



24.01.2019

Kokousaika 24.1.2019 16:00 - 17:11

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Rautava, Risto puheenjohtaja  
Särelä, Mikko varapuheenjohtaja  
Ingervo, Sirkku saapui 16:05, poissa: 6 §  
Kupias, Marianna  
Meretniemi, Jaakko  
Saarinen, Ada Rosa Johanna  
Venemies, Mauri

Vepsä, Sinikka saapui 16:05, poissa: 6 §  
Stambej, Kenneth varajäsen  
poistui 16:41, läsnä: 6 - 11 §

Muut

Stauffer, Jaakko tekninen johtaja  
Forsman, Jukka rakennuttamispäällikkö  
Hilden, Sari rakennetun omaisuuden hallinta-  
päällikkö  
Kuusi, Virve yksikön päällikkö  
Höhl, Eija hallintosihteeri  
Penttinen, Janne lakimies  
Malmberg, Ruut tiimipäällikkö  
asiantuntija  
poistui 16:20

Puheenjohtaja

Risto Rautava 6 - 15 §

Esittelijät

Jaakko Stauffer tekninen johtaja  
6 - 15 §

Pöytäkirjanpitäjä

Eija Höhl hallintosihteeri  
6 - 15 §



24.01.2019

---

§	Asia	
6	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
7	Asia/2	Ilmoitusasiat
8	Asia/10	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston ylimääräinen kokous 28.2.2019
9	Asia/3	Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle toimitilojen vuokraamisesta Swiss Life Ag:ltä ja NCC Property Development Oy:ltä kulttuuri ja vapaa-ajan käyttöön osoitteesta Konepajankuja 1-3 sekä hankesuunnitelman hyväksymisestä
10	Asia/4	Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle toimitilojen vuokraamisesta Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymältä sosiaali- ja terveystoimen käyttöön osoitteessa Haartmaninkatu 1 sekä hankesuunnitelman hyväksyminen
11	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Mäkelänrinteen lukion laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
12	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Botby grundskola koulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen
13	Asia/7	Lpk Kaivopuiston (Puistokatu 6, 00140 HKI) perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen
14	Asia/8	Porolahden peruskoulun kirjaston ja hammashoitolan hankesuunnitelman hyväksyminen
15	Asia/9	ALLU-tapahtumahallintajärjestelmän lisärahoitus



24.01.2019

Asia/1

## § 6

### 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 Jaakko Meretnien ja varatarkastajaksi jäsen Ada Saarisen.

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



**§ 7**  
**Ilmoitusasiat**

**Päätös**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kvsto 1.2.2017 § 60

Lauttasaaren Lohiapajanlahden alueen asemakaava ja asemakaavan muuttaminen (nro 11040)  
HEL 2012-010052

Kaupunginvaltuuston päätös 1.2.2017 § 60 asemakaava-asiassa (piirustus numero 11040, Lauttasaari, Lohiapajalahden alue)

Kaupunginvaltuusto on 1.2.2017 § 60 hyväksynyt 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori, Vattuniemi) venesatama-alueen asemakaavan ja puisto-, satama-, venesatama-, pysäköinti-, vesi- ja katualueen asemakaavan muutoksen piirustuksen numero 11040 mukaisena. Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi kortteli 31154.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin. Helsingin hallinto-oikeus on 3.10.2017 osin jättänyt tutkimatta ja osin hylännyt valitukset. Korkein hallinto-oikeus päätöksellään 15.6.2018 ei ole myöntänyt valituslupaa.

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 14.12.2018, jolloin kaava on tullut voimaan.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 24.10.2018 § 324

Vuosaaren Retkeilijänkatu 11-15 asemakaavan muuttaminen (nro 12509)  
HEL 2017-001092

Kaupunginvaltuuston päätös 24.10.2018 § 324 asemakaava-asiassa (piirustus nro 12509, Vuosaaren Retkeilijänkatu 11-15)

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 24.10.2018 54. kaupunginosan (Vuosaari, Rastila) korttelin 54010 tonttien 1 ja 3 sekä katualueiden asemakaavan muutoksen numero 12509 (Retkeilijänkatu 11-15).



Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 8.1.2019, jolloin kaava on tullut voimaan.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 7.11.2018 § 350

Tattariharjun eritasoliittymän asemakaava ja asemakaavan muutos  
(nro 12480)  
HEL 2016-009691

Kaupunginvaltuuston päätös 7.11.2018 § 350 asemakaava-asiassa  
(piirustus nro 12480, Malmi, Tattariharju)

Kaupunginvaltuusto on 7.11.2018 § 350 hyväksynyt 38. kaupunginosan (Malmi, Tattariharju) liikenne- ja suojaviheraluetta, 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Jakomäki) liikenne- ja suojaviheraluetta, 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) liikenne-, erityis- ja suojaviheraluetta sekä kaupunginosan rajaa koskevan asemakaavan ja 38. kaupunginosan (Malmi, Tattariharju) korttelin 38171 tontteja 28, 29 ja 30 sekä liikenne-, katu-, puisto- ja virkistysaluetta, 47. kaupunginosan (Mellunkylä, Kivikko) korttelin 47046 tonttia 37, korttelin 47098 tonttia 5, korttelia 47099 sekä katu- ja liikennealuetta koskevan asemakaavan muutoksen numero 12480 (Tattarisillan eritasoliittymä).

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 8.1.2019, jolloin kaava on tullut voimaan.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 7.11.2018 § 351

Vuosaaren uuden lukion (Mosaiikinraitti 2) asemakaavan muuttaminen  
(nro 12485)  
HEL 2016-014143

Kaupunginvaltuuston päätös 7.11.2018 § 351 asemakaava-asiassa  
(piirustus nro 12485, Vuosaari, Keski-Vuosaari)

Kaupunginvaltuusto on 7.11.2018 § 351 hyväksynyt 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelin 54178 tonttia 2 sekä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutoksen numero 12485 (Vuosaaren uusi lukio, Mosaiikinraitti 2). Asemakaavamuutoksen myötä muodostuu uusi kortteli 54170.



Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 8.1.2019, jolloin kaava on tullut voimaan.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 14.11.2018 § 373

Itä-Pasilan Asemamiehenkatu 3:n asemakaavan muuttaminen (nro 12391)  
HEL 2015-012095

Kaupunginvaltuuston päätös 14.11.2018 § 373 asemakaava-asiassa (piirustus nro 12391, Itä-Pasilan Asemamiehenkatu 3)

Kaupunginvaltuusto on 14.11.2018 hyväksynyt 17. kaupunginosan (Pasila) korttelin 17028 asemakaavan muutoksen numero 12391 (Asemamiehenkatu 3).

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 9.1.2019, 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



24.01.2019

Asia/10

## § 8

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston ylimääräinen kokous 28.2.2019

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti pitää ylimääräisen kokouksen torstaina 28.2.2019 klo 16.00. Kokouspaikka on Lautakunnansali, Kansakoulukatu 3.

#### Käsittely

Esittelijä lisäsi esityksen esityslistalle kokouksessa.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi asian ottamisen käsiteltäväkseen.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Stauffer, Jaakko

#### Lisätiedot

Jaakko Stauffer, tekninen johtaja: puhelin 310 36440  
jaakko.stauffer(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Kymp  
Rya  
Maka  
Palu  
Hala  
Kkansl



## § 9

### Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle toimitilojen vuokraamisesta Swiss Life Ag:ltä ja NCC Property Development Oy:ltä kulttuuri ja vapaa-ajan käyttöön osoitteesta Konepajankuja 1-3 sekä hankesuunnitelman hyväksymisestä

HEL 2018-006162 T 10 01 04

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus:

#### A

hyväksyy liitteen 1 mukaisen 11.1.2019 päivätyn "Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan toimitilat, Fredriksberg A- ja B-talo, Konepajankuja 1 - 3, 00510 HELSINKI " -nimisen toimitilahankkeen hankesuunnitelman siten, että vuonna 2020 valmistuvasta B-talosta vuokrattaville tiloille 15 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle pääomitettu arvonlisäveroton vuokrasumma on 7 040 294 euroa ja vastaavasti A-talosta jatkovuokrattaville tiloille 17 vuoden määräajalle pääomitettu arvonlisäveroton vuokrasumma on 3 564 757 euroa, rahoitusvarauksineen lukuun ottamatta käyttäjän kustannuksia, on yhteensä 10 605 000 euroa kustannustasossa 12/2018 ja siten, että hankkeen vuokra-ala on yhteensä noin 4 719 htm<sup>2</sup> ehdolla, että kulttuuri- ja vapaa-aika lautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

#### B

hyväksyy vuokrauksen NCC Property Development Oy:ltä Konepajankuja 3, 00520 Helsinki yhteensä noin 2 825 m<sup>2</sup> suuruiset toimistotilat, noin 100 m<sup>2</sup>:n suuruisen varaston ja 196 m<sup>2</sup>:n suuruisen ulkoterassin niiden valmistumisesta noin 1.6.2020 lukien. Vuokra-aika on määräaikainen ensimmäiset 15 vuotta (arvio 31.5.2035 saakka), jonka jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kuuden (6) kuukauden irtisanomisajoin. Toimistotiloista maksettava pääomavuokra on 46 612,5 euroa/kk (16,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk) ja varaston pääomavuokra on 1 250 euroa (12,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Toimistotilojen ylläpitovuokra on arviolta yhteensä 12 712,5 euroa/kk (noin 4,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk) ja varaston 225 euroa/kk (2,25). Terassista maksetaan pääomavuokraa 686 euroa/kk (3,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Pääomavuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokra toteutuneisiin kustannuksiin. Vuokrauksessa noudatetaan liitteen 3 mukaista vuokrasopimusluonnosta.

