



17.06.2021

Kokousaika 17.06.2021 16:00 - 17:04

Kokouspaikka Lautakuntasali Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Rautava, Risto	puheenjohtaja
Rantanen, Tuomas	varapuheenjohtaja, etänä
Finne-Elonen, Laura	etänä
Meretniemi, Jaakko	etänä
Saari, Elli	etänä
Simonen, Riina	
Venemies, Mauri	
Vepsä, Sinikka	etänä
Skön, Lauri	varajäsen, etänä

Muut

Pudas, Kari	tekninen johtaja
Hilden, Sari	tilapäällikkö, etänä
Seppälä, Hannu	infrapäällikkö, etänä
Kuusi, Virve	yksikön päällikkö, tiedottaja, etänä
Hannola, Lea	hallintoasiantuntija, tekninen avustaja, etänä
Höhl, Eija	hallintosihteeri
Penttinen, Janne	lakimies
Ahonen, Pertti	ict-tukihenkilö
Hulkkonen, Ari	projektinjohtaja, etänä
	asiantuntija
	läsnä § 60
Raveala, Jarmo	yksikön päällikkö, etänä
	asiantuntija
	läsnä § 61 ja § 64
Ikonen, Merja	projektinjohtaja, etänä
	asiantuntija
	läsnä § 63

Puheenjohtaja

Risto Rautava 58 - 64 §

Esittelijät



17.06.2021

Kari Pudas

tekninen johtaja

58 - 64 §

Pöytäkirjanpitäjä

Eija Höhl

hallintosihteeri

58 - 64 §



17.06.2021

§	Asia	
58	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
59	Asia/2	Ilmoitusasiat
60	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle päiväkotia Pelimannin ja Tiu'un uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi osoitteessa Purpuripolku 1
61	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Metsolan ala-asteen uudisrakennuksen vuokraamiseksi kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle
62	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston lausunto kaupunginhallitukselle koskien lainan myöntämistä Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiölle
63	Asia/6	Lastensuojelun osastojen rakentaminen, erityisen huolenpidon osasto- ja oppimistilat
64	Asia/7	Hoplaxskolan Kårböle peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen



§ 58

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 Mauri Venemiehen ja varatarkastajaksi jäsen Jaakko Meretniemen.

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



§ 59

Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kvsto 31.3.2021 § 78

Vuosaaren Merikorttikuja 6:n asemakaavan muuttaminen (nro 12553)
HEL 2017-010023

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 54. kaupunginosan (Vuosaari, KeskiVuosaari) korttelin 54048 tontin 2 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 16.4.2019 päivätyn piirustuksen nro 12553 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

[Pöytäkirja](#)

Khs 24.5.2021 § 394

Haagan peruskoulun lisätilojen perusparannustyön 2-vaiheen hankesuunnitelma
HEL 2020-007250

Kaupunginhallitus hyväksyi osoitteeseen Vanha Viertotie 23 sijoittuvan Haagan peruskoulun lisätilojen perusparannustyön 2-vaiheen 25.2.2021 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen (sisältäen vaiheet 1 ja 2) kokonaislaajuus on 4 455 brm² ja enimmäishinta arvonlisäverottomana on 7 150 000 euroa marraskuun 2020 kustannustasossa.

[Pöytäkirja](#)

KhN elinkeinojaosto 17.5.2021 § 8

Tontin varauksen jatkaminen Soulmade Finland Oy:lle kylpylähotellin suunnittelua varten (Etu-Töölö, kaavatontti 13467/1)
HEL 2019-005095

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti jatkaa tontin varausta Tavallahden kylpylähotellin suunnittelua varten seuraavasti:
- Varausalue on kaavatontti 13467/1 (KLH-1, pinta-ala 12 137 m², rakennusoikeus 12 300 k-m², osoite Hiekkarannantie 5).
- Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.



- Varauksensaaja on aiemman varauksensaajan Arcon Vermögensverwaltung CmbH + Co. KG:n sijasta Soulmade Finland Oy (Ytunnus: 3112970-4).
- Varauksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisia varausehtoja.

Khn elinkeinojaosto 17.5.2021 § 9

Suunniteltujen tonttien varauksen jatkaminen Ikea Real Estate Oy:lle liike-, toimisto- ja hotellihankkeen jatkosuunnittelua varten (Lauttasaari, Koivusaari)
HEL 2018-002398

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti jatkaa Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) suunniteltujen tonttien 31165/1–4 varasta Ikea Real Estate Oy:lle (y-tunnus 2149174-2) liike-, toimisto- ja hotellihankkeen jatkosuunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varausalueena ovat liitteiden 1 ja 2 mukaiset suunnitellut tontit 31165/1 ja (K-2), 31165/3 (K-1) sekä 31165/4 (LPA), yhteensä noin 17 982 m², rakennusoikeus 40 800 k-m², osoite Telkkäkuja 11.
- Varausalueen voimassa olevat kiinteistötunnukset ovat 91-414- 0001-0357, 91-414-0001-0344 (omistaja Suomen Valtio / Liikennevirasto), 91-414-0001-0684 ja 091-414-0001-0680.
- Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteiden 3 ja 4 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

[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



17.06.2021

Asia/2

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 60

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle päiväkotiki Pelimannin ja Tiu'un uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi osoitteessa Purpuripolku 1

HEL 2021-006073 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle päiväkotiki Pelimannin ja Tiu'un osoitteessa Purpuripolku 1 sijaitsevan uudisrakennuksen 17.6.2021 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 260 brm² ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 159 000 euroa huhtikuun 2021 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Ari Hulkkonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 LPK Pelimanni ja Tiuku hankesuunnitelma 210617
- 2 LPK Pelimanni ja Tiuku hankesuunnitelman liitteet 1-6



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankkeen kohteena on uudisrakennuksena toteutettava päiväkotirakennus Kannelmäen Pelimannintien ympäristöön.

