



13.12.2018

Kokousaika 13.12.2018 16:00 - 16:20

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Rautava, Risto	puheenjohtaja
Ingervo, Sirkku	saapui 16:02, poissa: 135 - 136 §:t
Kupias, Marianna	
Meretniemi, Jaakko	saapui 16:11, poissa: 135 - 138 §:t
Saarinen, Ada Rosa Johanna	
Venemies, Mauri	
Vepsä, Sinikka	saapui 16:01, poissa: 135 §
Stambej, Kenneth	varajäsen
Vartiainen, Satu Susanna	varajäsen

Muut

Stauffer, Jaakko	tekninen johtaja
Forsman, Jukka	rakennuttamispäällikkö
Hilden, Sari	rakennetun omaisuuden hallinta- päällikkö
Arrakoski, Katriina	tiimipäällikkö
Kuusi, Virve	yksikön päällikkö
Holmström, Tommy	lakimies
Höhl, Eija	hallintosihteeri

Puheenjohtaja

Risto Rautava 135 - 141 §

Esittelijät

Jaakko Stauffer tekninen johtaja  
135 - 141 §

Pöytäkirjanpitäjä

Eija Höhl hallintosihteeri  
135 - 141 §



13.12.2018

---

§	Asia	
135	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
136	Asia/2	Ilmoitusasiat
137	Asia/3	Länsi- ja Pohjois-Helsingin palvelusopimus 2019 - 2021, yleisten alueiden ylläpitopalvelut, Helsingin kaupungin rakentamispalveluliikelaitos Stara
138	Asia/4	Itä-Helsingin alueurakka 2019 - 2023, yleisten alueiden ylläpitopalvelut, Helsingin kaupungin rakentamispalveluliikelaitos Stara
139	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Mustakiven korttelitalon perusopetuksen tilojen toiminnallisia muutoksia ja laajennusta koskevan hankesuunnitelman hyväksymiseksi
140	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle LPK Isoniityn, korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
141	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle lasten päiväkoti Kukkaniityn ja daghemmet Blomängenin hankesuunnitelman hyväksymiseksi



## § 135

### 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 Marianna Kupiaksen ja varatarkastajaksi jäsen Mauri Venemiehen.

#### Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti puheenjohtajan ehdotuksesta valita yksimielisesti pöytäkirjantarkastajaksi Sinikka Vepsän sijasta Marianna Kupiaksen ja varatarkastajaksi Sirkku Ingervon sijasta Mauri Venemiehen.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Sinikka Vepsän ja varatarkastajaksi jäsen Sirkku Ingervon.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



**§ 136**  
**Ilmoitusasiat**

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kvsto 10.10.2018 § 289

Munkkiniemen Muusanpolku 1 asemakaavan muuttaminen (nro 12467)  
HEL 2011-004922

Kaupunginvaltuuston päätös 10.10.2018 § 289 asemakaava-asiassa  
(piirustus numero 12467, Munkkiniemi, Muusanpolku 1)

Kaupunginvaltuusto on 10.10.2018 § 289 hyväksynyt 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Talinranta) korttelin 30145 tontin 2 asemakaavan muutoksen numero 12467 (Muusanpolku 1).

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 29.11.2018, jolloin kaava on tullut voimaan.

[Pöytäkirja](#)

Khs 26.11.2018 § 772

Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12420 määrääminen osittain voimaan ennen asemakaavan lainvoimaisuutta (Oulunkylä, Pirkkola, Maunula)  
HEL 2014-015024

Kaupunginvaltuuston päätös 7.6.2017 asemakaava-asiassa ja kaupunginhallituksen päätös 26.11.2018 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen määräämisestä osittain voimaan ennen lainvoimaisuutta (nro 12420, Oulunkylä, Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristö)

Kaupunginvaltuusto on 7.6.2017 § 283 hyväksynyt 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Pirkkola, Maunula) kortteleiden 28222 ja 28225, korttelin 28226 tonttien 1 ja 4, korttelin, korttelin 28231 tontin 1 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12420 (Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristö).

Kaupunginvaltuuston päätöksestä on valitettu. Kaupunginhallitus on 26.11.2018 § 772 päättänyt määrätä asemakaavan ja asemakaavan



muutoksen nro 12420 voimaan kortteleiden 28222 ja 28225, korttelin 28226 tonttien 1 ja 4 sekä katu- ja puistoalueiden osalta ennen kuin se on saanut lainvoiman pois lukien Pirjonaukio ja osa Pirjontien katua-  
luetta kaava-alueen luoteiskulmassa, johon valitus kohdistui.

Kaupunginhallituksen päätöksen perusteella kaupunginvaltuuston päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 7.12.2018, jolloin kaava on tullut voimaan lukuun ottamatta Pirjonaukio ja osa Pirjontien katua-  
luetta kaava-alueen luoteiskulmassa, johon valitus kohdistui.