#### C

hyväksyy vuokrauksen Swiss Life Ag:ltä osoitteesta Konepajankuja 1,





24.01.2019

00520 Helsinki yhteensä 1 597,5 m<sup>2</sup> suuruiset toimistotilat 1.2.2019 lukien. Vuokra-aika on määräaikainen ensimmäiset 16 vuotta 6 kuukautta, jonka jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kuuden (6) kuukauden irtisanomisajoin. Tiloista maksettava pääomavuokra on 31 151,25 euroa/kk (16,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk) ja ylläpitovuokra arviolta 7 188,5 euroa/kk (noin 4,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokra toteutuneisiin kustannuksiin Vuokrauksessa noudatetaan liitteen 4 mukaista vuokrasopimusluonnosta.

D

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimitilavuokrausyksikön päällikön tekemään edellä mainittuihin vuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan vuokrasopimukset.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Raija Mäkinen-Stormbom, toimitilatarkastaja, puhelin: 310 40365  
raija.makinen-stormbom(a)hel.fi  
Pia Wallin, projektiarkkitehti, puhelin: 09 310 21586  
pia.wallin(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Fredriksberg 2 vaihe ja 1 vaiheen jatko 110119
- 2 Fredriksberg hankesuunnitelma liitteet
- 3 Vuokrasopimusluonnos NCC Property Development Oy Konepajankuja 3
- 4 Vuokrasopimusluonnos Swiss Life AG Konepajankuja 1

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Eesitysehdotus

Eesitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan hallinnon ja toimistotilojen keskittämisessä tavoitellaan toimialan tilankäytön tehostamista ja taloudellisen säästön synnyttämistä tilakustannuksista. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan asiantuntija-, suunnittelu- ja johtamistyötä tekevien toimipisteet ovat kuudessa eri osoitteessa, entisen virastojaon mukaan. Toimipisteet sijaitsivat Kisahallissa, Hietaniemenkadulla, Rautatieläisenkadulla,



Tennispalatsissa, Kalevankadulla ja Sofiankadulla. Yhteensä noin 4 700 m<sup>2</sup>:n suuruisen vuokratilahankeen toteutuessa kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan tilan käyttö tehostuu 3 436 m<sup>2</sup> ja tilojen suorat vuosikustannukset alentuvat noin 295 000 euroa vuodessa. (Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta / HEL 2018-006117 T 10 01 04).

Tilavaihtoehtotarkastelua sekä hankkeen suunnittelua vuokrasopimusta valmistelevana on tehty kulttuurin ja vapaa-ajan sekä kaupunkiympäristön kiinteässä yhteistyössä. Yhteisen näkemyksen mukaan tavoitteet saavutetaan sijoittamalla toimipiste Vallilan vanhalle konepaja-alueelle uudisrakennuksiin osoitteissa Konepajankuja 1 ja Konepajankuja 3.

## Esittelijän perustelut

Tavoitteena on ollut löytää kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan asiantuntija-, suunnittelu- ja johtamistyötä tekeville yhteinen nykyaikainen monitaloimisto kehittyvältä kaupunkialueelta. Tiloja etsittiin keväällä 2018 kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan ja kaupunkiympäristön toimitilavuokrauksen yhteistyönä.

Vaihtoehtotarkastelun kohteena olivat kaupungin omistavat kiinteistöt sekä ulkopuolisilta vuokrattavat tilat. Tarkastelussa mukana oli myös kaupungin hallinnoima Olympiastadion, missä ei kuitenkaan ollut vuokrattavissa riittävästi yhteistä tilaa. Ulkopuolelta vuokrattavia tiloja tarkastelussa oli yhteensä kahdeksan Herttoniemen, Sörnäisten, Vallilan ja Ilmalan alueilla. Osassa ulkoa vuokrattavien vapaiden tilojen vuokra-  
pyynnöt olivat liian korkeat jopa ilman tarvittavia muutostöitä tai tilat eivät täyttäneet toimialan tarvetta muun myöhäisen toteutusaikataulun, koon, sijainnin tai tilaratkaisujen osalta.

Kulttuuri ja vapaa-ajan toimialalta vapautuvat tilat ovat yhteensä noin 7 800 m<sup>2</sup> ja ne sijaitsevat kaupungin omistamissa Kisahallin, Hietaniemenkadun, Rautatieläisenkadun, Tennispalatsin, ja Sofiankadun tiloissa, sekä ulkopuoliselta vuokratuissa Kalevankadun tiloissa. Kaupungin omien tilojen sisäinen vuokra on ollut yht. 1,05 milj. euroa vuodessa ja ulkoa vuokratun nyt irtisanotun Kalevankadun tilan vuokra oli noin 0,3 milj. euroa vuodessa.

Kesällä 2018 kaupunki vuokrasi 1.10 ja 1.12 alkaen Konepajankuja 1:stä yhteensä 1 597,5 m<sup>2</sup>:n toimitilat kulttuuri- ja vapaa-ajan käyttöön toistaiseksi. Sopimus ei sido kaupunkia suuremman kokonaisuuden vuokraukseen. Lisäksi sopimus päättyy välittömästi, mikäli kaupunki päättää vuokrata tilat pidemmällä vuokra-ajalla. Kaupungin tekemät päätökset vuokrauksesta ovat kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan päätös 5.6.2018 (HEL 2018-006117 T 10 01 04), kansliapäällikön päätös 20.06.2018 (HEL 2018-006162 T 10 01 04) ja kaupunkiympäristön toi-



24.01.2019

mitilavuokrausyksikön päällikön päätös 7.6.2018 (HEL 2018-006162 T 10 01 04). Vuokrauksen myötä vapautuneet tilat Hietaniemenkatu 9:stä on yhtä tilaa lukuun ottamatta vuokrattu sosiaali- ja terveystoimialan sekä päiväkodin käyttöön. Kalevankatu 6:ssa sijainneen ulkopuolisen omistaman vuokratilan vuokrasopimus päättyi vuoden lopussa 2018.

Väistötiloja ei tarvita, sillä toimiala toimii nykyisissä tiloissaan kesään 2020 asti, jolloin B-talon uudet noin 3 000 m<sup>2</sup>:n tilat valmistuvat ja toimialan toimitilat Kisahallissa Paavo Nurmen kujalla, Pasilan kirjastossa Rautatieläisenkadulla, Taidemuseon tiloissa Tennispalatsissa ja kaupunginmuseon tilat Sofiankadulla/Aleksanterinkadulla vapautuvat muuhun käyttöön. Vapautuvat toimitilat esitetään vuokrattavaksi sekä sisäisille toimijoille että ulkopuolisille yrityksille. Kisahallin rakennuksen perusparannus on investointiohjelmassa esitetty alkavaksi vuonna 2023, joten tilojen tyhjäkäyttö ajoittuisi 8/2020 - noin 6/2023 väliselle ajalle. Kisahallin toimitilat soveltuvat hyvin myös yritysvuokraukseen niiden sijainnin ja mm. erikokoisten tilakokonaisuuksien puolesta.

Hanke- ja vuokrauspäätöksen tekee kaupunginvaltuusto, koska määräaikaisille vuokra-ajoille pääomitettu arvonlisäveroton vuokrasumma rahoitusvarauksineen on 10 605 000 euroa lukuun ottamatta käyttäjän kustannuksia (Tilahankkeiden käsittelyohje 2015, Khs 14.12.2015).