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

Uudisrakennus korvaa lähialueen 3 eri tonteilla sijaitsevaa vanhaa päiväkotirakennusta. Toimiminen saman katon alla tuo synergiaetuja lastenhoitoon sekä huoltoon ja teknisesti on järkevää ratkaista tilat samalle tontille uudisrakennukseen. Piha leikkivälineineen voidaan ratkaista myös riittävän tilavaksi asemakaavamuutoksen mahdollistamalla tavalta. Yhtenäisellä uudisrakennuksella saavutetaan paras mahdollinen kustannustehokkuus.

Esittelijän perustelut

Perustelut hankkeen tarpeellisuudesta

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palvelutilaverkkotarkastelun perusteella uudisrakennushanke on tarpeellinen osa alueen palveluverkkoa.

Tilatarpeiden muutosten lähtökohtana ovat Helsingin kaupungin palvelujen strategiset linjaukset, joiden mukaan palvelukokonaisuutta tulee kehittää entistä asiakaslähtöisemmäksi kustannustehokkuutta, tuottavuutta ja vaikuttavuutta parantaen.

Kaarelan alueella (Kannelmäki, Hakuninmaa, Maununneva) on tehty alueellinen palvelutilaverkkotarkastelu vuonna 2016. Siinä selvitettiin väestön kasvun aiheuttamaa palvelutilojen tarvetta sekä nykyisin käytössä olevien tilojen kuntoa. Tarkastelun perusteella esitettiin Pelimanni ja Tiuku -hankkeen toteuttamista. Koko Kaarelan peruspiirissä varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa seuraavien 15 vuoden aikana



ensin voimakkaammin ja myöhemmin tasaantuen. Vuonna 2034 ennustetaan peruspiirissä olevan noin 250 lasta nykyistä enemmän. Kasvu kohdistuu Kuninkaantammen ja Honkasuon alueille. Vastaavasti Kannelmäen osa-alueella 1 - 6 vuotiaiden lasten määrän ennustetaan vähenevän ennusteajanjaksolla noin 50 lapsella.

Helsingin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 1/2021 Pelimannintien ympäristön asemakaavan 12 625, jossa Pelimannintien länsipään ympäristöön suunnitellaan täydennysrakentamista. Pelimannintie 9 - 11 pysäköintialueelle suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja. Purpuripolun vanha päiväkotirakennus, joka ei ole vuosiin ollut päiväkotikäytössä, suunnitellaan korvattavaksi uudisrakennuksella. YOS-korttelialuetta laajennetaan pohjoispuolen virkistysalueelle. Uusi tunnus korttelialueelle on YL, joka tarkoittaa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta ja mahdollistaa 2500 k-m² päiväkodin rakentamisen.

Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Päiväkotitilat suunnitellaan noin 210 lapselle. Hallinnollisen päiväkotiyksikön tilapaikkoja lisätään näin 20 uudella tilapaikalla. Tällä hetkellä päiväkoti toimii 190 tilapaikkaisena 2 toimipisteessä.

Tulevat käyttäjät tilahankkeessa ovat päiväkoti ja esiopetus. Arvio henkilökunnan määrästä tilahankkeessa on noin 40 hlöä.

Uusiin tiloihin tulevan toiminnan kuvaus, laajuus- ja laatutavoitteet:

Toiminta on varhaiskasvatus- ja esiopetustoimintaa 1 - 6v. lapsille. Tilat mahdollistavat nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestämisen. Pienryhmätoiminnan mahdollistavat tilat ovat monimuotoiset ja joustavat. Päiväkodille rakennetaan aidattu ulkoilupiha, joka muodostaa sisätilojen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden oppimisympäristönä. Tiloissa varaudutaan myös asukaskäyttöön, joka on otettava huomioon mm. lukituksien suunnittelussa.

3-kerroksinen rakennus on betonielementtirunkoinen. Julkisivut ovat osin puhtaaksi muurattua tiiltä, osin puupaneloidut. Vesikatto on kone-saumattua peltiä. Rakennus lämmitetään maalämmöllä. Osa sähkö-energiasta tuotetaan aurinkopaneeleilla. Kylmät erilliset ulkovarastot ovat maksaruohokattoisia.

Hankkeeseen kuuluu lisäksi tontin eteläpuoleisen LPA-alueen toteutus. Alueelle saadaan tarvittavat saattopaikat päiväkotilasten vanhemmille ja sen pinta-ala on 473 m²

Lausunnot



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

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 2 260 brm², 1 789 htm², 1 484 hym². Hanke sisältää myös päiväkodin pihan rakentamisen.

