



06.10.2022

Kokousaika 06.10.2022 16:00 - 17:50

Kokouspaikka Lautakuntasali Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

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

Muut

Sinnemäki, Anni apulaispormestari  
poistui 17:13, läsnä: 105-107 §,  
poissa: 108-109 §  
Pudas, Kari tekninen johtaja  
Hilden, Sari tilapäällikkö  
Seppälä, Hannu infrapäällikkö  
Kuusi, Virve yksikön päällikkö  
Hernetkoski, Lilli lakimies  
Höhl, Eija hallintosihteeri  
Crow, Nina hallintosihteeri  
Salminen, Toni ict-tukihenkilö  
Kuusinen, Katri yksikön päällikkö  
asiantuntija  
läsnä: 106 §  
Markkanen Olli, yksikön päällikkö  
asiantuntija  
läsnä: 106 §  
Virtanen, Kirsi projektinjohtaja  
asiantuntija  
läsnä: 107 §  
Rantapuro, Marjut projektipäällikkö  
asiantuntija  
läsnä: 109 §



06.10.2022

---

Puheenjohtaja

Otto Meri 105 - 109 §

Esittelijät

Otto Meri puheenjohtaja  
105 §  
Kari Pudas tekninen johtaja  
106 - 109 §

Pöytäkirjanpitäjä

Eija Höhl hallintosihteeri  
105 - 109 §



06.10.2022

---

§	Asia	
105	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
106	Asia/2	Ilmoitusasiat
107	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle keskitetyt vainajatilat -hankkeen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
108	Asia/4	Kaarelan alueurakan lisätyövarauksen korottaminen
109	Asia/5	Tilojen vuokraaminen Erikoissijoitusrahasto eQ yhteiskuntakiinteistöiltä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatukseen käyttöön osoitteessa Paciuksenkatu 19



## § 105

### 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 Santtu Salmelan ja varatarkastajaksi jäsen Katri Penttisen.

#### Esittelijä

puheenjohtaja  
Otto Meri

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijä

puheenjohtaja  
Otto Meri

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



06.10.2022

Asia/2

## § 106

### Ilmoitusasiat

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi.

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



## § 107

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle keskitetyt vainajatilat - hankkeen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2022-008567 T 10 06 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Riina Bhatia: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kannattaja: Noora Laak

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Kirsi Virtanen, projektijohtaja, puhelin: 31020036  
kirsi.m.virtanen2(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Keskitetyt vainajatilat -hankkeen 30.8.2022 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 1139 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on noin 10 500 000 euroa (kustannusindeksit 7/2022: RI 119,9 ja THI 208,2).

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan tilat -palvelun jatkamaan hankkeen suunnittelua ja hankintojen kilpailutusten valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

#### Tiivistelmä



Hankesuunnitelma koskee keskitettyjen vainajasäilytystilojen uudisrakennusta Malmin kalmistotiellä. Uudisrakennus rakennetaan sosiaali- ja terveystoimialan käyttöön ja Helsingin kaupungin omistukseen. Maapohja vuokrataan Helsingin seurakuntayhtymältä Malmin hautausmaan yhteydestä.

Hankkeessa valmistuviin viiteen, samassa tilassa olevaan jäädytetyyn vainajatorniin mahtuu noin 55 vainajaa kuhunkin. Vainajatornilla tarkoitetaan hankkeessa varastoautomaatiojärjestelmällä toteutettua, noin 15 metriä korkeaa hyllyjärjestelmää, jossa automaatiolla toimiva hissi kuljettaa vainajia kourujen päällä useassa tasossa oleville hyllyille, ja hyllyltä takaisin maankerrostason käyttöaukolle.

Rakennus tulee sijoittumaan Malmin hautausmaan välittömään läheisyyteen eikä se ole minkään uskontokunnan rakennus. Valittua sijaintia puoltaa hyvät liikenneyhteydet, keskeinen sijainti ja alueen ymmärrettävyys suhteessa toimintaan (vainajien säilytys hautausmaan välittömässä läheisyydessä). Toiminnallista synergiaetua tuo myös Malmin krematorion läheisyys.

Rakennuksen käyttöönotto on suunniteltu 11/2025 - 12/2025.

