



14.11.2024

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNNAN RAKEN- NUSTEN JA YLEISTEN ALUEIDEN JAOSTO

ESITYSLISTA

15 - 2024

KOKOUSKUTSU

Kokousaika 14.11.2024 klo 16:00
Kokouspaikka Lautakuntasali Horisontti, Työpajankatu 8
Käsitellään Tällä esityslistalla mainitut asiat

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto



14.11.2024

Asia	Sivu
1 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2 Ilmoitusasiat	2
3 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle päiväkotiki Kuntalan korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi (a-asia)	4
4 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Pihkapuiston ala-asteen ja päiväkotiki Kaunokin perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi (a-asia)	9
5 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle lisätilojen vuokraamisesta Hemsö Suomi Oy:ltä Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yleisopetuksen käyttöön osoitteesta Siltavuorenpenger 10 (a-asia)	14
6 Pakilan työkeskus maalaamon palovahinkojen korjaus, hankesuunnitelman hyväksyminen	20
7 Vallilan toimitalo, ikkunoiden kunnostus ja välipohjien korjaustyöt, hankesuunnitelman hyväksyminen	23
8 Kiinteistöhoitopalvelujen sopimusten eräiden kohteiden irtisanominen sopimusten uudelleen kilpailuttamisen vuoksi, Palmia Oy	26
9 Tukkutorin Rakennus 1 henkilöstö- ja aputilojen muutoksien hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen	29
10 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston kokousajat keväällä 2025	33



14.11.2024

Asia/1

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

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 Santtu Salmelan sekä varatarkastajaksi Katri Penttisen.

Esittelijä

puheenjohtaja
Otto Meri

Lisätiedot

Johanna Nöjd, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 26415
johanna.nojd(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



14.11.2024

Asia/2

2

Ilmoitusasiat

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää merkitä tiedoksi.

Kaupunginhallitus (Khs)

Khs 21.10.2024 § 637

Kaupunginvaltuuston 28.8.2024 149 § tekemän päätöksen täytäntöönpano: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2024

HEL 2024-003498

[Pöytäkirja 21.10.2024](#)

Khs 28.10.2024 § 661

Konepajan lukion ja aikuislukion perusparannuksen ja tilamuutosten hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2023-013996

[Pöytäkirja 28.10.2024](#)

Kaupunginkanslia

Voimaantullut asemakaava: Suurmetsä, Tatti 13 ja 15

Kaupunginvaltuuston 11.9.2024, 172 §, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Suurmetsä, Heikinlaakso, korttelin 41164 tontit 25 ja 26, piirustus nro 12763, Tatti 13 ja 15.

HEL 2021-003813

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12763](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12763](#)

Voimaantullut asemakaava: Herttoniemi, Puusepänkatu 11



14.11.2024

Asia/2

Kaupunginvaltuuston 11.9.2024, 173 §, hyväksymä asemakaavan muutos on tullut voimaan:

Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue, tontti 43061/1, piirustus nro 12904, Puusepänkatu 11.

HEL 2023-006363

[Asemakaavan muutoksen kartta, piirustus nro 12904](#)

[Asemakaavan muutoksen selostus, piirustus nro 12904](#)

Helsingissä 4.11.2024

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Johanna Nöjd, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 26415
johanna.nojd(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



3

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle päiväkotit Kontulan korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi (a-asia)

HEL 2024-013248 T 10 06 00

Naapurintie 14, kaupunginosa 47, Mellunkylä

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle päiväkotit Kontulan korvaavan uudisrakennuksen 30.10.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 2747 brm² ja hankkeen enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana 12 660 000 euroa elokuun 2024 kustannustasossa, ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee päiväkotit Kontulan korvaavaa uudisrakennusta 224 lapselle rakennettavaksi Kontulaan Naapurintielle.

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 käytössä.

Hankkeen tarveselvitys on hyväksytty kasvatus- ja koulutuslautakunnassa 6.2.2024.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, ympäristöpalveluiden ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus



Päiväkoti Kontulan tilat eivät enää ole riittävät alueen kasvavalle palvelutarpeelle. Kaupunkiympäristön arvion mukaan lpk Kontulan nykyiset tilat ovat peruskorjauksen tarpeessa. Uudet korvaavat tilat suunnitellaan 224 lapselle, päiväkodissa on tällä hetkellä 126 lasta. Mellunkylän alueelle, osoitteeseen Naapurintie 14 toteuttava uudisrakennus otetaan käyttöön kalustettuna tammikuuhun 2028 mennessä. Toteutettavissa tiloissa voidaan järjestää varhaiskasvatusta uuden rakentuvan alueen muuntuviin palvelutarpeisiin. Tilojen monipuolinen käyttö on huomioitu tilojen mitoittamisessa.

Kasvatus- ja koulutuspalvelujen tarvetta ja paikkojen riittävyyttä seurataan säännöllisesti alue- ja kaupunkitasolla. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt.

Päiväkoti Kontulan nykyiset tilat ovat riittämättömät kasvavalle käyttäjämäärälle, eivätkä ne kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita. Viimeisimmän väestöennusteen mukaan koko itäisen suurpiirin 1–6-vuotiaiden määrä kasvaa vuoteen 2037 mennessä noin 280 lapsella verrattuna vuoden 2022 toteutuneeseen väestöön. Kontulan ja Mellunmäen osa-alueilla vastaavana aikana väestönkasvu on noin 110 lasta.

Hankkeen sisältö

Uudisrakennuksessa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1–6-vuotiaille lapsille. Päiväkodissa on tilapaikkoja 224 lapselle ja hoito- ja kasvatushenkilökuntaa on noin 44. Päiväkotitoiminnan lisäksi osa uudisrakennuksen tiloista on iltaisin ja viikonloppuisin kuntalaisten vartavissa.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 2 747 brm² ja 1983 htm².