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 10 159 000 euroa (4 495 euroa/brm²) huhtikuun 2021 kustannustalossa.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on arviolta 57 856 euroa/kk, 694 275 euroa/v. Vuokra on 32,34 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 25,81 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus 6,53 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on käytetty 1 789 htm².

Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2021 - 2030 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 8 800 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2021 - 2022.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 10 159 000 euron rahoitustarve sekä toteutuksen viivästyminen vuoteen 2023 otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa. Viivästymisen on aiheuttanut kustannustarkistukseen liittyvä lisäsuunnittelu.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu ja rakennuksen ylläpitovastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden tilat -palvelulla.



17.06.2021

Asia/3

Päiväkoti Pelimannin ja Tiu'un uudisrakennus ja sen piha on suunniteltu toteutettavaksi siten, että rakentaminen alkaa keväällä 2022 ja tilat saadaan käyttöön elokuussa 2023.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 LPK Pelimanni ja Tiuku hankesuunnitelma 210617
- 2 LPK Pelimanni ja Tiuku hankesuunnitelman liitteet 1-6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Tilat-palvelu



§ 61

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Metsolan ala-asteen uudisrakennuksen vuokraamiseksi kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

HEL 2021-006714 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle liitteenä olevan 4.6.2021 päivätyn hankesuunnitelman mukaisen noin 3 078 htm² laajuisen, osoitteeseen Kansantie 1 rakennettavan Metsolan ala-asteen toimipisteen uudisrakennuksen vuokraamista siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 608 020 euroa laskettuna 20 vuoden vuokra-ajalle ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

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

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asian-tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39569
markku.hakonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Metsolan ala-aste 15.6.2021
- 2 Vuokrasopimusluonnos 6.4.2021 + liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Päätös vuokrauksesta koskee Itä-Pakilaan, osoitteeseen Kansantie 1, uudisrakennuksena toteutettavan Metsolan ala-asteen toimipisteen vuokraamista Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle pääosin osoitteessa Kartanomuseontie 2 sijaitsevan käytöstä poistetun toimipisteen korvaaviksi tiloiksi.

Osoitteessa Kartanomuseontie 2 sijaitsevan Metsolan ala-asteen noin 2500 htm² laajuisen toimipisteen huonokuntoisen rakennuksen peruskorjaaminen nykymääräysten mukaiseksi on yhteistyössä kaupungin museon, rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen asiantuntijojen kanssa todettu kannattamattomaksi, ja rakennus puretaan kesällä 2021.

Opetus siirrettiin viime vuonna Kartanomuseontie 2:sta kiireellisesti vuokrattuihin, osoitteessa Orahamdantie 4 sijaitseviin aiemmin toimistokäytössä olleisiin väistötiloihin, joille myönnettiin määräaikainen lupa opetuskäyttöä varten vuoden 2023 kesään asti.

Tämän vuoksi myös Kansantielle sijoitettavat tilat tulee toteuttaa kiireellisenä siten, että ne voidaan ottaa käyttöön viimeistään kesällä 2023.

Hankkeen kiirehtimiseksi rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilat-palvelu toteuttaa korvaavan uudisrakennuksen vuokrahankeena siten, että aikataulun nopeuttamiseksi limitetään toteuttajan kilpailuttaminen kilpailullisella neuvottelumenettelyllä, rakennus- ja purkulupaprosessit, toteutuksen valmistelu sekä päätöksenteko. Jotta tarjoajien oli hankintojen nopeuttamiseksi mahdollista saada varmuus kaupungin päätöksenteosta mahdollisimman pian, tarjoukset pyydettiin kahdella määräajalla:

- toistaiseksi voimassaolevana siten, että tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukainen toimivaltaraja on alle 5 milj. euroa, jolloin rakennusten ja yleisten alueiden jaoston voi päättää hankkeen käynnistämisestä.

- määräaikaisena 20 vuoden sopimuksena, jolloin arvioidun vuokrasumman ylittäessä 10 miljoonan euron toimivaltarajan valtuusto päättää määräaikaisen 20 vuoden sopimuksen hyväksymisestä.

Hankinnan tavoitteena oli, että 20 vuoden määräaikainen sopimus on mahdollisimman edullinen kaupungille, ja siksi valintaperusteena oli 20 vuoden määräajan tarjous. Tilat tuli suunnitella vähintään 20 vuoden elinkaarelle riippumatta siitä, toteutetaanko hanke tilaelementteinä vai muulla tavalla, kuten esim. seinäelementteinä.



Kansantie 1:n tontti on kaupungin oma koulukäyttöön kaavoitettu Y-tontti, joten kaavamuutosta tai poikkeamista ei tarvita.

Tavoitteena on, että rakennus ulkoalueineen täyttää laatutasoltaan koko käyttönsä ajan pysyväälle vastaavalle rakennukselle asetetut toiminnalliset ja energiataloudelliset sekä myös hiilijalanjäljelle asetetut vaatimukset. Kilpailutuksessa arviointikriteereinä olivat arkkitehtoninen ja toiminnallinen laatu sekä toimittajalle rakennuksesta ulos maksettava vuokra. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on toimittanut tilat - palvelulle hankkeen valmisteluvaiheessa tarkennetun tilaohjelman. Arviointi on tehty rakennusvalvonnan, asemakaavoituksen, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä tilat-palvelun asiantuntijoiden yhteistyönä.