#### Hankesuunnitelmat

Tavoitteena on kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan johtamis-, asiantuntija- ja suunnittelutyötä tekevän yht. 300 työntekijän keskittäminen yhteisiin tiloihin Fredriksbergin A- ja B-talon toimitiloihin.

A-talon 3. kerroksen tiloihin n. 1 600 m<sup>2</sup> toteutettiin monitilatoimisto 100 työntekijälle. B-talon tilat n. 3 121 m<sup>2</sup> jakautuvat kolmeen kerrokseen. 1. kerroksen aula (n. 680m<sup>2</sup>) on julkista tilaa, jossa sijaitsevat kohtaus- ja asiakaspalvelutilat. Aulassa järjestetään sekä toimialan henkilökunnalle yhteisiä tapahtumia että asiakkaille suunnattua toimintaa. 2. kerros (1 056m<sup>2</sup>) on puolijulkista tilaa, jossa sijaitsevat kokous- ja ryhmätilat sekä osa henkilökunnan toimitiloista, sekä ulkoterassi (196 m<sup>2</sup>). 3. kerrokseen (1 060m<sup>2</sup>) toteutetaan muuntojoustava monitilatoimisto henkilökunnan käyttöön. B-talosta vuokrattavat 3. kerroksen tilat yhdistetään vuonna 2018 valmistuneeseen A-talon 3. kerroksen tiloihin talot yhdistävällä kulkusillalla. Lisäksi tarve on B-talon kellarikerroksessa sijaitseville varastotiloille (n. 100 m<sup>2</sup>).

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimitilahankkeen Fredriksbergin A-talon ja B-talon vuokrattujen liiketilojen laajuus on yht. noin 4 700m<sup>2</sup>.



24.01.2019

Syksyllä 2018 valmisteltiin hankesuunnitelma 1 597,5 m<sup>2</sup> toimitilan osalta. Kulttuuri- ja vapaa-aika lautakunta antoi 16.10.2018 puoltavan lausunnon kaupunkiympäristön toimialalle hankkeen ensimmäisen vaiheen 1 597,5 m<sup>2</sup> tilaa koskevasta 1.10.2018 päivätystä hankesuunnitelmasta. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan edellä mainittuja toimitiloja koskevan 1.10.2018 päivätyksen hankesuunnitelman 23.10.2018. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala on ottanut tilat käyttöön syyskuussa 2018.

Kulttuuri- ja vapaa-aika lautakunta on hyväksynyt hankkeen toista vaihetta, noin 2 800 m<sup>2</sup> suuruista tilaa koskevan tarveselvityksen 27.11.2018. Toisessa vaiheessa tarkoitus on vuokrata tiloja osoitteesta Konepajankuja 3 siten, että ensimmäisen ja toisen vaiheen tilojen yhteenlaskettu määrä on noin 4 700 m<sup>2</sup>.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan tilakustannukseen lisätään tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukainen rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden yleiskustannus 0,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (alv. 0 %).

#### Vuokrasopimukset

Vuokrasopimus NCC Property Development Oy:ltä vuokrattavista tiloista koskee yhteensä noin 3 120 m<sup>2</sup>:n tiloja uudiskohteessa, joka valmistuneeseen kesällä 2020. Vuokra-aika on 15 vuotta, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi kuuden kuukauden irtisanomisajoin. Vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin siten, että perusindeksi on sopimuksen alkuperäisistä tiloista viimeksi julkaistu indeksi (arviolta tammikuu 2019). Kohteen suunnittelusta ja rakennuttamisesta lupineen vastaa vuokranantaja vuokrasopimusluonnoksen liitteiden mukaisesti lukuun ottamatta käyttäjän eli kulttuuri ja vapaa-ajan toimialan toimintaan liittyvää mahdollista erityissuunnittelua (esim. kokous- ja esiintymistekniikan suunnittelu, sisustussuunnittelu). Mahdolliset muutos- ja lisätyöt vuokranantaja toteuttaa kustannuksellaan ja käyttäjä maksaa ne lisävuokrana erikseen sovittavalla maksuajalla tai laskua vastaan vuokrasopimusluonnoksen ehtojen mukaisesti hankesuunnitelmassa arvioiduissa rajoissa.

Vuokrasopimus Swiss Life Ag:ltä vuokrattavista tiloista osoitteesta Konepajankuja 1 koskee 1 597,5 m<sup>2</sup> suuruisia valmiita, kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käytössä olevia uudiskohteen toimistotiloja. Sopimus alkaa 1.2.2019. Pääoma-vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin 4/2018. Vuokra-aika on 16 ja puoli vuotta, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi kuuden kuukauden irtisanomisajoin. Kulttuuri ja vapaa-ajan



toimiala on ilmoittanut haluavansa vuokrasopimusten määräaikaistuksien olevan niin, että ne päättyvät samaan aikaan.

Vuokrasopimusten ylläpitovuokrat tasataan kerran vuodessa A- ja B-talon kiinteistöyhtiön tilintarkastajien lausunnon mukaisesti edellisen vuoden todellisia kustannuksia vastaavaksi ja laskutetaan näin ollen takautuvasti toteutuneiden mukaan. Aiemmin liikaa maksetut ylläpitovuokrat hyvitetään ja liian vähän maksetut peritään erillislaskulla.

A-talon aiempi vuokrasopimus (7.6.2018) päättyy sopimuksen mukaan ilman irtisanomista 31.1.2019, mikäli kaupunki hyväksyy yhteensä noin 4 700 m<sup>2</sup>:n suuruisten tilojen pitkäaikaiset vuokraukset. Alun perin NCC Property Development Oy:n kanssa solmittu vuokrasopimus (7.6.2018) on siirtynyt sellaisenaan Swiss Life Ag:lle syksyllä tapahtuneen kaupan myötä.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Raija Mäkinen-Stormbom, toimitilataarkastaja, puhelin: 310 40365  
raija.makinen-stormbom(a)hel.fi  
Pia Wallin, projektiarkkitehti, puhelin: 09 310 21586  
pia.wallin(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Fredriksberg 2 vaihe ja 1 vaiheen jatko 110119
- 2 Fredriksberg hankesuunnitelma liitteet
- 3 Vuokrasopimusluonnos NCC Property Development Oy Konepajankuja 3
- 4 Vuokrasopimusluonnos Swiss Life AG Konepajankuja 1

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilapalvelut Toimitilavuokraus Yksikön päällikkö 11.10.2018 § 51



24.01.2019

Asia/3

---

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilapalvelut Toimitilavuokraus Yksikön päällikkö 07.06.2018 § 31

Keskushallinto Kaupunginkanslia Kansliapäällikkö 20.06.2018 § 161

---

**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



## § 10

### Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle toimitilojen vuokraamisesta Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymältä sosiaali- ja terveystoimen käyttöön osoitteessa Haartmaninkatu 1 sekä hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2018-012926 T 10 01 03

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus:

#### A

hyväksyy "Haartmaninkatu 1, Mannerheimintie 172 korvaavat tilat" - vuokrahankkeen 19.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 452 htm<sup>2</sup> ja pääomitettu 20 vuodelle laskettu vuokra on 12 071 537 euroa.

#### B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimitilavuokrausyksikön päällikön vuokraamaan Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymältä yhteensä 3 452 htm<sup>2</sup>:n tilat 20 vuoden määräaikaisella vuokra-ajalla siten, että pääomavuokra on 23,39 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra määritellään todellisten kustannusten mukaan vähintään 2,92 euroa/m<sup>2</sup>/kk, yhteenslaskettu kokonaisvuokra on noin 90 814 euroa/kk ja noin 1 089 770 euroa vuodessa, liitteenä olevien vuokrasopimusluonnosten mukaisin ehdoin 6/2020 alkaen.

#### C

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimitilavuokrausyksikön päällikön tekemään vuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen liitteineen.

#### D

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimitilavuokraus päällikön osoittamaan edellä mainitut tilat samoin vuokrasopimusehdoin sosiaali- ja terveystoimialan käyttöön vuokranantajalle kulloinkin maksettavaa vuokraa vastaan lisättyä kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijapalkkiolla.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Anne Löfström, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40333  
anne.lofstrom(a)hel.fi



24.01.2019

Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 22010  
merja.ikonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 A Hankesuunnitelma 7.1.2019 Haartmanink 1
- 2 A.1 Tarveselvitys 2018.12.4 Haartmanink 1
- 3 A.2 Tilaohjelma ja viitesuunnitelmat Haartmanink 1
- 4 A.3 Hankintarajataulukko Haartmanink 1
- 5 A.4 Yhteishanke HUS-HY-Hki hankesuunnitelma Haartmaninkatu 1
- 6 B. Alivuokrasopimusluonnos 7.1.2019
- 7 B.1 Ylläpidon vastuunjakotaulukko
- 8 B.2 Yhteistoimintasopimus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Sosiaali- ja terveyslautakunta on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen 18.12.2018 päätöksellä HEL 2018-012756 T 10 06 00.