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen tausta

Hankkeen rakentaminen sisältyy sosiaali- ja terveystoimialan uudis- ja lisärakennushankkeisiin vuosille 2024 - 2025.

Hanke on Helsingin kaupungille tarpeellinen, koska kasvavan väestömäärän ja väestön ikääntymisen takia vainajamäärät lisääntyvät. Helsingissä on jatkuvaa puutetta riittävästä vainajien kylmäsäilytystiloista, minkä lisäksi seuraavan 10 vuoden aikana Helsingistä poistuu 120 vainajapaikkaa, muun muassa seniorikeskusten yhteydestä. Keskitetyt vainajatilat on tärkeä hanke myös toiminnallisten vaatimusten vuoksi. Kaikki nykyiset tilat eivät esimerkiksi mahdollista asiallisia, ja läheisille tärkeitä, vainajan hyvästely- ja valmisteluhetkiä. Nämä huomioidaan vainajien säilytystilojen suunnittelussa.

### Hankkeen tavoitteet ja tarpeellisuus

Keskitetyt vainajatilat tulevat olemaan Helsingin suurin vainajasäilytystila. Vainajia kuljetetaan hankkeessa suunniteltuihin keskitettyihin kylmäsäilytystiloihin Helsingin sisältä sairaaloista, hoivakodeista ja yksityiskodeista sekä ulkomailta tai muualta Suomesta. Keskitetyissä vai-



najatiloissa vainajat odottavat hautaamista tai tuhkaamista. Tilojen käyttäjänä toimii sosiaali- ja terveystoimialan aulapalvelut.

Keskitettyihin vainajatiloihin rakennetaan paikat 275 vainajalle. Tällä hetkellä ei ole suunnitteilla muita uusia vainajien säilytystiloja. Keskitettyjen vainajatilojen myötä Helsingissä on vuonna 2040 yhteensä 452 vainajapaikkaa. Vainajien keskimääräinen säilytysaika kylmiössä on 3 - 4 viikkoa.

### Viitesuunnitelma

Uudisrakennus koostuu yksikerroksisesta polveilevasta rakennusmas-  
sasta ja korkeammasta vainajatorniosuudesta. Vainajatorni muodostaa  
merkittävän ja näkyvän kaupunkikuvallisen elementin, joka nousee osin  
ympäröivää puustoa korkeammalle. Rakennuksen matalan osan kaikki  
julkisivut on suunniteltu toteutettavan puhtaaksimuuratusta pitkätiilestä.  
Torniosan julkisivut ja näkyvä kattopinta on suunniteltu toteutettavan  
kattotiilestä. Rakennuksen ja erityisesti torniosan rakenne- ja talotek-  
niikkasovituksiin kiinnitetään erityistä huomiota.

Rakennuksen länsipääty on julkista vierailijatilaa, ja ulkona olevat park-  
kialueet sijoitetaan lähelle esteettömäksi suunniteltavaa vierailijasi-  
säänkäyntiä. Vierailijatilojen suunnittelussa huomioidaan esteettiset  
näkyvät ympäröivään luontoon. Tavoitteena on luoda rauhallinen, ar-  
vokas ja kaunis hetki jättää jäähyväiset edesmenneelle läheiselle.

Rakennus jakaantuu toiminnallisesti kolmeen osaan, joihin kaikkiin on  
oma sisäänkäynti eri puolilta rakennusta. Rakennuksen pääsisään-  
käynti avautuu Kalmistotien suuntaan ja johdattaa omaiset vierailijati-  
loihin. Vastakkaisessa itäpäädyssä on aidattu huoltopiha ja sisään-  
käynnit vainajakuljetukselle sekä huollolle. Rakennuksen pohjoispuolel-  
le jää henkilökunnan ja tavaratoimitusten ovi, jota kautta on kulku hen-  
kilökunnan toimisto- ja sosiaalityötiloihin sekä kiinteistön teknisiin tiloihin ja  
varastoihin. Rakennuksen sisällä on riittävät kulunvalvotut kulkuyhtey-  
det eri osien välillä. Ulkotiloihin on suunniteltu autopaikat omaisille, sa-  
moin huomioidaan yhteys bussipysäkiltä ja riittävä pyöräpysäköinti-  
mahdollisuus.