Tilojen laajuus, käyttöönotto ja hankkeen aikataulu

Metsolan ala-asteen koulussa on noin 360 oppilasta vuosiluokilla 1-6. Koulun oppilasmäärä ei kasva hankkeen myötä. Paviljongeissa ja väliaikaisissa tiloissa toimii tällä hetkellä 270 lasta. Näistä tiloista luovutaan uudishankkeen valmistuttua. Uudishankkeen myötä 360 oppilaan koulun toiminta keskitetään yhteen toimipaikkaan. Koulussa tulee olemaan henkilökuntaa noin 40 henkeä.

Tilat toteuttaa uudisrakennuksena kilpailutuksen voittanut Hoivatilat Oyj:n, jolta kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden tilat-palvelu vuokraa kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön hankesuunnitelman mukaiset tilat.

Tavoitteena on, että tilat ovat käytettävissä viimeistään 1/2023. Käyttöönoton tavoiteaikataulu on tiukka. Sen edellytyksenä on hankkeen eteneminen sujuvasti sekä tarvittavien päätösten ja lupien saaminen ajallaan.

Hankkeen rahoitus

Vuokranantajalle maksettava vuokratilakustannus sekä ylläpito maksetaan käyttötalousmäärärahoista.

Ulos maksettavan vuokran määrä

Vuokrattavien tilojen huoneistoala on 3 078 htm². Pääomavuokra on 14,36 euroa/htm² kuukaudessa ja ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa 2,45 euroa/htm² kuukaudessa, eli yhteensä 16,81 euroa/htm² kuukaudessa. Yhteenlaskettu kokonaisvuokra on noin 51 741 euroa kuukaudessa ja noin 620 894 euroa vuodessa.



17.06.2021

Arvonlisäveroton pääomavuokra on noin 44 200 euroa kuukaudessa ja noin 530 400 euroa vuodessa, eli 20 vuoden vuokra-ajalle noin 10 608 020 euroa.

Kaupunkiympäristön toimiala tekee vuokrasopimuksen omistajayhtiö Hoivatilat Oyj:n kanssa. Vuokrasopimus on määräaikainen 20 vuodeksi, jonka jälkeen kaupunki ja Hoivatilat Oyj neuvottelevat mahdollisesta jatkosta erikseen.

Jos sopimusta ei solmita 20 vuoden määräajalle, sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana, jolloin pääomavuokra on tarjouksen mukaisesti 21,54 euroa/htm² kuukaudessa. Toistaiseksi voimassa olevana sopimuksen irtisanomisaika on neljä vuotta. Tällöin arvonlisäveroton pääomavuokra on noin 66 300 euroa kuukaudessa ja noin 795 600 euroa vuodessa, ja vuokrasumma 20 vuoden vuokra-ajalle noin 15 912 000 euroa.

Ylläpitovuokra muodostuu kiinteistön kunnossapidosta ja korjaustoista, kiinteistöveroista, kiinteistön vakuutuksista, jätehuollosta, lämmitys- ja jäähdytyskustannuksista sekä vesi- ja viemärimaksuista. Ylläpidon ja hankintojen ja vastuunrajat on sovittu vuokrasopimuksen liitteenä olevassa vastuurajataulukossa. Vuokrasopimusluonnos on liitteenä.

Ulos maksettavien pääoma- ja ylläpitovuokrien taso verrattuna muihin uudiskohteisiin on kilpailukykyinen.

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käytötalousmäärärahoista.

Tilakustannukset kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Tilakustannus käyttäjälle on noin 21,36 euroa/m² kuukaudessa eli yhteensä noin 65 590 euroa kuukaudessa ja noin 787 100 euroa vuodessa.

Tilakustannus muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamasta kokonaisvuokrasta sisältäen ulosmaksettavan pääomavuokran 14,36 euroa/m²/kk, ulosmaksettavan ylläpitovuokran 2,45 euroa/m²/kk, kaupunkiympäristön toimialan perimän hallintokulun 0,50 euroa/m², kaupunkiympäristön toimialan ylläpitokulun 0,50 euroa/htm² kaupunkiympäristön toimialan vastuulla olevista ylläpitovastuista, kiinteistöverosta, joka on noin 1,0 euroa/m²/kk sekä kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle sisäisesti maksettavasta markkinahintaperusteisesta noin 1,9 euroa/m²/kk tontinvuokrasta.



Kokonaisvuokraan lisätään väistöiloista aiheutuvaa kustannusta noin 0,6 euroa/m²/kk suuruinen osuus. Laskelmassa väistöilat on jyvitetty 20 vuodelle.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet, joihin varataan 305 000 euroa.

Käyttäjä vastaa itse käytösähköstä ja käytön aikana mahdollisista välttämättömistä laitteiden ja materiaalien uusinnosta.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt Metsolan ala-asteen korvaavan uudisrakennuksen tarveselvityksen 25.5.2021.