[Pöytäkirja](#)

Kylk 23.10.2018 § 497

Unioninkatu 14:n asemakaavan muuttaminen (nro 12514)  
HEL 2017-011396

Kaupunkiympäristölautakunnan päätös 23.10.2018 asemakaava-asiassa (piirustus numero 12514, Unioninkatu 14)

Kaupunkiympäristölautakunta on 23.10.2018 (497 §) hyväksynyt 3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 53 tontin 4 asemakaavan muutoksen, numero 12514 (Unioninkatu 14).

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 11.12.2018, jolloin kaava on tullut voimaan.

[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



## § 137

### Länsi- ja Pohjois-Helsingin palvelusopimus 2019 - 2021, yleisten alueiden ylläpitopalvelut, Helsingin kaupungin rakentamispalveluliikelaitos Stara

HEL 2018-011743 T 10 05 03

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelun sopimaan palvelusopimuksen Helsingin kaupungin rakentamispalveluliikelaitos Staran kanssa katu- ja puistoalueiden ylläpitotöistä Helsingin kaupungin läntisillä ja pohjoisilla alueilla kolmen vuoden ajalle (v. 2019 - 2021) ja tilaamaan työohjelman mukaiset ylläpitotyöt kiinteään kokonaishintaan 118 634 000 euroa (alv. 0 %).

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti myös oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelun hankintavaltuuksien puitteissa tilaamaan sopimukseen sisältyvän lumenpoiskuljetuksen lumenvastaa-  
nottopaikoille yksikköhintaisena lisätyönä vuosina 2019 - 2021 yhteensä enintään 4,5 milj. eurolla (alv. 0 %).

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti myös oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelun hankintavaltuuksien puitteissa tilaamaan lisääntyneiden pinta-alojen ja sopimukseen sisältyvän indeksikorotuksen aiheuttamat lisäkustannukset lisätyönä vuosina 2020 ja 2021 yhteensä enintään 2,5 milj. eurolla (alv. 0 %).

Lisäksi rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelun hankintavaltuuksien puitteissa tilaamaan sopimukseen sisältyviä muita lisätöitä vuosina 2019 - 2021 enintään 6 milj. eurolla (alv. 0 %).

Edelleen rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti todeta, että palvelusopimuksen mukaiset tehtävät voidaan tilata kaupunginvaltuuston päättämien määrärahojen puitteissa.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Tarja Myller, ylläpitoinsinööri, puhelin: 310 38538  
tarja.myller(a)hel.fi

#### Liitteet

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



1	Tarjouspyyntökirje
2	Palvelusopimusluonnos
3	Läntisen alueen työohjelma
4	Sopimushinnat vuosittain

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Tuottaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Palvelusopimuksen sisältö

Katu- ja puistoalueiden ylläpito teetetään tuotteittain ylläpidon tuotekortteihin perustuvien laatuvaatimusten mukaisesti. Viheralueiden erityiskohteiden ylläpito perustuu kohdekohtaiseen hoito- ja kehittämissuunnitelmiin tai erillisiin työohjelman liitteenä oleviin ohjeisiin. Palvelusopimukseen sisältyvät Länsi- ja Pohjois-Helsingin alueilla Staralta työohjelman mukaisesti tilattavat katu- ja puistoalueiden ylläpitotehtävät:

- ylläpitopalvelun vastuulla olevat talvihoito- ja puhtaanapitotyöt
- rakenteiden hoito- ja kunnossapitotyöt
- laitteiden ja järjestelmien hoito- ja kunnossapitotyöt
- kalusteiden ja varusteiden hoito- ja kunnossapitotyöt
- kasvillisuuden hoito- ja kunnossapitotyöt
- katu- ja puistoalueiden ylläpidon tukitehtävät.

Palvelusopimuksen mukainen katu- ja puistoalueiden ylläpidon urakkahinta ajalla 2019 - 2021 on 118 634 000 euroa (alv. 0 %). Lisäksi tilaaja varautuu palvelusopimuksesta aiheutuviin lisätöihin lumenkuljetuksen osalta ajalla 2019 - 2021 enintään 4,5 milj. euron, lisääntyneen pinta-alan ja indeksikorotuksen osalta ajalla 2020 - 2021 enintään 2,5 milj. euron ja muiden töiden osalta, joihin sisältyy myös keskeneräisten katujen ylläpitotyöt, ajalla 2019 - 2021 enintään 6 milj. euron varauksella.



Vuosien 2019 - 2021 urakkahinta on sovittu tilaajan ja Staran välillä käydyssä tarjousneuvottelussa.