Vainajasäilytystilojen osalta suunnittelussa on päädytty tornimaiseen  
ratkaisuun, jossa vainajat sijoitetaan varastoautomaatiohyllyille varas-  
toautomaatiojärjestelmällä. Järjestelmä on toteutettuna noin 15 metriä  
korkea hyllyjärjestelmä, jossa automaatiolla toimiva hissi kuljettaa kou-  
ruissa olevia vainajia useassa tasossa oleville hyllyille ja hyllyltä takai-  
sin maankerrostason käyttöaukulle. Vainajien säilytyslämpötila on pää-  
sääntöisesti +5 astetta, mutta vähäiselle määrälle huonokuntoisia vai-  
najia varataan myös pakastamismahdollisuus erillisissä kylmäkaapeis-





sa. Suurikokoisille vainajille on suunniteltu järjestelmään erilliset säilytyspaikat ja sen lisäksi suurikokoiset vainajat voidaan sijoittaa tarvittaessa myös erillisiin kylmähuonetiloihin.

#### Asemakaavan muutos ja hankkeen erityispiirteet

Keskitetty vainajien säilytysrakennus sijaitsee Malmin hautausmaan pohjoispuolella Malmin Kalmistotien varrella. Rakennuspaikalta on noin 500 m matka hautausmaan siunauskappeli- ja krematoriotiloille. Alue on hyvin saavutettavissa niin idän kuin lännen suunnasta pääväyliä pitkin. Suunnittelualue sijoittuu Kehä I eteläpuolelle, Lahdenväylän (valtatie 4) / Kehä I -eritasoliittymän ja Kehä I:n Malmin eritasoliittymän väliin. Autoliikenteen pääreitti kulkee Malmin eritasoliittymän kautta Tattariharjuntieltä, josta on liittymä Malmin Kalmistotielle. Toissijainen ajoyhteys kulkee Malmin hautausmaan kautta.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Alueen asemakaava (nro 9085) on vahvistettu 7.9.1987 ja siinä alue on merkitty hautausmaa-alueeksi (EH). Alueelle saa sijoittaa hautausmaan toiminnan kannalta välttämättömiä rakennuksia.

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen bruttoala on noin 1 139 brm<sup>2</sup>, huoneistoala on noin 872 htm<sup>2</sup>, hyötyala on noin 521 hym<sup>2</sup> ja tilavuus on noin 6 869 m<sup>3</sup>.

#### Vapautuvat tilat

Keskitettyihin vainajatiloihin siirtyy vainajasäilytys useista eri toimipisteistä, muun muassa ikäihmisten asumispalveluyksiköistä ja kaupungin sairaaloista. Tilat jäävät kohteissaan muuhun käyttöön tai puretaan rakennusten mukana. Kaupungissa ei ole ollut aikaisemmin keskitettyjä vainajatiloja.

#### Rakentamiskustannukset

Hankkeen enimmäishinta-arvio on noin 10 500 000,00 euroa (alv. 0 %), kustannus neliötä kohden noin 9 219 euroa/brm<sup>2</sup>, kustannusindeksien ollessa 7/2022: RI 119,9 ja THI 208,2. Automatisoitu vainajien säilytykseen tarkoitettu järjestelmä sisältyy kustannusarvioon.

Rakennuskustannuksia korottavia tekijöitä tulee pinta-alaltaan pienehköän hankkeen erityisyydestä. Rakennuspaikka hautausmaa-alueen vieressä edellyttää huomiointia rakennuksen ulkonäölle ja materiaaleille samoin kuin työmaan järjestelyissä on huomioitava, ettei hautausmaan toiminta häiriinny. Rakennuspaikan kustannuksiin vaikuttaa se, että alueella on laajasti pintakerrosten alla erittäin pehmeää savea ja ra-



kennus on suunniteltu teräsbetonipaalutettavan. Rakennuksen käyttötarkoitus edellyttää sen olevan hillitty, arvokas ja rauhoittava sekä sisä-että ulkotiloiltaan ja eri käyttäjien kulkureitit ja alueet on eriytettävä. Huomioitava asia on, että keskitetyt vainajatilat ei ole uskonnollinen rakennus, vaan sen funktio on vainajien säilytys ja siihen liittyvät toimet. Erityisiä kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä ovat myös muun muassa akustiikka- ja valaistusvaatimukset, talotekniikan erityisvaatimukset, valvonnan ja ilkivallan ehkäisy vaatimukset sekä työergonomian vaatimukset.