Suun terveydenhuollon Mannerheimintie 172 korvaavat tilat sijoitetaan vuokratiloihin olemassa olevaan toimitilakiinteistöön osoitteessa Haartmaninkatu 1, joka sijaitsee Meilahden sairaala-alueella. Vuokrattavat tilat, 3 452 htm<sup>2</sup>, peruskorjataan ja muutetaan yhteishankkeessa, jonka osapuolia ovat Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä (HUS), Helsingin yliopisto (HY) ja Helsingin kaupunki.

Haartmaninkatu 1 rakennuksen omistaa Hoivakiinteistöt eQ, joka vastaa yhteishankkeen HUS-HY-Hki peruskorjauksen ja muutosten suunnitteluttamisesta, rakennuttamisesta ja toteuttamisesta. Toiminnan vaatimien muutosten suunnitelmat on laadittu yhteistyössä omistajan (eQ) ja tulevien käyttäjien kanssa.

Hoivakiinteistöt eQ vuokraa kiinteistön tilat Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle, joka edelleen vuokraa suun terveydenhuollon tarvitsemat tilat kaupunkiympäristön toimialalle, joka vuokraa ne edelleen sosiaali- ja terveystoimelle. Tilojen ylläpidosta tulee vastaamaan HUS.

Vuokrattavien tilojen 3 452 htm<sup>2</sup> yhteenlaskettu kokonaisvuokra on noin 90 814 euroa/kk ja noin 1 089 770 euroa vuodessa.





Vuokrasopimuksen pääomitettu 20 vuodelle laskettu vuokra kaupunkiympäristön toimialan mukaan on 12 071 537 euroa. Vuokralaisella on nyt päätettävän 20 vuoden määräajan lisäksi erikseen niin päätettävää kaksi 10 vuoden optiokautta jatkaa vuokrasopimusta esitettävän vuokrasopimuksen ehdoin.

Sote- ja maakuntauudistuksesta johtuviin muutostarpeisiin varaudutaan vuokrasopimuksessa olevalla irtisanomisehdolla lain 1015/2017 mukaan.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja sosiaali- ja terveystoimen yhteistyönä ja perustuu yhteishankkeen HUS-HY-HKI HUS Tilakeskuksen kokoamaan hankesuunnitelmaan ”Haartmaninkatu 1 - peruskorjaus ja vuokralaismuutokset - Mannerheimintie 172 korvaavat tilat 23.11.2018”.

Hankesuunnitelma ja vuokrasopimusluonnos ovat liitteenä ja niihin liittyvät muut asiakirjat ovat nähtävissä rakennukset ja yleiset alueet-palvelussa.

## Esittelijän perustelut

### Suun terveydenhuollon tilat

Sosiaali- ja terveystoimen suun terveydenhuollon palvelut ovat toimineet vuodesta 2000 alkaen osoitteessa Mannerheimintie 172, Helsingin Yliopiston hammaslääketieteen laitusrakennuksessa Ruskeasuolla, toiminnoiltaan ja tiloiltaan integroituna hammaslääketieteen Helsingin yliopiston perusopetuksen ja HUS:in erikoistumiskoulutuksen kliiniseen koulutukseen.

Suun terveydenhuollon tiloille tarvitaan korvaavat tilat kun Helsingin yliopisto luopuu nykyisen sijoituspaikan kiinteistöstä Ruskeasuolla, rakennukset tullaan purkamaan ja alue kaavoittamaan asumiskäyttöön.

Nykyisistä tiloista ei voi luopua ennen kuin korvaavat tilat on löydetty.

HUS, HY ja Helsinki ovat yhteisesti etsineet ja selvittäneet uusia mahdollisia sijoituspaikkoja toiminnoilleen sekä omasta tilakannastaan että yksityisistä tiloista. Kolme tarkemmin tutkittua sijoituspaikkavaihtoehtoa: Lastenlinna, Tukholmankatu 10 ja Haartmaninkatu 3, on todettu epätaloudellisiksi ratkaisuiksi. Hankkeelle ei ole löytynyt muita tiloja, jotka vastaisivat toiminnoille, sijainnille ja aikataululle asetettuja tarpeita.

Yhteishankkeessa, jonka osapuolia ovat Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä (HUS), Helsingin yliopisto (HY) ja Helsingin kaupunki (HKI) on suunniteltu nykyiset Mannerheimintie 172 toiminnot



sijoitettavaksi Meilahden sairaala-alueella sijaitsevaan kiinteistöön osoitteessa Haartmaninkatu 1. Kohteen tilat sopivat laajuudeltaan ja tilarakenteeltaan toiminnallisien rakennus- ja taloteknisiin muutostöihin hankkeen käyttöön.

Helsingin suun terveydenhuollon Ruskeasuolta Haartmaninkadulle siirtyviä toimintoja ovat pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen suun erikoishoidon yksikkö (PKS-Sehyk), Ruskeasuon hammashoitolan keskittetty kiireellinen hammashoito, Mannerheimintien hammashoitolan oikomishoito ja kuvantamisen yksikkö. Muualta Haartmaninkadulle sijoitettavia toimintoja ovat Meilahden hammashoitolasta (Jalavatie 6) paljon palveluja tarvitsevien potilaiden hoitotoiminta (PPT-potilaat) ja Kivellän hammashoitolasta (Sibeliuksenkatu 14) monihuonetyöskentely-malli.

Suun terveydenhuollon toimintojen sijoittuminen yhteisiin tiloihin HY:n ja HUS:in hammaslääketieteen koulutus- ja tutkimustoiminnan kanssa luo edellytykset asiakaslähtöiselle perusterveydenhuollon ja erikoissairaanhoidon integroivalle hoitopolulle ja tuo toiminnallista tiloihin, henkilöstöön ja laitteisiin liittyvää synergiaetua, joka parantaa tuottavuutta ja mahdollistaa palveluiden tarjoamisen laajennettuna palveluaikana.

Hankkeen johdosta sosiaali- ja terveystoimi luopuu toimitiloista Mannerheimintie 172:ssa ja siirtyviä toimintoja vastaavasta määrästä nykyisiä toimitiloja. Tämän kokonaisuuden yhteenlaskettu pinta-ala on 2 966 m<sup>2</sup>.

#### Tilamuutokset Haartmaninkatu 1

Rakennus sijaitsee keskeisesti Meilahden sairaala- ja yliopistokampusalueella osoitteessa Haartmaninkatu 1. Sijainti liikenteellisesti helposti saavutettavassa paikassa toteuttaa hankkeen keskeistä tavoitetta palveluiden järjestämisestä asiakkaan tarpeista lähtien mahdollisimman toimiviksi.

Tiili- ja betonirakenteisessa toimitilarakennuksessa on seitsemän kerrosta, kaksi kellarikerrosta ja rapatut julkisivut. Rakennuksen alkuperäinen osa on valmistunut 1951 ja laajennusosa 2003. Rakennuksen tilat sopivat kohtuullisiin toiminnallisien ja teknisten muutostöihin suun terveydenhuollon ja hammaslääketieteen opetus- ja tutkimuskeskuksen käyttöön. Rakennukseen tehdään hankkeessa kattava rakenne- ja talotekninen peruskorjaus.

Helsingin suun terveydenhuollon toimintojen asiakkaiden hoitotilat ja henkilökunnan taustatyötilat sijoitetaan pääosin rakennuksen katutasolle 1.kerrokseen. Oikomishoito ja osa PKS-Sehyk:in vastaanottohuo-



neista sijoitetaan 2. kerrokseen. Pukutiloja, varastotiloja ja teknisiä tiloja on kellarikerroksessa. Tilasuunnittelun perustana on sosiaali- ja terveystoimen ydinprosessien toimintamallit ja tilankäytössä hyödynnetään kaikille talon toimijoille yhteisiä aula- ja vastaanottotiloja.

Hankesuunnitelma tulee vuokrasopimuksen liitteeksi. Hankkeen laatu- taso on määritelty tarkemmin yhteishankkeen hankesuunnitelmassa.