Vertailuhinta vuonna 2018 sekä urakkahinnat vuosille 2019 - 2021:

Hinnat (milj. euroa)	2018	2019	2020	2021	2018 - 2019 muutos-%
Katualueet	29,53	29,82	29,93	29,94	1,0
Puistoalueet	9,57	9,65	9,65	9,64	0,9
Yhteensä	39,10	39,47	39,58	39,58	1,0

Hinnan muodostumisessa on huomioitu alueiden ja töiden sisällön muutokset sekä ylläpidon tuottavuuden parantumiselle asetetut tavoitteet.

Palvelusopimuksessa ei ole mukana Itä-Helsinkiä, josta on muodostettu oma urakka-alue. Palvelusopimukseen sisältyy kuitenkin idän alueen katupäivystys.

Palvelusopimukseen sisältyvissä töissä on huomioitu tuottavuustavoite 0,5 %/vuosi sekä Staran kanssa erikseen sovittu säästötavoite sopimuspinta-alan säilyttämiseksi.

Sopimus sisältää liukkaudentorjunnan materiaalin tilaamista enintään 1,1 milj. eurolla vuosittain.

Lisätyövaraukseen on sisällytetty Katajanokan mahdollisen osittaisvastuuhoitomallin kokeilun kustannukset enintään 0,2 milj. euroa/vuosi. Tällöin kaupunki ottaisi hoitaakseen kiinteistöille kuuluvista tehtävistä lumen poiskuljetuksen koko katualueelta sekä jalkakäytävien kevätpeusun.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Tarja Myller, ylläpitoinsinööri, puhelin: 310 38538  
tarja.myller(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Tarjouspyyntökirje
- 2 Palvelusopimusluonnos
- 3 Läntisen alueen työohjelma
- 4 Sopimushinnat vuosittain





13.12.2018

Asia/3

---

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Tuottaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 29.11.2018  
§ 133



## § 138

### Itä-Helsingin alueurakka 2019 - 2023, yleisten alueiden ylläpitopalvelut, Helsingin kaupungin rakentamispalveluliikelaitos Stara

HEL 2018-011665 T 10 05 03

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelun sopimaan Helsingin kaupungin rakentamispalveluliikelaitos Staran kanssa Itä-Helsingin alueurakan ylläpitotöistä, katu- ja puistoalueiden hoito ja kunnossapito, viiden (5) vuoden ajalle 1.1.2019 - 31.12.2023 ja tilaamaan sopimuksen työohjelman mukaiset ylläpitotyöt tavoitehintaan 43 188 590 euroa (alv. 0 %, sisältäen option).

Option käytöstä päätetään erikseen, kuitenkin viimeistään 1.6.2021 mennessä. Optio kattaa kaksi (2) lisävuotta 1.1.2022 - 31.12.2023.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelun hankintavaltuuksien puitteissa tilaamaan sopimukseen sisältyvän lumenpoiskuljetuksen lumenvastaanotopaikoille yksikköhintaisena lisätyönä, sekä tilaamaan sopimukseen sisältyviä muita lisätöitä yhteensä enintään 7 108 289 eurolla (alv. 0 %) vuosina 2019 - 2023.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelun hankintavaltuuksien puitteissa tilaamaan sopimukseen sisältyvän indeksikorotuksen aiheuttamat lisäkustannukset vuosina 2020 - 2023, sekä mahdolliset tavoitehinnan ylitykset urakan aikana 2019 - 2023 yhteensä enintään 2 151 790 eurolla (alv. 0 %).

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti lisäksi oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelun hankintavaltuuksien puitteissa tilaamaan sopimukseen kuulumattomia erillistöitä vuosina 2019 - 2023 enintään 4 580 000 eurolla (alv. 0 %), sekä erillistöihin kuuluvia lisätöitä vuosina 2019 - 2023 enintään 1 000 000 eurolla (alv. 0 %).

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelun purkamaan Mellunkylän alueurakan 2016 - 2021 vuodenvaihteeseen 2018 - 2019 (31.12.2018) Helsingin kaupungin rakentamispalveluliikelaitos Staran kanssa.



13.12.2018

Asia/4

Edelleen rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti todeta, että alueurakkaan sisältyvät tehtävät voidaan tilata kaupunginvaltuuston päättämien määrärahojen puitteissa.

