



22.09.2022

Kokousaika 22.09.2022 16:00 - 16:51

Kokouspaikka Lautakuntasali Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Meri, Otto puheenjohtaja
Laak, Noora varapuheenjohtaja
Aalto, Martin
Bhatia, Riina
Loman, Stefan
Penttinen, Katri
Salmela, Santtu
Törmikoski, Nina-Ilona

Muut

Sinnemäki, Anni apulaispormestari
Pudas, Kari tekninen johtaja
Hilden, Sari tilapäällikkö
Seppälä, Hannu infrapäällikkö
Kuusi, Virve yksikön päällikkö
Repola, Miia-Riina lakimies
Haataja, Natalia hallintosihteeri
Höhl, Eija hallintosihteeri
Salminen, Toni ict-tukihenkilö
Meriläinen, Sanna kehityspäällikkö
asiantuntija
läsnä: 101 §
Koskinen, Mari projektipäällikkö
asiantuntija
läsnä: 103 §

Puheenjohtaja

Otto Meri 100 - 104 §

Esittelijät

Otto Meri 100 §
Kari Pudas tekninen johtaja
101 - 104 §



22.09.2022

Pöytäkirjanpitäjä

Eija Höhl

hallintosihteeri
100 - 104 §



22.09.2022

§	Asia	
100	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
101	Asia/2	Ilmoitusasiat
102	Asia/3	Teknisen johtajan 28.6.2022 (§ 117), 29.6.2022 (122 §, 123 §), 25.8.2022 (151 §) tekemien päätösten saattaminen kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle tiedoksi
103	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Drumsö lågstadieskola / förskola perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
104	Asia/5	Tilojen vuokraaminen Erikoissijoitusrahasto eQ yhteiskuntakiinteistöiltä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatuksen käyttöön osoitteessa Paciuksenkatu 19



§ 100

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 Ilona Törmikosen ja varatarkastajaksi jäsen Martin Aallon.

Esittelijä

puheenjohtaja
Otto Meri

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

puheenjohtaja
Otto Meri

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 101
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kvsto 19.5.2021 § 130

Kiinteistö Oy Helsingin Lapponian asemakaavan muuttaminen (nro 12658)
HEL 2018-013050

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 164 tontin 6. asemakaavan muutoksen 24.11.2020 päivätyn piirustuksen nro 12658 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaava on tullut voimaan 1.9.2022.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 7.9.2022 § 216

Laajasalon Hämeenapajantien, Puhuritien ja Puuskakujan asemakaavan muuttaminen (nro 12709)
HEL 2020-000530

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 49. kaupunginosan (Laajasalo, Jollas) korttelin 49223 tontteja 1, 2 ja 3, korttelin 49224 tontteja 3, 4, 5, 6, 9, 11, 15 ja 18, korttelin 49225 tontteja 13, 14 ja 15, korttelin 49239 tontteja 1, 3, 4, 8 ja 9, korttelin 49240 tontteja 4, 5 ja 6 ja katu- ja lähivirkistysalueita sekä venesatamaa koskevan asemakaavan muutoksen 29.3.2022 päivätyn ja 5.4.2022 muutetun piirustuksen nro 12709 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Kvsto 7.9.2022 § 217

Vuosaaren Uutelan Hallkullanniemen ja Nuottasaaren asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 12530)
HEL 2016-014035

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 54. kaupunginosan (Vuosaari) korttelien 54520 ja 54521 ja retkeily-, ulkoilu-, katu- ja vesialueiden asemakaavan sekä 54. kaupunginosan (Vuosaari) retkeily-, ulkoilu-, palstaviljely-, ja katu- ja vesialueiden asemakaavan muutoksen 8.6.2021 päivä-



22.09.2022

Asia/2

tyn ja 23.9.2021 ja 15.3.2022 muutetun piirustuksen nro 12530 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

[Pöytäkirja](#)

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Eija Höhl, hallintosihteeri, puhelin: 310 36422
eija.hohl(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



