



27.06.2019

Kokousaika 27.6.2019 16:00 - 17:12

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Rautava, Risto
Särelä, Mikko
Meretniemi, Jaakko
Vepsä, Sinikka
Kunnas, Kristiina

puheenjohtaja
varapuheenjohtaja

Sivonen, Sameli
Skön, Lauri
Stambej, Kenneth

varajäsen
saapui 16:17, poissa: 63 §
varajäsen
varajäsen
varajäsen

Muut

Stauffer, Jaakko
Hilden, Sari

tekninen johtaja
rakennetun omaisuuden hallinta-
päällikkö
vs. rakennuttamispäällikkö
yksikön päällikkö
hallintosihteeri
lakimies
tiimipäällikkö
asiantuntija
läsnä: 64 §

Nurmi, Erkki
Kuusi, Virve
Höhl, Eija
Jokinen, Kristiina
Alajoki, Ville

Puheenjohtaja

Risto Rautava

63 - 71 §

Esittelijät

Jaakko Stauffer

tekninen johtaja
63 - 71 §

Pöytäkirjanpitäjä

Eija Höhl

hallintosihteeri
63 - 71 §



27.06.2019

§	Asia	
63	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
64	Asia/2	Ilmoitusasiat
65	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kaarelan raitti uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
66	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle koskien päiväkotia Koirasaarentie 31:n uudisrakennusta, hankesuunnitelman hyväksymistä
67	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle koskien päiväkotia Capellan puistotie 27:n uudisrakennusta, hankesuunnitelman hyväksymistä
68	Asia/6	Konalan ala-asteen väistötilojen ja lpk Kahrin lisätilojen hankesuunnitelman hyväksyminen
69	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Mäkelänrinteen lukion laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi
70	Asia/8	Latokartanon peruskoulun, Agronominkatu 10, sisäilmakorjausten hankesuunnitelman hyväksyminen
71	Asia/9	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle koskien Pirkkolan korvaavan jäähallin uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä



27.06.2019

§ 63

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 Jaakko Meretniemen ja varatarkastajaksi varajäsen Sameli Sivosen.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti puheenjohtajan ehdotuksesta valita yksimielisesti varatarkastajaksi Ada Saarisen sijasta Sameli Sivosen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

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

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää valita pöytäkirjantarkastajiksi jäsen Jaakko Meretniemen ja varatarkastajiksi jäsen Ada Saarisen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



27.06.2019

§ 64

Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kvsto 10.4.2019 § 123

Alppiharjun Josafatinkallioiden asemakaavan muutos (nro 12395)
HEL 2015-002916

Kaupunginvaltuuston päätös 10.4.2019 (§ 123) asemakaava-asiassa, piirustus numero 12395, Alppiharju, Josafatinkalliot

Kaupunginvaltuusto on 10.4.2019 (§ 123) hyväksynyt 12. kaupunginosan, Alppiharju, puisto- ja katualueen asemakaavan muutoksen, piirustus numero 12395, Josafatinkalliot.

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 10.6.2019, jolloin kaava on tullut voimaan.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 10.4.2019 § 124

Vartiokylän Linnavuorenpuiston asemakaavan muutos (nro 12435)
HEL 2016-000206

Kaupunginvaltuuston päätös 10.4.2019 (§ 124) asemakaava-asiassa, piirustus numero 12435, Vartiokylä, Linnavuorenpuisto

Kaupunginvaltuusto on 10.4.2019 (§ 124) hyväksynyt 45. kaupunginosan, Vartiokylä, Vartioharju, lähivirkistysalueen ja 47. kaupunginosan, Mellunkylä, Mellunmäki, lähivirkistysalueen asemakaavan muutoksen, piirustus numero 12435, Linnavuorenpuisto.

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 10.6.2019, jolloin kaava on tullut voimaan.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 24.4.2019 § 133



27.06.2019

Kaarelan Muotokuvankadun asemakaavan muutos (nro 12504)
HEL 2017-010533

Kaupunginvaltuuston päätös 24.4.2019 (§ 133) asemakaava-asiassa,
piirustus numero 12504, Kaarela, Muotokuvankatu

Kaupunginvaltuusto on 24.4.2019 (§ 133) hyväksynyt 33. kaupungino-
san Kaarela, Kuninkaantammi, korttelin 33399 ja katualueen asema-
kaavan muutoksen, piirustus numero 12504, Muotokuvankatu.

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla
kuulutettu 19.6.2019, jolloin kaava on tullut voimaan.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 16.5.2019 § 104

Ruoholahden Tanssin talon asemakaavan muuttaminen (nro 12492)
HEL 2017-000285

Kaupunginvaltuusto on 16.5.2018 (§ 104) hyväksynyt 20. kaupungino-
san, Länsisatama, Ruoholahti, korttelin 20001 tontin 5, katu-, tori-, lii-
kenne- ja puistoalueen asemakaavan muutoksen nro 12492, Tanssin
talo.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin. Helsingin hallinto-oikeus
on 8.5.2019 hylännyt valituksen.

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla
kuulutettu 10.6.2019, jolloin kaava on tullut voimaan.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 22.5.2019 § 149

Tehtaankadun ala-asteen perusrakennuksen hankesuunnitelma
HEL 2018-011737

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Tehtaankadun ala-asteen perusrakennus-
nuksen 3.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen
enimmäislaajuus on 4 329 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäis-
hintaa on arvonlisäverottomana 15 400 000 euroa syyskuun 2018 kus-
tannustasossa.