Päiväkodin yhteydessä olevan leikkipihan laajuus on n. 3 300 m².

Leikkipihan lisäksi pihan perällä on erillinen aidattu luonnonpiha, joka jätetään pitkälti luonnonlaiseksi.

Lausunnot

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



Hankkeen tarveselvitys on hyväksytty kasvatus- ja koulutuslautakunnassa 6.2.2024.

Rakentamiskustannukset

Hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 12 660 000 € (4 608 €/brm²) kustannustasossa 8/2024 (RKI 110,6). Hankkeen rahoitusvaraus talonrakentamishjelmassa vuosille 2024–2033 on 9 600 000 €.

Merkittävin muutos rahoitusvaraukseen johtuu hankkeen laajuuden muutoksesta, joka on huomioitu talousarvioehdotuksessa vuosille 2025–2034. Talousarvioehdotuksessa rahoitusvaraus on 11 600 000 €.

Hankesuunnitteluvaiheen aikana tarkasteltiin kohteen runkoratkaisujen vaihtoehtoja kaupungin vähähiilisyysstrategian mukaisesti. Tuolloin päädyttiin nk. hybridiratkaisuun, jossa rakennuksen toinen kerros on suunniteltu puurakenteisena. Tällä saavutettiin laskelman mukaan 5 % parempi hiilijalanjälki kgCO₂e/m², ja jopa 200 % parempi hiilikädenjälki kgCO₂e/m² verrattuna täysin betonirunkoiseen vaihtoehtoon. Hybridiratkaisu oli 12/2023 suoritettun vertailulaskelman mukaan noin 6 % kevyempi kuin täysin betonirunkoinen vaihtoehto. Laskelmat ovat hankesuunnitelman liitteenä.

Kaupungin segregatiostrategian mukaisesti Mellunkylän kaupunkiuudistusalueelle toteutettavien julkisten palvelurakennusten ja ulkoympäristöjen tulee edistää asukkaiden viihtyvyyttä ja turvallisuuden tunnetta. LPK Kontulan hankkeessa on kiinnitetty erityistä huomiota rakennuksen ja siihen liittyvien ulkotilojen laatuun.

Hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta on yli 10 000 000 euroa, joten Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti lopullinen päättäjä on kaupunginvaltuusto.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli Tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on 34,34 €/htm²/kk, yhteensä 68 103 €/kk ja 817 238 €/v kustannustasossa 8/2024 (RKI 110,6). Neliövuokran perusteena on 1 983 htm². Pääomavuokran osuus on 25,58 €/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 7,51 €/htm²/kk. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Väistötilat



Väistötiloina toimivat Vesalan väistötilapaviljonki osoitteessa Aarrekuja 4 sekä Ipk Lammikon väistötilapaviljonki osoitteessa Sakara 3.

Väistötilojen vuokra-arvio on 44,0 euroa/m²/kk eli noin 670 200 euroa/vuosi vuoden 2023 hintatasossa. Vuokra tarkentuu vuokrasopimuksen solmimisen ajankohtana. Väistötilat tarvitaan uudishankkeen valmistamiseen saakka.

Hankkeen rahoitus

Vuoden 2024 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa 9 600 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2026–2027. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 12,66 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden Tilat-palvelulla.

Uudisrakennus ja sen leikkipiha on suunniteltu toteutettavaksi siten, että työt alkavat maaliskuussa 2026 ja tilat valmistuvat lokakuussa 2027.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Robert Hanson, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 33559
robert.hanson(a)hel.fi
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi

Liitteet



14.11.2024

Asia/3

-
- | | |
|---|---|
| 1 | Hankesuunnitelma 30.10.2024 Lpk Kontula, korvaava uudisrakennus |
| 2 | LPK Kontula Hankesuunnitelman liitteet |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet
Esitysteksti



4

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Pihkapuiston ala-asteen ja päiväkoti Kaunokin perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi (a-asia)

HEL 2024-014306 T 10 06 00

Tuohipolku 10, Pysyvä rakennustunnus 999722, Hankenumero 2821U20170

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle osoitteeseen Tuohipolku 10 toteutettavan hankkeen perusparannuksen ja laajennuksen 29.10.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishintatarvike arvonlisäverottomana on 22 410 000 euroa syyskuun 2024 (RKI) kustannustasossa ja laajuus noin 5310 brm².

Tiivistelmä

Pihkapuiston ala-asteen koulun nykyiset tilat ovat riittämättömät tulevalle käyttäjämäärälle, eivätkä ne kaikilta osin vastaa opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelmien mukaisia toiminnallisia tavoitteita. Varhaiskasvatus tarvitsee uudet tilat korvaamaan purettavan huonokuntoisen päiväkoti Kaunokin nykyiset tilat.

Uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Hankkeesta on laadittu 29.10.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Päiväkodin ja koulun henkilökunta ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Osallistamisen myötä saatu palaute on otettu huomioon suunnitelmien laadinnassa. Henkilökuntaa osallistetaan käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.



Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Pihkapuiston ala-asteen koulun ja päiväkoti Kaunokin nykyiset tilat ovat riittämättömät kasvavalle käyttäjämäärälle, eivätkä ne kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita.

Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Kaarelan peruspiirissä 1–6-vuotiaiden määrä kasvaa noin 30 lapsella 2030-luvun alkuun mennessä ja kääntyy tämän jälkeen laskuun. Kaarelan peruspiirissä 7–12-vuotiaiden määrän ennustetaan kasvavan noin 270 lapsella 2030-luvun alkuun mennessä ja tämän jälkeen kääntyvän laskuun siten, että alueella asuu ennustekauden lopussa 2038 noin 40 perusopetusikäistä lasta vuoden 2023 toteumaa enemmän.