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

**Lisätiedot**

Juha Paahtio, ylläpitoinsinööri, puhelin: 310 39650  
juha.paahtio(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Itä-Helsingin urakkasopimus
- 2 Itä-Helsingin urakkaohjelma
- 3 Itä-Helsingin alueurakan tavoite- ja yksikköhintaluettelo
- 4 Itä-Helsingin alueurakan urakkarajat

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Tuottaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Yleistä alueurakasta

Itä-Helsingin alueurakka toteutetaan tavoitehintaurakkana, joka mallintaa kilpailutettujen kokonaishinta- ja yksikköhintaurakoiden mallia. Tavoitteena on tuottaa katu- ja puistoalueiden ylläpitotöitä kaupungin oman toimitsijan kanssa kilpailutettujen urakoiden mallilla kustannustehokkaasti sekä samalla parantaa vertailtavuutta kilpailutettuihin toimijoihin. Mallia on valmistelu ja kehitetty yhdessä Helsingin kaupungin rakentamispalveluliikelaitos Staran kanssa maaliskuusta 2018 lähtien ja tavoitehintaurakkaa kokeiltu vuodesta 2016 lähtien Mellunkylän alueurakkana. Kustannustehokkuuden varmistamiseksi urakkaan on asetettu vuosittaiset säästötavoitteet, jotka laskevat tavoitehintaa kolmen urakka vuoden 1.1.2019 - 31.12.2021 aikana yhteensä 1,8 miljoonalla eurolla



(alv. 0 %). Option säästötavoitteista päätetään option käytön yhteydessä.

Itä-Helsingin alueurakka kattaa katu- ja viheralueiden ylläpitotyöt sopimusasiakirjojen laajuudessa seuraavissa suurpiireissä: Itäinen suurpiiri, Östersundomin suurpiiri ja kaakkoinen suurpiiri osa-alueiden laajuudessa Tammisalo, Roihuvuori, leikkipuisto Santahamina, Santahaminan pallokenttä, Santahaminan koira-aitaus ja Itäväylän katualue. Ylläpitotyöt käsittävät talvihoidon, puhtaanapidon, kasvillisuuden hoidon ja kunnossapidon, rakenteiden hoidon ja kunnossapidon, laitteiden ja järjestelmien hoidon ja kunnossapidon, varusteiden ja kalusteiden hoidon ja kunnossapidon, kaupunkiluonnon ylläpidon tehtäviä sekä osallistamiseen liittyviä kevättalkoita ja puistokummitoimintaa.

Itä-Helsingin alueurakan katu- ja puistoalueiden ylläpidon sopimuksen tavoitehinta ajalla 2019 - 2021 on 26 633 154 euroa (alv. 0 %) ja option 2022 - 2023 tavoitehinta on 16 555 436 euroa (alv. 0 %), yhteensä koko urakan aikana tavoitehinta on 43 188 590 euroa (alv. 0 %).

Lisäksi tilaaja varautuu sopimuksen lisätöihin 7 108 289 eurolla (alv. 0 %, sisältäen option) sekä indeksikorotuksiin ja tavoitehinnan ylityksiin 2 151 790 eurolla (alv. 0 %, sisältäen option).

Tavoitehinta sekä säästötavoitteet on sovittu yhdessä tilaajan ja tuottajan välillä. Tavoitehinta sekä vertailuhinta, johon on sisällytetty ilman lisätyövarauksia idän kustannusosuus vuoden 2018 palvelusopimuksesta sekä vuoden 2017 tavoitehinnan toteuma Mellunkylän alueurakassa, esitetään oheisessa taulukossa. Lisäksi taulukossa on esitetty tilattavien erillistöiden kustannukset, lisätyövaraukset sekä indeksikorotukseen ja tavoitehinnan ylityksiin arvioidut varaukset.

Hinnat	Vertailu- hinta 2017- 2018	2019	2020	2021	2022	2023	Yhteensä
milj. euroa							
					Muutos %		
Vertailuhinta	11,40				17,86		
Säästötavoite		0,60	0,60	0,60	-	-	
Tavoitehinta		9,48	8,88	8,28	8,28	8,28	43,19
Lisätyöt		1,42	1,42	1,42	1,42	1,42	7,11
Erillistyöt		1,15	0,86	0,86	0,86	0,86	4,58
Erillistöiden lisätyöt		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	1,00
Indeksikorotukset ja		0,15	0,39	0,54	0,53	0,53	2,15



13.12.2018

Asia/4

tavoitehinnan ylitykset

Yhteensä 12,4011,7511,30 11,2911,2958,03

Helsingin kaupungin rakentamispalveluliikelaitos Staralle asetetut säästötavoitteet sopimuskaudelle ovat vuosittaisia säästötavoitteita, jotka ovat ensimmäisille kolmelle vuodelle yhteensä 1,8 miljoona euroa (alv. 0 %), sekä kahden optiovuoden erikseen sovittavat säästötavoitteet. Tavoitehinnoissa on huomioitu säästötavoitteet. Säästötavoitteet eivät saa vaikuttaa ylläpitotöiden laajuuteen, tai laatuun. Lisäksi tavoitekustannuksesta säästyvää rahaa voidaan käyttää alueen korjauksiin ja kunnostuksiin, tai muuhun ”alueen parhaaksi” -mallilla soveltuvaan työhön kuten Mellunkylän alueurakassa. Näin edistetään myös joustavuutta ylläpitotöissä.