[Pöytäkirja](#)



27.06.2019

Kvsto 22.5.2019 § 150

Taka-Töölön Topeliuksenkatu 16:n asemakaavan muuttaminen (nro 12493)
HEL 2013-009433

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 503 tontin 1 asemakaavan muutoksen 21.11.2017 päivätyn ja 29.5.2018 muutetun piirustuksen numero 12493 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 22.5.2019 § 153

Marjaniemen Vanamotie 13:n asemakaavan muuttaminen (nro 12436)
HEL 2016-006119

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45016 tontin 27 sekä katualueiden asemakaavan muutoksen 17.1.2017 päivätyn piirustuksen numero 12436 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

[Pöytäkirja](#)

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Ville Alajoki koskien Kruunusiltojen projektin tilannekatsausta. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku



27.06.2019

Asia/2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



27.06.2019

§ 65

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kaarelan raitti uudisraken- nuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2019-006537 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kaarelan raitin päiväkodin ja Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipisteen 4.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 300 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 300 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa ehdolla, että kasvatusta- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 2821U20077 Kaarelan raitti
- 2 Hankesuunnitelma 2821U20077 liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



27.06.2019

Hankesuunnitelma koskee Kaarelan raitin päiväkodin ja Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipisteen uudisrakennusta. Uudisrakennus korvaa olevan Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipisteen tilat sekä päiväkotien Hakuninmaan ja Vuorilinnan tilat. Toiminnan keskittämistä uusiin tiloihin on suunniteltu yhteistyössä Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa. Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 28.5.2019 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

Esittelijän perustelut

Päiväkodin ja ala-asteen toiminta samassa rakennuksessa on toimintakustannuksiltaan taloudellinen ratkaisu. Uudisrakentamisen yhteydessä voidaan toteuttaa tilat, jotka nykyistä paremmin tukevat opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteiden toteuttamista. Päiväkodin ja perusopetuksen tilojen toteutus saman katon alle luo edellytykset kasvatuksen ja opetuksen jatkumolle.

Kaarelan alueella (Kannelmäki, Hakuninmaa, Maununneva) on vuonna 2016 tehty alueellinen palvelutilaverkkotarkastelu, jossa selvitettiin väestön kasvun aiheuttamaa palvelutilojen tarvetta sekä nykyisin käytössä olevien tilojen kuntoa. Tarkastelun perusteella esitettiin Kaarelan raitin hankkeen toteuttamista.

Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon jo rakenteilla oleva sekä olemassa oleva tilakapasiteetti. Uudisrakennuksen laajuudessa otetaan huomioon koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt. Tavoitteena on turvallinen, terveellinen, tarkoituksenmukainen ja joustava oppimisympäristö, joka tukee monialaista oppimista, yhteisöllisyyttä sekä yksilön ja ryhmän kokonaisvaltaista hyvinvointia ja kehittymistä. Iltapäiväkerhotoimintaa on mahdollista järjestää rakennuksen tiloissa.

Hankkeen laajuus ja laatu

Huonetilaohjelman mukainen hankkeen laajuus on: 3 300 brm² ja huoneistoala 2 640 htm².

Rakennus toteutetaan puurakenteisena. Hanke toteuttaa Hiilineutraali Helsinki 2035 toimenpideohjelman kohtaa 4.2.7 Rakennusten hiilijalanjäljen pienentäminen, jossa todetaan, että kaupunki lisää puurakentamista omissa hankkeissaan. (Toimenpide nro 89.)

Hankkeen rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 4/2019 RI 103,9; THI 184,9 ovat arvonlisäverottomana yh-



27.06.2019

teensä 15 300 000 euroa (4 636 euroa/brm²). Em. rakentamiskustannukset sisältävät kustannuksia lisäävinä toimenpiteenä rakennuksen toteuttaminen kokonaan puurakenteisena.

Hankkeesta järjestettiin SR-kilpailu, jossa edellytettiin hankkeen toteuttamista puurakenteisena ja etsittiin innovatiivisia puun käytön ratkaisuja.

Tilakustannus käyttäjille

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 32,79 euroa/htm²/kk, yhteensä 86 566 euroa/kk ja noin 1 038 787 euroa/v. Neeliövuokran perusteena on 2 640 htm². Pääomavuokran osuus on 26,32 euroa/htm²/kk ja ylläpitoavuokran osuus on 6,47 euroa/htm²/kk. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitoavuokraa vastaavaksi. Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 28.5.2019 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

Rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019 - 2028 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 12 milj. euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2019 - 2021. Hankkeen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotuksesta valmisteltaessa.

