Sisäänkäyntitaso on osittain myös kaupunkilaisille avointa tilaa, jolla saadaan elävyyttä sekä rakennukseen että koko keskusta-alueelle. Koulussa on kuntalaisille iltakäyttömahdollisuus.

Elinkaarimallissa lukio on kaupungin omistuksessa, mutta palveluntuottaja suunnittelee ja rakentaa sen ja vastaa siitä seuraavat 20 vuotta. Vastuu kattaa kaiken kiinteistön hoitoon, teknisiin järjestelmiin, ulkoalueiden hoitoon, siivoukseen ja sisäilmaongelmiin liittyen. Palveluntuottaja suunnittelee ja toteuttaa kohteeseen ratkaisuja, joiden avulla taataan kohteen käytettävyys asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Näin toteutetaan kustannustehokas ratkaisu. Tavoitteena on elinkaarikestävyys myös palvelujakson päätyttyä.

Helsingin ensimmäisenä elinkaarihankkeena ja pitkästä aikaa toteutettavana uutena lukiona etsitään elinkaarihankkeen osana toteutettavalla suunnittelukilpailulla ratkaisua, jossa toiminnallisilla ominaisuuksilla, kaupunkikuvallisilla arvoilla ja arkkitehtuurilla on korkea painoarvo. Uuteen lukiorakennukseen toteutetaan uuden opetussuunnitelman ja avoimen oppimisympäristön mukaiset tilat.

Hankinnasta päättäminen



Toteuttajan valinta tapahtuu hankintalain mukaisella kilpailullisella neuvottelumenettelyllä. Kiinnostuneet palveluntuottajat jättävät tilaajalle osallistumishakemukset, joiden perusteella valitaan 3 - 5 tarjoajaa neuvottelumenettelyyn piiriin. Päätöksen neuvottelumenettelyyn kutsuttavien valinnasta tekee rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö. Neuvottelumenettelyyn kutsutut osallistuvat suunnittelukilpailuun, jossa suunnitelmia kehitetään suunnittelunohjaustilaisuuksissa annetun palautteen mukaan.

Tarjousvertailussa hyväksytyyn tarjoukseen jättäneille tarjoajille maksetaan yhteensä enintään 200 000 euron (alv. 0 %) palkkio, joka jaetaan tasan palkkionsaajien kesken, kuitenkin enintään 50 000 euroa (alv. 0 %) yhtä tarjoajaa kohden. Tarjouspalkkiota ei makseta tarjouskilpailun voittaneelle tarjoajalle. Kokonaistaloudellisesti edullisin ehdokas valitaan palveluntuottajaksi. Päätöksen hankkeen suunnitteluun ja toteutukseen valittavasta palveluntuottajasta tekee rakennusten ja yleisten alueiden jaosto.

Rakennetun omaisuuden hallinta valmisteleo hanketta yhdessä maankäytön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa. Hankkeen valmistelun aikana tehdään yhteistyötä mm. tonttiosaston, kaupunginkanslian ja urheilutalosaatiön kanssa. Kehitys- ja suunnitteluvaiheen tuloksena laaditaan lukion hankesuunnitelma, jonka hyväksyy kaupunginvaltuusto. Valittu palveluntuottaja suunnittelee ja toteuttaa hankkeen yhteistoiminnassa tilaajan kanssa.

Hankkeen laajuus, aikataulu ja rahoitus

Hankkeen tilaohjelma on noin 5000 hym², noin 9000 kem². Lukion tuleva opiskelijamäärä on 900.

Hankkeen rakentamisaika on alustavasti 6/2020 - 6/2022, mutta tavoitteena on valmistumisen aikaistaminen kesään 2021.

Hankkeelle on varattu alustavasti 26 miljoona euroa vuoden 2018 talousarvio-ohjelmassa.