Keskitetyissä vainajatiloissa on käyttötarkoituksen mukaisesti pinta-alaansa nähden erityisen paljon tiloja, joissa on kulutukseen ja puhdistettavuuteen liittyviä erityisvaatimuksia. Rakennuksessa on ylipäänsä paljon märkätiloja, eriasteisia pestäviä ja desinfioitavia kylmätiloja ja kirurgisten tilojen puhtausvaatimukset edellyttäviä tiloja.

Huomioitava on myös rakennuskustannusten merkittävä nousu hankesuunnittelun aikana. Rakennuskustannusindeksi 8/2021 oli 112,1 ja 7/2022 119,9 tarjoushintaindeksien ollen samoina ajankohtina 188,9 ja 208,2.

#### Muut liittyvät kustannukset

Vainajatorneissa oleva automaattinen varastohissijärjestelmä on erillishankinta, jonka kilpailutus on toteutettu erillisenä neuvottelumenettelynä. Järjestelmä on suunniteltava yhtä aikaa varsinaisen rakennuksen toteutussuunnittelun kanssa.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Arvio vuokratilakustannuksista käyttäjälle on noin 652 022 euroa/vuosi.

Aikaisemmin vuosittaisia käyttökustannuksia ei sosiaali- ja terveystoimialalla ole erikseen vainajatilojen osalta määritetty, koska tilat ovat sijainneet jonkun muun toiminnan yhteydessä. Nyt rakenteilla on erillinen rakennus, joten nämä tulee toimialalla huomioida rakennuksen valmistuttua.

#### Rahoitus

Kaupunginvaltuuston 8.12.2022 hyväksymässä vuoden 2022 talousarviossa ja vuosien 2022 - 2024 taloussuunnitelmassa Keskitetyt vainajatilat on merkitty sosiaali- ja terveystoimialan uudis- ja lisärakennushankkeisiin Talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan vuosille 2024 - 2025. Rahoitusvaraus on 9,7 miljoonaa euroa, hankkeen toteu-



tuksen edellyttämät 10,5 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaa päivitettäessä.

#### Hankkeen toteutusmuoto

Keskitettyt vainajatilat ovat kaupunkiympäristön toimialan investointihanke. Hankkeen rakennus- ja talotekniset työt on suunniteltu kilpailutettavan kiinteähintaisena kokonaisuurakkana. Varastoautomaatiojärjestelmä hankitaan rakennuttajan erillishankintana, julkisen hankintalain mukaisena neuvottelumenettelyinä. Valittava varastoautomaatiojärjestelmä vaikuttaa vainajasäilytyksen tilantarpeeseen ja tästä syystä suunnitelmien yhteensovitus varastojärjestelmän kanssa tulee tehdä jo ennen rakennuslupasuunnittelua. Hankinta tehdään kaksivaiheisena tuotesakauppana: Ensin tilataan suunnittelu, ja myöhemmin optio laitetöimituksesta ja -asennuksesta.

#### Aikataulu

Alustava hankeaikataulu:

- tarvekuvaus 2020
- hankesuunnittelu ja tarveselvitys 03/2021–11/2021
- hankesuunnitelmapäivitykset 01/2022–08/2022
- hankepääätös 08/2022–10/2022
- toteutussuunnittelu 10/2022–06/2023
- rakentamisen valmistelu 06/2023–10/2023
- rakentaminen 10/2023–10/2025
- käyttöönotto 11/2025–12/2025

#### Hankkeesta saadut lausunnot

Sosiaali- ja terveyslautakunta on hyväksynyt keskitettyjen vainajatilojen tarveselvityksen ja antanut lausunnon hankesuunnitelmasta kokouksessaan 6.9.2022 § 193.

Museovirasto on antanut puoltavan lausunnon 30.6.2022.

Lisäksi hankesuunnitteluaineistoa on esitelty ja siihen on pyydetty kommentteja eri viranomais-, käyttäjä- ja yhteistyötahoilta ja niiden perusteella suunnitelmaa on kehitetty.

