



20.04.2023

Kokousaika 20.04.2023 16:00 - 16:48

Kokouspaikka Lautakuntasali Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Meri, Otto	puheenjohtaja
Laak, Noora	varapuheenjohtaja
Bhatia, Riina	saapui 16:04, poissa: 30 - 32 § ja läsnä: 33 - 38 §
Loman, Stefan	
Penttinen, Katri	
Salmela, Santtu	
Sillantaka, Nina	varajäsen
Silvani, Benjamin	varajäsen
Vartiainen, Satu Susanna	varajäsen

Muut

Pudas, Kari	tekninen johtaja
Hilden, Sari	tilapäällikkö
Seppälä, Hannu	infrapäällikkö
Kuusi, Virve	yksikön päällikkö, tiedottaja
Ilvessalo, Saara	tiimipäällikkö
Crow, Nina	hallintosihteeri
Höhl, Eija	hallintosihteeri
Repola, Miia-Riina	lakimies
Salminen, Toni	ict-tukihenkilö
Olli, Katri	projektinjohtaja asiantuntija läsnä: 33 §
Polvinen Juha,	projektinjohtaja asiantuntija läsnä: 34 §
Lindberg, Noora	projektinjohtaja asiantuntija läsnä: 38 §

Puheenjohtaja

Otto Meri 30 - 38 §



20.04.2023

Esittelijät

Otto Meri

puheenjohtaja

30 §

Kari Pudas

tekninen johtaja

31 - 38 §

Pöytäkirjanpitäjä

Nina Crow

hallintosihteeri

30 - 38 §



20.04.2023

§	Asia	
30	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
31	Asia/2	Ilmoitusasiat
32	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston kokouksen 4.5.2023 siirtäminen pidettäväksi 10.5.2023
33	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Yrjönkadun uimahallin perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
34	Asia/5	Aino Acktén huvilan teknisen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen
35	Asia/6	Vuokraus, vuokrasopimuksen jatkaminen, Ultramariinikuja 8, tilaelementeistä koostuva paviljonki, Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
36	Asia/7	Vuokraus, vuokrasopimuksen jatkaminen, Saarenkatu 14, väliaikainen tilaelementeistä koostuva paviljonki, Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
37	Asia/8	Vuokraus, vuokrasopimuksen jatkaminen, Ilmattarentie 32, väliaikainen tilaelementeistä koostuva paviljonki, Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
38	Asia/9	Katujen uudelleenpäällystykset 2023



§ 30

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Stefan Lomanin ja varatarkastajaksi varajäsen Nina Sillantakan.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti yksimielisesti puheenjohtajan ehdotuksesta valita varatarkastajaksi Tapio Klementin sijasta Nina Sillantakan.

Esittelijä

puheenjohtaja
Otto Meri

Lisätiedot

Nina Crow, hallintosihteeri, puhelin: 310 26317
nina.crow(a)hel.fi

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 Stefan Lomanin ja varatarkastajaksi jäsen Tapio Klementin.

Esittelijä

puheenjohtaja
Otto Meri

Lisätiedot

Nina Crow, hallintosihteeri, puhelin: 310 26317
nina.crow(a)hel.fi



20.04.2023

Asia/1

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 31
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kvsto 1.2.2023 § 27

Haagan Lassilan Hopeatien ympäristön asemakaavan muutos (nro 12725)
HEL 2020-012681

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 29. kaupunginosan (Haaga, Lassila) kortteleiden 29175 - 29177 ja 29187 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muutoksen 7.6.2022 päivätyn ja 8.11.2022 muutetun piirustuksen nro 12725 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Asemakaava on tullut voimaan 22.3.2023.

Kvsto 1.2.2023 § 28

Vuosaaren Broändan asemakaavan muutos (nro 12770)
HEL 2020-007904

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 54. kaupunginosan (Vuosaari, KeskiVuosaari) kortteleiden 54037 - 54045, korttelin 54046 tonttien 4, 6-9 ja 12, korttelin 54141 tontin 2 ja lähivirkistys-, vesi-, puisto- ja katualueiden asemakaavan muutoksen 22.3.2022 päivätyn ja 8.11.2022 muutetun piirustuksen nro 12770 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Asemakaava on tullut voimaan 22.3.2023.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 15.2.2023 § 36

Malmin Pikitehtaankortteleiden asemakaavan muutos (12790)
HEL 2021-000109

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi, Malmin lentokenttä) korttelin 38092 tonttien 11 - 12, 16 ja 18 - 41, korttelin 38096 tontin 15, korttelin 38104 sekä puisto-, lentokenttä-, suoja- viher- ja katualueiden asemakaavan muutoksen 30.8.2022 päivätyn ja



29.11.2022 muutetun piirustuksen nro 12790 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein (muodostuvat uudet korttelit 38365 - 38370).

Asemakaava on tullut voimaan 7.4.2023.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 15.3.2023 § 67

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston jäsenen valinta
HEL 2022-015414

Kaupunginvaltuusto myönsi Janna Rantaselle eron kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston jäsenen luottamustoimesta ja valitsi Päivi Riihimäen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston jäseneksi kaupunginvaltuuston toimikaudeksi. Samalla kaupunginvaltuusto tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Kvsto 15.3.2023 § 68

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston jäsenen valinta
HEL 2023-001246

Kaupunginvaltuusto myönsi Milja Suihkolle eron kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston jäsenen luottamustoimesta ja valitsi Hanna Hannuksen kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaoston jäseneksi kaupunginvaltuuston toimikaudeksi. Samalla kaupunginvaltuusto tarkasti pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Kvsto 15.3.2023 § 70

Kontulan pelastusaseman uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksyminen
HEL 2022-007788

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Kontulan pelastusaseman uudisrakennuksen 9.6.2022 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 2 389 brm² ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 13 157 000 euroa huhtikuun 2022 kustannustasossa.