Pihkapuiston ala-asteen koulun oppilaaksiottoalueella asuvien 7–12-vuotiaiden lasten määrän ennustetaan nousevan vuoteen 2031 mennessä noin 90 lapsella vuoden 2023 toteumaan verrattuna. Tämän jälkeen ennuste tasaantuu ja laskee muutamalla lapsella vuosittain.

Hankkeen sisältö

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella rakennus suunnitellaan 112 päiväkotilapselle ja 322 perusopetuksen oppijalle. Tiloilla mahdollistetaan nykyisten opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelmien mukaisen toiminnan järjestäminen. Uudisrakennuksen myötä käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa. Perusparannettu rakennus ja uusi laajennusosa mahdollistaa toiminnalle turvalliset ja terveelliset tilat, sekä ajanmukaisen ja viihtyisän toimintaympäristön.

Säilyvällä perusparannettavalla osalla tehdään rakenneteknisiä korjauksia. Liikuntasalin alapohja uusitaan, muualla pintamateriaalit vaihdetaan vesihöyryä läpäiseviin. Märkätiloissa uusitaan vesieristeet ja pintamateriaalit. Hissi peruskorjataan ja sen oviin lisätään kulunvalvonta. Yläpohjat kunnostetaan ontelolaatan yläpuolisilta osin.

Perusparannettavan rakennusosan lämmitysjärjestelmät uusitaan lämmityspattereita lukuun ottamatta. Perusparannuksessa verkostojen sulkuventtiilit, linjasäätöventtiilit sekä patteriventtiilit uusitaan. Kaikki tuulikaapit varustetaan oviverhopuhaltimilla tai kiertoilmalämmittimillä. Perusparannusosan käyttövesiverkosto vesikalusteineen uusitaan kokonaisuudessaan. Perusparannusosan IV-koneet sekä kanavat uusitaan.



Kaksikerroksinen uudisosa on toiminnallisesti ja tilankäytöllisesti tehokas, ja se täydentää nykyisen rakennuksen toiminnallisuutta. Laajennusosaan sijoittuu yksi uusi opetuskortteli ja rakennuksen pohjoispäädyssä on päiväkotit kahdessa kerroksessa. Hallinto- ja oppilashuollon tilat on sijoitettu keskeisesti uuden ja säilyvän osan liitoskohtaan. Rakennuksen uusi keittiö ja ruokasali sijoittuvat uudisosan 1.kerrokseen ja ovat hyvin saavutettavissa sekä koulun että päiväkodin tiloista.

Tilasuunnittelun tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Koulurakennus tulee tarjoamaan tiloja myös asukaskäytölle, mikä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa. Rakennuksen liikuntasali toimii myös äänestyspaikkana.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt alueen lapsille ja suunnittelemaan tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia. Hankkeella tavoitellaan ja toteutetaan maailman parasta ja yhdenvertaisinta paikkaa oppia, kunnianhimoista ilmastovastuuta ja luonnonsuojelua. Hankkeessa vaalitaan Helsingin kaupunginosien omaleimaisuutta ja turvallisuutta sekä rakennetaan toimivaa ja kaunista kaupunkia.

Käyttäjätöimialan lausunto

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lautakunta on tehnyt 29.10.2024 § 292 tarvepäätöksen hyväksymällä 6.6.2023 päivätyn tarveselvityksen.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 5310 brm², 4306 htm².

Kustannukset

Hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 22 410 000 euroa syyskuun 2024 kustannustasossa (RKI).

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra hintatasossa 2024 on 1 548 548 euroa/vuosi (29,97 euroa/htm²/kk). Tästä pääomavuokran osuus on 23,75 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on huoneistoala 4306 htm². Nykyinen sisäinen vuokra on 1 016 390 e/vuosi (19,36/euroa/htm²/kk). Vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.



14.11.2024

Asia/4

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 22.11.2023 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 16,77 miljoonaa euroa siten, että hankkeen laajuus on 4 440 brm² ja toteutus vuosina 2026–2027.

Hankesuunnittelussa hankkeen laajuus ja kustannukset ovat kasvaneet ja ovat nyt 5310 brm² ja 22 410 000 miljoonaa euroa, koska hankkeen kuluessa käyttäjän tilantarve täsmentyi. Hanke sijaitsee Malminkartano-Kannelmäen kaupunkiuudistusalueella ja alueryhmän mukaan tämän toivottiin näkyvän julkisen rakentamisen kaupunkikuvallisessa laatutalossa. Tästä syystä hankkeessa muun muassa päädyttiin käyttämään julkisivumateriaalina kuningaspaneelia. Samoin toivottiin, että taideaukion sisäänkäynti suunniteltaisiin kaupunkikuvallisesti laadukkaaksi ja kutsuvaksi kokonaisuudeksi, ja että aukion viihtyisyyteen ja visuaaliseen näyttävyyteen panostetaan. Hankkeen toteutuksen edellyttämä kasvanut rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden Tilat-palvelulla.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 1/2026 ja valmistua 7/2027. Toiminta tiloissa alkaa 8/2027

Väistötilat

Väistötilat tarvitaan hankkeen valmistumiseen saakka. Väistötilat järjestetään Malminkartanon väistöpäviljongoissa osoitteessa Arentikuja 3. Väistötila on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen. Väistötilojen arvioitu tilakustannus käyttäjälle on enintään 31 euroa/m²/kk eli noin 1 400 000 euroa/vuosi, hintatasossa 7/2025.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.