#### Vuokrasopimus ja tilakustannukset

Osoitteesta Haartmaninkatu 1 vuokrattavaksi esitettävät tilat ovat laajuudeltaan 3 542 htm<sup>2</sup>. Rakennus on vuokrattu kokonaan HUS:ille. HUS edelleen vuokraa Helsingin kaupungille suun terveydenhuollon tilat 3 542 htm<sup>2</sup> pääoma- ja ylläpitovuokralla. Päävuokralaisena HUS vastaa rakennuksen ylläpidosta, vuosikorjauksista ja vähäisistä välttämättömistä muutostöistä.

Pääomavuokra on 23,39 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra on ensimmäiset kaksi vuotta 2,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja tämän jälkeen määritellään kiinteä ylläpitovuokra toteutuneiden kustannusten mukaan, vähintään 2,92 euroa/m<sup>2</sup>/kk, ja se tarkistetaan kolmen vuoden välein. Vesi, sähkö ja lämpö laskutetaan erikseen toteutuneen kulutuksen mukaan.

Pääomavuokraan sisältyvät kiinteistönomistajan eQ:n toteuttamat peruskorjauksen ja toiminnan vaatimat korjaus- ja muutostyöt. Rakennukseen tehtävät kunnossapitotyöt sisältyvät HUS:in perimään ylläpitovuokraan.

Toimintansa vaatimien kiinteiden sairaalalaitteiden hankinnasta ja kustannuksista vastaa käyttäjä, sosiaali- ja terveystoimi.

Sosiaali- ja terveystoimelle maksettavaksi tulevaan vuokraan lisätään rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden perimä tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukainen yleiskustannus 0,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (alv. 0 %).

Määräaikainen 20 vuoden vuokrasopimus alkaa, kun peruskorjaus on valmistunut ja tilat hyväksytysti vastaanotettu arviolta 6/2020. Vuokralaisella on nyt päätettävän 20 vuoden määräajan lisäksi erikseen niin päätettäessä kaksi 10 vuoden optiokautta jatkaa vuokrasopimusta esitettävän vuokrasopimuksen ehdoin.

Sote- ja maakuntauudistuksesta johtuviin muutostarpeisiin varaudutaan vuokrasopimuksessa olevalla irtisanomisehdolla lain 1015/2017 mukaan.



24.01.2019

Koska tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti 20 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle pääomitettu arvonlisäveroton vuokrasumma, lukuun ottamatta käyttäjän kustannuksia, on 12 071 737 euroa, hankepäätöksen tekee kaupunginvaltuusto.

#### Väistötilakustannus

Hankkeella ei ole väistötilatarvetta.

#### Rahoitus ja toteutus

Hankkeen rahoituksesta ja toteutuksesta vastaa kiinteistönomistaja erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt.

#### Aikataulu

Rakennustöiden on suunniteltu alkavan 6/2019 ja hanke on suunniteltu otettavaksi käyttöön 6 - 8/2020.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Anne Löfström, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 40333  
anne.lofstrom(a)hel.fi  
Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 22010  
merja.ikonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 A Hankesuunnitelma 7.1.2019 Haartmanink 1
- 2 A.1 Tarveselvitys 2018.12.4 Haartmanink 1
- 3 A.2 Tilaohjelma ja viitesuunnitelmat Haartmanink 1
- 4 A.3 Hankintarajataulukko Haartmanink 1
- 5 A.4 Yhteishanke HUS-HY-Hki hankesuunnitelma Haartmaninkatu 1
- 6 B. Alivuokrasopimusluonnos 7.1.2019
- 7 B.1 Ylläpidon vastuunjakotaulukko
- 8 B.2 Yhteistoimintasopimus

#### Oheismateriaali

- 1 B.3 Alustavat pohjapiirroukset aluejaoilla

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Kaupunginhallitus



24.01.2019

Asia/5

## Käsiteltävä tässä kokouksessa

### § 11

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Mäkelänrinteen lukion laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2018-013333 T 10 06 00

### Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Mäkelänrinteen lukion laajennuksen ja perusparannuksen 14.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 9 797 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 000 000 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa ehdolla, että kasvatusta- ja koulutuslautakunta antoi 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

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Mäkelänrinteen lukion laajennus ja perusparannus hankesuunnitelma 14122018
- 2 Mäkelänrinteen lukion laajennus ja perusparannus hankesuunnitelman liitteet 1-6, 14122018

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Esitysehdotus



24.01.2019

Asia/5

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Mäkelänrinteen lukioon osoitteessa Mäkelänkatu 47 on suunniteltu laajennus ja tekninen perusparannus, jonka yhteydessä tehdään toiminnallisia muutoksia ja uudistetaan piha-alue. Hankkeen toteuttaminen on edellytys Urhea-kampuksen toteutumiselle.

Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 mukaan Mäkelänrinteen opiskelun, urheilun ja asumisen yhdistävää Urhea-kampuksen rakentamista edistetään. Opetuslautakunta on 16.5.2017 hyväksynyt lukion laajennushankkeen 8.5.2017 päivätyn tarveselvityksen.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia. Laajennuksen suunnittelussa sekä Urhea-kampuksen hankkeiden toteuttamisen yhteensovittamisessa on tehty yhteistyötä Urhea-halli Oy:n sekä Hoas:in edustajien kanssa.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

### Nykyinen rakennus ja toiminta

Arkkitehti Tauno Niemiojan suunnittelema Mäkelänrinteen lukio on valmistunut v. 1960. Rakennuksessa on toteutettu vuosien varrella useita perusparannuksia. Sitä ei ole suojeltu. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

Rakennuksessa toimii Mäkelänrinteen lukio. Lisäksi tiloissa toimii Perho Liiketalousopiston kaksoistutkintoryhmä. Brändö gymnasium osallistuu urheilun kurssitarjontaan. Iltaisin tiloissa toimii aikuislukio.

### Tarve

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan urheilun erikoislukiona toimiva Mäkelänrinteen lukio on tarpeellinen pysyvänä lukioverkon osana laajennettuna siten, että sen kapasiteetti kasvaa nykyisestä 850 oppilaasta noin 1000 oppilaaseen.

Mäkelänrinteen lukion tilojen nykyinen käyttöaste on korkea. Erityisesti ruokasali on riittämätön nykyiselle oppilasmäärälle. Tilat eivät kaikilta osin vastaa uuden opetussuunnitelman tavoitteita. Urhea-kampuksen toteutuminen edellyttää lukion laajennuksen rakentamista suunnitteilla



olevan urheiluhallin ja Hoas:in asuinkerrostalon yhteyteen sekä koulun ja urheiluhallin yhteisen piha-alueen uudistamista.

Kuntotutkimusten perusteella nykyinen koulurakennus liikuntasalisiipeä lukuun ottamatta on laajan teknisen perusparannuksen tarpeessa. Ulkoseinärakenteet, sokkelin vaurioitunut korkkirakenne sekä paikalliset kosteusvauriot ala- ja välipohjissa aiheuttavat sisäilmariskin. Rakennuksen ulkoseinärakenne on rakennusfysikaalisesti toimimaton. Kellarikerroksessa on rakennusfysikaalisesti huonoja maanvastaisia seinärakenteita. Ala- ja välipohjarakenteissa esiintyy paikallisesti kosteutta ja mattovaurioita. Sisääntulokerroksen alapohjarakenteessa on vaurioitunut TOJA-eriste. Vesijohto- ja viemärijärjestelmä on peruskorjauksen tarpeessa.

#### Laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelma

Laajennusosana on suunniteltu siten, että se mahdollistaa lukion, Urheahallin sekä Hoas:in asuinkerrostalon liittymisen toisiinsa sisäyhteydellä. Laajennuksen alimpaan kerrokseen, tulevan urheiluhallin sisäänkäyntitasolle, sijoittuvat aula-, puku-, pesu-, sosiaali- ja siivoustilat. 1. kerrokseen, nykyisen lukiorakennuksen sisäänkäyntitasolle, toteutetaan uusi keittiö ja ruokasali. 2. kerrokseen sijoitetaan avoimen oppimisympäristön periaatteella toimivaa opetustilaa, joka palvelee myös ylioppilaskirjoitustilana. Laajennusosana sisältää Urhea-hallin ja koulun yhteiskäyttöisiä tiloja. Lisäksi Urhea-halli käyttää koulun ruokahuoltotiloja.

Perusparannuksen yhteydessä uudistetaan nykyiseen rakennukseen sijoittuvat aula- ja hallintotilat sekä lisätään opinto-ohjaajan tilat ja wc-tiloja. 2. kerroksessa uudistetaan oppilashuollon tiloja sekä päivitetään nykyinen fysiikan opetustila biologian opetustilaksi.