Väliaikaiset tilat

Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipisteen toiminta siirretään uudisrakennuksen toteutuksen ajaksi väliaikaisiin tiloihin Kaarelankentälle siirtokelpoisiin paviljonkeihin. Tiloja tarvitaan yhteensä 150 lapselle (koululaisia 120, esiopetuslapsia 30). Ne toteutetaan koulutilojen väistötilojen tasoiseksi, siten että esiopetukselle varataan kuivauskaappi eteistiloihin. Väliaikaistilojen osalta tutkitaan niiden jatkokäyttöä muissa hankkeissa. Väliaikaisten tilojen kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala järjesti urakoitsijoiden



27.06.2019

Asia/3

kokoamille suunnittelu- ja urakointitahojen muodostamille kokonaisuuksille SR-kilpailun kohteesta. Rakennuksen tulee olla käytössä 8/2021.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 2821U20077 Kaarelan raitti
- 2 Hankesuunnitelma 2821U20077 liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Rakennetun omaisuuden hallinta
Rakennuttaminen
Kaupunginhallitus



27.06.2019

§ 66

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle koskien päiväkotia Koirasaarentie 31:n uudisrakennusta, hankesuunnitelman hyväksymistä

HEL 2019-005733 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle päiväkotia Koirasaarentie 31:n uudisrakennuksen 17.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 229 brm² ja hankkeen enimmäishinta on arvonnalisäverottomana 9 700 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta sekä kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antavat hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja rakennetun omaisuuden hallintapäällikön 14.6.2019 tekemä päätös hankkeen suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittajasta saa lainvoiman.

B

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma_lpk Koirasaarentie 31_190617
- 2 Hankesuunnitelman liitteet_Koirasaarentie 31

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus



27.06.2019

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankkeen kohteena on Kruunuvuorenrannan laajenevalle asuinalueelle toteutettava päiväkotirakennus.

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 ne eivät ole päiväkodin tai koulun käytössä.

Rakennukseen toteutetaan myös viereiselle tontille rakennettavan liikuntapuiston käyttäjien pukutilat sekä henkilökunnan tauko- ja välinevarastotilat.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Päiväkotia tarvitaan osana alueellisen palvelutarpeen ratkaisua.

Viimeisimmän, vuonna 2018 valmistuneen väestöennusteen mukaan Laajasalon peruspiirissä 1 - 6 -vuotiaiden lasten määrä kasvaa vuosina 2018 - 2028 noin 900 lapsella.

Kasvusta suuri osa kohdistuu Kruunuvuorenrannan alueelle. Kruunuvuorenrannan alueelle on valmistunut vuoden 2019 alussa päiväkotia Borgströminmäki. Päiväkotia Tahvonlahden peruskorjausta korvaavaan rakennukseen tulee noin 100 paikkaa enemmän kuin oli vanhassa lpk Tahvonlahdessa. Kruunuvuorenrannan palvelukortteliin tulee koulu, päiväkodin ja leikkipuiston tiloja sekä liikuntahalli. Lisäksi alueelle on suunnitteilla yksityisiä päiväkoteja

Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Päiväkodin tilat suunnitellaan noin 210:lle 1 - 6 -vuotiaalle suomen- ja ruotsinkieliselle lapselle. Uudisrakennuksen myötä päiväkotien käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa. Päiväkotitoiminnan lisäksi osa uudisrakennuksen tiloista on iltaisin ja viikonloppuisin kuntalaisten varattavissa.

Rakennus on puurakenteinen. Kantavana rakenteena toimii clt eli massiivinen puulevy. Rakennus varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla. Alustatilallinen alapohja on ontelolaattarakenteinen, välipoh-



27.06.2019

jissa on clt-betoni-liittorakenne ja yläpohjien rakenteena toimii clt. Julkisivumateriaalina on kadun puolella sinkkilevy ja pihan puolella lehtikuusiverhous. Vesikatteena on maksaruohoviherkatto.

Rakennuksessa tulee työskentelemään arviolta 37 - 40 henkilöä varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen parissa riippuen lasten ikäjakaumasta.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuus on pyytänyt päiväkodin hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta sekä liikuntapuiston tilojen osalta kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 2 229 brm², 1 930 htm², 1 609 hym². Hanke sisältää myös päiväkodin pihan rakentamisen.

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 9 700 000 euroa (4 352 euroa/brm²) huhtikuun 2019 kustannustasossa.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on arviolta 56 665 euroa/kk, 679 978 euroa/v. Vuokra on 29,36 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 22,89 euroa/htm²/kk ja yläpitovuokran osuus 6,47 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on käytetty 1 930 htm².

Tilakustannus jaetaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kesken niiden käyttöön tulevien vuokralojen mukaan.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan osuus tilakustannuksesta eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on arviolta 53 347 euroa/kk, 640 165 euroa/v. Vuokran perusteena on käytetty 1 817 htm².

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan osuus tilakustannuksesta eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty si-



27.06.2019

säinen vuokra on arviolta 3 318 euroa/kk, 39 812 euroa/v. Vuokran perusteena on käytetty 113 htm².

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

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 29.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018 - 2023 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 8 000 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2020 - 2021.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 9,7 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Hanke toteutetaan suunnittele ja rakenna -urakkana, josta on järjestetty kilpailu marraskuun 2018 ja kesäkuun 2019 välisenä aikana. Hanke-suunnitelma perustuu kilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Samassa kilpailutuksessa etsittiin toteuttaja myös Kalasatamaan rakennettavalle päiväkotiki Capellan puistotie 27:lle, jonka toteutus alkaa alustavan aikataulun mukaan heti päiväkotiki Koirasaarentie 31:n valmistuttua.

Päiväkotiki Koirasaarentie 31:n uudisrakennus ja sen piha on suunniteltu toteutettavaksi siten, että työt alkavat keväältävesta 2020 ja tilat valmistuvat kesäkuussa 2021.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma_lpk Koirasaarentie 31_190617
- 2 Hankesuunnitelman liitteet_Koirasaarentie 31

Muutoksenhaku



27.06.2019

Asia/4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Roha
Kasko



27.06.2019

§ 67

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle koskien päiväkotia Capellan puistotie 27:n uudisrakennusta, hankesuunnitelman hyväksymistä

HEL 2019-005755 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle päiväkotia Capellan puistotie 27:n uudisrakennuksen 17.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 233 brm² ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 000 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja rakennetun omaisuuden hallintapäällikön 14.6.2019 tekemä päätös suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittajasta saa lainvoiman.

