



22.03.2018

Kokousaika 22.03.2018 16:00 - 16:56

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Rautava, Risto puheenjohtaja
Särelä, Mikko varapuheenjohtaja
Finne-Elonen, Laura
Ingervo, Sirkku
Kupias, Marianna
Meretniemi, Jaakko
Venemies, Mauri
Vepsä, Sinikka
Sivonen, Sameli varajäsen

Muut

Stauffer, Jaakko tekninen johtaja
Forsman, Jukka rakennuttamispäällikkö
Hilden, Sari rakennetun omaisuuden hallinta-
päällikkö
Kuusi, Virve yksikön päällikkö
Mattsson, Anne suunnittelija
Pakarinen, Päivi lakimies

Puheenjohtaja

Risto Rautava 36-41 §

Esittelijät

Jaakko Stauffer tekninen johtaja
36-41 §

Pöytäkirjanpitäjä

Anne Mattsson suunnittelija
36-41 §



22.03.2018

§	Asia	
36	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
37	Asia/2	Ilmoitusasiat
38	Asia/3	Kallion perhekeskus tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksyminen
39	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Maria startup rakennus 3:n hankesuunnitelman hyväksymiseksi
40	Asia/5	Lasten päiväkoti Kaivopuiston perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen
41	Asia/6	Capellanranta-urakka, muutostyövarauksen korottaminen



22.03.2018

Asia/1

§ 36

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 puheenjohtajan ehdotuksesta yksimielisesti valita pöytäkirjantarkastajaksi Mauri Venemiehen sijasta Jaakko Meretniemen ja varatarkastajaksi Jaakko Meretniemen sijasta Marianna Kupiaksen.

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 Mauri Venemiehen ja varatarkastajaksi jäsen Jaakko Meretniemen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



22.03.2018

Asia/2

§ 37

Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kvsto 28.2.2018 § 54

HEL 2015-010879

Pitäjänmäen Strömbergintie 4:n asemakaavan muuttaminen (nro 12455)

[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



22.03.2018

Asia/3

§ 38

Kallion perhekeskus tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2018-001244 T 10 06 00

Kiinteistökartta 75 / 674497

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Kallion perhekeskuksen toiminnallisen muutostyön 14.2.2017 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 086 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 850 000 euroa 12/2017 kustannustasossa ehdolla, että sosiaali- ja terveyslautakunta hyväksyy hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen ja antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 22010
merja.ikonen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Kallion perhekeskus tarveselvitys ja hankesuunnitelma_muokattu
5.3.2018

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kallion perhekeskus on sosiaali- ja terveystoimialan palveluverkkouudistuksen ja uuden toimintamallin mukainen palvelukeskus, joka tarjoaa lasten ja perheiden sosiaali- ja terveyspalveluja koottuna keskitetysti samaan toimintapisteeseen.

Kallion perhekeskuksen toimitilat sijoitetaan Kallion virastotalon toimitaliinteistön osaan 5. Kolmekerroksinen rakennus sijaitsee Hakaniem metroaseman välittömässä läheisyydessä osoitteessa Toinen linja 4 C / Eläintarhantie 3 D. Rakennuksen tilat, laajuudeltaan yhteensä 4 183 htm², vapautuvat terveysasematoiminnoilta niiden siirtyessä Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskukseen. Tiloihin tehdään uuden toimintamallin mukaisten tilaratkaisujen ja -järjestelyjen edellyttämät sisäpuoliset muutostyöt.

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma, joka koskee perhekeskuksen tilojen toiminnallisia muutostöitä, on laadittu rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden ja sosiaali- ja terveystoimen tilapalvelujen yhteistyönä. Tarveselvitys on hyväksyttävänä ja hankesuunnitelma on lausunnolla sosiaali- ja terveyslautakunnassa.

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma ovat liitteenä nro 1 sekä edelliseen liittyvät tekniset asiakirjat ovat nähtävinä kaupunkiympäristön rakennetun omaisuuden hallinta-palvelussa.

Esittelijän perustelut

Perhekeskus

Helsingin sosiaali- ja terveystoimen palveluverkkoa uudistetaan 7.10.2014 (347 §) päätettyjen periaatelinjausten ja toteuttamismallien mukaisesti. Helsingissä tulee olemaan terveys- ja hyvinvointikeskuksia, perhekeskuksia ja monipuolisia palvelukeskuksia, jotka sijaitsevat keskeisissä liikenteellisissä solmukohdissa.