Kvsto 15.3.2023 § 72



20.04.2023

Vuokraus- ja myyntiperiaatteiden määrittäminen toimitilatontille (Länsisatama, Jätkäsaari, tontti 20799/1)
HEL 2021-010721

Kaupunginvaltuusto vahvisti Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama, Jätkäsaari) asemakaavan nro 12351 toimitilatontin 20799/1 tai siitä muodostettavan tontin vuokraus- ja myyntiperiaatteet liitteen 1 mukaisesti.

Kvsto 15.3.2023 § 73

Hermanninrannan asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 12760)
HEL 2020-001742

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 21. kaupunginosan (Hermanni) vesialueen asemakaavan ja 10. kaupunginosan (Sörnäinen) kortteleiden 10570 ja 10688, puisto-, satama-, erityis- ja katualueiden sekä 21. kaupunginosan (Hermanni) korttelin 21676 osan tonttia 4 ja puisto-, urheilu-, rautatie-, vesi- ja katualueiden ja kaupunginosan rajan asemakaavan muutoksen 7.6.2022 päivätyn ja 13.12.2022 muutetun piirustuksen nro 12760 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein (muodostuvat uudet korttelit 21679–21691). Kaava koostuu kahdesta karttalehdestä 1/2 ja 2/2.
Asemakaava on hyväksytty 29.3.2023.

Kvsto 15.3.2023 § 74

Konalan Kyttäläntie 8 ja Ajomiehentie 13 asemakaavan muutos (nro 12776)
HEL 2021-008999

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32037 tonttien 1 ja 2 sekä katualueen asemakaavan muutoksen 6.9.2022 päivätyn piirustuksen nro 12776 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.
Asemakaava on hyväksytty 29.3.2023.

Kvsto 15.3.2023 § 75

Vartiokylän Kivensilmänkuja 2 asemakaavan muutos (nro 12682)
HEL 2020-005553

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45186 sekä katualueen asemakaavan muutoksen 27.9.2022 päivätyn ja 6.2.2023 korjatun piirustuksen nro 12682 mukaisena ja asemakaa-



20.04.2023

Asia/2

vaselostuksesta ilmenevin perustein.
Asemakaava on hyväksytty 29.3.2023.

[Pöytäkirja](#)

Khs 13.3.2023 § 169

Malmin peruskoulun Kesälän toimipisteen ja päiväkoti Kotinummen teknisen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksyminen
HEL 2022-007257

Kaupunginhallitus hyväksyi Malmin peruskoulun Kesälän toimipisteen ja päiväkoti Kotinummen teknisen perusparannuksen 12.8.2022 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 3 470 brm² ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 118 000 euroa toukokuun 2022 kustannustasossa.

Khs 13.3.2023 § 172

Tilojen vuokraaminen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön
Pitäjänmäestä (Kutomokuja 3)
HEL 2022-004202

[Pöytäkirja](#)

Khs 27.3.2023 § 207

Myyntiperaatteiden vahvistaminen liike- ja toimistotontille hotellihanketta varten (Vallila, tontti 22400/2)
HEL 2022-002149

[Pöytäkirja](#)

Kylk 24.1.2023 § 38

Malmin uimahalli (Pekanraitti 14), asemakaavan muuttaminen (nro 12684)
HEL 2020-005214

Hankenumero 4003_9

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 24.1.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12684 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 38. kaupunginosan (Malmi, Ala-Malmi) kortteleita 38075 ja 38095 sekä katualuetta.
Asemakaava on tullut voimaan 21.3.2023.

[Pöytäkirja](#)



20.04.2023

Asia/2

Kylk 31.1.2023 § 58

Satamakaaren teknisen huollon alue, asemakaavan muuttaminen (nro 12783)
HEL 2020-011328
Hankenumero 6464_2
Asemakaava on tullut voimaan 12.4.2023.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Nina Crow, hallintosihteeri, puhelin: 310 26317
nina.crow(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Nina Crow, hallintosihteeri, puhelin: 310 26317
nina.crow(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



20.04.2023

Asia/3

§ 32

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston kokouksen 4.5.2023 siirtäminen pidettäväksi 10.5.2023

HEL 2022-011914 T 00 00 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti siirtää 4.5.2023 kokouksensa pidettäväksi keskiviikkona 10.5.2023 klo 16.00. Kokouspaikka Työpajankatu 8.

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.

Esittelijän perustelut

Kaupungin konesalipalvelujen keskittämisestä johtuen Ahjon palvelimet siirretään Tietoevryltä Fujitsulle. Tämä aiheuttaa käyttökatkon kyseisen kokouksen ajalle.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kymp
Rya



20.04.2023

Asia/3

Maka
Palu
Hatu
Kkansl



§ 33

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Yrjönkadun uimahallin perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2023-000829 T 10 06 00

Yrjönkatu 21b, 00100 Helsinki, Pysyvä kiinteistöobjekti: 4450

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kampissa osoitteessa Yrjönkatu 21b sijaitsevan Yrjönkadun uimahallin perusparannuksen 6.4.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 5882 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 21 860 000 euroa tammikuun 2023 kustannustasossa ehdolla, että kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Katri Olli, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 33274
katri.oli(a)hel.fi
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yrjönkadun uimahallin perusparannuksen HS 06.04.2023
- 2 Yrjönkadun uimahallin perusparannuksen HS 06.04.2023, Liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

Otteen liitteet

Esitysteksti



Kulttuuri- ja vapaa-aikatoiminta
Kaupunginmuseo

Esitysteksti
Esitysteksti

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Yrjönkadun uimahallin (valmistunut 1928) toiminnallista ja teknistä perusparannusta. Hankkeessa ajanmukaistetaan asiakkaiden ja henkilökunnan toimintaympäristöä ja turvallisuutta, uusitaan talotekniset ja vedenkäsittelyjärjestelmät sekä parannetaan rakennusfysikaalisia olosuhteita turvallisiin ja terveellisiin toimitiloihin.