Lopuksi

Vuosaaren lukion elinkaarihankkeesta on järjestetty markkinainfotilaisuus sekä kahdenkeskisiä tapaamisia potentiaalisten palveluntuottajien kanssa. Alustava hankekuvaus 12/2017 on oheismateriaalina.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer



11.01.2018

Asia/6

Lisätiedot

Arja Törmä, projektinjohtaja, puhelin: 310 20458
arja.torma(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Oheismateriaali

1 Helsinki_Vuosaaren lukion elinkaarihanke_ hankekuvaus joulukuu 2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Rya/Roha
Kasko
Rya/Rakennuttaminen



§ 7

Lisätilan hankinta Torpparinmäen päiväkotiki, hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2018-000041 T 02 08 03 00

Kiinteistökartta 091/431/0001/0659, Torpparimäentie 36, 00690 Helsinki

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Torpparimäentie 36 sijaitsevalle tontille rakennettavan lisätilan 11.12.2017 päivätyn hankesuunnitelman siten, että sen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 240 000 euroa 9/2017 kustannustasossa sisältäen investointikustannuksia 709 000 euroa (alv. 0 %) ja vuokratkustannuksia 1 531 000 euroa (alv. 0 %). Hankkeen enimmäislaajuus on 1200 brm².

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyy hanketta koskevan tarveselvityksen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Liisa Katajala, projektinjohtaja, puhelin: 310 39699
liisa.katajala(a)hel.fi
Tuomas Kujala, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 27852
tuomas.kujala(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Torpparimäessä tarvitaan pikaisesti lisätilaa päiväkotitoiminnalle. Alueella sijaitsee kaksi päiväkotia LPK Kotitorppa ja LPK Torpparinmäki.

Tilojen hankkimiseksi antoi varhaiskasvatusvirasto 1.3.2017 alustavan tilaohjelman tilakeskukselle ja sen perusteella tilakeskus järjesti varhaiskasvatusviraston kesken hankesuunnittelukokoukset, joissa tarpeet käytiin lävitse.



11.01.2018

Kaupunkiympäristön toimiala rakennukset ja yleiset alueet tilapalvelu esittää kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle väistötilojen vuokrauksen. Väistötilan vuokra rahoitetaan käyttötalousmäärärahoista ja investointiosa rahoitetaan v. 2018 osoitetuista kohdistamattomista talonrakennusmäärärahoista.

Esittelijän perustelut

Torpparimäen alueen palvelutilat alkavat käymään ahtaaksi ja varhaiskasvatusvirasto on todennut tarvitsevansa lisätilaa päiväkotitoiminnalle. Lisätila palvelee torpparimäessä sijaitsevia kahta päiväkotia LPK Kotitorppaa ja LPK Torpparimäkeä.

Hanke on tarkoitus toteuttaa alkuvuodesta 2018 ja lisätilan on tarkoitus olla vuokralla 31.1.2023 saakka.

Uuden päiväkotirakennuksen valmistuttua toiminta jatkuu pääosin kuten aiemmin. Uuden rakennuksen tilat antavat mahdollisuuksia entistä monimuotoisempaan toimintaan, koska kohteessa sovelletaan tehokkaaseen tilankäyttöön tähtääviä suunnitteluperiaatteita. Lähtökohtana on yleispätevä ja muuntautumiskykyinen tilaratkaisu päiväkotitoiminnalle. Rakennetun omaisuuden hallinnan omistajanäkökulma edellyttää, että kiinteistön käyttötarkoitusta voidaan tarpeen vaatiessa muuttaa asemakaavan ja viranomaismääräysten mukaisesti.

Rahoitus

Kaupunkiympäristön toimiala rakennukset ja yleiset alueet tilapalvelu esittää kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle väistötilojen vuokrauksen. Väistötilan vuokra rahoitetaan käyttötalousmäärärahoista ja investointiosa rahoitetaan v. 2018 osoitetuista kohdistamattomista talonrakennusmäärärahoista.

Vuokraikutukset

Kaupunkiympäristön toimiala rakennukset ja yleiset alueet tilapalvelu esittää kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle lisätilojen vuokrauksen.

Väistötilakustannus

Väistötiloilla ei ole vuokraikutuksia hankkeelle.

Aikataulu ja toteutus

Tarkoitus rakentaa alkuvuodesta 2018 ja rakennuksen alustava vuokra aika 31.1.2023 saakka.



11.01.2018

Asia/7

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Liisa Katajala, projektinjohtaja, puhelin: 310 39699
liisa.katajala(a)hel.fi
Tuomas Kujala, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 27852
tuomas.kujala(a)hel.fi

Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelma 11.12.2017

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Rya
Kasko



11.01.2018

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 1, 2, 3, 5 ja 6 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 4 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 123 § ja 146 §

3

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 7 §.

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

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

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kulut-



11.01.2018

tua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja



11.01.2018

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



11.01.2018

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden
jaosto**

Risto Rautava
puheenjohtaja

Anne Mattsson
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Laura Finne-Elonen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 16.01.2018.