Perhekeskukseen kootaan samaan toimintapisteeseen ehkäiseviä, korjaavia ja erityistä tukea tarvitsevien lasten ja perheiden palveluja kokonaisvaltaisen tuen tarjoamiseksi. Yhteiskäytössä olevista tiloista saadaan synergiaetuja moniammatillisen työn toteuttamiseen.

Kallion perhekeskuksen sijoittuvia palveluja ovat äitiys- ja lastenneuvolan terveydenhoitajan ja lääkärin palvelut, alle kouluikäisten suun terveystarkastukset ja ennaltaehkäisevä hoito, lapsiperheiden kotipalvelut, neuvolan psykologipalvelut, lapsiperheiden sosiaaliohjaus, kasvatus- ja



perheneuvonnan palvelut, terapeuttinen vauvaperhetyö, vammaisten sosiaalityön palvelut, puhe-, fysio- ja toimintaterapia sekä lapsiperheiden palvelutarpeen arviointi ja tuki. Lähellä sijaitsee lastensuojelun avohuollon ja perhetyön palvelut. Tarvittaessa perhekeskukseen jalautuu muita palveluja.

Hankkeessa Kallion virastotalon osaan 5 eli entisen terveysasemarakennuksen tiloihin tehdään Kallion perhekeskuksen toimintakonseptin edellyttämät sisäpuoliset muutostyöt.

Kallion virastotalo, osa 5, rakennus

Kallion virastotalokompleksi on valmistunut 1965 Heikki ja Kaija Sirénin suunnittelemana ja sijaitsee keskeisesti kantakaupungin alueella Hakaniemen metroaseman välittömässä läheisyydessä. Kokonaisuus koostuu viidestä toisiinsa kytkeytyvästä erikorkuisesta betonirunkoisesta rakennuksesta. Kiinteistön pysäköinti on järjestetty virastotalon kellarikerroksen autohalliin ja asiakaspysäköinti pysäköintialueelle pihakannella.

Kohde, kolmekerroksinen terveysasemarakennus, osa 5, sijaitsee kiinteistön tontin kaakkoiskulmassa ja on toiminnallisesti itsenäinen yksikkö sisäänkäynteineen Eläintarhantieltä ja Toiselta linjalta. Sosiaali- ja terveystoimella on käytössään rakennuksen kolmessa kerroksessa yhteensä 4 183 htm² laajuiset tilat, jotka vapautuvat terveysasematoiminoilta niiden siirtyessä Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskukseen keväällä 2018.

Rakennuksessa on suoritettu vuonna 2002 sisäpuolinen peruskorjaus, jossa uusittiin mm. talotekniset järjestelmät. Perhekeskuksen uuden toimintamallin mukainen tilakonsepti edellyttää tilojen ja niiden ominaisuuksien muokkaamista. Suunnitellut muutostyöt ovat sisäpuolisia muutostöitä, jotka eivät edellytä rakennuslupaa. Muutostöissä ei kajota rakennuksen ulkovaippaan.

Hankesuunnitelma

Rakennuksessa tehdään uuden toimintakonseptin mukaisia tilankäyttöä tehostavia ja muuntojoustavuutta lisääviä tilajärjestelyjä ja toiminnallisia rakennus- ja taloteknisiä muutostöitä kaikissa kerroksissa. Osa nykyisistä työhuoneista muutetaan taustatyöskentely- ja ryhmätiloiksi. Työskentelytilojen yhteyteen rakennetaan erillisiä tiloja keskittyneelle kirjalliselle työlle ja salassa pidettäville puheluille. Asiakaspalvelutilat ja vastaanottohuoneet varustetaan moni- ja yhteiskäyttöisiksi. Suurelta osin nykyinen tilarakenne ja huonejako säilyvät entisellään.



Muutettavia tiloja yhdistettäessä ja laajennettaessa puretaan väliseiniä ja/tai rakennetaan uusia. Muutosalueilla uusitaan lattiapinnoitteita sekä alakatot puretaan ja uusitaan. Työskentely- ja asiakastilojen ääneneristystä ja äänenvaimennusta parannetaan nykyisten rakenteiden puitteisissa. Valaistus uusitaan. Sähkö- sekä atk- ja av-varustusta täydennetään käytön vaatimusten mukaisesti. LVI-järjestelmiin tehdään tilamuutoksista aiheutuvat muutokset. Turvateknisiä järjestelmiä päivitetään ja laajennetaan tarvittavilta osin.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 12/2017 RI = 101,6; THI = 180,6 ovat arvonlisäverotomana yhteensä 4 850 000 euroa (954 euroa/brm²).