Hankkeessa ajanmukaistetaan vedenkäsittely-, lämpö-, käyttövesi- ja ilmanvaihtojärjestelmät, sähkötekniset järjestelmät sekä korjataan vaurioituneet julkisivut, ikkunat ja ovet huomioiden rakennuksen suojeluarvot. Pesu- ja saunatilojen pintarakenteet ja vedeneristykset uusitaan. Toiminnallisuutta parannetaan siirtämällä henkilökunnan sosiaalilat kellarista ja 1. kerroksesta kolmanteen ja neljänteen kerrokseen sekä organisoimalla pääsisääkäynnin järjestelyt uudelleen. Hankkeen yhteydessä korjataan allastilojen alkuperäisten seinälaattojen vauriot ja kiinnitykset alustaansa. Lisäksi korjataan kosteusvaurioituneita rakenteita ja vesikaton tasakattoalueet.

Uimahallirakennuksessa on vuosikymmenten aikana tehty erilaisia muutostöitä. Kuudennen kerroksen tanssisali (ent. tenniskenttä) vesikatto- ja permantorakenteineen korjattiin vuonna 1990 edellisvuotisen tulipalon jälkeen. Vuosina 1988 - 2000 tehtiin kokonaisvaltainen perusparannus kellarista viidenteen kerrokseen. Tuolloin mm. uusittiin altaiden vedeneristykset laatoituksineen.

Tekniset järjestelmät ovat elinkaarensa päässä pois lukien 4. - 7. kerroksien järjestelmät. Rakennusteknisesti rakennus on ikäistään vastavassa kunnossa. Sisäilmaongelmista ei ole raportoitu.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa mm. seuraavia Helsingin kaupunkistrategian 2021 - 2024 tavoitteita, jotka on kerrottu tarkemmin hankesuunnitelmassa:

Kunnianhimoista ilmastovastuuta ja luonnonsuojelua
- Kunnostetaan olemassa oleva liikuntarakennus.

Taide ja kulttuuri ovat hyvän elämän mahdollistajia
- Hankkeessa huomioidaan ns. prosenttitaide.



Yhdenvertainen ja kansainvälinen Helsinki

- Esteettömyyttä ja saavutettavuutta parannetaan sekä lisätään rakennukseen sukupuolineutraaleja wc-tiloja.

Toimiva ja kaunis kaupunki

- Suunnittelussa on huomioitu kulttuurihistoria, arkkitehtuuri ja muut suojeluarvot.
- Uimahalli kutsuu eri-ikäisiä ja eritaustaisia ihmisiä kohtaamaan kaupungissa läpi vuoden ja tekee mahdolliseksi viipymisen ja oleilun.

Helsinkiläisten hyvinvointi ja terveys paranevat

- Liikuntaa palvelevia tiloja parannetaan ja eri-ikäiset palvelujen käyttäjät otetaan paremmin huomioon.

Vastuullinen talous kestävän kasvun perustana

- Hankkeessa suunniteltavat energiaratkaisut on valittu perustuen edullisimpiin elinkaarikustannuksiin.

Henkilöstölle vetovoimainen Helsinki

- Henkilökuntaa on osallistettu uusien tilojen suunnitteluun.
- Henkilökunnan työskentely-, tauko- ja sosiaalityö parannetaan.

Hankkeesta on laadittu 6.4.2023 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan sekä kulttuuri- ja vapaa-aikatoimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaavoituksen, kaupunginmuseon ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kulttuuri- ja vapaa-aikatoimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Yrjönkadun uimahallin perusparannus

Alueella on 28.8.1836 voimaan tullut asemakaava (tunnus 461). Kaava määrittelee vain tontin rajat ja asuinkäytön.

Yrjönkadun uimahalli sijoittuu Yrjönkadun varrelle ns. sisämutkaan Hotelli Tornia vastapäätä ja on jäänyt kauppakeskus Forumin laajennuttua sen ”syleilyyn” siten, että katujulkisivua on noin 8 m. Uimahallin julkisivu on osa kaupunkirakennetta ja paikalle löytäminen on haasteellista. Rakennuksessa on uimahallitoiminnan lisäksi tarjolla erilaisia liikunta- ja palveluja sekä toimistotiloja.



Rakennus on kulttuurihistoriallisesti sekä rakennushistoriallisesti merkittävä. Se oli vuosikymmeniä Suomen ainoa julkisessa käytössä ollut uimahalli. Uimahallin on suunnitellut arkkitehti Väinö Vähäkallio ja se vihittiin käyttöön 4.6.1928. Uimahalliin liittyi ulkomaisten esikuviansa tapaan kylpylätoimintaan kuuluvia palveluja.

Hankesuunnitteluvaiheen alussa rakennuksessa tehtiin laajasti erilaisia kuntotutkimuksia ja selvityksiä. Rakennushistoriallinen selvitys päivitettiin 1990-luvulta tähän päivään. Rakennuksesta laadittiin myös rakennehistoriallinen selvitys rakenteisiin kohdistuneista erilaisista muutoksista, joista tärkein on neljännen ja viidennen kerroksen välisen aukon ummistaminen 1950-luvulla. Tilassa toimi tuolloin ravintola.

Asemakaavamuutos on tekeillä ja siihen tulee sisältymään vahva suojeluvelvoite. Sisätiloissa suojelu kohdistuu erityisesti yleisön sisäänkäyntitiloihin sekä ison ja pienen altaan allastiloihin ja niiden oheistiloihin. Suojeluvelvoite on määritetty Helsingin kaupungin museon lausunnossa vuodelta 1990 sekä muistiossa 7.11.1990 Yrjönkatu 21b:n suojelusta. Alueella on voimassa rakennuskielto 11.10.2024 saakka.

Ainoa toiminnallinen tilamuutos tehdään siirrettäessä henkilökunnan puku- ja pesutilat kellarista 4. kerrokseen ja taukotilat 1. kerroksesta 3. kerrokseen. Kellarissa vapautuviin tiloihin tulee uusi IV-konehuone ja 1. kerrokseen sähkökeskus. Muutoin tilojen käyttötarkoitukset säilyvät ennallaan.