Helsingin seurakuntayhtymän yleinen kirkkovaltuusto on käsitellyt tontin vuokrauksen kokouksessaan 8.9.2022 § 71.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas



06.10.2022

Asia/3

Lisätiedot

Kirsi Virtanen, projektijohtaja, puhelin: 31020036  
kirsi.m.virtanen2(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Keskitetyt vainajatilat 30.8.2022
- 2 Hankesuunnitelma Keskitetyt vainajatilat 30.8.2022 liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**  
Kaupunkiympäristön toimia-  
la/tilat-palvelu  
Sosiaali- ja terveystoimiala

Tiedoksi

Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Sosiaali- ja terveyslautakunta 06.09.2022 § 193

Sosiaali- ja terveyslautakunta 30.08.2022 § 174



06.10.2022

Asia/4

## § 108

### Kaarelan alueurakan lisätyövarauksen korottaminen

HEL 2017-003449 T 02 08 02 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti korottaa ylläpidon Kaarelan alueurakan lisätyövarausta seuraavasti:

- Kaarelan alueurakan lisätyövarausta korotetaan 1 750 000 euroa siten, että lisätyövaraus on koko urakan ajalle 2017 - 2022 yhteensä 4 250 000 euroa (alv. 0 %).

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Tommi Juntunen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 39224  
tommi.juntunen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 9.9.2021 § 76
- 2 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 6.2.2020 § 19
- 3 Yleisten töiden lautakunta 16.5.2017 § 205

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Yleisten töiden lautakunta on oikeuttanut katu- ja puisto-osaston ylläpitotoimiston tekemään sopimuksen Kaarelan alueurakasta 1.10.2017 - 30.9.2022 hintaan 5 405 845,57 euroa (alv. 0 %) sekä mahdollisesti tuleviin lisätöihin tai velvoitteisiin enintään 800 000 euroa (alv. 0 %).

Kaarelan alueurakan lisätyövarausta korotettiin aiemmin 900 000 euroa talven 2019 takia siten, että ylläpitopalvelu on oikeutettu käyttämään tuleviin lisätöihin ja velvoitteisiin enintään 1 700 000 euroa (alv. 0 %).



Kaarelan alueurakan lisätyövarausta korotettiin 800 000 euroa talven 2021 takia siten, että ylläpitopalvelu on oikeutettu käyttämään lisätöihin ja velvoitteisiin enintään 2 500 000 euroa (alv. 0 %).

Nykyinen lisätyövarauksen korotustarve on aiheutunut pääosin poikkeuksellisen runsaslumisesta talvesta 2022 ja niistä aiheutuneesta lisäkalustotarpeesta sekä lumen kuljetuksesta lumenvastaanottoapaikoille.

Alueurakoihin on siirtynyt keskeneräisten katujen talvihoito ja puhtaanapito sekä investointirahalla tehdyt hoitotyöt.

Urakoitsija perusti Kaarelaan lumenvastavastaanottoapaikan, josta lumi kuormat talven jälkeen tyhjennettiin, alue siivottiin, työmaatie poistettiin. Lopuksi varmistettiin, ettei alueelle jäänyt pilaantunutta maa-ainesta.

Vuonna 2022 talven lisäkustannuksia on aiheutunut 1 910 000 euroa (alv. 0 %). Kysymys on ankarasta viime talven lisätöistä, ei sopimusmuutoksesta. Sopimusaika päättyy 30.9.2022.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Tommi Juntunen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 39224  
tommi.juntunen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 9.9.2021 § 76
- 2 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 6.2.2020 § 19
- 3 Yleisten töiden lautakunta 16.5.2017 § 205

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Talous- ja suunnittelupalvelut



## § 109

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

HEL 2022-009624 T 10 01 04

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti vuokrata liitteenä 1 olevan 5.9.2022 päivätyn hankesuunnitelman mukaiset noin 1 656 htm<sup>2</sup> laajuiset päiväkotitilat Erikoissijoitusrahasto eQ yhteiskuntakiinteistöiltä, siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 3 146 378 euroa laskettuna 7 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Erikoissijoitusrahasto eQ yhteiskuntakiinteistöjen kanssa vuokrasopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Marjut Rantapuro, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 21025  
marjut.rantapuro(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Allergiatalo 20220905
- 2 Allergiatalo hankesuunnitelman liitteet

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Erikoissijoitusrahasto eQ  
Yhteiskuntakiinteistöt

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Tarve

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan 11.5.2022 päivätyn tarveselvityksen mukaan alueella tarvitaan tilat varhaiskasvatuksen päivähoidon ja esiopetuksen käyttöön 182 lapselle, joista 56 paikkaa tulee päiväkotikiinteistöksi ja 126 paikkaa päiväkotikiinteistöksi Pihlajalle.