Vuokravaikutus

Kallion perhekeskuksen vuokra on toiminnallisen muutostyön jälkeen arviolta 87 890 euroa/kk (21,01 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra 17,01 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra 4,00 euroa/htm²/kk). Vuosivuokra on yhteensä noin 1 054 680 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 4 183 htm². Vuokra-aika on 20 vuotta.

Nykyinen vuokra on 20,86 euroa/htm²/kk, yhteensä 87 244 euroa/kk ja 1 046 924 euroa/v, josta pääomavuokran osuus on 17,01 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,85 euroa/htm²/kk.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen valmistuttua sosiaali- ja terveystoimi luopuu muualla käytössä olevista tiloista yhteenlasketulta laajuudeltaan noin 3 010 m².

Rahoitus

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 29.11.2017 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2018 - 2027, jossa hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu määrärahaa yhteensä 5,0 milj. euroa vuosille 2018 - 2019.

Väistötilat

Hankkeella ei ole väistötilatarvetta.

Aikataulu ja toteutus



22.03.2018

Asia/3

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 8/2017 - 2/2018
- toteutussuunnittelu 3/2018 - 6/2018
- rakentamisen valmistelu 6/2018 - 8/2018
- rakentaminen 9/2018 - 3/2019.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Merja Ikonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 22010
merja.ikonen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kallion perhekeskus tarveselvitys ja hankesuunnitelma_muokattu
5.3.2018

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Sosiaali- ja terveystoimi
Rya

Päätöshistoria

Sosiaali- ja terveyslautakunta 13.03.2018 § 60

Sosiaali- ja terveyslautakunta 27.02.2018 § 46

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 08.03.2018
§ 30



§ 39

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Maria startup rakennus 3:n hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2018-003028 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteessa Lapinlahdenkatu 16 entisellä Marian sairaala-alueella sijaitsevan rakennuksen 3 peruskorjauksen 12.3.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 900 000 euroa tammi-kuun 2018 kustannustasossa ja enimmäislaajuus on 3 725 brm². Päätös tehdään ehdolla, että kansliapäällikkö hyväksyy tarveselvityksen.

B

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Reetta Amper, hankesuunnittelija, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Maria startup rakennus 3, tarveselvitys ja hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



StartUp Maria Oy

Voittoa tavoittelematon StartUp Maria Oy:n perustettiin vuonna 2016 edistämään Marian sairaala-alueella uusien startup-yritysten syntyä sekä tukemaan kasvuyritysten kasvua ja kansainvälistymistä. Kaupunkistrategiassa valtuustokaudelle 2017 - 2021 Helsingin tavoitteena on olla Euroopan kiehtovimpia sijaintipaikkoja uutta luovalle startup-toiminnalle. Maria 01 -alueen kehittämistä Pohjois-Euroopan suurimmaksi kasvuyrityskampukseksi jatketaan ja koko kaupunkia kehitetään alustana kokeiluille ja uutta luovalle elinkeinotoiminnalle.

Yhtiö vuokraa Marian sairaalasta startup-keskittymää varten tarvittavat tilat kaupunginkanslialta, joka puolestaan vuokraa tilat kaupunkiympäristötoimialan tilapalvelulta. Yhtiö vuokraa tiloja edelleen startup- ja kasvuyritysyhteisöille ja niitä tukeville palveluntarjoajille. Toiminnalle on vuokrattu kahdessa vaiheessa aiemmin noin 9 600 htm² Marian alueen rakennuksista 2 ja 15. Rakennuksen 5:n noin 2 100 htm²:n muutos- ja korjaustyöt ovat käynnissä. Rakennus 3:n peruskorjaushanke käsittää yhteensä 2 955 htm², josta noin 370 htm² on tapahtumatilaa ja loput noin 2 585 htm² työ- ja neuvottelutiloja aputiloineen.