Uimahallin vedenkäsittelylaitteistot ja huoltotilat sijaitsevat alemmassa kellarikerroksessa.

Varsinaisia uima-allastiloja lukuun ottamatta muiden märkätilojen pintarakenteet uusitaan vedeneristyksiä myöten.

Rakennusvalvontaviranomaisen kanssa on sovittu, että tässä kohteessa voimassa olevista talotekniikan määräyksistä voidaan joustaa, koska kohdetta käsitellään kuin suojeltua rakennusta. Talotekniikkaa parannetaan siellä missä se on mahdollista. Ilmanvaihtuvuutta tehostetaan nykyisen kokoissa kanavissa.

Hankesuunnitteluvaiheen aikana selvitettiin näkemis-, kuulemis- ja liikkumisympäristön esteettömyyden parantamiskeinoja ja palvelupolkuja. Toiseen kerrokseen pääsyä helpotetaan ja laajennetaan nykyistä LE-wc:tä erilliseksi yksityiseksi puku- ja pesutilaksi. Altaiisiin pääsyä ei pystytä erikseen järjestämään, koska markkinoilla tarjolla olevista tasonostimista ja allasnostimista ei löytynyt soveltuvaa järjestelmää tähän kohteeseen.



Hankkeessa tutkittiin energiatehokkuuden parantamista ja liki ainoana soveltuvana keinona päädyttiin lämmöntalteenottoon suihkujen jätevedestä.

Piha-alueella ei tehdä uudelleenjärjestelyjä.

Pysäköintipaikkoja ei tontilla ole. Yrjönkadun uimahalli on hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on 29.3.2022 hyväksynyt Yrjönkadun uimahallin perusparannuksen tarveselvityksen.

Hankkeen tarpeellisuus

Rakennuksessa on edellisen kerran tehty korjauksia 6. ja 7. kerroksessa vuonna 1990 tulipalon jäljiltä. Muut kerrokset korjattiin 1998 - 2000.

Tekniset järjestelmät ovat elinkaarensa päässä. Rakennusteknisesti rakenteet ovat ikäistään vastaavassa kunnossa. Sisäilmaongelmista ei ole raportoitu.

Uimahallien tilaajan ohjeen mukaan uimahallien korjausrytmi on noin 20 vuotta tekniikan ja pintarakenteiden elinkaarella. Tämän hankkeen rakennustöiden alkaessa korjausrytmi ylittyy 4 vuodella. Altaiden vedeneristykset on uusittu 1998 - 2000 remontissa ja tehtyjen tutkimusten mukaan korjaus on onnistunut ja uusimistarvetta ei ole tässä remontissa.

Uuden kemikaalilainsäädännön vuoksi kellarissa olevat vedenkäsittelykemikaalit on säilytettävä erillisissä palo-osastoiduissa tiloissa.

Hankkeen tavoitteena on palvella nykyistä laajemmin kaikkia kaupunkilaisia sekä vastata suureen liikunnan aktivointitarpeeseen. Uimahalli sijaitsee keskeisellä paikalla ja on erittäin suosittu. Uimahallissa vieraillee vuosittain noin 160 000 asiakasta. Päivittäinen kävijämäärä vaihtelee 300 - 800 asiakkaan välillä.

Tällä hetkellä palveluita pystytään tarjoamaan vain rajalliselle asiakaskunnalle. Toimintojen uudelleen järjestely mahdollistaa monipuolisemman palvelun. Myös erityisryhmät ja ikäihmiset hyötyvät, kun asiointi helpottuu. Palvelujen helppokäyttöisyyttä ja saavutettavuutta parannetaan niin, että esim. sisäänpääsy uimahalliin voi jatkossa tapahtua automaattisesti kortinlukijan avulla.

Lausunnot



Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hanke-suunnitelmasta lausunnon kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta ja kaupunginmuseolta.

Hankkeen laajuus

Rakennuksen laajuus on 5 882 brm², 4 664 htm², 3 758 hym². Rakennuksen tilavuus on 24 184 m³.

Uimahallin ja liikuntapalvelujen käytössä olevien tilojen laajuus on 4 701 brm², 3 624 htm², 2 753 hym².

Ulosvuokrattujen toimistotilojen laajuus on 1 181 brm², 1 040 htm², 1 005 hym².

Rakennuskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 21 860 000 euroa tammikuun 2023 kustannustasossa (3 716 euroa/brm²).

Tilakustannus käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritelty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on uimahallin osalta 998 485 euroa/vuosi (22,96 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 21,12 euroa/htm²/kk). Neliövuokran perusteena on 3 624 htm². Nykyinen sisäinen kokonaisvuokra on 774 020 euroa/vuosi (18,21 euroa/htm²/kk).

Uimahallin toiminnan ulkopuolelle jää 1 040 htm² ulosvuokrattavaa toimistotilaa, jonka osalta hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on 286 403 euroa/vuosi (22,96 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 21,12 euroa/htm²/kk). Tällä hetkellä toimistotiloille ei ole tiedossa kaupungin omaa jatkokäyttöä. Jos tilat vuokrataan kaupungin ulkopuoliselle toimijalle, vuokra määräytyy markkinahintaisesti.

Vuokralaskelma on teknisenä liitteenä.

Väistötilat

Väistötilatarvetta ei ole.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023 - 2032 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 20 000 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2023 - 2025.



20.04.2023

Asia/4

Hankkeen edellyttämä 21 860 000 euron rahoitustarve huomioidaan vuosien 2024 - 2033 rakentamishjelmassa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapaikkapalvelut.

Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaa maaliskuussa 2024 ja työt valmistuvat joulukuussa 2025.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Katri Olli, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 33274
katri.oli(a)hel.fi
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Yrjönkadun uimahallin perusparannuksen HS 06.04.2023
- 2 Yrjönkadun uimahallin perusparannuksen HS 06.04.2023, Liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1	Esitysteksti
Kulttuuri- ja vapaa-aikatoiminta	Esitysteksti
Kaupunginmuseo	Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginhallitus



20.04.2023

Asia/5

§ 34

Aino Acktén huvilan teknisen peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2023-004060 T 10 06 00

Katuosoite:Tullisaaren ulkoilupuisto, 00590 Helsinki, Pysyvä rakennustunnus: 40281, Hankenumero: 2821Z60006

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Aino Acktén huvilan teknisen peruskorjauksen 20.3.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on 409 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 500 000 euroa tammikuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21291
juha.polvinen(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi
Sakari Heikkinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38458
sakari.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Aino Acktén huvilan teknisen peruskorjauksen hankesuunnitelma, pvm. 20.03.2023
- 2 Rakennusosat- ja järjestelmät
- 3 Ark -viitesuunnitelmat
- 4 Aikataulu

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Aino Acktén huvila on keskeinen osa Tullisaaren puistoalueen kokonaisuutta, jonka muodostavat puistoalue ja alueen historialliset rakennukset.



Asemakaava on vuodelta 1998, jossa suojeltu rakennus (sr-1, rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus). Rakennusalue on merkitty merkinnällä y-2 (kulttuuri-toimintaa palveleva rakennusalue). Rakennuslain 135 §:n 1 momentin nojalla on määrätty, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivun, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.

Helsingin kaakkoisen alueen osallistuvan budjetoinnin OmaStadi -äänestyksessä kaupunkilaiset äänestivät Aino Acktén huvilan alueelle varatun rahoituksen kohteeksi vuosina 2019 - 2020. Rahoitus käytettiin tutkimuksiin, joilla selvitettiin huvilan kunto.

Teknisellä peruskorjauksella rakennuksen tilat ja toiminnot saatetaan alkuperäiseen tarkoitukseensa käytettäväksi kesäisin. Hankkeessa uusitaan talotekniset asennukset, parannetaan energiatehokkuutta ja painovoimaista ilmanvaihtoa, korjataan vaurioituneet rakenteet ja vesikatto sekä kosteusvaurioituneita pinta- ja rakennekerroksia.

Esittelijän perustelut

Yleistä hankkeesta

Teknisellä peruskorjauksella rakenteet ja tilat saadaan teknisesti toimintakuntoisiksi erilaisia käyttäjiä varten. Korjaustoimenpiteillä huomioidaan myös rakennuksen rakennushistoriallisia suojeluarvoja ja ylläpidetään olemassa olevaa rakennuskantaa toimintakunnossa.

Aino Acktén huvilassa korjataan kosteus- ja mikrobivauriot, varmistetaan vesikaton toiminta myös tulevaisuudessa, ajanmukaistetaan tilojen talotekniikka ja parannetaan tilojen painovoimasta ilmanvaihtoa sekä hallitaan kiinteistön lämpötekniisiä olosuhteita ympäri vuoden.

Viranomaisten ennakkolausunnot

Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä maankäytön ja kaupunkirakentamisen sekä kaupunkitilan- ja maisemasuunnittelun edustajia.

Tullisaaren alueen lepakkoyhdyskunnan lisääntymis- ja talvehtimispaikkojen suhteen on kuultu myös Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen asiantuntijan kanta rakentamistoimenpiteitä varten.

Rahoitus

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@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



20.04.2023

Hankkeen rahoitukseen käytetään käyttötalouden määrärahoja. Hankkeelle on varattu määräraha 2 500 000 euroa (alv. 0 %) siten, että hanke toteutetaan vuosina 2023 - 2024.

Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Kaupunkiympäristön toimialan laatima hankesuunnitteluvaiheen (HKA) kustannusarvio on 2 500 000 euroa arvonlisäverottomana (kausi: tammi-
mikuu/2023).

Teknisen hankkeen vuokra vaikutus

Tila tullaan vuokraamaan markkinaehtoisesti ulkopuoliselle toimijalle ja hankkeen vuokra vaikutus pyritään sisällyttämään markkinaehtoiseen vuokraan.

Väistötilakustannus

Ei väistötilakustannusta.

Aikataulu ja toteutus

Rakentaminen alkaa 6/2023, ja työ valmistuu 7/2024. Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21291
juha.polvinen(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi
Sakari Heikkinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38458
sakari.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Aino Acktén huvilan teknisen peruskorjauksen hankesuunnitelma, pvm. 20.03.2023
- 2 Rakennusosat- ja järjestelmät
- 3 Ark -viitese suunnitelmat
- 4 Aikataulu

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@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



20.04.2023

Asia/5

Kaupunkiympäristön toimiala / Hankeyksikkö 2
Kaupunkiympäristön toimiala / Yritystilat



§ 35

Vuokraus, vuokrasopimuksen jatkaminen, Ultramariinikuja 8, tilaelementeistä koostuva paviljonki, Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

HEL 2023-004263 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

A

jatkovuokrata 17.3.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti osoitteessa Ultramariinikuja 8 sijaitsevan, yhteensä 1 110 htm² laajuisen paviljongin Parmaco Oy:lta kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatuksen lisätilaksi 84 kuukauden ajaksi sisältäen 24 kuukauden option siten, että arvonlisäveroton tilavuokra on yhteensä enintään 1 605 000 euroa.

B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön tekemään jatkovuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan Parmaco Oy:n kanssa jatkovuokrasopimuksen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Harriet Andersson, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32429
harriet.andersson(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 15.3.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Jatkovuokrasopimusluonnos ja vastuujakotaulukko

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Parmaco Oy

Otteen liitteet
Esitysteksti

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



Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

LPK Kuninkaantammen päiväkotipaviljonki on ollut kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lisätiläkäytössä vuodesta 2018. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan 130 lapselle mitoitettu päiväkotitoiminta, nykyiseltä nimeltä LPK Kannel lisätilat, tarvitaan edelleen palvelemaan Kuninkaantammen ja Kannelmäen alueita vuoteen 2028 asti.