B

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma_lpk Capellan puistotie 27_190617
- 2 Hankesuunnitelman liitteet_Capellan puistotie 27

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



27.06.2019

Tiivistelmä

Hankkeen kohteena on Kalasataman laajenevalle asuinalueelle toteutettava päiväkotirakennus.

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

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Päiväkotia tarvitaan osana alueellisen palvelutarpeen ratkaisua.

Viimeisimmän, vuonna 2018 valmistuneen väestöennusteen mukaan Kallion peruspiirissä 1 - 6 -vuotiaiden lasten määrä kasvaa vuosina 2018 - 2028 noin 1150 lapsella

Kasvusta suurin osa kohdistuu Kalasataman alueelle. Päiväkotia Capellan puistotie 27:n lisäksi alueelle on kaavoitettu tontteja kahdelle muulle päiväkodille. Kaavoitus jatkuu siten, että alueen pohjoisosassa tullaan lisäksi varautumaan kolmeen päiväkotitonttiin. Alueelle on suunnitteilla myös yksityisiä päiväkoteja.

Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Rakennettavassa päiväkodissa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1 - 6 -vuotiaille suomen- ja ruotsinkielisille lapsille. Päiväkodissa järjestetään vuorohoitoa eli ympärivuorokautista ja iltahoitoa.

Uudisrakennuksessa on tilapaikkoja noin 330 lapselle. Ruotsinkielisten tilapaikkojen määräksi on arvioitu alustavasti 84 ja suomenkielisten tilapaikkojen määräksi 246.

Rakennuksessa tulee työskentelemään arviolta 60 - 65 henkilöä varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen parissa riippuen lasten ikäjakaumasta. Myös vuorohoidon palvelut kasvattavat hoito- ja kasvatushenkilöstön määrää.

Rakennus on puurakenteinen. Kantavana rakenteena toimii clt eli massiivinen puulevy. Rakennus varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla. Alustatilallinen alapohja on ontelolaattarakenteinen, välipohjissa on clt-betoni-liittorakenne ja yläpohjien rakenteena toimii clt. Julkisi-



27.06.2019

vumateriaalina on kadun puolella tiili ja pihan puolella lehtikuusiverhous. Vesikatteena on maksaruohoviherkatto.

Lausunnot

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

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 3 233 brm², 2 795 htm², 2 363 hym². Hanke sisältää myös päiväkodin pihan rakentamisen.

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 14 000 000 euroa (4 330 euroa/brm²) huhtikuun 2019 kustannustasossa.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on arviolta 83 459 euroa/kk, 1 001 504 euroa/v. Vuokra on 29,86 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 23,39 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus 6,47 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on käytetty 2 795 htm². Tuottovaade on 3 % ja poisto aika 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 29.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018 - 2023 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 12 000 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2021 - 2022.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 14 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.



27.06.2019

Hanke toteutetaan suunnittele ja rakenna- urakkana, josta on järjestetty urakkakilpailu marraskuun 2018 ja kesäkuun 2019 välisenä aikana. Hankesuunnitelma perustuu kilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Samassa kilpailutuksessa etsittiin toteuttaja myös Kruunuvuorenrantaan rakennettavalle päiväkotiki Koirasaarentie 31:lle, jonka toteutuksen on alustavan aikataulun mukaan määrä valmistua juuri ennen päiväkotiki Capellan puistotie 27:n rakentamisen aloittamista.

Päiväkotiki Capellan puistotie 27:n uudisrakennus ja sen piha on suunniteltu toteutettavaksi siten, että työt alkavat kesällä 2021 ja tilat valmistuvat vuoden 2022 lopussa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma_lpk Capellan puistotie 27_190617
- 2 Hankesuunnitelman liitteet_Capellan puistotie 27

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Roha
Kasko



27.06.2019

Ratkaistava tässä kokouksessa

§ 68

Konalan ala-asteen väistötilojen ja lpk Kahrin lisätilojen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2019-006029 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Konalan ala-asteen väistötilojen ja lpk Kahrin 27.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 999 brm² ja hankkeen pääomitettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 623 500 euroa tammikuun 2019 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Konalan ala-asteen väistötilat ja lpk Kahrin lisätilat

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Konalan ala-asteella Riihipellonkujalla toteutetaan 1/2019 - 5/2020 perusrusparannus, joka edellyttää väistötiloja. Päiväkotiki Karhi tarvitsee myös varhaiskasvatuksen lisätiloja esiopetuksen järjestämiseen.



27.06.2019

Väistötilat hankitaan vuokraamalla tarvittava määrä siirtokelpoista paviljonkitilaa. Väistötiloiksi suunniteltu paviljonkipäiväkotia tarvitaan 60 kuukauden ajalle.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 31.10.2017 antanut puoltavan lausunnon Konalan ala-asteen perusparannusta koskevasta 31.5.2017 päätystä hankesuunnitelmasta.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 2 999 brm², 2 784 htm², 2 483 hym².