Itäisen Helsingin katupäivystys on vielä sisällytetty kustannuksineen Helsingin kaupungin rakentamispalveluliikelaitos Staralta tilattavaan Länsi- ja Pohjois-Helsingin katu- ja puistoalueiden ylläpitourakkaan 2019 - 2021.

Erillistyöt ovat sopimukseen kuulumattomia ylläpitotyökokonaisuuksia tai työsuoritteita, jotka ovat erotettu alueurakasta, kun on haluttu mallintaa kilpailutettujen urakoiden mallia (määrät sekä toiminta). Erillistyöt ovat aikaisemmin kuuluneet tilaajan ja Helsingin kaupungin rakentamispalveluliikelaitos Staran välisiin sopimuksiin idässä. Erillistöitä ovat esimerkiksi itäisen Helsingin yleisten alueiden viheralueiden erityiskohteiden ylläpito kuten kartanoalueiden viheralueet, itäisen Helsingin talvihoidon materiaalivarastojen ylläpito (esimerkiksi Herttoniemen siilo) sekä tiemerkinnot. Erillistöillä on kuitenkin vaikuttava merkitys itäisen Helsingin yleisten alueiden ylläpidon kokonaisuuteen ja siksi niitä käsitellään tämän sopimuskokonaisuuden yhteydessä.

Mellunkylän alueurakka tulee purkaa vuodenvaihteeseen 2018 - 2019 (31.12.2018), sillä Itä-Helsingin alueurakka tulee kattamaan yleisten alueiden ylläpitotyöt sopimusasiakirjojen laajuudessa myös Mellunkylän urakka-alueella alkaen 1.1.2019.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Juha Paahtio, ylläpitoinsinööri, puhelin: 310 39650  
juha.paahtio(a)hel.fi

## Liitteet

**Postiosoite**  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



13.12.2018

Asia/4

- 1 Itä-Helsingin urakkasopimus
- 2 Itä-Helsingin urakkaohjelma
- 3 Itä-Helsingin alueurakan tavoite- ja yksikköhintaluettelo
- 4 Itä-Helsingin alueurakan urakkarajat

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Tuottaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 29.11.2018  
§ 134



13.12.2018

Asia/5

## § 139

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Mustakiven korttelitalon perusopetuksen tilojen toiminnallisia muutoksia ja laajennusta koskevan hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2018-012134 T 10 06 00

#### Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Mustakiven korttelitalon perusopetuksen tilojen toiminnallisia muutoksia ja laajennusta koskevan 13.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 802 brm<sup>2</sup> (muutosalue), 727 brm<sup>2</sup> (laajennus) ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 7 100 000 euroa lokakuun 2018 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Mustakiven korttelitalo hankesuunnitelma 13.12.2018
- 2 Hankesuunnitelman liitteet

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



Puistopolun peruskoulussa on peruskoulun luokat 1 - 9. Koulu toimii kahdessa eri toimipisteessä (Mustakiven korttelitalossa Pohjavedenkatu 3:ssa sekä Punakiventie 4:ssä). Opetusta järjestetään tällä hetkellä myös Punakiventie 4:n pihaan sijoitetuissa väistötiloissa. Hankesuunnitelma koskee vain peruskoulun tiloja Mustakiven korttelitalossa.

Hankkeessa tehdään Mustakiven korttelitaloon ala-asteeksi suunniteltuihin koulutiloihin yläasteen tarvitsemia aineopetusluokkia. Osa aineopetustiloista tehdään oleviin luokkiin, osa laajennukseen. Muutokset ja laajennus eivät koske päiväkodin tiloja Mustakiven korttelitalossa, mutta järjestelyiden seurauksena Puistopolun peruskoulun Pohjavedenkadun toimipisteen tiloihin on mahdollista sijoittaa esikouluryhmiä. Tällöin joistakin varhaiskasvatukseen käytössä olevista huonokuntoisista vuokratiloista voidaan mahdollisesti luopua.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 20.1.2018 hyväksynyt hankkeen 22.10.2018 päivätyn tarveselvityksen. Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

Mustakiven korttelitalon omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Rakennuksessa toimii Puistopolun peruskoulun Pohjavedenkadun toimipiste sekä lastenpäiväkoti Mustakivi.

Tämä hankesuunnitelma koskee toiminnallista muutoksia sekä laajennusta, jotka kohdistuvat vain peruskoulun tiloihin. Hankkeessa tehdään ala-asteeksi suunniteltuihin koulutiloihin yläasteen tarvitsemia aineopetusluokkia. Osa aineopetustiloista tehdään oleviin luokkiin, osa laajennukseen.