Rakennus 3

Marian sairaalan entinen sisätautien osasto rakennettiin osana Marian sairaalan merkittävää laajennusvaihetta vuosina 1908 - 1909. Uuden sairaalapaviljongin ja siihen liittyvän hallintorakennuksen suunnittelusta vastasi arkkitehti Lars Sonck. Rakennus on suojeltu sr-1 merkinnällä, jota valmisteilla olevassa asemakaavamuutoksessa tullaan laajentamaan julkisivujen ja vesikaton lisäksi koskemaan myös sisätiloja. Tällä hetkellä pohjoissiipi on vuokrattu työtiloiksi, muuten rakennus on tyhjiällään.

Suunnitelma

Uusi suunniteltu käyttötarkoitus mahdollistaa tilojen avaamisen lähes alkuperäisen mukaisiksi potilassaleiksi, ja muuntojoustavat tilat ovat tulevaisuudessa muokattavissa käyttötarkoituksen mukaan ilman suuria toimenpiteitä. Rakennuksen arvokasta arkkitehtuuria säilytetään ja palautetaan mahdollisuuksien mukaan. Nykyisin pääosin tyhjiällään olevan rakennuksen liittäminen osaksi jo toimivaa startup-kokonaisuutta on perusteltua, eikä ratkaisu estä alueen pitkän tähtäimen kehittämistä.

Urakka-alue käsittää rakennuksen kaikkien kerrosten peruskorjauksen. Kolmen varsinaisen kerroksen ja julkisivujen lisäksi kunnostetaan jonkin verran myös kellaria ja kylmää ullakkoa, joihin sijoitetaan taloteknisiä laitteita. Talotekniikka uusitaan lähes kokonaan. Hankkeen ulkopuo-



lelle on jätetty mahdollinen salaojitus, ulkovalaistus ja pihajärjestelyt, jotka on järkevä suunnitella ja toteuttaa myöhemmin osana alueen kokonaissuunnitelmaa, sekä julkisivujen maalaus, joka esitetään toteutettavaksi myöhemmin samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvan rakennus 2:n julkisivujen kanssa.

Suurin osa alapohjasta uusitaan, jotta alapohjan valuusfaltin ja puuttuvien kosteussulkujen muodostama terveysriski saadaan poistettua. Betonisten välipohjien ontelot on kuvattu, ja niissä on muottilaudoitusta ja muuta rakennusjätettä. Kaikkien välipohjaonteloiden avaamisen ja puhdistamisen umpeen levyttämisen lisäkustannus olisi noin 600 000 euroa, joten hankesuunnitelmassa on kustannuksiin laskettu mukaan em. toimenpide vain märkätilojen kohdalle ja muilla alueilla välipohjarakenteiden kapselointi.

Väritutkimuksissa seinistä löytyneiden koristemaalauksen restauroiva palauttaminen olisi toivottavaa, mutta entisöinnin kustannuksia ei ole sisällytetty tämän hankkeen kustannusarvioon. Peruskorjauksen yhteydessä varmistetaan vanhojen maalikerrosten säilyminen.

Hankkeen laajuus ja kustannusarvio

Hankkeen enimmäiskustannus on Kaupunkiympäristötoimialan tilapalvelun kustannusarvion mukaan arvonlisäverottomana 6 900 000 euroa, kustannustasossa 1/2018 RI 101,9, THI 180,8. Kustannukset ovat arvonlisäverottomina 1 852 euroa/brm² ja 2 335 euroa/htm².

Rahoitus

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

Tilakustannus käyttäjälle

Korjaus- ja muutostöiden jälkeinen sisäisen vuokrauksen periaatteella (Khs 14.12.2015) määritelty kokonaisvuokra on noin 67 197 euroa/kk ja vuodessa noin 806 360 euroa hankkeen huoneistoalalle 2 955 htm². Kokonaisvuokra on 22,74 euroa/m²/kk, joka koostuu 19,46 euron/m²/kk pääomavuokrasta sekä 3,28 euron/m²/kk ylläpitovuokrasta. Vuokra-arvio perustuu enimmäiskustannukseen ja se tarkistetaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan.

Väistötilat

Väistötilakustannuksia ei ole. Nykyisille vuokralaisille osoitetaan vastaavat tilat Marian startupin muista rakennuksista.