Lausunnot

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

Kustannukset

Kustannusarvion 6.6.2019 mukaan hankkeen kokonaiskustannus arvonlisäverottomana on yhteensä 4 623 500 euroa tammikuun 2019 kustannustasossa.

Kokonaiskustannuksen sisältämä hankkeen vuokratilakustannus suunnitellun 60 kuukauden ajalle on arvonlisäverottomana 3 631 500 euroa.

Kokonaiskustannus sisältää investointikustannuksia yhteensä 992 000 euroa. Investointikustannuksiin sisältyvät rakennuttamis- ja suunnittelukustannukset, maanrakennustyöt, tontin ulkopuoliset kaivutyöt, rakennuttajan erillishankinnat sekä lisä- ja muutostyövaraus.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus on määritelty tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan.

Arvioitu tilakustannus käyttäjälle on yhteensä 32,15 euroa/htm²/kk, 89 514 euroa/kk. Tästä siirtokelpoisen rakennuksen sisäänvuokra on noin 21,74 euroa/htm²/kk, ja ylläpitovuokra on 4.01 euroa/htm²/kk. Vuokran perusteena on 2 784 htm². Vuokra-aika on 60 kuukautta, joten tilakustannus käyttäjälle on yhteensä 5 370 827 euroa.

Hankkeen rahoitus

Väistötilan vuokra rahoitetaan käyttötalousmäärärahoista.

Hankkeen rakennuttamiskustannukset ja maanrakennustyöt rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen ala-



27.06.2019

kohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpito-palvelut.

Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että tilat ovat käytettävissä 9/2019.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Konalan ala-asteen väistötilat ja lpk Karhin lisätilat

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Rakennukset ja yleiset alueet



27.06.2019

§ 69

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Mäkelänrinteen lukion laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamiseksi

HEL 2018-013333 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Mäkelänrinteen lukion laajennuksen ja perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korotusta siten, että hankkeen laajuus on 9 797 brm² ja kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enintään 20,8 milj. euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyy enimmäishinnan korotuksen ja siitä aiheutuvan tilakustannuksen muutoksen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marjut Laurila, projektinjohtaja, puhelin: 310 38444
marjut.laurila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kustannusarvio LKA 16.5.2019 Mäkelänrinteen lukio, laajennus ja muutostyöt

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.3.2019 Mäkelänrinteen lukion laajennuksen ja perusparannuksen 14.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 9 797 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 000 000 euroa



27.06.2019

syyskuun 2018 kustannustasossa. 24.4.2019 päivätyn yleissuunnittelu-
vaiheen kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat arvonli-
säverottomana 20 800 000 euroa maaliskuun 2019 kustannustasossa.

Esittelijän perustelut

Mäkelänrinteen lukiossa, osoitteessa Mäkelänkatu 47 toimii Mäkelän-
rinteen lukio, Perho Liiketalousopiston kaksoistutkintoryhmä, Brändö
gymnasium osallistuen urheilun kurssitarjontaan ja iltaisin tiloja käyttää
Helsingin aikuislukio.

Vuonna 1960 valmistuneeseen lukioon on suunnitteilla nykyisen raken-
nuksen perusparannus ja laajennusosa, 2 782 brm², mikä yhdistyy kiin-
teästi samalle tontille rakennettavaan Urhea-halliin sekä naapuritontille
rakennettavaan Hoas:n asuinrakennukseen. Hankkeella on paitsi yh-
teisiä fyysisiä rajapintoja myös yhteisiä toimintoja ja huolto- sekä liiken-
neratkaisuja.

Kouluhanke on osa Mäkelänrinteen opiskelun, urheilun ja asumisen
yhdistävän Urhea-kampuksen rakentamista. Nykyinen noin 650 brm²
siipirakennus puretaan laajennuksen tieltä.

Nykyiseen rakennukseen tehdään liikuntasalisiipeä lukuun ottamatta
laaja tekninen perusparannus. Luokkasiiven nykyiset ulkoseinäraken-
teet ja ikkunat sekä osa alapohjarakenteista uusitaan. Taloteknisiä jär-
jestelmiä uusitaan. Liikuntasalisiiven ulkoseinärakenteet tiivistetään ja
paikalliset kosteusvauriot korjataan. Hankkeen yhteydessä myös piha-
alue ja sen sadevesijärjestelmät uusitaan.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Hankesuunnitelman kustannuslaskenta toteutettiin rakennusosapohjai-
sena laskentana. Yleissuunnitelmien kustannusarvio on laskettu suori-
tepohjaisena, jolloin tarkkuus muuttuu oleellisesti.

Hankesuunnitteluvaiheessa ei ollut vielä tietoa kaikista Urhea-kampuk-
sen kolmen eri hankkeen samanaikaisen rakentamisen vaatimista eri-
tyisjärjestelyistä. Yleissuunnitteluvaiheen kustannuslaskenta on tuonut
esiin rinnakkaishankkeista johtuvien työjärjestelyjen ja asennusaikatau-
lujen aiheuttamat lisäkustannukset. Hankesuunnitteluvaiheessa arvioi-
tiin, että työmaatie olisi mahdollista järjestää Vallilanlaakson kautta. To-
teutussuunnitteluvaiheessa, asiaa tarkemmin selvittäessä ilmeni, että
kaupunki ei anna tähän lupaa, vaan Urhea-kampuksen kaikkien kolmen
hankkeen työmaaliikenne tulee järjestää Mäkelänkadulta. Tällöin kou-
lun työmaaliikenne tulee järjestää koulun huoltopihan kautta, mikä on
huomattavasti hankalampaa ja vaikeuttaa opetuskäytössä olevan kou-



27.06.2019

lun toimintaa sekä erityisesti työmaan elementtiasennusta. Työmaa-alueen rajoitteet edellyttävät työmaaliikenteeltä erityisjärjestelyjä sekä kalliin nosto- ja siirtokaluston käyttöä.