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt 4.6.2021 päivätystä hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

Toimivalta ja päätöksen täytäntöönpano

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää ottaa vuokralle liikehuoneiston, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo ylittää 10 miljoonaa euroa.

Kaupunginhallituksen tarkoituksena on, mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, valtuuston päätöksen täytäntöönpanon yhteydessä oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikön päällikkö allekirjoittamaan Hoivatilat Oyj:n kanssa vuokrasopimus, joka koskee huoneistoalaltaan noin 3 078 htm² 20 vuoden vuokra-ajaksi sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39569
markku.hakonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Metsolan ala-aste 15.6.2021
- 2 Vuokrasopimusluonnos 6.4.2021 + liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



17.06.2021

Asia/4

Tiedoksi

Kasko
Kaupunginhallitus



§ 62

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston lausunto kaupunginhallitukselle koskien lainan myöntämistä Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiölle

HEL 2020-012864 T 02 05 03 00

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto antoi kaupunginhallitukselle puoltavan lausunnon Helsingin Uuden yhteiskoulun perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelmasta ja esitetyn hankkeen lainoittamiskelpoisuudesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39569
markku.hakonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lainahakemus 10.11.2020
- 2 Lainahakemus 10.11.2020, liite hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginkanslia on pyytänyt lausuntoa kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolta koskien lainan myöntämistä Helsingin Uusi yhteiskoulu Osakeyhtiölle.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset- ja yleiset alueet palvelukonaisuus on lausunnon valmistelun yhteydessä osaltaan arvioinut lainan myöntämisen edellytyksiä. Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukonaisuuden arvioitavana ovat olleet hankkeen kustannukset (vrt. kaupungin omat hankkeet), esitetyn hankkeen sisältö (toteuttamiskelpoisuus ja tarkoituksenmukaisuus) sekä edelliseen liittyen, myös laajennettavan rakennuksen kunto. Erikseen



on vielä arvioitu rakennuksen vakuuskelpoisuutta koululta saatujen selvitysten perusteella.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut puoltavan lausunnon Helsingin Uuden yhteiskoulun esittämästä ratkaisusta tilatarpeeseen sekä antaa erillisen lausunnon esitetystä laina-asiasta.

Lyhyt kuvaus hankkeesta

Helsingin Uusi yhteiskoulu on yksityinen sopimuskoulu, joka on valmistunut vuonna 1967 ja toimii osoitteessa Lucina Hagmanin kuja 4, 00710 Helsinki. Helsingin Uutta yhteiskoulua ylläpitää Helsingin Uusi yhteiskoulu Oy.

Suunnitelman mukaan Helsingin Uusi yhteiskoulu on mitoitettu 820 oppilaalle ja sen laajuus on 9 091 brm².

Laajennusosaan toteutetaan monimuotoisia opetustiloja, ruokalan laajennus, oppilashuollon ja opinto-ohjauksen pienryhmätiloja. Perusparannuksessa uusitaan A-talon kaikki vesi- ja viemäriinjat ja IV-koneet, parannetaan rakennuksen energiatehokkuutta sekä korjataan A- ja B-talojen länsipuolen ikkunat.

Tavoiteaikataulun mukaan hankkeen rakentaminen alkaa 2021 ja koulun laajennusosa otetaan käyttöön lukuvuonna 2022 - 2023 ja peruskorjattu A-talo lukuvuonna 2023 - 2024.

Tarve

Hankesuunnitelman laajuus vastaa alueen palveluverkon pitkän aikavälin oppilasmäärän kasvua.

Helsingin Uuden yhteiskoulun nykyinen oppilasmäärä on 620. Tarve on 200 uudelle oppilaspaikalle.

Helsingin Uusi yhteiskoulu sijaitsee Pihlajanmäessä hyvien liikenneyhteyksien varrella. Esitetyn materiaalin perusteella Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset- ja yleiset alueet palvelukokonaisuus toteaa Helsingin Uuden yhteiskoulun laajennushankkeen tarpeelliseksi.

Laina

Helsingin Uusi yhteiskoulu Oy on tehnyt kaupunginhallitukselle lainahakemuksen esittämänsä perusparannus ja laajennushankkeen arvonlisäverottomalle kustannukselle. Koulun esittämä rahoitusmäärä on 11 750 000 euroa.

Suunnitelmien arviointi

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset- ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden Tilat-palvelun asiantuntijat ovat tutustuneet Helsingin Uusi yhteiskoulu Oy:n teettämiin suunnitelmiin ja selvityksiin sekä Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan asiantuntijoiden kannanottoihin.

Tilat-palvelun asiantuntijat toteavat, että Helsingin Uusi yhteiskoulu Oy:n teettämä hankesuunnitelma liitteineen on laadittu asianmukaisesti pätevillä asiantuntijoilla ja suunnittelijoilla. Hankesuunnitelman liitteenä olevat selvitykset ja tutkimukset ovat riittävät. Sisäilma- ja kuntotutkimukset osoittavat nykyisen Helsingin Uuden yhteiskoulun rakennuksen kunnoltaan hyväksi.