Uudet ja uudistettavat tilat suunnitellaan pitkäaikaiskestäväksi ja helposti huollettavaksi. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset suunnitellaan kulutusta kestäviksi, kunnostettaviksi ja helposti puhdistettaviksi.

Koulun ja urheiluhallin yhteisen pihan maastoa muotoillaan niin, että urheiluhallin rakennuttua saadaan järjestettyä tulvimisreitit sekä urheiluhallille esteetön sisäänkäynti. Pihan kasvillisuus ja pinnoitteet uusitaan. Pihalle sijoitetaan kuntoiluvälineitä. Polkupyöräpaikoitus, saatto- ja huoltoliikennejärjestelyt uudistetaan. Piha-alueen sadevesijärjestelmä uusitaan.

Nykyisen rakennuksen turvallisuus ja terveellisyys varmistetaan siten, että tuulettuvia ryömintätiloja puhdistetaan rakennusjätteestä ja niiden ilmanvaihtoa parannetaan. Maanvastaiset alapohjarakenteet, joiden al-



24.01.2019

la on havaittu kosteutta, uusitaan pinnoitteiltaan vesihöyryä läpäiseviksi. TOJA-eristettä sisältävät ala-/välipohjarakenteet sekä tekniikkakanali uusitaan. Liikuntasalisiivessä alapohjarakenne tiivistyskorjataan ja näyttämön alla olevat rakennusjätteet poistetaan. Nykyiset tiili-villa-tiili ulkoseinärakenteet puretaan ja uusitaan sisäkuorta myöten. Ikkunat uusitaan ja sokkelin TOJA-eriste poistetaan. Liikuntasalisiiven betoni-villa-tiili ulkoseinärakenteisiin tehdään kattava tiivistyskorjaus. Yläpohjassa korjataan paikallisia puutteellisia lisälämmöneristyksiä. Nykyinen siipirakennus puretaan laajennuksen tieltä.

Rakennuksen sähköjärjestelmät; mm. automaatio-, valaistus-, lukitus-, turva-, kulunvalvonta-, AV- ja tietotekniset järjestelmät uusitaan muutosalueilla ja rakennetaan laajennusosaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi ottaen huomioon rakennuksen eri käyttäjätahot ja yhteiskäyttöalueet.

#### Lausunnot

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

#### Hankkeen laajuus

Laajennuksen toteuduttua koulun laajuus on 9 797 brm<sup>2</sup>, 8 385 htm<sup>2</sup>, 5 296 hym<sup>2</sup>. Tästä laajennusta on 2 782 brm<sup>2</sup>, 2 468 htm<sup>2</sup>, 1 223 hym<sup>2</sup> ja perusparannusta 7 015 brm<sup>2</sup>, 5 917 htm<sup>2</sup>, 4 073 hym<sup>2</sup>.

Laajennusosaan sijoittuvaa yhteiskäyttöistä tilaa Urhea-hallin kanssa on edellä mainitusta noin 698 brm<sup>2</sup>, 508 htm<sup>2</sup> ja 478 hym<sup>2</sup>.

Piha-alueen laajuus on noin 7 160 m<sup>2</sup> ja se on koulun ja urheiluhallin yhteinen.

#### Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 17 000 000 euroa (1 735 euroa/brm<sup>2</sup>) syyskuun 2018 kustannustasossa.

Rakentamiskustannukset sisältävät seuraavat, kustannuksia korottavat toimenpiteet:

- Koko piha-alueen uudistaminen
- Urhea-hallin kanssa yhteiskäyttöiset tilat
- Perusparannustoimenpiteet nykyisessä rakennuksessa, erityisesti





- Kosteutta tai TOJA-eristettä sisältävien ala-/välipohjarakenteiden sekä tekniikkakanaalin uusiminen
- Tiili-villa-tiiliseinärakenteiden purkaminen sisäkuorta myöten ja uudelleen rakentaminen
- Ikkunoiden uusiminen
- Työmaajärjestelyt ja vaiheittainen rakentaminen.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 22,03 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 184 700 euroa/kk ja noin 2 217 000 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 8 385 htm<sup>2</sup>. Pääomavuokran osuus on 18,31 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,72 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Tuottovaade on 3 % ja poisto-aika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Nykyinen vuokra on 17,70 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 102 204 euroa/kk ja 1 226 449 euroa/v, josta pääomavuokran osuus on 83 109 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 19 095 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen kustannus sisältyy pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan. Väistötilojen vaikutus tulevaan vuokraan on noin 0,51 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, 3 000 euroa/kk, 36 000 euroa/v.

#### Väistötilat

Laajennuksen toteutuksen aikana 8/2019 - 12/2020 koulun ruokailu siirretään väistötiloihin Stadin ammattiopiston ruokaloihin osoitteessa Hatulantie 2 sekä Onnentie 18. Tänä ajanjaksona myös osa opetuksesta siirretään väistötiloihin Stadin ammattiopiston Onnentie 18 toimipaikkaan. Väistötilojen kustannukset ovat yhteensä n. 900 000 euroa (alv. 0 %). Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon perusparannuksen jälkeen perittävän vuokran arviossa. Ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

#### Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019 - 2028 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 11 miljoonan euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2020 - 2021. Hankkeen



24.01.2019

Asia/5

toteutuksen edellyttämä 17 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

#### Urhea-kampuksen toteuttamiseen liittyvät sopimukset

Urhea-kampukselle suunniteltujen rakennusten (koulun laajennus, urheiluhalli ja Hoas:in asuinkerrostalo) toteuttaminen edellyttää osapuolten (Helsingin kaupunki, Urhea-halli Oy ja Hoas) välillä solmittavan kiinteistöjuridisia sopimuksia. Osapuolet ovat allekirjoittamallaan sopimuksella sitoutuneet Hankealueen toteuttamiseen liittyvien sopimusten pääperiaatteista ja solmimisesta.

Urhea-halli Oy on sitoutunut osallistumaan yhteiskäyttöisten tilojen tilakustannuksiin erikseen sovittavalla tavalla, jolla katetaan Urhea-hallin osuus kustannuksista.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.

Hankkeen aikataulu on kireä, koska ahtaan rakennuspaikan työmaajärjestelyjen vuoksi laajennuksen toteuttaminen on kytkettävä Urhea-hallin toteuttamiseen. Rakentaminen tehdään vaiheittain siten, että osa koulusta on koko ajan käytössä.

Aikataulun mukaan laajennuksen rakentaminen alkaa purkutöillä kesälä 2019. Maanrakennustyöt tehdään syksyllä 2019. Laajennuksen rakentamisaika on 11/2019 - 11/2020. Perusparannus tehdään vaiheittain 4/2020 - 11/2020. Liikuntasalisiiven tiivistyskorjaukset tehdään 1/2021 - 4/2021.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Mäkelänrinteen lukion laajennus ja perusparannus hankesuunnitelma 14122018
- 2 Mäkelänrinteen lukion laajennus ja perusparannus hankesuunnitelman liitteet 1-6, 14122018

#### Muutoksenhaku



24.01.2019

Asia/5

---

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Rakennetun omaisuuden hallinta  
Rakennuttaminen



24.01.2019

Asia/6

## § 12

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Botby grundskola koulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2019-000516 T 10 06 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Botby grundskolan koulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 2 580 000 eurola arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 20 247 863 euroa marraskuun 2018 kustannustasossa.

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

#### Käsittely

Jaakko Stauffer:

Muutetaan esitysehdotuksen ensimmäinen kappale seuraavasti:

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Botby grundskolan koulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 2 580 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 20 247 863 euroa marraskuun 2018 kustannustasossa.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 76399  
jari.miettinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kaupunginvaltuusto 20.5.2015, § 128
- 2 Kaupunginhallitus 4.5.2015, § 470
- 3 Kiinteistölautakunta 4.9.2014, § 441
- 4 1 Urakkavaiheen kustannusarvio UKA 19.12.2018 Botby Grundskola, peruskorjaus

#### Muutoksenhaku

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



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Rakennuttaminen -palvelu

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Botby grundskolan koulun perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 2 500 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 20 247 863 euroa marraskuu 2018 kustannustasossa.

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

## Tiivistelmä

Botby grundskolan koulun perusparannuksen lähtökohtana on ollut kaikkien tilojen perusparannustöiden lisäksi sisäilman laadun parantaminen ja talotekniikan nykyaikaistaminen. Perusparannuksessa rakennuksen terveellisyyttä ja turvallisuutta parannetaan sekä tilojen toiminnollisuutta muutetaan opetussuunnitelmien toteutusta vastaaviksi.