22.03.2018

Asia/4

Aikataulu ja toteutus

Hankkeen toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan rakennuttamispalvelu. Toteutusmuotona on projektinjohtourakka. Rakennus jää kaupungin suoraan omistukseen. Kiinteistön ylläpidosta vastaa ylläpitopalvelu. Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaihe on aloitettu joulukuussa 2017. Hankkeen valmistuminen ja rakennuksen käyttöönotto on tavoitteena maaliskuun 2019 loppuun mennessä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Reetta Amper, hankesuunnittelija, puhelin: 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Maria startup rakennus 3, tarveselvitys ja hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Rya



22.03.2018

Asia/5

§ 40

Lasten päiväkoti Kaivopuiston perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2017-002423 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti Lpk Kaivopuiston perusparannuksen hankesuunnitelman indeksikorjatun enimmäishinnan korottamisesta siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 3 437 850 euroa arvonlisäverottomana tammikuun 2018 kustannustasossa. Hankkeen aikaisempi enimmäishinta oli 3 038 296 euroa arvonlisäverottomana tammikuun 2018 kustannustasossa.

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 Hankesuunnitelma 12.3.2018

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Lpk Kaivopuiston peruskorjauksen tarkoituksena on kunnostaa vanha suojeltu huvilarakennus siten, että rakennusta voidaan jatkossakin käyttää nykyaikaisena toimivana päiväkötinä kuitenkin rakennuksen historiaa kunnioittaen.

Toteutuslupavaiheessa päätettiin ottaa mukaan hankesuunnitelmasta poiketen hankkeeseen ala-, väli- ja yläpohjan vanhojen mikrobivaurioituneiden täytteiden poistaminen. Täytteiden poistamisen yhteydessä saadaan myös korjattua kantavien rakenteiden lahovauriot. Li-



säksi hankkeeseen sisällytettiin hirsirungon lahokorjaustöitä hankesuunnitelmassa arvioitua enemmän.

Hankkeen enimmäishinnan nostaminen ei aiheuta käyttäjähallintokunnalle vuokran korotusta, koska nyt mukaan otettavat työt ovat sisäilma-
korjauksia.

Esittelijän perustelut

Lpk Kaivopuiston hankesuunnitelma on hyväksytty kiinteistölautakunnan päätöksellä 4.5.2017 § 206.

Lpk Kaivopuistossa peruskorjauksessa uusitaan rakennuksen vesikatto ja kunnostetaan ikkunat ja julkisivut. Vanhentunut talotekniikka uusitaan lähes kokonaisuudessaan ja märkätilat uusitaan kokonaan. Korjaustöiden yhteydessä entinen perhepäivähoitajan asunto liitetään osaksi päiväkotia ja uusi keittiö rakennetaan jakelukeittiönä.

Toteutussuunnitteluvaiheessa päätettiin ottaa korjaustöihin mukaan ala-, väli- ja yläpohjien vanhojen täytteiden poistaminen. Lisäksi hirsirungon lahokorjauksiin on nyt varauduttu aikaisempaa laajemmin.

Vanhojen ala-, väli- ja yläpohjien täytteissä on todettu mikrobivaurioita, jotka saadaan nyt poistettua kokonaisuudessaan. Välipohjien puhdistaminen mahdollistaa myös lattioiden kantavien rakenteiden lahokorjaustyöt, mikäli näitä esiintyy. Hirsirungon nykyistä laajempiin korjauksiin varautuminen mahdollistaa sen, että rungon mahdolliset lahovauriot saadaan hankkeen yhteydessä korjattua ja sen myötä varmistettua hirsirungon kantavuus. Em. töiden myötä saadaan parannettua merkittävästi rakennuksen sisäilman laatua sekä rakenteiden kuntoa.

Em. muutokset aikaansaavat Varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen maksaman käyttäjävuokran pienentymisen aiemman hankesuunnitelman mukaisesta vuokrasta, koska osa korjauksista katsotaan nyt sisäilmakorjauksiksi, joista ei tule vuokraikutusta.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen aikaisemman hankesuunnitelman indeksikorjattu enimmäishinta oli 3 038 296 euroa arvonlisäverottomana tammikuun 2018 kustannustasossa.

Hankkeen enimmäishinta nousee aikaisemmasta 399 554 euroa arvonlisäverottomana. Uusi enimmäishinta hankkeelle on 3 437 850 euroa arvonlisäverottomana tammikuun 2018 kustannustasossa.