Vuokrattavat tilat

Tarkoitus on jatkovuokrata osoitteessa Ultramariinikuja 8 sijaitseva, tilaelementeistä koostuva, 1 110 htm² laajuinen päiväkotipaviljonki Parmaco Oy:lta.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 5.4.2018 (44 §) hyväksynyt Ultramariinikujalle toteutettavan vuokrattavan päiväkotipaviljongin hankesuunnitelman siten, että kohteen investointikustannukset ovat enimmillään arvonlisäverottomana 660 000 euroa kustannustasossa 1/2018 enimmäislaajuuden ollessa 1 260 brm² ja käyttäjän vuokrakustannusten keskimäärin 30,20 euroa/htm²/kk.

Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Nykyinen vuokrasopimus umpeutuu 31.7.2023. Sitä on tarkoitus jatkaa määräaikaisena 1.8.2023 - 31.7.2028. Lisäksi varaudutaan 24 kuukauden option.

Tilojen nykyinen tilavuokra on 23,42 euroa/htm²/kk. Jatketun vuokrasopimuksen uusi tilavuokra on 17,21 euroa/htm² (1 110 m²). Tilavuokra sisältää rakennuksen ylläpidon vastuuajakotaulukon mukaisesti.

Kohteen tilavuokra tarkastetaan vuosittain. Vuosittainen korotus on 2 %, alkaen 1.8.2024.

Tilojen rakennuslupa on voimassa 19.6.2023 asti. Jatkorakennuslupaa haetaan kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun toimesta yhteistyössä paviljonkitoimittajan kanssa. Vuokrasopimuksen ehtona on, että tiloille saadaan jatkolupa.



Muut kustannukset

Tiloihin ei tehdä muutoksia, jotka aiheuttaisivat investointikustannuksia.

Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan paviljonkitoimittajalle maksamasta tilavuokrasta sekä kaupunkiympäristön toimialan ylläpitovuokrasta ja yleiskustannuksesta.

Nykyinen tilakustannus käyttäjälle on 27,05 euroa/htm²/kk, josta tilavuokran osuus on 23,42 euroa htm²/kk, kaupunkiympäristön ylläpito- vuokra 2,96 euroa/htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk.

Jatkovuokrakauden arvioitu tilakustannus käyttäjälle on 20,84 euroa/htm²/kk, josta tilavuokran osuus on 17,21 euroa htm²/kk, kaupunkiympäristön ylläpito- vuokra 2,96 euroa/htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk.

Lausunnot

Kasvatus ja koulutuslautakunta on antanut mahdollisesta jatkovuokrauksesta puoltavan lausunnon 17.4.2018 (74 §).

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Tila on ollut päiväkotikäytössä vuodesta 2018.

Rahoitus ja toteutus

Paviljongin omistajalle ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Rakennuksen ylläpidosta vastaa paviljonkitoimittaja ja piha-alueen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu vastuunjako- taulukon mukaan.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan sekä kaupungin- hallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella kaupunkiympäristö- lautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on toimivaltainen päättämään liikehuoneiston vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen tai enintään yhden vuoden irtisanomisajalla toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 milj. euroa.

Esittelijä



20.04.2023

Asia/6

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Harriet Andersson, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32429
harriet.andersson(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 15.3.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Jatkovuokrasopimusluonnos ja vastuujakotaulukko

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Asiakkuusyksikkö 1



§ 36

Vuokraus, vuokrasopimuksen jatkaminen, Saarenkatu 14, väliaikainen tilaelementeistä koostuva paviljonki, Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

HEL 2023-004271 T 10 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

A

jatkovuokrata 6.3.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti osoitteessa Saarenkatu 14:ssa sijaitsevan, yhteensä 1 110 htm² laajuisen paviljonkipäiväkotitilan Parmaco Oy:lta kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatuksen lisätilaksi 78 kuukauden ajaksi sisältäen 24 kuukauden option siten, että arvonlisäveroton tilavuokra on yhteensä enintään 1 915 680 euroa. Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön tekemään jatkovuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan Parmaco Oy:n kanssa jatkovuokrasopimuksen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Harriet Andersson, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32429
harriet.andersson(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 LPK Violanpuisto paviljonki hankesuunnitelma 6.3.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Jatkovuokrasopimusluonnos ja vastuujakotaulukko

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet

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



Parmaco Oy

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-
lautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

LPK Violanpuiston päiväkotipaviljonki on ollut kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lisätiläkäytössä vuodesta 2018. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan 16.11.2022 päivätyn tarvekuvauksen mukaan tilaa tarvitaan edelleen palvelemaan Hermannin aluetta, kunnes Hermannin rannan pysyvä päiväkotitoimitus valmistuu arviolta vuonna 2028.

Vuokrattavat tilat

Tarkoitus on järjestää tarvittavat tilat jatkovuokraamalla osoitteessa Saarenkatu 14 sijaitseva, tilaelementeistä koostuva, 1 110 htm² laajuisen päiväkotipaviljonki Parmaco Oy:ltä.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 3.5.2018 (66 §) päättänyt hyväksyä toteutettavan paviljongin arvonnalisäverottomaan enimmäishintaan 2 475 100 euroa kustannustasossa 2/2018 sisältäen investointikustannuksia 712 200 euroa (alv. 0 %) ja vuokratkustannuksia 1 762 900 euroa (alv. 0 %). Hankkeen enimmäislaajuus on 1 200 brm².

Vuokraus ulkoiselta toimijalta:

Paviljongin nykyinen vuokrasopimus umpeutuu 29.2.2024. Sitä on tarkoitus jatkaa määräaikaisena 1.3.2024 - 31.8.2028. Lisäksi varaudutaan 24 kuukauden option.

Tilojen nykyinen tilavuokra on 26,04 euroa/htm²/kk. Jatkovuokrasopimuksen uusi tilavuokra on 22,13 euroa/htm² (1 110 htm²). Tilavuokra sisältää paviljongin ylläpidon vastuuajakotaulukon mukaisesti. Tilavuokraa tarkastetaan vuosittain. Vuosittainen korotus on 2 %, alkaen 1.3.2025.