Hankkeen rakentamistyöt on käynnistetty joulukuussa 2017. Rakentamisen aikana on jouduttu toteuttamaan tavanomaisten muutostöiden lisäksi muutostöitä, joita ei ole voitu suunnitteluajana tutkia ja määritellä. Muutostöiden määrä on lisääntynyt merkittävästi 18 kuukautta kestäneen työn aikana. Hanke valmistuu lokakuussa 2019.

## Esittelijän perustelut

Hyväksytty hankesuunnitelma kaupunginvaltuusto 20.05.2015, § 128

Botby grundskola toimii osoitteessa Kukkaniityntie 2, 00900 Helsinki. Ruotsinkieliset koulut Blomängens lågstadieskola ja Botby högstadieskola ovat yhdistyneet opetuslautakunnan kouluverkosta tekemän päätöksen mukaisesti hallinnollisesti Botby grundskolaksi 1.8.2011.

Botby högstadieskolan rakennus (A) ja siihen liittyvä liikuntasalisiipi (B) ovat valmistuneet vuonna 1966. Blomängens lågstadieskolan rakennus (C) on valmistunut vuonna 1973. Rakennukset ovat Arkkitehtitoimisto Erik Kråkströmin (Kråkström, Mikkola, Pallasmaa) suunnittelemia.



Rakennus on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä. Se on luokiteltu Opintielä-julkaisussa arvoluokkaan 1

Hankesuunnitelma koskee rakennuksissa tehtävää laajaa toiminnallista ja taloteknistä perusparannusta, jossa sovitetaan tilat palvelemaan yhtenäisen peruskoulun tarpeita, uusitaan talotekniset asennukset, korjataan vioittuneita rakenteita sekä parannetaan energiataloutta. Hankkeeseen sisältyy myös alakoulun käytössä olevan rakennuksen laajennus, jolla korvataan tontilla olevat väliaikaistilat.

Hankesuunnitelman mukainen perusparannettavan alueen laajuus on 7 707 brm<sup>2</sup> ja alakoulun rakennukseen suunniteltu laajennus on 150 brm<sup>2</sup>, enimmäislaajuus on yhteensä 7 857 brm<sup>2</sup>. Rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 14 674 000 euroa (1 868 euroa/brm<sup>2</sup>) marraskuun 2013 kustannustasossa.

#### 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.

Hankkeeseen suunnittelun lähtötiedoiksi laadittiin kuntotutkimus ja haitta-ainekartoitus. Selvitykset oli laadittu kiinteistön ollessa käytössä. Rakenneavauksien tekeminen käytössä olevassa koulussa on vaikeaa ja usein mahdotonta. Urakan aikana tuli esiin asioita, jotka johtivat suunniteltua laajempiin muutostöihin. Näiden asioiden ennakkoon selvittäminen olisi vaatinut mittavia purkutöitä ennakkoon tehtäväksi suunnitteluvaiheen ja koulun käytön aikana.

Uusi ilmanvaihtojärjestelmä vaatii paljon enemmän tilaa kuin vanha, joten jotain kanavalinjoja on jouduttu siirtämään rakennuksen ulkopuolelle tila-ahtauden takia.

Hankkeen työmaa-aikana esille on lisäksi tullut seuraavia merkittäviä lisä- ja muutostöitä:

Työmaan aloitus myöhästyi merkittävästi rakennusluvan saannin viipymisestä johtuen. Lupaprosessin viiveen vuoksi kohteen urakoitsijalle jouduttiin korvaamaan työmaan ylläpitokuluja 3 kuukauden ajalta.

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



Purkutöiden edistyessä kohteesta on löydetty lähtötiedoista 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.

Vanhoista suunnitelmista poiketen suuria louhintatöitä on jouduttu tekemään rakennuksien alapohjissa.

Käyttäjän toivomuksesta ilmanvaihtokanavisto siirrettiin liikuntasalista rakennuksen ulkopuolelle. Liikuntasalin pelikentän mittoja ei saanut pienentää. Tämä mahdollisti virallisten käsipallopelien pelaamisen. Tästä aiheutui lisätöinä uuden raitisilmakuilun tekeminen, laajoja louhintatöitä ja maanvaihtotöitä.

Rakennuksessa jouduttiin urakan aikana laajentamaan merkittävästi tiivistyskorjauksia koskien välipohjien, alapohjien ja seinärakenteiden liittymäkohtia. Lisäksi C-rakennuksessa jouduttiin uusimaan isolta osin ulkoseinää, joka oli erittäin huonossa kunnossa. Tämä oli välttämätön toimenpide hyvän sisäilman varmistamiseksi kohteessa.

C-rakennuksen toisen kerroksen väliseinät jouduttiin uusimaan huonokuntoisuuden vuoksi.

C-osan ikkunat on jouduttu uusimaan kunnostuksen sijaan.

Koulun turvajärjestelmiin ja kulunvalvontaan sekä sprinkler-järjestelmään on tehty välttämättömiä turvallisuusparannuksia. Näillä lisätoimilla mahdollistetaan myös rakennuksen liikuntatilojen iltakäyttö.

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

Hankkeen muutostöiden huomattava lisääntyminen aiheuttaa hankkeen toteutusaikaan lisäaikatärpeen, 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 17 667 863 euroa kustannustasossa toukokuu 2017.



24.01.2019

Asia/6

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 20 247 863 euroa. Kustannustasona on käytetty indeksiä marraskuu 2018. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 2 577 euroa brm<sup>2</sup>, mikä hintataso vastaa samankaltaisten toteutettujen koulurakennusten vaativien perusparannusten keskineliöhintaa.

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaksi vuokraksi arvioidaan 25,58 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokra on 21,86 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokra 3,72 euroa/htm<sup>2</sup>, yhteensä 170 492 euroa/kk ja 2 045 903 euroa/v. Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto- odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistamisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

**Lisätiedot**

Jari Miettinen, projektipäällikkö, puhelin: 310 76399  
jari.miettinen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Kaupunginvaltuusto 20.5.2015, § 128
- 2 Kaupunginhallitus 4.5.2015, § 470
- 3 Kiinteistölautakunta 4.9.2014, § 441
- 4 1 Urakkavaiheen kustannusarvio UKA 19.12.2018 Botby Grundskola, peruskorjaus

**Oheismateriaali**

- 1 Botby grundskola sijaintikartta

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Rakennuttaminen -palvelu

**Tiedoksi**

Kaupunginhallitus





## § 13

### Lpk Kaivopuiston (Puistokatu 6, 00140 HKI) perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2017-002423 T 10 06 00

091-9-9903-100

#### Päätös

##### A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti korottaa Lpk Kaivopuiston perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishintaa 200 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 3 637 850 euroa arvonlisäverottomana marraskuun 2018 kustannustasossa.

##### B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa Rakennuttaminen -palvelun yksikön päällikön käyttämään urakassa esiintyviin lisä- ja muutostöihin 11.1.2019 allekirjoitetun ja hyväksytyyn urakkavaiheen kustannusarvion (UKA) mukaisen varauksen.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Maria Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 39843  
maria.lahdemaki(a)hel.fi  
Jouko Snellman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Urakkavaiheen kustannusarvio (UKA) 11.1.2019

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Kasvatuksen ja Koulutuksen  
toimiala  
Kymp/Rakennetun omaisuuden



hallinta  
Kymp/Rakennuttaminen

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Lpk Kaivopuiston peruskorjauksen lähtökohtana on ollut kunnostaa vanha, asemakaavan sr-suojelumerkinnällä oleva huvilarakennus siten, että rakennusta voidaan jatkossakin käyttää nykyaikaisena toimivana päiväkotina kuitenkin rakennuksen historiaa kunnioittaen. Tavoitteena on ollut lisäksi rakennuksen terveellisyyden ja turvallisuuden varmistaminen.

Peruskorjauksen rakennustyöt käynnistettiin toukokuussa 2018. Kyseessä on projektinjohtourakka. Rakentamisen aikana on jouduttu toteuttamaan tavanomaisten muutostöiden lisäksi muutostöitä, joita ei ole voitu suunnitteluaikana tutkia ja määritellä.

## Esittelijän perustelut

Hankesuunnitelma ja sen sisältö

Lpk Kaivopuiston tarkennettu hankesuunnitelma on hyväksytty Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöksellä 22.3.2018, § 40.