22.09.2022

Asia/3

§ 102

**Teknisen johtajan 28.6.2022 (§ 117), 29.6.2022 (122 §, 123 §),
25.8.2022 (151 §) tekemien päätösten saattaminen kaupunkiympäris-
tölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle tiedoksi**

HEL 2022-007035 T 00 01 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi seuraavat teknisen johtajan hallintosäännön luvun 20, § 8:n mukaisesti poikkeustilanteessa, kaupungin edun vaaties-
sa tekemät rakennusten ja yleisten alueiden jaoston toimivaltaan kuu-
luvat hankintapäätökset:

Tekninen johtaja 28.6.2022 § 117

Lastenpäiväkoti Nuotti, uudisrakennuksen kokonaisurakoitsijan valinta
HEL 2022-005380

[Pöytäkirja](#)

Tekninen johtaja 29.6.2022 § 122

Päiväkoti Sompasaaren uudisrakennuksen kokonaisurakoitsijan valinta
HEL 2022-008294

[Pöytäkirja](#)

Tekninen johtaja 29.6.2022 § 123

Hyvösen lastenkodin uudisrakennuksen kokonaisurakoitsijan valinta
HEL 2022-008295

[Pöytäkirja](#)

Tekninen johtaja 25.8.2022 § 151

Päiväkoti Vanhaisen uudisrakennus, kokonaisurakoitsijan valinta
HEL 2022-006325

[Pöytäkirja](#)

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sakari Heikkinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38458



sakari.heikkinen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupungin hallintosäännön 20. luku 8 §:n mukaan hankintapäätökset tekee toimitus- tai viranhaltija hankintavaltuuksien rajoissa. Hankintavaltuusrajat ovat arvonlisäverottomia arvoja.

Poikkeuksellisissa tilanteissa ja jos kaupungin etu sitä välttämättä vaatii, hankinnasta saa päättää viranhaltija, jolla muutoin ei olisi toimivaltaa päättää kyseisestä hankinnasta. Tällaisen hankintapäätöksen tehneen viranhaltijan on saatettava päätöksensä viipymättä sen tiedoksi, jolle toimivalta hankintapäätöksen tekemiseen olisi kuulunut.

Markkinoiden tilanteesta johtuen kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus ja rakennukset ja yleiset alueet jaosto ovat kesäkuussa 2022 osaltaan päättäneet muuttaa tilahankkeiden hankesuunnitelmia koskevia toimivaltuuksia. Nämä valtuudet heijastuvat myös hankesuunnitelmien perusteella tehtäviin hankintoihin. Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt 20.9.2022 (Asia/3) hankintavaltuuksien muuttamisesta siten, että uuden hankintavaltuuden perusteella tekninen johtaja ja toimialajohtaja voivat tehdä hankesuunnitelmiin perustuvia hankintoja kaupunginvaltuuston, -hallituksen ja kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston hyväksymissä hankesuunnitelman enimmäisarvoa koskevissa rajoissa.

Ennen hankintavaltuuden muuttamista, nyt tiedoksi tuotavien hankintojen osalta hankintavaltuus on ollut rakennukset ja yleiset alueet jaostolla. Näiden osalta on tekninen johtaja tehnyt hankintapäätökset hallintosäännön luvun 20, § 8 :n mukaisesti poikkeuksellisessa tilanteessa, jotta hankintapäätökset on voitu tehdä tarjousten voimassaolon aikana ja hankkeiden ylimääräistä viivästystä on voitu minimoida. Pykälää 8 on yleensä noudatettu toimitusten taukojen ja poikkeuksellisten kiireellisten hankkeiden tapauksissa.

Tiedoksi tuotavien hankkeiden kokonaiskustannukset ovat kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen kesäkuussa päättämien hankesuunnitelmia koskevien toimivaltuuksien rajoissa.