Laakson sairaala-alueella sijainneelle päiväkotikiinteistöksi ei jatkossa voida järjestää tiloja Laakson alueelta sairaala-alueen kehittämisen yhteydessä.

Päiväkotikiinteistö Pihlajan nykyisten osoitteessa Pihlajatie 32 sijaitsevien tilojen perusparantaminen nykyvaatimusten mukaisiksi ei rakennuksen huonokuntoisuuden vuoksi ole perusteltua, joten päiväkotikiinteistö Pihlajan tiloista luovutaan. Pihlajatie 32 tontin asemakaavan mukainen nykyinen käyttötarkoitus on julkisten palvelurakennusten lähialue. Tontin jatkokäyttöä päätetään kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituksen ja tilat-palvelun yhteistyönä vuokratkauden aikana.

Pihlaja toimii omissa tiloissaan siihen saakka, kunnes muutostyöt Paciuksenkatu 19:ssä ovat valmiit.

Uudet vuokratilat valmistuvat huhtikuun lopulla 2023 osoitteeseen Paciuksenkatu 19.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnassa on Paciuksenkatu 19 hoitopaikkatarve päätettävänä 4.10.2022.

### Vuokrattavat tilat

Kaupunkiympäristön toimiala selvitti Cludia-tietopyynnöllä markkinoilla olevien yritysten mahdollisuutta tarjota vuokratilat päiväkotikiinteistö Pihlajalle ja päiväkotikiinteistö Muksulaaksolle Meilahden osa-alueelta siten, että tietopyynnön liitteenä olevan tilaohjelman 182 tilapaikan mukaiset tilat olisivat käytettävissä viimeistään 1.8.2023 ja vuokra-aika vähintään olisi 15 vuotta.

Tarjoajaksi valittiin Erikoissijoitusrahasto eQ yhteiskuntakiinteistöt, jolta kaupunki vuokraa tilat seitsemäksi (7) vuodeksi. Kaupungilla on oikeus





jatkaa sopimusta viiden (5) vuoden optiolla määräaikaisen sopimuskauden jälkeen.

Vuokrattavien tilojen huoneistoala on arviolta 1 656 htm<sup>2</sup>. Päiväkodin yhteydessä oleva kiinteistön sisäpihalla oleva leikkipiha on päiväkodin aukioloaikoina päiväkodin käytössä. Tiloissa on mahdollista järjestää toimintaa noin 182 lapselle.

Rantapuiston leikkipaikkaa päiväkoti tulee käyttämään ulkoiluun ja sen käytöstä kaupunkiympäristön toimialalla sisäisesti laaditaan erillinen käyttöoikeussopimus, jolla ei ole vuokravaikutusta.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

#### Suunnittelu- ja rakennusvaihe

Omistaja vastaa rakennuksen muutostöiden suunnittelusta, rakennusluvasta ja muutostöiden toteuttamisesta.

#### Aikataulu

Kohteen lopullinen vuokrasopimus allekirjoitetaan, kun vuokrauspäätös on lainvoimainen.

Mikäli vuokrakohteeseen tehtäväksi sovittu muutostyö ei valmistu ja tila ei siten ole luovutettavissa vuokralaiselle vuokra-ajan alkamispäivänä, määräaikainen vuokraus lykkääntyy eteenpäin. Tässä tapauksessa omistajan tulee ilmoittaa lykkäytymisestä kaupungille viimeistään 3 kk ennen arvioitua vuokra-ajan alkamisajankohtaa. Mikäli ilmoitusta ei anneta, vuokra-aika alkaa 1.6.2023.

Hankkeen rakentamisvaiheessa vuokranantaja rakentaa kohteen valmiiksi. Rakentamisvaihe päättyy kohteen valmistumiseen sekä hyväksytyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon.