Lpk Kaivopuistossa peruskorjauksessa päätettiin uusia rakennuksen vesikatto ja kunnostaa ikkunat ja julkisivut. Vanhentunut talotekniikka päätettiin uusia lähes kokonaisuudessaan ja märkätilat kokonaan. Korjaustöiden yhteydessä entinen perhepäivähoitajan asunto päätettiin liittää osaksi päiväkotia ja rakentaa uusi keittiö jakelukeittiönä.

Toteutussuunnitteluvaiheessa päätettiin ottaa korjaustöihin mukaan ala-, väli- ja yläpohjien vanhojen täytteiden poistaminen. Lisäksi hirsirungon lahorjauksiin varauduttiin aikaisempaa laajemmin.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankkeen enimmäishinnan määrittelyssä oli varauduttu tavanomaisiin peruskorjaushankkeessa esiintyviin muutostöihin. Hankkeeseen myönnetty lisä- ja muutostyövaraus ei tule riittämään verrattuna jo muodostuneisiin sekä vielä tuleviin rakentamisen kustannuksiin.

Töiden edetessä selvisi, että rakennuksen pysty- ja vaakarunkorakenteet sekä kattotuolit vaativat lahovauriokorjauksia sekä rakennevahvis-



tuksia ja lisätuentaa huomattavasti tarkennettuakin arviota enemmän. Myös julkisivun lahovauriokorjaukset ja muut korjaukset, kuten vesipeltien korjaukset ja huonokuntoisten vesipeltien uusiminen, olivat arvioitua työläämmät. Julkisivun vanhan maalin poistaminen perinnemenetelmällä julkisivulaudoituksen pintaa rikkomatta (enimmillään 12 vanhaa maalikerrosta) osoittautui merkittävästi suunniteltua hitaammaksi ja työläämmäksi. Vanhat tiilipiiput jouduttiin purkamaan ja rakentamaan uudelleen valepiippuina näiden huonokuntoisuuden vuoksi. Lisäksi rakenteiden tiivistykset sekä palokatkiivistyksset sisälsivät arvioitua enemmän työtä.

Etenkin runkorakenteiden ja julkisivujen korjausten pitkittyminen aiheutti työmäärän lisäksi aiemmin arvioitua enemmän kustannuksia sääsuojan, työmaajärjestelyjen, lämmitysten sekä työnjohdon ja muun työmaaorganisaation osalta.

#### Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytty arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli 3 437 850 euroa arvonlisäverottomana tammikuun 2018 kustannustasossa.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen uusi urakkavaiheen enimmäishinta on 3 637 850 euroa arvonlisäverottomana marraskuun 2018 kustannustasossa, eli enimmäishinnan nousu on 200 000 euroa arvonlisäverottomana.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksesta ei aiheudu käyttäjälle vuokra-vaikutusta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Maria Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 39843  
maria.lahdemaki(a)hel.fi  
Jouko Snellman, yksikön päällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Urakkavaiheen kustannusarvio (UKA) 11.1.2019

#### Oheismateriaali

1 Karttaote

#### Muutoksenhaku



24.01.2019

Asia/7

---

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Kasvatuksen ja Koulutuksen  
toimiala  
Kymp/Rakennetun omaisuuden  
hallinta  
Kymp/Rakennuttaminen

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus  
Tekninen johtaja 27.03.2018 § 50

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 22.03.2018  
§ 40

Kiinteistölautakunta 04.05.2017 § 206

Varhaiskasvatusvirasto Varhaiskasvatusjohtaja 20.04.2017 § 58



## § 14

### Porolahden peruskoulun kirjaston ja hammashoitolan hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2019-000128 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Porolahden peruskoulun kirjaston ja hammashoitolan korjaustöiden 28.11.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 503 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 600 000 euroa lokakuun 2018 kustannustasossa.

Kaupunkiympäristön rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuuden tilaamaan hankkeeseen liittyvät suunnitelmat ja urakat.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Jarmo Mörsky, projektipäällikkö, puhelin: 310 38663  
jarmo.morsky(a)hel.fi  
Sakari Heikkinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38458  
sakari.heikkinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 28.11.2018 Porolahden peruskoulu, kirjasto, hammashoitola
- 2 Kustannusarvio UKA 28.11.2018 Porolahden peruskoulu, kirjasto ja hammashoitola
- 3 Sijaintikartta

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Rakennuttaminen- palvelu

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Roihuvuorella sijaitsevalla tontilla on vuonna 1959 valmistunut kolmi-kerroksinen koulurakennus. Rakennuksen julkisivurakenteet ovat alkuperäisiä, ikkunat ja ulko-ovet on uusittu vuonna 2008, sekä sisäpuolen peruskorjaus on tehty vuonna 2011. Julkisivurakenteet ovat alkuperäisiä.

## Esittelijän perustelut

Rakennuksen alkuperäisen julkisivurakenteen lämmöneristeissä on todettu kosteus- sekä mikrobivaurioita. Ulkoseinärakenteen tiivistäminen on tarpeellista, että eristetilasta ei pääsee mahdollisesti kulkeutumaan mikrobipitoista ilmaa koulun sisäilmaan. Kaikkia rakennuksen tiloja ei voida tällä hetkellä käyttää täysipainoisesti.

Rakenteelliset korjaustyöt tulee aloittaa mahdollisimman nopeasti, etteivät vauriot pahene.

Korjaustoimenpiteillä varmistetaan rakennuksen terveellinen ja turvallinen käyttö.

Hankkeen laajuus on 5 503 m<sup>2</sup>.

Hankkeessa on aiemmin vuonna 2015 tehty E-siivessä tiivistystöitä ja vuonna 2016 D-siivessä tiivistystöitä. Alapohjan tyhjennys ja kunnostustyö on tehty 2016 sekä samalla on asennettu alapohjan ilmanvaihto. Salaoja- ja jätevesipumppaamot on kunnostettu 2016 - 2017.

Rakennuksen A-, B-, C-, D- sekä E-siivissä jatketaan tiivistyskorjauksia vuosina 2018 - 2019. Korjaustyöt tehdään suunnitelmien osoittamassa laajuudessa ja rakennusmateriaalit valitaan M1- luokituksen omaavista tuotteista. Hankkeessa noudatetaan normaalia laatutasoa siten, että valmiiden tilojen tulee olla terveelliset, turvalliset ja toimivat.

## Hankkeen kustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 1 600 000 euroa lokakuun 2018 kustannustasossa.

## Vuokravaikutus

Vuokravaikutusta ei ole.

## Rahoitus



Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamissohjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista

#### Väistötilat

Hankkeella ei ole väistötilantarvetta.

#### Aikataulu ja toteutus

Alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu

- hankesuunnittelu 10/2018 - 12/2018
- rakentaminen vaihe 1 Toteutettu aikaisemmin  
ylläpidon toimesta
- rakentaminen vaihe 2 1/2019 - 9/2019

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Jarmo Mörsky, projektipäällikkö, puhelin: 310 38663  
jarmo.morsky(a)hel.fi  
Sakari Heikkinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38458  
sakari.heikkinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 28.11.2018 Porolahden peruskoulu, kirjasto, hammashoitola
- 2 Kustannusarvio UKA 28.11.2018 Porolahden peruskoulu, kirjasto ja hammashoitola
- 3 Sijaintikartta

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Rakennuttaminen- palvelu



24.01.2019

Asia/9

## § 15

### ALLU-tapahtumahallintajärjestelmän lisärahoitus

HEL 2015-003207 T 02 08 02 01

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti poistaa asian esityslistalta esittelijän peruutettua ehdotuksensa.

#### Käsittely

Jaakko Stauffer:

Poistan asian esityslistalta.

Esittelijä peruutti ehdotuksensa kokouksessa ennen keskustelun alkamista.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi ehdotuksen peruuttamisen.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Iiro Grönberg, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37192  
iiro.gronberg(a)hel.fi  
Ville Hänninen, suunnittelija, puhelin: 310 31891  
ville.hanninen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 02.11.2017  
§ 45

Rakennusvirasto Palveluosasto Kaupungininsinööri 01.03.2016 § 10

Yleisten töiden lautakunta 16.06.2015 § 302

Rakennusvirasto Palveluosasto Osastopäällikkö 12.05.2015 § 7





24.01.2019

---

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

**Pöytäkirjan 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ja 15 §:t.**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

### 2

#### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

**Pöytäkirjan 14 §.**

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 kuluttua 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.



24.01.2019

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

### Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, 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

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



24.01.2019

---

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden  
jaosto**

Risto Rautava  
puheenjohtaja

Eija Höhl  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Jaakko Meretniemi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 29.01.2019.