Laajennuksen ja peruskorjattavien tilojen bruttoala on 2 610 brm², huoneistoala 2 160 htm² ja hyötyala: 1 995 hym². Hankesuunnitelmassa esitetty laajennuksen oppilaskohtainen neliömäärä 10,8 htm² vastaa kaupungin omien hankkeiden mitoitusta.

Kustannusarvio on laadittu tavoitehintamenetelmällä Helsingin hintatasoon. Kustannusarviossa käytettyjen indeksien muutos on pysynyt laskenta-ajankohdan jälkeen alle prosentissa. Laskelmissa on huomioitu rakennuttajan kustannukset. Bruttoneliötä kohden hankkeen vertailukelpoinen arvioitu arvonlisäveroton rakentamiskustannus noin 4 500 euroa/brm² (alv. 0 %) vastaa kaupungin omien vastaavien laajennushankkeidentasoa, kun otetaan huomioon, että tilaohjelmassa on ns. kalliita tiloja (erikoisluokkia, keittiö). Tällä perusteella kustannusarviota voidaan pitää luotettavana. Helsingin Uuden yhteiskoulun tulee järjestää Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelun edustajalle mahdollisuus riittävään toteutuksen kustannusseurantaan hankkeessa.

Hankesuunnitelmassa esitetyt ratkaisut energia- ja ympäristötavoitteiden saavuttamiseksi vastaavat kaupungin omille hankkeilleen asettamia tavoitteita.

Hankkeen tekniset ratkaisut vastaavat laadultaan ja mitoitukseltaan kaupungin tasoa eikä suunnitelmien laatutaso ylitä Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ylläpitämien koulujen laatutasoa. Tällä perusteella rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus puoltaa Helsingin Uuden yhteiskoulun lainahakemusta.

Laina-anomuksen myöntämisen ehtona on lisäksi, että Helsingin Uusi yhteiskoulu toimittaa liitteet ja hankesuunnitteluvaiheessa syntyneen dokumentaation sekä lopulliset toteutussuunnitelmat ja viranomaiskatselmusten dokumentaation tallennettavaksi kaupungin projektipankkiin viimeistään käyttöönottovaiheessa.

Vakuusarvo

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



17.06.2021

Asia/5

Vakuusarvo ja sen määrittely on esitetty liitteessä. 31.5.2021 päivätyn vakuusarvolaskelman perusteella rakennuksen vakuusarvo rakennettavan kohteen valmistuttua on noin 27,9 milj. euroa. Ottaen huomioon laajennushankkeeseen tarvittava lainamäärän sekä koululle jo myönnettyt noin 11,8 milj. euron lainat, vakuusarvo on riittävä hankkeen toteuttamista varten.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39569
markku.hakonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lainahakemus 10.11.2020
- 2 Lainahakemus 10.11.2020, liite hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Helsingin Uusi Yhteiskoulu Oy
Kasko
Tilat-palvelu

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 23.03.2021 § 176



Ratkaistava tässä kokouksessa

§ 63

Lastensuojelun osastojen rakentaminen, erityisen huolenpidon osasto- ja oppimistilat

HEL 2021-006351 T 10 06 00

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä hankkeen ”Lastensuojelun osastojen rakentaminen, erityisen huolenpidon osasto- ja oppimistilat” 7.6.2021 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 145 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 2 300 000 euroa 4/2021 kustannustasossa ehdolla, että sosiaali- ja terveystoimiala sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimiala osaltaan hyväksyvät tarveselvityksen ja antavat hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Merja Ikonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 TS ja Hankesuunnitelma Lastensuojelun eh-osastot
- 2 Hankesuunnitelman LIITTEET 1-5

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

1.1.2022 on astumassa voimaan lastensuojelulain muutos, jonka mukaan erityisen huolenpidon järjestämisoikeus on ainoastaan kunnilla ja valtiolla erityisesti ko. toimintaa varten suunnitelluissa osastoissa eikä palvelua voi enää jatkossa ostaa yksityisiltä palveluntuottajilta. Helsingillä ei ole tällä hetkellä yhtään tulevan lainsäädännön edellytykset täyttävää erityisen huolenpidon osastoa. Sosiaali- ja terveystoimiala perustaa lastensuojelun palvelujen alaisuuteen kaksi uutta viisipaikkaista erityisen huolenpidon osastoa, joiden on määrä aloittaa toimintansa vuonna 2022. Lastensuojelun toiminnoille ja sen yhteyteen järjestettävälle opetukselle tarvitaan kiireellisesti soveltuvat tilat.

Toiminta

Erityisen huolenpidon hoitojaksoon voidaan päätyä lastensuojelussa jo sijaishuollon piirissä olevalle asiakkaalle, mikäli lapsen oma käyttäytyminen vaarantaa vakavasti hänen henkeään, terveyttään tai kehitystään. Erityinen huolenpito on järjestettävä erityisesti toiminnan vaatimusten mukaan suunnitelluissa laitostiloissa moniammatillisena yhteistyönä, jotta hoito- ja huolenpito mahdollistuu täydessä laajuudessaan ja on lainmukaista sekä turvallista. Erityisen huolenpidon hoitojaksolla oleville lapsille ja nuorille on järjestettävä perusopetusta tai toisen asteen opetusta, jonka tulee tapahtua toiminnan luonteesta johtuen osastotilojen välittömässä yhteydessä.