Tavoitteena on, että kohde valmistuu 4/2023.

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- Hankesuunnittelu 01/2022-06/2022
- Toteutussuunnittelu 06/2022-12/2022
- Rakentaminen 09/2022-04/2023
- Vastaanotto ja hallinnan luovutus 04/2023
- Käyttäjän kalustus ja muutto 05/2023



- Päiväkotitoiminnan käynnistyminen 06/2023

## Vuokra- ja investointikustannukset

Vuokranantaja vastaa kiinteistön käytettävyydestä, ylläpidosta ja peruskorjauksista koko vuokrakauden ajan, josta Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa elinkustannusindeksiin sidotusta pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta sekä maanvuokran ja kiinteistöveron osuuksista koostuvaa vuokraa.

Vuokrattavien tilojen arvonlisäveroton pääomavuokra elinkustannusindeksin tasossa 08/2021 on 21,90 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (huoneistoala noin 1 656 htm<sup>2</sup>) eli 36 266 euroa kuukaudessa ja noin 435 197 euroa vuodessa.

Hankkeen enimmäishinta yhteensä 3 146 378 euroa muodostuu 7 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomana yhteensä enintään 3 046 378 euron vuokrasummasta ja 100 000 euron varauksen mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin.

Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan, josta Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Indikatiivinen ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on noin 6,90 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli 11 426,40 euroa kuukaudessa, johon sisältyy kaupungin määrittämä kiinteistövero vuokranantajalle toteutuneen mukaan.

Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, sähkö, yleisten tilojen puhtaanapito sekä jätehuolto ja vuosikorjaukset. Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle erikseen sovittuja käyttäjäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen.

Lisäksi Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa Kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun perimän maanvuokran 2,10 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

## Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus käyttäjälle on vuodessa noin 638 267 euroa eli noin 53 189 euroa kuukaudessa eli noin 32,12 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (huoneistoala noin 1 656 htm<sup>2</sup>), joka muodostuu:

- ulos maksettavasta noin 21,90 euroa/htm<sup>2</sup>/kk tilavuokrasta



- sopimuskauden alussa arviolta 9,00 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ylläpitovuokrasta, johon sisältyy
  - kaupungin kunakin vuonna määrittämä kiinteistövero sekä
  - Kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun perimä maanvuokra, joka sopimuskauden alussa on 2,10 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (41 731 euroa vuodessa)
- mahdollisten käyttäjän toiminnallisista muutuskustannuksista (100 000 euroa) enintään 0,72 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, jotka toteuttaa vuokrantaja,
- yleiskustannuksesta 0,5 euroa/htm<sup>2</sup>/kk

Ylläpitovuokran suuruus määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden kustannusten perusteella, siten että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden ylläpitovuokran määrässä.

#### Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Lisä- ja muutostyövaraus rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.

#### Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 5.9.2022 päivätystä Päiväkotikiinteistöjen ja Pihlajan korvaavien tilojen hankesuunnitelmasta.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdan sekä kaupungin hallituksen päätöksen 18.9.2017 § 865 perusteella rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on toimivaltainen päättämään lautakunnan tai kansliapäällikön hyväksymän tarveselvityksen perusteella tilahankkeita koskevasta hankesuunnitelmasta, kun hankesuunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään 5 miljoonaa euroa.

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan sekä kaupungin hallituksen päätöksen 18.9.2017 § 865 perusteella rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on toimivaltainen päättämään liikehuoneiston vuokraamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen tai 1 vuoden irtosopimuksella toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.



06.10.2022

Asia/5

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Marjut Rantapuro, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 21025  
marjut.rantapuro(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Hankesuunnitelma Allergiatalo 20220905
- 2 Allergiatalo hankesuunnitelman liitteet

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Erikoissijoitusrahasto eQ  
Yhteiskuntakiinteistöt

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristö-  
lautakunta

**Tiedoksi**

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Tilat -palvelu

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 22.09.2022  
§ 104



06.10.2022

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

##### **Pöytäkirjan 105, 106, 107 ja 108 §:t.**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

### 2

#### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

##### **Pöytäkirjan 109 §.**

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.



06.10.2022

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.



06.10.2022

---

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden  
jaosto**

Otto Meri  
puheenjohtaja

Eija Höhl  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Santtu Salmela

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 10.10.2022.