14.11.2024

Asia/4

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Nina Kivi, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 38451
nina.k.kivi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 29.10.2024 Pihkapuiston a-aste, Ipk Kaunokki
- 2 Hankesuunnitelman 29.10.2024 liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön
toimiala

Kasvatuksen ja koulu-
tuksen toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhaku hankintapäätökseen, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti



5

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle lisätilojen vuokraamisesta Hemsö Suomi Oy:ltä Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yleisopetuksen käyttöön osoitteesta Siltavuorenpenger 10 (a-asia)

HEL 2024-014239 T 02 08 03 00

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisiä yleisopetuksen lisätiloja koskevan 25.10.2024 päivätyn hankesuunnitelman mukaisten, laajuudeltaan noin 1 691 htm²:n tilojen vuokraamista Hemsö Suomi Oy:ltä siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 6 050 000 euroa kustannustasossa 6/2023 laskettuna 15 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto esittää, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan hankesuunnitelman liitteenä 4 oleva, Hemsö Suomi Oy:n kanssa tehtävä vuokrasopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Esitys tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Esittelijän perustelut

Vuokratilojen hankinnan tausta ja lisätilatarve

Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset tilat ovat sijainneet vuodesta 1999 Taidetalossa osoitteessa Pengerkatu 5. Kasvavan oppilasmäärän vaatimia tiloja ei enää ole mahdollista järjestää Pengerkatu 5:n tontilla.

Kaupunkiympäristön toimiala järjesti Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisten taiteiden ja yleisopetuksen tilojen vuokraamisesta neuvottelumenettelyyn perustuvan laatu- ja hintakilpailutuksen, jonka arvioinnissa kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Hemsö Suomi Oy kohteestaan Siltavuorenpenger 10.

Kaupunginvaltuusto teki tilojen vuokraamisesta päätöksen 13.3.2024 § 60 ja vuokrasopimus allekirjoitettiin 24.5.2024. Vuokratut tilat on suunniteltu 480 opiskelijalle ja niiden laajuus on 5 206 htm². Tilojen on määrä olla käyttöönotettavissa syyslukukaudeksi 2025.



14.11.2024

Asia/5

Lukio-opetuksen tarjonnan turvaamiseksi kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on päättänyt edelleen lisätä Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yleisopetuksen oppilaspaikkoja niin, että tilat tarvitaan lisäksi 350 oppilaalle.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 29.10.2024 hyväksynyt lisätiloista laaditun, 21.10.2024 päivätyn tarveselvityksen. Tilat tarvitaan kalustettuina käyttöön elokuuhun 2026 mennessä.

Lisätilatarpeen ratkaiseminen

Siltavuorenpenkereen tiloista tehty vuokrasopimus perustuu alkuperäisen tarpeen mukaisille tiloille. Vuokraus ei sisällä kohteen kaikkia tiloja.

Vuokrauksen ulkopuolelle jääneiden tilojen on muokattuina arvioitu soveltuvan hyvin esitettyihin lukioden yleisopetuksen tarpeisiin.

Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteisen toiminnan keskittäminen vain yhteen kohteeseen tuo mukanaan hyötyä kurssijärjestelyihin, tilankäytön tehokkuuteen, johtamiseen ja toimintaan sekä synergiaetua oppimiselle. Lisäksi yhteen osoitteeseen toteutettavat tilat voidaan aikatauluttaa siten, että tilojen saaminen opetuskäyttöön parhaiten tukee palvelutarvetta.

Tilojen hankkiminen toteutusvaiheessa jo olevien tilojen yhteydestä on teknisesti perusteltua, koska vuokranantajalla on jo tieto toiminnan vaatimuksista ja kokemusta niiden sovittamisesta kyseiseen kohteeseen. Suunnittelun ohjaus ja toteutus sujuvat kitkattomasti ja lopputulos on teknisestikin toimiva.

Jo tehdyn vuokrauspäätöksen mukaisesti kohteeseen toteutetaan myös ammattikeittiö. Sen tilojen ja varustuksen on kohtuullisin täydennyksin mahdollista palvella myös suurempaa ruokailijamäärää. Ruokailulle osoitetaan lisää tilaa järjestelemällä jo vuokrattujen tilojen toimintoja. Lisätilatarve pystytään näin ratkaisemaan tilatehokkaasti. Ratkaisu on perusteltu niin toiminnallisesti, teknisesti kuin taloudellisestikin.

Vuokrattavat tilat

Kiinteistö Oy Siltavuorenpenger 10, jonka hallinnassa oleva Aurora-niminen rakennus sijaitsee Kruununhaassa. Vuonna 1961 valmistuneen rakennuksen on suunnitellut Einari Teräsvirran toimisto. Hemsö Suomi Oy omistaa kiinteistön täysimääräisesti.

Tehdyn vuokrasopimuksen mukaiset tilat sijaitsevat rakennuksen eri kerroksissa ylintä, eli 7. kerrosta lukuun ottamatta. Lisätiloille osoitettavat tilat sijaitsevat pääosin rakennuksen 2. ja 7. kerroksessa.



Yleisopetuksen lisäämistarpeen mukaisesti suunniteltujen tilojen laajuus on noin 2 131 brm² ja vuokrattava ala noin 1 691 htm².

Tilat toteutetaan Helsingin kaupungin opetusrakennusten normaalin laatutason mukaisesti terveellisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi. Suunnittelussa noudatetaan kaupunkiympäristön toimialan teknisiä suunnitteluohjeita sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan Oppimisympäristöjen tilasuunnitteluohjetta.

Vuokra- ja investointikustannukset

Vuokranantaja vastaa kiinteistön käytettävyydestä, ylläpidosta ja korjauksista koko vuokrauden ajan. Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu maksaa vuokranantajalle kokonaisvuokraa, joka koostuu pääomavuokrasta sekä toteuman mukaan maksettavasta ylläpitovuokras-ta.

Pääomavuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra tarkis-tetaan ensimmäisen kerran vuokrauden alkamisen hetkellä ja tämän jälkeen aina vuoden kuluttua edellisestä tarkistusajankohdasta.

Lisätilojen tarjouksen mukainen arvonlisäveroton pääomavuokra elin-kustannusindeksin tasossa 6/2023 on noin 19,22 euroa/htm²/kk, noin 32 500 euroa kuukaudessa ja noin 390 000 euroa vuodessa, kun vuok-rattava ala on 1 691 htm².

Lisätilojen enimmäishinta, yhteensä 6 050 000 euroa muodostuu 15 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksikorjaamattomasta 5 850 000 euron pääomavuokrasummasta sekä enintään 200 000 eu-ron varauksesta mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin.

Jo vuokrattujen tilojen ja lisätilojen yhdistetty enimmäishinta 24 514 000 euroa muodostuu 15 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavasta indeksi-korjaamattomasta 23 814 000 euron pääomavuokrasummasta sekä enintään 700 000 euron varauksesta mahdollisiin käyttäjän toiminnalli-siin muutoksiin.

Vuokralainen ei maksa erillistä maanvuokraa eikä kiinteistöveroä, vaan pääomavuokra sisältää maanvuokran ja ylläpitovuokra sisältää Helsingin kaupungille palautuvan kiinteistöveron.

Vuokranantajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjes-tämisestä hankintaraja- ja vastuunjakotaulukoiden mukaan, josta Kau-punkiympäristön toimialan Tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustan-nusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Indikatiivinen ylläpitovuokra lisätilojen sopimuksen alkaessa on noin 3,92 eu-



roa/htm²/kk eli 6 629 euroa/kk. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, kiinteistösähkö, yleisten tilojen puhtaanapito, vakuutukset sekä jätehuolto ja vuosikorjaukset.

Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle erikseen sovittuja käyttäjälämpöpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus lisätiloista kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 26,09 euroa/htm²/kk eli noin 44 100 euroa kuukaudessa ja 529 400 euroa vuodessa, kun vuokrattava ala on noin 1 691 htm².

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra muodostuu seuraavista kokonaisuuksista:

- ulos maksettava pääomavuokra 19,22 euroa/htm²/kk
- mahdolliset vuokranantajan toteuttamat käyttäjän erityistarpeet 0,79 euroa/htm²/kk
- ylläpitovuokra 5,41 euroa/htm²/kk, joka sisältää vuokranantajalle ja kymppille maksettavat ylläpitovuokrat sekä kaupungille palautuvan kiinteistöveron.
- yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus jo vuokratuista tiloista ja lisätiloista yhteensä kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 25,94 euroa/htm²/kk eli noin 178 900 euroa kuukaudessa ja 2 146 700 euroa vuodessa, kun vuokrattava ala on noin 6 897 htm².

Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimus

Kiinteistön omistaja vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä tehtävistä ja vastuisista.

Kiinteistön omistajan kanssa on kilpailutettujen tilojen hankinnan yhteydessä tehty suunnittelu- ja rakentamisvaihetta koskeva hankesopimus.

Lisätilahankkeen toteutuessa hankkeen toteuttajalle ei makseta vuokran lisäksi muuta korvausta suunnittelu- tai rakentamistyöstä. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta toteuttajasta riippumattomista syistä, toteuttajalla on oikeus laskuttaa avoimin kirjoin toteutuneiden töiden



kustannuksia suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksessa sovit-
tuun euromääräiseen kattoon asti

Aikataulu

Alkuperäisistä tiloista allekirjoitettiin vuokrasopimus, kun päätös vuok-
rauksesta oli saanut lainvoiman. Vuokrattujen tilojen 480 oppilaalle on
määrä valmistua syyslukukaudelle 2025.

Rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuus jatkaa lisätilojen
valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä ja käynnistää tilojen suunnit-
teluvaiheen.

Lisätiloja koskeva vuokrasopimus allekirjoitetaan ja tilojen rakentami-
nen voi alkaa sen jälkeen, kun päätös tilojen vuokraamisesta ja hanke-
suunnitelman hyväksymisestä on lainvoimainen ja sopimuspiirustukset,
aikataulu sekä laatusuunnitelmat ovat valmiit.

Hankkeen rakentamisvaiheessa vuokranantaja rakentaa kohteen val-
miiksi. Rakentamisvaihe päättyy kohteen valmistumiseen sekä hyväk-
syttyyn vastaanottoon ja käyttöönottoon. Hyväksytystä vastaanotosta
alkaa vuokrasopimusaika.

Tavoitteena on, että lisätilat valmistuvat 5/2026. Hankkeen alustava ai-
kataulu on seuraava:

- lisätilojen yleis- ja toteutussuunnittelu sekä rakentaminen 11/2024 -
5/2026

- lisätilojen, 350 oppilaspaikkaa, hallinnan luovuttaminen 6/2026

Rahoitus ja toteutus

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyt-
tötalousmäärärahoista. Lisä- ja muutostyövaraus rahoitetaan kaupun-
gin talousarvion kohdan 8020206 kohdentamattomista määrärahoista.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hanke-
suunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 koh-
dan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten
alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaos-



14.11.2024

Asia/5

ton toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 milj. euroa. Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 1 momentin 9 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo ylittää 10 milj. euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma, Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilat, lisätilat 241025
- 2 Hankesuunnitelman liitteet, Helsingin kuvataidelukion ja Kallion lukion yhteiset taiteiden ja yleisopetuksen vuokratilat, lisätilat 241025

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kymp/ote

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kymp
Kasko



6

Pakilan työkeskus maalaamon palovahinkojen korjaus, hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2024-012963 T 10 06 00

Katuosoite: jakokunnantie 8, 00660 Helsinki, Kiinteistöobjekti 4069, Hankenumero: 2822M01097

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hyväksyä Pakilan työkeskuksen maalaamon palovahinkojen korjaus 22.8.2024 päivätyn hankesuunnitelman siten, että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 555 000 euroa heinäkuun 2024 kustannustasossa (RKI=110,9).