Tilojen rakennuslupa on voimassa 17.8.2023 asti. Jatkorakennuslupaa haetaan kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun toimesta yhteistyössä paviljonkitoimittajan kanssa. Vuokrasopimuksen ehtona on, että tiloille saadaan jatkolupa.



20.04.2023

Asia/7

Muut kustannukset

Tiloihin ei tehdä muutoksia, jotka aiheuttaisivat investointikustannuksia.

Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan palvelukokoonpanolle maksamasta tilavuokrasta sekä kaupunkiympäristön toimialan ylläpitovuokrasta ja yleiskustannuksesta.

Nykyinen tilakustannus käyttäjälle on 29,67 euroa/htm²/kk, josta tilavuokran osuus on 26,04 euroa htm²/kk, kaupunkiympäristön ylläpito- vuokra 2,96 euroa/htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk.

Jatkovuokrakauden arvioitu tilakustannus käyttäjälle on 25,76 euroa/htm²/kk, josta tilavuokran osuus on 22,13 euroa htm²/kk, kaupunkiympäristön ylläpito- vuokra 2,96 euroa/htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk.

Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 6.3.2023 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Tilojen käyttöönottoaikataulu:

Tilat on ollut päiväkotikäytössä vuodesta 2018.

Rahoitus ja toteutus:

Paviljongin omistajalle ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan sekä kaupungin- hallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on toimivaltainen päättämään liikehuoneiston vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen tai enintään yhden vuoden irtisanomisajalla toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 milj. euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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



20.04.2023

Asia/7

Harriet Andersson, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32429
harriet.andersson(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 LPK Violanpuisto paviljonki hankesuunnitelma 6.3.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Jatkovuokrasopimusluonnos ja vastuujakotaulukko

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Asiakkuusyksikkö 1



20.04.2023

Asia/8

§ 37

Vuokraus, vuokrasopimuksen jatkaminen, Ilmattarentie 32, väliaikainen tilaelementeistä koostuva paviljonki, Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

HEL 2023-004262 T 10 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

A

jatkovuokrata 15.3.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti osoitteessa Ilmattarentie 32 sijaitsevan, yhteensä 1 044 htm² laajuisen paviljongin Parmaco Oy:lta kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatuksen väistötilaksi toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella vähintään 56 kuukaudeksi ensimmäisen mahdollisen irtisanomisajankohdan ollessa 31.1.2028 ja irtisanomisajan 6 kuukautta siten, että arvonlisäveroton tilavuokra on yhteensä enintään 1 356 000 euroa. Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön tekemään jatkovuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan Parmaco Oy:n kanssa jatkovuokrasopimuksen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Harriet Andersson, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32429
harriet.andersson(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 15.3.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Jatkovuokrasopimusluonnos ja vastuujakotaulukko

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet



Ote

Parmaco Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

LPK Käpylinnan päiväkotipaviljonki on ollut kasvatuksen ja koulutuksen toimialan väistötiläkäytössä vuodesta 2019. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan 120 lapselle mitoitettu LPK Käpylinnan paviljonki tarvitaan edelleen palvelemaan Käpylän aluetta, kunnes alueelle saadaan pysyvä päiväkotiratkaisu.

Vuokrattavat tilat

Tarkoitus on jatkovuokrata osoitteessa Ilmattarentie 32 sijaitseva, tilaelementeistä koostuva, 1044 htm² laajuinen päiväkotipaviljonki Parmaco Oy:lta.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 3.5.2018 (64 §) päättänyt hyväksyä Ilmattarentie 32 sijaitsevalle tontille rakennettavan päiväkotipaviljongin hankesuunnitelman arvonlisäverottoman enimmäishintaan 2 464 200 euroa 3/2018 kustannustasossa sisältäen investointikustannuksia 712 200 euroa (alv. 0 %) ja vuokratustannuksia 1 752 000 euroa (alv. 0 %). Hankkeen enimmäislaajuus on 1 200 brm².

Vuokraus ulkoiselta toimijalta

Paviljongin nykyinen vuokrasopimus umpeutuu 30.11.2023. Sitä on tarkoitus jatkaa toistaiseksi voimassa olevana niin, että ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajankohta on 31.1.2028 ja irtisanomisaika 6 kuukautta, jolloin vuokra-aika on vähintään 56 kuukautta.

Tilojen nykyinen tilavuokra on 27,97 euroa/htm²/kk. Uusi tilavuokra on 23,18 euroa/htm² (1 044 m²). Tilavuokra sisältää rakennuksen ylläpidon vastuujakotaulukon mukaisesti.

Kohteen tilavuokra tarkastetaan vuosittain. Vuosittainen korotus 2 %, alkaen 1.12.2024.



Tilojen rakennuslupa on voimassa 30.9.2023 asti. Jatkorakennuslupaa haetaan kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun toimesta yhteistyössä paviljonkitoimittajan kanssa. Vuokrasopimuksen ehtona on, että tiloille saadaan jatkolupa.

Muut kustannukset

Tiloihin ei tehdä muutoksia, jotka aiheuttaisivat investointikustannuksia.

Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan paviljonkitoimittajalle maksamasta tilavuokrasta sekä kaupunkiympäristön toimialan ylläpitovuokrasta- ja yleiskustannuksesta.

Nykyinen tilakustannus käyttäjälle on 26,81 euroa/htm²/kk, josta tilavuokran osuus on 23,18 euroa htm²/kk, kaupunkiympäristön ylläpito- vuokra 2,96 euroa/htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk.

Jatkovuokrakauden arvioitu tilakustannus käyttäjälle on 25,76 euroa/htm²/kk, josta tilavuokran osuus on 22,13 euroa/htm²/kk, kaupunkiympäristön ylläpito- vuokra 2,96 euroa/htm²/kk ja yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk.

Lausunnot

Jatkovuokrauksesta pyydetään lausunto kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Tila on ollut päiväkotikäytössä vuodesta 2019.