Mäkelänkadun perusparannuksen katusuunnitelman ja Urhea-hallin laajennusvaraukseksi jäävän tilapäisen pysäköintialueen korkotason tarkennettua piha-alueen hulevesien hallitseminen ja poisjohtaminen edellyttää poikkeuksellisen suuren määrän sadevesikaivoja ja varautumista louhintaan hulevesijärjestelmän rakentamisen yhteydessä.

Toteutussuunnitteluvaiheessa on katsottu tarpeelliseksi uusia vanhan osan julkisivun uusimisen yhteydessä myös sokkelin sisäkuori julkisivu-rakenteen tiiviyn varmistamiseksi.

Hankkeen aikataulu

Hankkeen aikataulu on varsin tiukka ja toteutetaan vaiheittain sekä yhteen sovittaen viereisten hankkeiden rakentamisen kanssa suurimman osan rakennuksesta ollessa käytössä koko rakentamisen ajan.

Rakentaminen alkaa talotekniikan siirtotöillä sekä asuin/keittiösiiven purkutöillä alkukesästä 2019 ja laajennusosa otetaan käyttöön tammi-kuussa 2021. Nykyisen rakennuksen perusparannus toteutetaan vaiheittain ja hanke on kokonaisuudessaan valmis kesällä 2021.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytty arvonlisäveroton enimmäishinta hankesuunnitteluvaiheen kustannuslaskennan ajankohtana oli arvonlisäverottomana 17 000 000 euroa kustannustasossa syyskuu 2018.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi hankesuunnitelman enimmäishinta on arvonlisäverottomana 20 800 000 euroa. Kustannustasona on käytetty indeksiä huhtikuu 2019. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 2 123 euroa brm², mikä hintataso vastaa samankaltaisten toteutettujen koulurakennusten keskineliöhintaa.

Korjatuilla kustannuksilla tilojen tulevaisuudelle vuokraksi arvioidaan 23,99 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 20,18 euroa/htm²/kk ja ylläpito-vuokra 3,81 euroa/htm²/kk, yhteensä 201 134 euroa/kk ja 2 413 612 euroa/v.

Vuokra-arvio on laskettu hankkeen korjatun enimmäishinnan perusteella 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto- odotuksella. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpito vuokra valmistumisajankohdan ylläpito vuokraa vastaavaksi.



27.06.2019

Asia/7

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marjut Laurila, projektinjohtaja, puhelin: 310 38444
marjut.laurila(a)hel.fi

Liitteet

1 Kustannusarvio LKA 16.5.2019 Mäkelänrinteen lukio, laajennus ja muutostyöt

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Rya/rakennuttaminen

Päätöshistoria

Kaupunginvaltuusto 13.03.2019 § 102

Kaupunginhallitus 04.03.2019 § 151

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 12.02.2019 § 15

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 24.01.2019 § 11



27.06.2019

§ 70

Latokartanon peruskoulun, Agronominkatu 10, sisäilmakorjausten hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2019-006188 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä osoitteessa Agronominkatu 22 sijaitsevan Latokartanon peruskoulun sisäilmakorjaukset 11.2.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että sen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 400 000 euroa maaliskuun 2019 kustannustasossa (THI 185,7) ja enimmäislaajuus on 5 088 brm².

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 11.2.2019
- 2 Kustannusarvio (HKA) 30.4.2019

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Rya/Rakennuttaminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Koulussa on havaittu sisäilmaongelmia ja puutteita ilmanvaihdoissa.



27.06.2019

Kohteessa on tehty jo hätätyönä tiivistyskorjauksia Staran toimesta vuosina 2017 ja 2018.

Rakennuksen opetustilaosien eli "aulojen" 1 ("Piha"), 2 ("Metsä"), 3 ("Niitty") ja 4 ("Viljapelto") ilmanvaihtojärjestelmä muutetaan osin painovoimaisesta järjestelmästä täysin koneelliseen järjestelmään.

Samalla olemassa oleva koneellinen ilmanvaihto kunnostetaan ja säädetään.

Kussakin aulassa on enimmillään noin 150 oppilasta. Kaikissa auloissa osa luokista on aineopetusluokkia ja oppilasmäärä vaihtelee jonkin verran eri päivinä ja kellonaikoina.

Muutostyöt suunnitellaan ja vaiheistetaan siten, että erityisiä väistötiloja ei tämän työn vuoksi tarvitse rakentaa koulun yhteyteen.

Rakennustekniset työt:

Havaittujen ilmapuotojen korjaus

Uuden LVI-järjestelmän vaatimat muutokset.

Uusi IV-konehuone ullakolle ja poistokonehuoneet vesikatolla 2 kpl.

Uusia läpivientireikiä iv-kanaville soluissa 1 ja 2.

Tarvittavat vesikattomuutokset (uusia läpivientejä ja haalausaukkoja).

Tuloilmatornien lämmöneristäminen.

Savunpoistoikkunoiden lisäys solujen auloihin.