Tiivistelmä

Pakilan työkeskus tarjoaa erilaisia sosiaalialan palveluja.

Pakilan työkeskuksessa on ollut tulipalo maalaamon tiloissa. Maalaamo on osa isompaa Pakilan työkeskuksen rakennusta, jossa tulipalon takia joudutaan tekemään rakennusteknisiä töitä ja kaikki tilan LVISA-järjestelmät pitää uusida. Tiloissa on ollut käyttäjän maalaustoimintaan liittyviä kiinteitä laitteita, jotka ovat osittain tuhoutuneet tulipalossa.

Esittelijän perustelut

Yleistä hankkeesta

Kohteen maalaamossa on ollut tulipalo. Palo on tuhonnut koko kyseisen tilan talotekniikan. Tämän lisäksi tarvitaan erilaisia rakennusteknisiä töitä. Tiloihin ja järjestelmiin joudutaan myös tekemään erilaisia muutostöitä, koska tuhoutunut tila ei vastannut nykystandardien mukaisia paloteknisiä turvallisuusvaatimuksia. Korjaukset kohdistuvat myös kattorakenteisiin, jotka ovat vaurioituneet tulipalossa.

Tehtävät työt:

- Ilmanvaihto, uudet iv-koneet, LTO-patterit, poistokone, huippuimuri, IV-asennukset
- Putkityöt, vesi- ja viemäri, patteriventtiili, LTO-pattereiden liitokset, IV-koneiden liitokset, LJ, LTO- ja PI-putkistot
- Purunpoisto, putkisto ja pellit, PUZER-purunpoisto, TECA-purunpoisto
- Maalaamolaitteet, Imuseinät, Tecalmeit/Banmark tunneliuuni



- Sammutusjärjestelmä, HI-FOG (vesisumu)
- Sähkö, sähkösuunnittelu, uudet kaapeloinnit ja 2 kpl mahdollisia keskuksia

Rahoitus

Yli 50 000 euron osuus maksetaan kaupungin vahinkovakuutusrahastosta. Omavastuu (50 000 €) jää tilat-palvelun yleiskustannuksella kalettavaksi.

Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Kaupunkiympäristön toimialan laatima hankesuunnitteluvaiheen (HKA) kustannusarvio on 1 555 000 euroa arvonlisäverottomana (kausi: heinäkuu/2024. RKI:110,9).

Teknisen hankkeen vuokravaikutus

Hankkeella ei ole vuokravaikutusta.

Väistötilakustannus

Ei väistötilakustannusta.

Aikataulu ja toteutus

Rakentaminen alkaa 11/2024, ja työ valmistuu 9/2025.

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, tilahankkeita koskevien hanke- ja muiden suunnitelmien hyväksymisestä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa.

Kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 § 865 mukaan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomainen hyväksyy tilahankkeita koskevat hanke- ja muut suunnitelmat, kun hankkeen suunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas



14.11.2024

Asia/6

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 22.8.2024 Pakilan työkeskus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



7

Vallilan toimitalo, ikkunoiden kunnostus ja välipohjien korjaustyöt, hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2024-012969 T 10 06 00

Katuosoite: Rautalammintie 2, 00550 Helsinki, Pysyvä rakennustunnus: 1032731564, Hankenumero: 2821Z50028

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hyväksyä Vallilan toimitalon ikkunoiden kunnostus ja välipohjien korjaustyöt 21.8.2024 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on 5 540 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 890 000 euroa heinäkuun 2024 kustannustasossa (RKI 110,9).

Tiivistelmä

Vallilan toimitalo tarjoaa erilaisia sosiaalialan palveluja. Tämä hanke ei koske kiinteistössä sijaitsevan päiväkodin tiloja.

Kohteessa on tehty sisäilmaan liittyviä tutkimuksia, joiden perusteella on tehty korjausehdotuksia. Tämä hanke korjaa kiireellisimmät ongelmat, jonka jälkeen tilat ovat terveellisiä peruskorjaukseen saakka. Hinta ja alustava aikataulu perustuvat siihen, että toiminta pysyy normaalina toimipisteessä remontin ajan. Aikataulua tarkennetaan käyttäjien toiveiden mukaiseksi ja siten, että kohteessa tapahtuma toiminta häiriintyisi mahdollisimman vähän. Sisätiloissa tehtävät työt lohkotaan toiminnan mahdollistamiseksi noin 10–15 vaiheeseen jokaisessa kerroksessa. Tämä tekee noin 50–60 vaihetta koko rakennuksessa.

Esittelijän perustelut

Yleistä hankkeesta

Vallilan toimitalossa uusitaan alakattoja. Tiivistetään rakenteita ja korjataan lämmönjakohuonetta. Pitkin kiinteistöä on läpimenoja, jotka tuki-
taan.

Tehtäviä töitä:

- Käytävillä ja huoneissa olevien alakattojen akustolevyt vaihdetaan uusiin, jotta niistä ei erity villakuituja huoneilmaan,
- rakennuksen ikkunarakenteiden korjaukset, jotta ei ole ilmavuotoja käytössä oleviin tiloihin. Sisältää katualueen vuokrauksen, sääsuo-
jaukset ja henkilönostimet,



- vesikattotyöt, sisältää vesikaton, vesikourujen ja syöksytorvien pesun, kunnostuksen, huoltomaalauksen ja katualueen vuokrauksen, sääsuojaukset,
- tiivistyskorjaukset. Sisältää purut, tiivistystyöt ja pintojen ennallistamisen,
- sähkötyöt. Sähköjen purut alakatosta. Uudet valaisimet ja uudet sähkövedot, väliaikainen sähköistys käytön mahdollistamiseksi,
- lopuksi tehdään tiiveysmittauksia, joilla varmistetaan korjausten onnistuminen.