## Hankkeen laajuus

Mustakiven korttelitalon kokonaishuoneistoala on 4 593 htm<sup>2</sup>, josta koulun käytössä on nyt 4 114 htm<sup>2</sup> ja päiväkodin käytössä 479 htm<sup>2</sup>. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 867 k-m<sup>2</sup>. Suunnitellun laajennuksen koko on 736 k-m<sup>2</sup>. Hankkeen toteutumisen jälkeen Mustakiven korttelitalon kokonaishuoneistoala on 5 245 htm<sup>2</sup>, josta perusopetuksen osuus on 4 766 htm<sup>2</sup>.

Suunnitellun hankkeen laajuustiedot ovat:

Laajennus 802 brm<sup>2</sup>/652 htm<sup>2</sup>

Muutosalue 727 brm<sup>2</sup>/777 htm<sup>2</sup>.

## Hankkeen rakentamiskustannukset





Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 10/2018 RI = 103,8; THI = 186,8 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 7 100 000 euroa (4 644 e/brm<sup>2</sup>).

Kustannusarvion sisältämiä, hankkeen kustannuksia korottavia tekijöitä ovat: Hankkeen pieni koko. Laajennus on perustettava paaluille. Työmaan perustetaan toiminnassa olevaan rakennukseen. Hankkeessa on pelkästään ”kalliita” tiloja kuten kotitalousluokat, teknisen käsityön tilat, taideilmaisun tilat, oppilas wc-tilat ja luonnontieteen tilat sekä ruokalan ja valmistuskeittiön uusiminen. Hankkeen lopputuloksena on erittäin tehokas tilankäyttö eli rakennuksen kokoon nähden suuri mitoittava oppilasmäärä.

#### Tilakustannus käyttäjille

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on keskimäärin noin 20,10 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 98 310 euroa/kk ja noin 1 179 724 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 4 114 htm<sup>2</sup> olevia tiloja sekä 652 htm<sup>2</sup> uusia tiloja. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Nykyinen vuokra on 15,06 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 61 967 euroa/kk ja 743 608 euroa/v, josta pääomavuokran osuus on 11,76 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,31 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Sekä jo oleva lisävuokra 1 813 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Väistötilojen kustannus sisältyy tulevaan vuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan.

#### Rahoitus

Hanke sisältyy vuoden 2019 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2019 - 2028. Hanke on merkitty 5,0 milj. euron suuruisena vuosina 2020 - 2021 rakennettavana hankkeena. Hankkeen rahoitustarve 7,1 milj. euroa otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

#### Väistötilat

Hankkeessa tarvitaan neljän OT3:n väistötila, jossa tulee olla myös 4 wc-tilaa. Väistötilat tarvitaan noin 18 kk ajaksi. Ne tullaan sijoittamaan Punakivenkentälle. Väistötilojen arvioidut hankintakustannukset ovat yhteensä 452 000 euroa. Kustannukset jakautuvat seuraavasti: käyttö-



13.12.2018

Asia/5

talousmenot: 252 000 euroa ja investointimenot: 200 000 euroa. Väistötilojen kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelman kustannuksiin, mutta ne on otettu huomioon vuokraa määritettäessä.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Tavoitteellinen aikataulu on seuraava:  
toteutussuunnittelu (muutosalue) 12/2018 - 3/2019  
rakennustyöt (muutosalue) 4/2018 - 8/2020  
rakennustyöt (laajennus) 9/2019 - 8/2020.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Mustakiven korttelitalo hankesuunnitelma 13.12.2018
- 2 Hankesuunnitelman liitteet

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

KYMP/RYA/rakennetun omaisuuden hallinta  
KASKO/perusopetus ja tilapalvelut  
Kaupunginhallitus



13.12.2018

Asia/6

## § 140

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle LPK Isoniityn, korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2018-011907 T 10 06 01

#### Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle LPK Isoniityn uudisrakennushankkeen 13.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 540 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 7 100 000 euroa kustannustasossa 9/2018 ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja tarveselvityksen.

B

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

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925  
ari.hulkkonen(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 LPK Isoniitty, korvaava uudisrakennus hankesuunnitelma 181213
- 2 LPK Isoniitty korvaava uudisrakennus, hankesuunnitelman liitteet 1-6

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

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

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



Kumpulaan osoitteeseen Limingantie 39 on suunnitteilla uusi päiväkotiki 150 lapselle. Tämä korvaa nykyisen Jyrängöntiellä sijaitsevan huonokuntoisen Isoniityn päiväkodin, joka tullaan purkamaan uudisrakennushankkeen valmistuttua.