Lisääntyneen huoltotarpeen ja turvallisuuden vaatimat kulkusillat, portaat ja muut rakenteet.

Huoltoyhteyden järjestäminen ulkokautta katolle uusittavan ulkoportaan kautta.

Aulojen ja salin alakattojen uusiminen ja pinnoittamattoman vaimennusvillan vaihto.

Sisäakustiikan vaatimat parannukset

LVI-tekniset työt

Opetussiipien painovoimaisen ilmanvaihtojärjestelmän muutos lämmöntalteenotolla varustettuun koneelliseen ilmanvaihtoon.

Opetussiipien luokkatiloissa ja solujen auloissa koneellisen ilmanvaihtojärjestelmän vaatimat muutokset.

Koneellisen ilmanvaihtojärjestelmän uudet kanavat ja päätelaitteet.

Ilmanvaihdon suunnittelussa varaudutaan siihen, että joitakin varastotiloja muutetaan opetuskäyttöön myöhemmin.

Luovutaan opetustilojen CO2-ohjauksesta.

Lämmöntalteenoton lisäyksen myötä ilmanvaihdon lämmitysenergian



27.06.2019

tarve pienenee.
Ks. viitesuunnitelmat

Sähkötekniset työt

Sähköteknisissä töissä puretaan kaapeloinnit ja hyllyt reiteiltä joihin on tarkoitus asentaa uuden LVI-kanavat.

Rahoitus

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

Tilakustannus käyttäjälle

Korjaus- ja muutostöiden jälkeinen sisäisen vuokrauksen periaatteella (Khs 14.12.2015) määritelty kokonaisvuokra on 22,05 euroa/m²/kk koostuen 18,04 euron/m²/kk pääomavuokrasta ja 4,01 euron/m²/kk ylläpitovuokrasta. Kokonaisvuokra on yhteensä 112 190 euroa/kk ja 1 346 285 euroa/vuosi. Vuokranmääräytymisperusteena on koko kiinteistön huoneistoala 5 088 htm². Vuokraperusteena on 3 %:n tuottovaatimus, Vuokra-arvio perustuu enimmäiskustannukseen. Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan.

Aikataulu ja toteutus

Hankkeen toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan rakennuttamispalvelu toteutusmuotona kokonaisurakka. Kiinteistön ylläpidosta vastaa ylläpitopalvelu. Hankkeen suunnittelu on aloitettu maaliskuussa 2018. Hankkeen valmistuminen ja käyttöönotto ovat tavoitteena heinäkuun loppuun mennessä 2021.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, projektinjohtaja, puhelin: 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 11.2.2019
- 2 Kustannusarvio (HKA) 30.4.2019

Muutoksenhaku



27.06.2019

Asia/8

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Rya/Rakennuttaminen



27.06.2019

§ 71

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle koskien Pirkkolan korvaavan jäähallin uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä

HEL 2019-006899 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteessa Plotinrinne 8-10 sijaitsevan Pirkkolan korvaavat jäähallit uudisrakennuksen 29.3.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että sen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 19 400 000 euroa maaliskuun 2019 kustannustasossa (RI 103,9 ; THI 185,7) ja enimmäislaajuus on 8 236 brm². Päätös tehtiin ehdolla, että kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala hyväksyy hankkeesta aiheutuvat vuokratkustannukset.

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Matti Priha, projektinjohtaja, puhelin: 310 39705
matti.priha(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 29.3.2019 Pirkkolan korvaava jäähalli
- 2 Kustannusarvio HKA 24.5.2019 Pirkkola, korvaavat jäähallit

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Pirkkolan liikuntapuistossa, osoitteessa Plotinrinne 8-10 sijaitsevat vanhat jäähallit 1 ja 2 on päätetty purkaa ja rakentaa samalle tontille



27.06.2019

uusi, korvaava jäähalli. Vanhat jäähallit asetettiin käyttökieltoon heikkojen sisäilmaolosuhteiden takia keväällä 2018. Syksyllä 2018 hankesuunnittelukokouksessa käyttäjän kanssa yhteistyössä päätettiin, että jo suunniteltua peruskorjausta ei toteuteta, vaan tilalle rakennetaan kokonaan uusi, korvaava jäähalli, koska korjauskustannusten todettiin olevan samaa suuruusluokkaa, kuin uudisrakennuksessa.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina kaupungin museon, rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia.

Esittelijän perustelut

Pirkkolan jäähallit ovat olennainen osa Pirkkolan Urheilupuiston tarjoamista liikuntapalveluista. Niiden kytkeytyminen viereiseen uima- ja urheiluhalliin sisätilojen kautta lisää kokonaisuuden monipuolisia käyttömahdollisuuksia.

Jäähallit ovat olleet tarkoituksenmukaiseksi todetussa, monipuolisessa käytössä. Niiden poistuminen käytöstä on aiheuttanut huomattavaa haittaa hallivuorojen käyttäjille ruuhkauttamalla käytettävissä olevien hallien käyttöastetta.

Pirkkolan Urheilupuistossa käytöstä poistuvat jäähallit 1 ja 2 ovat olleet erittäin vilkkaassa seura- ja myös muussa jäälajikäytössä. Paine kapasiteetin lisäämiseksi on ollut jo nyt suuri, joten korvaavien jäähallien rakentaminen on oleellisen tarpeellista.

Uusien hallien saaminen mahdollisimman pian käyttöön on pääkaupunkiseudun liikuntamahdollisuuksien takaamiseksi ehdottoman tärkeää.