Esittelijä



22.03.2018

Asia/5

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 Hankesuunnitelma 12.3.2018

Oheismateriaali

1 Urakkakustannusarvio 7.3.2018

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Rakennuttaminen -palvelu
Kasvatuksen ja Koulutuksen toimiala

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 04.05.2017 § 206

Varhaiskasvatusvirasto Varhaiskasvatusjohtaja 20.04.2017 § 58



22.03.2018

Asia/6

§ 41

Capellanranta-urakka, muutostyövarauksen korottaminen

HEL 2017-002429 T 02 08 03 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennuttaminen -palvelun käyttämään Capellanranta-urakassa lisä- ja muutostöihin yleisten töiden lautakunnan 14.3.2017 § 88 tekemän päätöksen lisäksi arvonlisäverottomana 950 000 euroa, eli urakassa yhteensä arvonlisäverottomana 1 450 000 euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marko Haapanen, projektinjohtaja, puhelin: 310 38391
marko.haapanen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Yleisten töiden lautakunta päätti 14.3.2017 § 88 oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimuksen Capellanranta-urakasta hinnaltaan halvimman tarjouksen antaneen YIT-rakennus Oy:n kanssa 4 986 000 euron arvonlisäverottomasta kokonaishinnasta ja oikeuttaa HKR-Rakennuttajan rakennuttamistoimisto 2:n käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 500 000 euroa.

Capellanranta-urakka sijoittuu verkkosaaren alueelle merenrantaan vanhalle täyttömaalle. Työn tarkoituksena on tehdä rakentamiskelpoiseksi ranta-alueen tontit ja samalla esirakentaa osa rantamuureista. Kaikki pysyvät rakenteet tuetaan paalurakenteilla ns. ”kovaan pohjaan” ja tämän lisäksi alueelle joudutaan rakentamaan pysyviä teräsponttiseinämiä, jotka mahdollistavat jatkorakentamista. Rakentamisen aikana on selvinnyt, että todelliset pohjaolosuhteet poikkeavat huomattavasti



sopimusasiakirjoissa esitetyistä, josta johtuen valitut suunnitelmaratkaisut eivät täysin sovellu vallitseviin pohjaolosuhteisiin.

Rakennettava Tukkuatorinkuja ulottuu nykyiselle vesialueelle. Rannan vanha muuri on perustettu louhetäytölle, joka alkuperäisen suunnitelman mukaan oli 6 metriä paksu ja 8 metriä leveä. Osoittautui, että vanhalle muurilinjalle oli ajettu louhetta huomattavasti enemmän kuin vanha suunnitelma osoitti. Tämän vuoksi ponttiseinä jouduttiin korvaan huomattavasti kalliimmalla porapaaluseinällä. Lisäkustannus tästä 421 700 euroa.

Lisäksi myös muissa pysyvissä ponttiseinissä on jouduttu ”aukiporaamaan” porapaalukalustolla ponttiseinän reuna-alueita ponttien maahan tunkeutumisen varmistamiseksi maaperän runsaan kivisyyden vuoksi. Lisäkustannukset kaikista näistä 491 700 euroa.

Urakkatarjouspyynnön mukainen kustannusarvio oli noin 5,2 milj. euroa. Päätösesityksen mukaisella lisäyksellä vastaavaksi kokonaiskustannukseksi muodostuu 5,9 milj. euroa. Työsuoritteiden muuttumisen vuoksi kustannusarviot eivät enää ole keskenään vertailukelpoisia.

Edellä esitetyistä johtuen urakan lisä- ja muutostyövarausta esitetään korotettavaksi 950 000 eurolla.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marko Haapanen, projektinjohtaja, puhelin: 310 38391
marko.haapanen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Rakennuttaminen -palvelu

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennuttaminen Infrayksikkö 1 Yksikön päällikkö 19.02.2018 § 38

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennuttaminen Infrayksikkö 1 Yksikön päällikkö 12.01.2018 § 10



22.03.2018

Asia/6

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennuttaminen Infrayksikkö 1 Yksikön päällikkö 05.01.2018 § 8

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennuttaminen Infrayksikkö 1 Yksikön päällikkö 14.12.2017 § 120

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennuttaminen Infrayksikkö 1 Yksikön päällikkö 23.10.2017 § 82

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennuttaminen Infrayksikkö 1 Yksikön päällikkö 24.07.2017 § 22

Yleisten töiden lautakunta 14.03.2017 § 88



22.03.2018

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 36, 37 ja 39 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 38, 40 ja 41 §:t.

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.



22.03.2018

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.



22.03.2018

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden
jaosto**

Risto Rautava
puheenjohtaja

Anne Mattsson
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Jaakko Meretniemi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 27.03.2018.