Auroran sairaala, rakennus 22

Auroran sairaalan rakennus 22 sijaitsee osoitteessa Nordenskiöldinkatu 20 puistomaisen alueen pohjoisosassa Palkkatilankadun puolella. Betonirunkoinen rakennus on valmistunut 1978, siinä on kaksi kerrosta ja julkisivut ovat kalkkihiekkatiiltä. Rakennus on suunniteltu alun perin lastenpsykiatrian laitostiloiksi ja koostuu neljästä toiminnallisesti ja teknisesti itsenäisestä laitososastosta, joille on omat erilliset sisäänkäynnit. Hälytys-, huolto- ja saattoliikenteellä on pääsy välittömästi rakennuksen viereen.

Kaupunkiympäristön ja sosiaali- ja terveystoimen tilapalvelut ovat yhteisesti selvittäneet tiloja uusille perustettaville erityisen huolenpidon osastoille. Hankkeelle ei ole löydetty muita tiloja, jotka vastaisivat toi-



minnoille, sijainnille ja aikataululle asetettuja tavoitteita. Auroran sairaalan rakennus 22 on tyhjiään ja hankkeen toteutus on mahdollista käynnistää välittömästi niin, että rakennuksesta käyttöönotettavat tilat voidaan saada valmiiksi vuoden 2021 loppuun mennessä.

Hankesuunnitelma

Hankkeessa toteutetaan lastensuojelun erityisen huolenpidon toiminnan tarvitsemat tilat rakennuksen 22 pohjoissiipeen Palkkatilakadun puolelle. Erityisen huolenpidon osastotilat, 777 htm², sijoitetaan ensimmäisen kerroksen nykyisille osastoille A ja B. Suoraan alapuolella olevaan pohjakerrokseen osastolle A toteutetaan toiminta- ja varastotilat (85 htm²) ja opetuksen oppimis- ja sosiaalitulojen kokonaisuus (170 htm²). Rakennuksen länsisiipeä ei oteta käyttöön hankkeessa. Hankkeessa tehdään tiloihin toiminnan tarpeiden edellyttämät toiminnalliset ja talotekniset muutostyöt, jotka mahdollistavat erityisen huolenpidon toimintamallien mukaisen hoidon ja opetuksen. Rakennuksen käyttöönotettavan osan rakenteisiin tehdään kuntotutkimusten mukaan määritellyt korjaustyöt niin, että tilojen turvallisuus ja terveellisyys varmistetaan. Ulkoilua varten kunnostetaan terassi ja eriytetään toiminnallinen piha. Hankkeessa kiinnitetään erityistä huomiota lasten ja nuorten sekä henkilökunnan turvallisuuteen tilajärjestelyissä, rakenteissa, materiaaleissa, asennuksissa ja turvajärjestelmissä.

Hanke on sosiaali- ja terveystoimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteinen samanaikaisesti toteutettava hanke.

Tarveselvitys ja hankesuunnitelma, joka koskee Lastensuojelun erityisen huolenpidon osasto- ja oppimistilojen muutos- ja korjaustöitä, on laadittu rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden ja sosiaali- ja terveystoimen sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilapalveluiden yhteistyönä.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 kohdan 2

” Kestävän kasvun turvaaminen” lasten ja nuorten syrjäytymisen ehkäisyn tavoitteita: ” Helsingissä vahvistetaan lasten ja nuorten palveluketjua perustasolla, kuten lähineuvolassa, päiväkodissa, perheneuvolassa, kouluterveydenhuollossa, koulussa, nuorisotyössä, terveystalouksissa ja lastensuojelussa.”

Hankkeen kustannukset



Kustannusarvion mukaan hankkeiden yhteenlasketut rakentamiskustannukset kustannustasossa 04/ 2021, RI = 106,2; THI = 190,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 2 300 000 euroa (2 233 euroa/htm²; 2 008 euroa/brm²).

Tilakustannus

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 40,82 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 14,32 euroa/htm²/kk, muutostöistä laskettavan lisävuokran osuus 21,56/htm²/kk, ylläpitoavuokran osuus on 4,44 euroa/htm²/kk ja kaupunkiympäristön hallintokulu 0,50 euroa/ htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 1 030 htm². Tuottovaade on 3 % ja poistoaika on 10 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Sosiaali- ja terveystoimiala ja kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksavat kukin käyttöönsä tulevien tilojen pinta-alan laajuuden mukaisesti vuokraa.

Sosiaali- ja terveystoimialan käyttöön tulevien tilojen vuokra on noin 35 105 euroa/kk ja noin 421 262 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 860 htm².

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön tulevien tilojen vuokra on noin 6 939 euroa/kk ja noin 83 272 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 170 htm².

Rahoitus

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamissohjelman alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

Väistötilat

Hankkeelle ei tarvita erillisiä väistötiloja.

Aikataulu ja toteutus

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hanke- ja toteutussuunnittelu 02/2021 - 06/2021
- rakentaminen 07-08/2021 - 12/2021.