### Esittelijän perustelut

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on esittänyt keskisen varhaiskasvatusalueen päiväkotihoidon palvelutarpeeseen Kumpulaan toteutettavaksi uudisrakennettavia tiloja enimmillään 150 tilapaikan verran. Alueellisen tarkastelun ja toiminnallinen tarvekuvauksen mukaan päiväkotitilojen tarve on vuosia ollut suurempi kuin käytävissä olevat päiväkotitilat. Väestön kasvu jatkuu eivätkä alueen huonokuntoiset ja pienet päiväkotitilat riitä käyttötärpeeseen. Uudisrakennusta esitetään opetustoimintaa ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YOS) osoitteeseen Limingantie 39. Asemakaava mahdollistaa päiväkotitilojen sijoittamisen korttelialueelle.

Palveluverkkoa muokataan alueella siten, että Lpk Isoniityn hankkeen toteutuessa 1 - 2 päiväkodin peruskorjauksesta voidaan luopua. Tarkastelun kohteena ovat sekä suomen- että ruotsinkielisten päiväkotien verkot. Nykyinen Jyrängöntiellä sijaitseva Isoniityn päiväkotiki puretaan ja sen puistotontti maisemoimaan v. 2022 loppuun mennessä. Vanha Isoniityn päiväkotiki on käytössä 6/2022 saakka.

Uudisrakennus on suunniteltu Päiväkodin käsikirjan ohjeiden mukaan. Lähtökohtana on tuottaa yleispätevä ja muuntautumiskykyinen tilaratkaisu päiväkotitoiminnalle. Asukastoiminnalle järjestetään Iltakäyttömahdollisuus.

### Lausunnot

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

### Hankkeen laajuus

Rakennuksen laajuus on 1 540 brm<sup>2</sup>, 1 202 htm<sup>2</sup>, 1 030 hym<sup>2</sup>. Piha-alueen laajuus on 2 020 m<sup>2</sup>.

### Rahoitus

Hankkeelle on varattu 7 100 000 euroa (alv. 0 %) Helsingin kaupungin vuoden 2017 talousarvioon merkityssä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018 - 2022.

### Vuokraikutukset



13.12.2018

Asia/6

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty (1 202 htm<sup>2</sup>) sisäinen vuokra on noin 32,80 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 27,04 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 5,76 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Vuosivuokra on yhteensä 473 107 euroa 9/2018 lasketun hintatason mukaan. Tuottovaade on 3 % ja vuokra-aika on 20 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Väistötilakustannus

Väistötiloja ei tarvita.

#### Aikataulu ja toteutus

Tavoiteaikataulun mukaan hanke on valmis 1/2021 mennessä.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925  
ari.hulkkonen(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 LPK Isoniitty, korvaava uudisrakennus hankesuunnitelma 181213
- 2 LPK Isoniitty korvaava uudisrakennus, hankesuunnitelman liitteet 1-6

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Rya/palvelutilaverkko  
Rya/rakennuttaminen  
Kaupunginhallitus



13.12.2018

Asia/7

## § 141

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle lasten päiväkoti Kukkanitiin ja daghemmet Blomängenin hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2018-011777 T 10 06 00

#### Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle lpk Kukkanitiin ja dh Blomängenin korvaavan uudisrakennuksen 13.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on 1 885 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 7 800 000 euroa lokaan 2018 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma\_lpk Kukkanitiin ja dh Blomängen
- 2 Hankesuunnitelman liitteet\_lpk Kukkanitiin ja dh Blomängen

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä



Päiväkoti Kukkaniityn ja daghemmet Blomängenin uudisrakennushankkeen tarkoituksena on korvata nykyiset lpk Kukkaniityn ja dh Blomängenin sekä vuokratiloissa toimivan dh Botbyn tilat. Rakennus toteutetaan alueen palvelujen turvaamiseksi tilapaikkamäärältään nykyisiä päiväkoteja suurempana yksikkönä.

Hankkeesta on laadittu 13.12.2018 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina ympäristöpalveluiden, rakennusvalvontapalveluiden sekä pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Lpk Kukkaniityn ja dh Blomängenin uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi. Osa yhteistiloista suunnitellaan siten, että niitä voidaan vuokrata kuntalaiskäyttöön silloin, kun ne eivät ole päiväkodin käytössä.

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen tarpeellisuus

Nykyiset päiväkotit Kukkaniitty ja daghemmet Blomängen sijaitsevat Vartiokylän peruspiirin alueella, missä ne palvelevat erityisesti Vartiokylän ja lähialueiden lapsia ja heidän perheitään. Alueen 1 - 6 -vuotiaassa väestössä ei ole väestöennusteen mukaan suuria muutoksia v. 2018 - 2030 välillä. Tarvitaan kuitenkin tiloja, joita käyttämällä varhaiskasvatukseen osallistumista on mahdollista lisätä. Tavoitteena on turvata alueen lapsiperheille riittävät ja oikea-aikaiset varhaiskasvatustilat lähipalveluina.