Rahoitus ja toteutus

Paviljongin omistajalle ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan sekä kaupungin- hallituksen 18.9.2017 § 865 päätöksen perusteella kaupunkiympäristön- lautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on toimivaltainen päättämään liikehuoneiston vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen tai enintään yhden vuoden irtisanomisajalla toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 milj. euroa.



20.04.2023

Asia/8

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Harriet Andersson, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32429
harriet.andersson(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 15.3.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet
- 3 Jatkovuokrasopimusluonnos ja vastuujakotaulukko

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Asiakkuusyksikkö 1



§ 38 Katujen uudelleenpäällystykset 2023

HEL 2023-002758 T 10 05 02

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa yleisten alueiden kunnossapitoyksikön tilaamaan vuoden 2023 katujen uudelleenpäällystystyöt Helsingin kaupungin rakentamispalveluliikelaitos Staralta enimmäishintaan 5 700 000 euroa (alv. 0 %).

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Noora Lindberg, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 23448
noora.lindberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustava uudelleenpäällystysohjelma 2023
- 2 Alustavat uudelleenpäällystyskohteet kartalla

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Yleistä

Yleisten alueiden kunnossapitoyksikkö ja Staran kaupunkitekniikan yläpitoyksikkö ovat yhteistyössä laatineet vuoden 2023 uudelleenpäällystyssuunnitelman, jonka mukaisesti päällystyöt toteutetaan. Yhdessä Staran päällysteasiantuntijoiden kanssa muodostetaan päällystyssuunnitelma tulevalle kaudelle. Staran päällysteasiantuntijat laativat alustavan suunnitelman päällystettävistä kohteista. Yleisten alueiden kunnossapitoyksikkö on teettänyt katuverkon kuntomittauksia, joiden perusteella suunnitelmaa täydennetään. Keväällä suunnitelmaa vielä tarkistetaan. Uudelleenpäällystyssuunnitelmaa täsmennetään päällystyskauden aikana. Uudelleenpäällystysohjelma sisältää ajoratojen sekä



jalankulku- ja pyöräilyväylien asfaltit ja kiveykset. Ajouratojen ja jalankulku- ja pyöräilyväylien uudelleenpäällystys on kilpailutettu erikseen. Pääsääntöisesti ajoradoille varattu budjetti on 5 200 000 euroa (alv. 0 %). Jalankulku- ja pyöräilyväylille on varattu erillinen 500 000 euron (alv. 0 %) budjetti. Uudelleenpäällystysuunnitelman laajuus on yhteensä noin 40 ha, mikä vastaa noin 2 % kulkuväylien päällystetystä pinta-alasta.

Stara on kilpailuttanut kuusi asfalttiurakkaa sekä kolme kivityöurakkaa. Stara teettää kilpailutukset voittaneilla urakoitsijoilla uudelleenpäällystystyöt sekä uudisrakentamiskohteiden päällystystyöt. Staran johtokunta on tehnyt asfalttiurakoiden hankintapäätökset 23.3.2023 § 38 - 43.

Stara toteuttaa työt kolmella alueella: lännessä, pohjoisessa ja idässä. Jokaisella kolmella alueella on omat asfaltti- ja kivityöurakat. Näiden lisäksi on koko kaupungin alueen kattava pääkatujen kivimastiksiasfaltti (SMA-) ja valuasfalttiurakka sekä erillinen jalankulku- ja pyöräilyväylien päällystysurakka.

Melua vaimentavien päällysteiden avulla vähennetään liikenteen rengasmelua. Tänä vuonna päällystetään yksi katu melua vaimentavalla päällysteellä (SMA 11). Vanhaa asfalttia uusiokäytetään asfalttinormeissa sallittu maksimimäärä. Kulutuskerroksessa sallittu määrä on 50 % ja sen alapuolisissa asfalteissa 70 %.

Hankkeen kustannusvaikutukset

Tilauksen enimmäishinta vuodelle 2023 on 5,2 milj. euroa (alv. 0 %) ja kaantuen kolmeen osaan: länsi 1,715 milj. euroa, pohjoinen 2,16 milj. euroa ja itä 1,325 milj. euroa. Jalankulku- ja pyöräilyväylien päällystysurakkaan on varattu 500 000 euroa (alv. 0 %). Tilauksen arvosta noin 85 % koostuu päällysteistä ja noin 15 % Staran katu- ja maalaboratorion suorittamasta laadun valvontatyöstä, tiemerkinnoista, kaivojen kansistojen vaihdoista, liikennejärjestelyistä sekä ajoneuvojen siirroista aiheutuvista kustannuksista. Lisäksi vuoden 2023 alusta lähtien uudelleenpäällystystöistä pitää tehdä kaivu ilmoitukset kohteittain ja maksaa palvelut ja luvat -yksikölle kaivulupamaksut, jotka tulee sisällyttää uudelleenpäällystysbudjettiin. Lupamaksujen suuruus on arviolta 120 000 - 140 000 euroa.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön mukaan toimialalautakunta omalla toimialallaan päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranomaisen päättää hankinnoista lukuun ottamatta osakkeita (10 luku 1 § 3 momentti 3 kohta). Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (Kylk 13.12.2022 § 711) mukaan kaupunkiympäristölautakunnan ra-



20.04.2023

Asia/9

kennusten ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltuudet yli 3 milj. euron suuruisiin hankintoihin. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on näin ollen toimivaltainen päättämään hankinnasta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Noora Lindberg, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 23448
noora.lindberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustava uudelleenpäällystysohjelma 2023
- 2 Alustavat uudelleenpäällystyskohteet kartalla

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Talous- ja suunnittelupalvelut
Kymp/Rya



20.04.2023

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 30, 31, 32, 33 ja 38 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 34, 35, 36 ja 37 §: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.



20.04.2023

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
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13
Puhelinnumero: 09 310 13700

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.



20.04.2023

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden
jaosto**

Otto Meri
puheenjohtaja

Nina Crow
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Stefan Loman

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 24.04.2023.