Esittelijä



17.06.2021

Asia/6

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 TS ja Hankesuunnitelma Lastensuojelun eh-osastot
- 2 Hankesuunnitelman LIITTEET 1-5

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Tilat-palvelu
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Sosiaali- ja terveystoimiala



§ 64

Hoplaxskolan Kårböle peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2021-007252 T 10 06 00

Kiinteistökartta 1/33297. Pysyvä rakennustunnus 12508, Sorolantie 2, 00420 Helsinki

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Hoplaxskolan, Kårböle:n peruskorjauksen 15.2.2021 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on 270 htm², ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 400 000 euroa helmikuun 2021 kustannustasossa, ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asian-tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Timo Nevalainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 39547
timo.nevalainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma + Hka

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kohde on vuonna 1896 valmistunut koulurakennus. Rakennus on yksi-kerroksinen tuulettuvalla alapohjalla varustettu hirsirakennus. Rakennus on määrätty kaavassa suojelluksi merkinnällä sr-1 ja on yksi Hel-



singin vanhimmista säilyneistä toiminnassa olevista koulurakennuksista. Alueella on 23.11.1992 vahvistettu asemakaava (9960).

Rakennuksessa on oireiltu sisäilmaongelmien takia. Ongelmien poistamiseksi käynnistettyjen korjaustöiden edetessä todettiin koko rakennuksen olevan peruskorjauksen tarpeessa. Lisäksi ulkovaipasta löydettiin haitallisia pah-yhdisteitä.

Peruskorjauksen yhteydessä koko rakennuksen energiataloudellisuutta tehostetaan parantamalla ulkovaipan lämmöneristystä, asentamalla keskusilmanvaihtokone lämmöntalteenotolla, ikkunat kunnostetaan ja parannetaan niiden tiiviyyttä, valaisimet vaihdetaan led-valaisimiksi. Vesikatto uusitaan nykyohjeiden mukaiseksi kosteusvaurioiden ehkäisemiseksi. Lahot ja kastuneet puurakenteet uusitaan. Uusittu ilmastointi säädetään tasapainoon, kun aiemmin rakennus on ollut alipaineiden ja imenyt sisätiloihin sisäilmaa haittaavia aineksia. Kaikki värisävyt hyväksytetään Helsingin kaupunginmuseolla.

Tehtävät työt

- sisäpuolisten viemäreiden uusiminen
- alapohjan uusiminen
- ulkoseinien korjaus: paneloinnin ja eristyksen (puukuitulevy) uusiminen ja parantaminen sisä- ja ulkopuolella, pah-yhdisteitä sisältävän tervapahvin poisto ulkopuolelta, listoituksen uusiminen, maalaus
- ikkunoiden korjaus ja kunnostus
- vesikaton uusiminen
- yläpohjan/ullakon lattian kunnostus
- wc-tilan ja keittiön uusiminen ja siirto: jouduttiin purkamaan lattiapurun yhteydessä
- ilmastoinnin uusiminen
- sähköjen ja valaistuksen uusiminen
- lämpöpattereiden irrotus ja huuhtelu
- sisäpintojen uusiminen
- kaikki ulkopuoliset työt tehdään sääsuojan alla.

Esittelijän perustelut

Yleistä hankkeesta

Kiinteistön käyttäjillä on esiintynyt oireilua ja käyttäjät ovat ilmoittaneet havainneensa viitteitä sisäilmaongelmista.

Hankkeen tärkein tavoite on sisäilman välitön parantaminen sekä hyvän sisäilman takaaminen pitkälle tulevaisuuteen. Peruskorjauksella



pidennetään rakennuksen elinikää ja käytettävyyttä. Samalla rakennuksen energiatehokkuus paranee. Korjaukset tehdään nykyasetuksien mukaisesti vanhaa rakentamistapaa kunnioittaen.

Rahoitus

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

Kustannusarvio on enintään 1 400 000 euroa arvonlisäverottomana.

Vuokravaikutus

Tilan nykyinen sisäinen vuokra on 13,46 euroa/htm²/kk, noin 43 621 euroa/vuodessa, josta pääomavuokran osuus on 9,49 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus 3,97 euroa/htm²/kk.

Tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritetty perusparannuksen jälkeinen sisäinen vuokra on enintään 22,09 euroa/htm²/kk, noin 71 572 euroa/vuodessa, josta pääomavuokran osuus on 18,05 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus hallintokulun sisältäen 4,04 euroa/htm²/kk.

Pääomavuokra tarkistetaan toteutuneen mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Väistötilakustannus

Erillistä väistötilaa ei tarvita. Esikoulu muuttaa korjauksen ajaksi tontilla olevaan entiseen talonmiehen asuntoon, joka kunnostettiin kesä/2020.

Aikataulu ja toteutus

Rakentamisen valmistelu 10/2020

Rakentaminen 1 -12/2021.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Timo Nevalainen, projektipäällikkö, puhelin: 310 39547
timo.nevalainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma + Hka

Muutoksenhaku



17.06.2021

Asia/7

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Tilat-palvelu
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala



17.06.2021

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 58, 59, 60, 61 ja 62 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 63 ja 64 §: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.



17.06.2021

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.



17.06.2021

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden
jaosto**

Risto Rautava
puheenjohtaja

Eija Höhl
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Mauri Venemies

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 21.06.2021.