Tällä hetkellä päiväkotit Kukkaniitty ja daghemmet Blomängen toimivat peruskorjauksen saavuttaneessa vuonna 1982 valmistuneessa rakennuksessa. Nykyinen rakennus sisältää riskirakenteita ja sen talotekninen varustus on käyttöikänsä päässä. Rakennuksen pohjaratkaisu ei ilman raskaita muutoksia palvele nykyisiä varhaiskasvatustilan tavoitteita eikä rakennuksen laajentaminen lisäpaikkatarjonnan turvaamiseksi onnistu.

Nykyisen rakennuksen korvaaminen tilapaikkaluvultaan suuremmalla uudisrakennuksella on arvioitu kokonaistaloudellisesti edullisimmaksi vaihtoehdoksi.



## Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Päiväkoti Kukanniityn ja daghemmet Blomängenin uudisrakennuksen tilat suunnitellaan noin 190:lle 1 - 6 -vuotiaalle lapselle. Rakennukseen muuttaa myös daghemmet Botby, joka tällä hetkellä toimii Kauppakartanonkadulla Hekan vuokratiloissa, jotka on päätetty purkaa. Uudishankkeen myötä päiväkotien käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

Uudisrakennus on betonirunkoinen. Alustatilallisen alapohjan ja välipohjien rakenteena toimii ontelolaatasto. Rakennus perustetaan anturoilla murskekerroksen välityksellä kantavan kitkamaan varaan. Julkisivumateriaalina on tiili ja vesikatteena konesaumattu peltikatto. Ulkoverasto on puurunkoinen ja puuverhoiltu.

Päiväkodissa tulee työskentelemään arviolta 34 hoito- ja kasvatushenkilöä riippuen hoidossa olevien lasten määrästä ja iästä. Ruokapalvelu- ja siivoushenkilöstöä on yhteensä 3 - 4 henkilöä.

## Lausunnot

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

## Hankkeen laajuus

Uudisrakennushankkeen laajuus on 1 885 brm<sup>2</sup>, 1 520 hm<sup>2</sup>, 1 310 hym<sup>2</sup>.

Hanke sisältää myös päiväkodin pihan rakentamisen. Pihan laajuus on 2 257 m<sup>2</sup>.

## Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 7 800 000 euroa (4 138 e/brm<sup>2</sup>) lokakuun 2018 kustannustasossa.

## Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on arviolta 48 164 euroa/kk. Vuosivuokra on 577 973 euroa. Vuokra on 31,69 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 25,83 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitoavuokran osuus 5,86 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on käytetty 1 520 htm<sup>2</sup>. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta. Väistötilojen aiheuttamat kustannukset on huomioitu uudisrakennuksen tulevaa vuokra-arviota laskettaessa.





13.12.2018

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistöiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen kustannus on sisällytetty tulevaan pääomavuokraan tilahankkeiden käsitte-lyohjeen mukaisesti. Väistötilojen vaikutus tulevaan vuokraan on 4,38 e/htm<sup>2</sup>/kk, 6 664 e/kk, 79 965 euroa vuodessa.

#### Väistötilat

Päiväkoti Kukkaniityn ja daghemmet Blomängenin noin sadalle lapselle tarvitaan väistötilat nykyisen rakennuksen purkamisen ja uudisrakennuksen rakentamisen ajaksi. Alustavien suunnitelmien mukaan väistötilat sijoitetaan Botby grundskolan pihan ja sen viereisen puistoalueen rajalle. Väistötiloja tarvitaan noin 20 kuukauden ajan.

Väistötilojen kustannusten 20 kk:n ajalta arvioidaan olevan yhteensä 1 500 000 euroa (alv. 0 %). Väistötilojen hinta-arvio perustuu lyhyeen vuokra-aikaan. Jatkosuunnittelun aikana pyritään löytämään edullisempi ratkaisu. Väistötilakustannukset eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

#### Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 29.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018 - 2023 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 7 500 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2019 - 2020.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpito-palvelut.

Hankkeen toteutuksen on määrä alkaa marraskuussa 2019 ja valmistua joulukuussa 2020.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma\_lpk Kukkaniitty ja dh Blomängen



13.12.2018

Asia/7

---

2 Hankesuunnitelman liitteet\_lpk Kukkaniitty ja dh Blomängen

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kymp  
Kasko  
Kaupunginhallitus



13.12.2018

---

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

### MUUTOKSENHAKUKIELTO

**Pöytäkirjan 135, 136, 137, 138, 139, 140 ja 141 §:t.**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



13.12.2018

---

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden  
jaosto**

Risto Rautava  
puheenjohtaja

Eija Höhl  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Marianna Kupias

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 17.12.2018.