Rahoitus

Hankkeen rahoitukseen käytetään käyttötalouden määrärahoja.

Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Kaupunkiympäristön toimialan laatima hankesuunnitteluvaiheen (HKA) kustannusarvio on 1 890 000 euroa arvonlisäverottomana (kausi: heinäkuu/2024 RKI 110,9).

Teknisen hankkeen vuokravaikutus

Hankkeella ei ole vuokravaikutusta

Väistötilakustannus

Ei väistötilakustannusta.

Aikataulu ja toteutus

Rakentaminen alkaa 11/2024, ja työ valmistuu 7/2026.

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, tilahankkeita koskevien hanke- ja muiden suunnitelmien hyväksymisestä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa.

Kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 § 865 mukaan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomainen hyväksyy tilahankkeita koskevat hanke- ja muut suunnitelmat, kun hankkeen suunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään 5 miljoonaa euroa.



14.11.2024

Asia/7

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Marko Kumpulainen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 40311
marko.kumpulainen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 21.8.2024 Vallilan toimitalo

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti



8

Kiinteistöhoitopalvelujen sopimusten eräiden kohteiden irtisanominen sopimusten uudelleen kilpailuttamisen vuoksi, Palmia Oy

HEL 2024-013761 T 02 08 02 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää irtisanoa Palmia Oy:n kanssa tehdyt kiinteistöhoitopalvelujen sopimukset liitteessä mainittujen kohteiden osalta ja oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelun tilaomaisuusyksikön suorittamaan irtisanomiseen liittyvät toimenpiteet.

Sopimusten mukaan sopimukset voidaan irtisanoa noudattaen kuuden (6) kuukauden irtisanomisaikaa. Irtisanominen tulee voimaan, kun Palmia Oy on saanut tiedoksi irtisanomisilmoituksen. Sopimusten viimeinen voimassaolopäivä nyt irtisanottavien kohteiden osalta on 31.5.2025.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Päätös voidaan laittaa täytäntöön muutoksenhausta huolimatta.

Esittelijän perustelut

Sopimukset ja sopimuksen kohteet

Kiinteistöhoitopalvelujen sopimukset, joiden kohteista osa nyt irtisanoetaan, on kilpailutettu vuosina 2018 ja 2020, ja osasta kohteista on tehty sopimus erikseen.

Osa kohteista sisältyy kaupunkiympäristön toimialan ja Palmia Oy:n väliseen kiinteistöhoitopalvelujen kori 2:n sopimukseen, joka on allekirjoitettu 14.11.2018 (sopimus nro HEL 2018-007224). Sopimus on voimassa toistaiseksi 2.1.2019 alkaen. Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on tehnyt hankintapäätöksen 23.10.2018 § 117.

Osa kohteista sisältyy kaupunkiympäristön toimialan ja Palmia Oy:n väliseen kiinteistöhoitopalvelujen kori 4:n, osa-alueen 1, sopimukseen, joka on allekirjoitettu 23.11.2020 (sopimus nro 2020-007254-1). Sopimus on voimassa toistaiseksi 4.1.2021 alkaen. Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on tehnyt hankintapäätöksen 1.10.2020 § 113.



Osasta kohteista on tehty erikseen sopimus kaupunkiympäristön toimialan tai ennen toimialan perustamista Helsingin kaupungin kiinteistöviraston ja Palmia Oy:n välille.

Nyt irtisanottavat kohteet käyvät ilmi esityslistan liitteestä 1. Muilta osin kaupunkiympäristön toimialan kiinteistöhoitopalvelujen sopimukset Palmia Oy:n kanssa jäävät voimaan.

Perustelut sopimusten kohteiden irtisanomiselle

Sopimusehtojen kohdan 4.2 mukaan sopimuksesta voidaan poistaa kohteita esimerkiksi kohteiden luopumisen, myynnin tai peruskorjaushankkeiden käynnistymisen yhteydessä. Myös mahdolliset organisatiomuutokset saattavat johtaa kohteiden poistamiseen sopimuksen piiristä.

Sopimusehtojen kohdan 4.3 mukaan sopimus voidaan irtisanoa noudattaen kuuden (6) kuukauden irtisanomisaikaa.

Syynä sopimusten kohteiden irtisanomiselle on, että kiinteistöhoitopalvelujen sopimukset on tarpeen kilpailuttaa uudelleen. Nyt irtisanottavien kohteiden osalta uudet sopimukset on tarkoitus saada voimaan 19.5.2025.

Kaupunkiympäristön toimiala aikoo kilpailuttaa uudelleen kaikki kiinteistöhoitopalvelujen sopimukset lähivuosien aikana. Koska kysymyksessä on iso hankintakokonaisuus, palvelut kilpailutetaan tarkoituksenmukaisissa osissa. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa myös pienten ja keskisuurten yritysten mahdollisuus osallistua tarjouskilpailuihin.

Uusissa kilpailutuksissa kaupunkiympäristön toimiala jakaa kiinteistöhoitopalvelut uusiin sopimuskokonaisuuksiin, joista muodostetaan tarkoituksenmukaisia kokonaisuuksia asiakkuuksittain ja kohteiden sijainnin mukaan. Uudella korijaolla tavoitellaan kokonaistaloudellisesti edullista palvelujen hinnoittelua.