Hallien käyttöasteen lisäämiseen on samalla tontilla pysyen rajalliset mahdollisuudet, mutta käyttömukavuutta voidaan lisätä mm. lisäämällä huomattavasti sekä pukuhuoneiden tilavuutta, että määrää, ja varustamalla hallit riittävällä määrällä käyttöä tukevan toiminnan tiloja, kuten lämmittely-, voimailu- ja erilaisia säilytystiloja.

Uusi rakennus sijoittuu purettavien hallien sijoille. Pelikaukaloiden sekä hallien käyttöä palvelevien aputilojen, kuten puku-, pesu- ja säilytystilojen mitoitus nostetaan nykysuosituksen mukaisiksi. Koko rakennuskompleksin esteettömyys nostetaan uudelle tasolle, esimerkkinä kaikkien pukuhuoneiden yhteyteen rakennettavat liikuntaesteisille mitoitettut wc-tilat. Olennaisena osana kokonaisuutta suunnitellaan ja toteutetaan



27.06.2019

TATE- ja jäähdytysjärjestelmät uusimpien teknisten vaatimusten, suositusten ja kokemusten mukaisesti.

Kumpikin jäähalli varustetaan täysimittaisella 60 x 30 m pelikaukalolla. Rakennuskokonaisuuden pääsisääntäytisuunta käännetään 180°, palvelemaan paremmin etelän suunnasta joukko- ja muullakin liikenteellä saapuvia hallin käyttäjiä ja yleisöä.

Hallikokonaisuuden ilmeessä huomioidaan nykytilanne siten, että uuden hallin1 massoittelu ja muoto viittaavat purettavan hallin 1 arkkitehtuuriin.

Suunnitelma

Hallin 1 arkkitehtoninen luonne säilytetään nykyistä kaarihallia ilmentävänä. Halli 2 toteutetaan suorakattoisena. Hankesuunnittelussa on suoritettu hallien yläpohjarakenteiden rakenneteknistä vertailua. Tuloksena todettiin hallin 1 osalta nykyisten kaltaisten liimapuukaarien olevan taloudellisesti ja rakenteellisesti edullisin vaihtoehto. (Nykyisen hallin rungon kuntokartoituksessa todettiin yläpohjan liimapuukaarien kestäneen hyvin yli 50 vuoden vaikeita sisäilmaolosuhteita.) Suorakattoisen hallin 2 edullisin yläpohjarakenne syntyy suorista liimapuupalkeista. Ulkovaipan tiivis kosteutta läpäisemätön rakenne ("pullorakenne") vastaa parhaiten kohteen vaikeisiin kosteudenhallintaolosuhteisiin.

Hankkeen laajuus ja kustannusarvio

A. Jäähalli 1:	3 074 brm ² , 3 003 htm ² , n. 36 000 m ³
B. Huoltotilasiiipi:	560 brm ² , 488 htm ² , n. 2 310 m ³
C. Välinivel:	2 371 brm ² , 2 328 htm ² , n. 10 435 m ³
D. Jäähalli 2:	2 483 brm ² , 2 418 htm ² , n. 21 255 m ³ .

Yhteensä: 8 236 brm², 8 200 htm², noin 70 000 m³.

Hankkeen enimmäiskustannus on Kaupunkiympäristötoimialan tilapalvelun kustannusarvion mukaan arvonlisäverottomana 19 400 000 euroa, kustannustasossa 3/2019 RI 103,9 ; THI 185,7. Kustannukset ovat arvonlisäverottomina 2 356 euroa/brm² ja 2 366 euroa/htm².

Rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019 - 2028 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa 20 miljoonan euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2019 - 2020.

Tilakustannus käyttäjälle



27.06.2019

Uudisrakentamisen jälkeinen sisäisen vuokrauksen periaatteella (Khs 14.12.2015) määritelty kokonaisvuokra on noin 95 220 euroa/kk ja vuodessa noin 1 142 637 euroa hankkeen huoneistoalalle 8 237 htm². Kokonaisvuokra on 11,56 euroa/m²/kk, joka koostuu 11,03 euron/m²/kk pääomavuokrasta sekä 0,53 euron/m²/kk ylläpitovuokrasta. Vuokra-arvio perustuu enimmäiskustannukseen ja se tarkistetaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan.

Väistötilat

Väistötilakustannuksia ei ole.

Aikataulu ja toteutus

Hankkeen toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan rakennuttamispalvelu. Toteutusmuotona on kokonaishintaurakka. Rakennus jää kaupungin suoraan omistukseen. Kiinteistön ylläpidosta vastaa ylläpitopalvelu. Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaihe on aloitettu keuhällä 2018. Hankkeen valmistuminen ja rakennuksen käyttöönotto on tavoitteena elokuussa 2021.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Matti Priha, projektinjohtaja, puhelin: 310 39705
matti.priha(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 29.3.2019 Pirkkolan korvaava jäähalli
- 2 Kustannusarvio HKA 24.5.2019 Pirrkola, korvaavat jäähallit

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Rya/rakennuttaminen



27.06.2019

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 63, 64, 65, 66, 67, 69 ja 71 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 68 ja 70 §: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.



27.06.2019

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusanajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, 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.



27.06.2019

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden
jaosto**

Risto Rautava
puheenjohtaja

Eija Höhl
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Jaakko Meretniemi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 01.07.2019.