22.09.2022

Asia/3

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sakari Heikkinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38458
sakari.heikkinen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 103

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Drumsö lågstadieskola / förskola perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2022-007256 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Lauttasaarella sijaitsevan Drumsö lågstadieskola / förskola perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 4 763 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana 21 000 000 euroa toukokuun 2022 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

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

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Mari Koskinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Mari Koskinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37530
mari.koskinen(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 2.9.22. Drumsö lågstadieskola
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Drumsö lågstadieskola

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala/Tilat-palvelu

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Drumsö lågstadieskola / förskola teknistä ja toiminnallista perusparannusta ja laajennusta. Rakennuksen uusin, vuonna 1987 valmistunut C-osa puretaan ja tilalle rakennetaan uudisosa ja laajennus. Uudisosaan sijoitetaan liikuntasali aputiloineen, keittiö- ja ruokailutilat, taito- ja taideaineiden tiloja sekä pieni väestönsuoja. Hankkeessa toteutetaan esteettömät yhteydet koulun eri osien välille, parannetaan koulun toiminnallisuutta, ajanmukaistetaan tiloja opetuksen vaatimusten mukaisesti, uusitaan talotekniset asennukset ja parannetaan energiatehokkuutta. Pihalla sijaitseva, päiväkotikäytössä oleva väliaikainen paviljonki puretaan ja piha kunnostetaan.

Hankkeesta on laadittu 2.9.2022 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Rakennus koostuu kolmesta eri aikoina rakennetusta osasta. Vanhin A-osa on valmistunut vuonna 1930 (arkkitehdit Kitty ja Lauri Hanstén). Rakennusta laajennettiin B-osalla 1949 (arkkitehti Hilding Ekelund). Viimeisin laajennus C-osa valmistui vuonna 1987 (arkkitehti Reino Huhtiniemi).

Rakennuksessa on tehty paikallisia muutos-, parannus ja kunnostustöitä, mutta kattavaa perusparannusta ei ole tehty. Rakennukset ovat rakennusosien ja järjestelmien suhteen pääosin elinkaarensa päässä, eikä rakennus ole kaikilta osin esteetön. Rakennuksen alhainen tekninen kunto ja vanhan ilmanvaihtojärjestelmän myötä heikot sisäilmaolosuhteet ovat toiminnalle selkeä riski, joka on ratkaistavissa koko rakennuksen kattavalla perusparannuksella.

Hankesuunnittelun aikana tutkittiin kahta vaihtoehtoa:



1. Koko rakennus perusparannetaan tai
2. A ja B-osat perusparannetaan, C-osa puretaan ja tilalle toteutetaan uusi laajennusosa.

C-osan heikon teknisen kunnon, matalan kerroskorkeuden ja haastavien yhteyksien vuoksi päädyttiin vaihtoehtoon 2.

Vuoden 2022 talousarvion noudattamisohjeessa on tilahankkeiden suunnittelun ja rakentamisen tavoitteeksi asetettu, että hankkeiden toteutuskustannukset eivät ylitä 4 000 euroa/bm². Hankkeesta keväällä 2022 tehdyn alustavan kustannusarvion mukaan rakentamiskustannukset olivat noin 3 650 euroa/bm². Kesällä 2022 tehdyssä päivitetystä kustannusarviossa rakentamiskustannukset olivat nousseet noin 4 400 euroon/bm².

Indeksivaikutuksen lisäksi kustannusvarauksen nousu johtuu pääasiassa kulttuurihistoriallisissa perusparannushankkeissa tarvittavien rakennus- ja taloteknisten riskivarausten nostamisesta. Rakennuksen A-osa on todettu kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti merkittäväksi ja korjataan alkuperäistä kunnioittaen. Teknisesti vaativimmat tilat sijoitetaan uudisosaan, joka toteutetaan purettavan C-osan tilalle. Suunnitelmien toiminnallinen laatutaso ei poikkea vastaavien hankkeiden laatutasosta. Lisäksi investointikustannuksia nostavat hankkeen yhteydessä toteutettava maalämpö- ja aurinkosähköjärjestelmät, mutta ne tulevat tulevaisuudessa näkymään positiivisesti kohteen elinkaaritilouudessa.

Hankkeen tarpeellisuus

Väestöennusteen mukaan oppilaaksiottoalueella Lauttasaaren alueen ruotsinkielisten varhaiskasvatusikäisten määrä pysyy nykyisellä tasolla, mutta esi- ja alakouluikäisten määrä kasvaa n. 30:lla vuoteen 2024 mennessä. Tavoitteena on tilankäytön tehostaminen ja tilojen monikäyttöisyyden kehittäminen siten, että oppilasennusteeseen merkitty oppilasmäärä voidaan sijoittaa Drumsö lågstadieskolan tiloihin.

Lausunnot

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

Hankkeen laajuus

Perusparannuksen jälkeen rakennuksessa toimii 15 ruotsinkielistä perusopetusryhmää sekä yksi 10 oppilaan erityisluokka. Rakennukseen tulee tilat yhteensä 400 lapselle, joista 337 on vuosiluokkien 1. - 6. op-



pilaalle ja 63 esiopetuksessa. Henkilökuntaa rakennukseen tulee yhteensä noin 56.

Taiteen perusopetuksen ja asukkaiden iltakäyttöön tulevia tiloja ovat liikuntasali oheistiloineen, taito- ja taideaineiden tilat, ravintolasali, taitotori ja vähintään kolme intensiivisen työn tilaa sekä kaksi pienryhmätilaa.

Hankkeen kokonaislaajuus on 4 763 brm², josta perusparannuksen osuus on 2 739 brm² ja uudisrakentamisen osuus on 2 024 brm². Perusparannuksen huoneistoala on 2 144 htm² ja hyötyala 1 413 hym², uudisrakennusosan vastaavat laajuustiedot ovat 1 714 htm² ja 1 330 hym².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 21 000 000 euroa (4 409 euroa/brm²) toukokuun 2022 kustannustasossa (RI 107,0 / THI 200,5).

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen kokonaisvuokra on enintään noin 36,03 euroa/htm²/kk, yhteensä 139 005 euroa/kk ja 1 668 059 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 3 858 htm². Pääomavuokran osuus on 31,47 euroa/htm²/kk ja ylläpitoavuokran osuus on 4,56 euroa/htm²/kk. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Väistötilat

Koulun koko toiminta siirretään väistötiloihin perusparannuksen ja laajennuksen toteutuksen ajaksi (7/2024 - 6/2026, yhteensä 24 kk). Väistötiloiksi on suunniteltu Lauttasaarentie 50:n tilat ja esikoululaisille mahdolliset erilliset väistötilat.

Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon perusparannuksen jälkeen perittävän vuokran arviossa. Ne eivät sisälly hankesuunnitelmasa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 8.12.2021 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2022 - 2031 on hankkeen suunnit-



telulle ja toteutukselle varattu yhteensä 12 500 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 4 440 brm² ja toteutus vuosina 2024 - 2025.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 21 000 000 euron rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat -palvelu.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa elokuussa 2024 ja valmistua kesäkuussa 2026.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Mari Koskinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37530
mari.koskinen(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 2.9.22. Drumsö lågstadieskola
- 2 Hankesuunnitelman liitteet Drumsö lågstadieskola

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala/Tilat-palvelu

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala



22.09.2022

Asia/5

§ 104

Tilojen vuokraaminen Erikoissijoitusrahasto eQ yhteiskuntakiinteistöiltä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatuksen käyttöön osoitteessa Paciuksenkatu 19

HEL 2022-009624 T 10 01 04

Päätös

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

Käsittely

Kari Pudas: Esittelijä peruutti ehdotuksensa kokouksessa ennen keskustelun alkamista.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Marjut Rantapuro, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 21025
marjut.rantapuro(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



22.09.2022

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 100, 101, 102, 103 ja 104 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



22.09.2022

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden
jaosto**

Otto Meri
puheenjohtaja

Eija Höhl
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Nina-Ilona Törmikoski

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 26.09.2022.