Sopimusten uudistamisella tavoitellaan myös palvelun laadun kehittämistä. Kun kiinteistöhoitopalvelut kilpailutetaan uudelleen, uudistetaan tarjouspyyntö ja sopimusasiakirjat sekä huolto-ohjelmat.

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 19.12.2023 § 700 mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten



ja yleisten alueiden jaostolla on hankintavaltuudet yli 3 miljoonan euron suuruisiin hankintoihin. Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on näin ollen toimivaltainen päättämään hankintasopimusten irtisanomisesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Antti Saarnio, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 34009
antti.i.saarnio(a)hel.fi
Maarit Johansson, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 43148
maarit.johansson(a)hel.fi
Sami Kälkäjä, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 32687
sami.kalkaja(a)hel.fi
Ollipekka Kari-Koskinen, ylläpitokoordinaattori, puhelin: 09 310 31953
ollipekka.karikoskinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Luettelo irtisanottavista kohteista Palmia Oy

Oheismateriaali

1 Sopimus 14.11.2018 nro HEL 2018-007224
2 Sopimus 23.11.2020 nro 2020-007254-1

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Palmia Oy

Tilat-palvelu

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Esitysteksti



9

Tukkutorin Rakennus 1 henkilöstö- ja aputilojen muutoksien hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2024-008395 T 10 06 00

Katuosoite: Työpajankatu 2a, 00580 Helsinki, Rakennustunnus: 4481, Hankenumero: 2821P31061

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää korottaa Tukkutorin Rakennus 1, Sosiaali- ja aputilojen muutokset-hankkeen hankesuunnitelman enimmäishintaa 1 483 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat enintään yhteensä arvonlisäverottomana 4 083 000 euroa huhtikuun 2024 kustannustasossa (RKI 110,3) ja hankkeen laajuus on 2060 brm².

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma on koskenut rakennuksessa tehtäviä Lihatukun elintarviketyöntekijöiden henkilöstötilojen muutostöitä sekä paloaluerajoihin liittyviä muutoksia. Hankkeessa on tehty käyttötarkoituksuu muutoksia rakennuksen sisällä Teurastamon toiminta-alueella: varastotiloja on muutettu asiakastiloiksi mikä on aiheuttanut muutoksia paloaluerajoihin. Rakennuksen ilmanvaihtoa parannetaan ravintola- ja tuotantotiloissa.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on hyväksynyt 9.1.2020 § 3 Tukkutorin Rakennus 1, Sosiaali- ja aputilojen muutoksien 1.12.2019 päivätyn hankesuunnitelman.

Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 2 600 000 euroa arvonlisäverottomana elokuun 2019 kustannustasossa (RKI 104,4).

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Enimmäishinnan korotukselle on seuraavat toteutusvaiheessa esiin tulleet perusteet:

- Kesäkuussa 2022 tilaaja sai tiedon, että Tärkeät Tekijät Oy oli jättänyt aliurakoitsijoiden laskukelpoisia laskuja maksamatta. Pääurakoitsija ilmoitti kesäkuussa 2022 vaihtaneensa rakennusteknisten töiden, ilmanvaihto-, putki- ja sähkötöiden aliurakoitsijoita. Syksyn 2022 aikana pääurakoitsijan rakennustyöt jäivät selvästi jälkeen aikataulusta. Loppusyksystä pääurakoitsijalla oli selviä maksuvai-



keuksia ja aliurakoitsijat eivät enää tulleet työmaalle. Tärkeät Tekijät Oy hakeutui yrityssaneerausmenettelyyn ja se aloitettiin 10.10.2022 Helsingin käräjäoikeuden päätöksellä. Tärkeät Tekijät Oy:n yrityssaneerausmenettely lakkautettiin Käräjäoikeuden päätöksellä 2.12.2022. Helsingin kaupunki purki 18.11.2022 urakkasopimuksen Helsingin kaupungin ja Tärkeät Tekijät Oy:n välillä ja otti työmaan haltuun.

- Työmaan haltuunoton jälkeen tilaaja valitsi Stara Rakennustekniikka Korjausrakentamisen uudeksi pääurakoitsijaksi loppuunsaattamaan rakennustyöt laskutyönä. Alkuperäiset aliurakoitsijat ovat valtaosin vaihtuneet tilaajasta riippumattomista syistä. Tämä on nostanut kustannuksia.
- Stara Rakennustekniikka Rakennusprojektit yksiköltä saatiin kokonaisurakasta kokonaishintainen tarjous 2,6 miljoonaa euroa (29.10.2020) hankesuunnitelman perusteella laadituille toteutus-suunnitelmille. Tarjouksen perusteella laskettu UKA kustannusarvio hankkeelle oli n. 3,5 miljoonaa euroa. Tarjous hylättiin hankkeen budjetin ylittymisen vuoksi.
- Tämän jälkeen kehitettiin yhdessä Tukutorin edustajien kanssa vaihtoehtoratkaisuksi uusi porras- ja kulkusiltaratkaisu Lihatukun elintarviketyöntekijöiden henkilöstötilojen ja tuotantotilojen väliseen suoraan yhteyteen. Ratkaisussa eri puhtausalueet eivät sekoitu. Tuotannolliseen toimintaan liittyvä henkilöstötilojen muutostyö on edellytys toiminnan jatkumiselle § 55 perustuvan elintarvikemääräyksen mukaan.
- Elintarviketurvallisuusyksikön kiirehtimiskehotuksesta 2021 johtuen kokonaisurakka kilpailutettiin päivitettyillä osin luonnostason suunnitelmilla puitesopimusurakoitsijoiden minikilpailutuksena kesäkuussa 2021. Edullisimman tarjouksen antanut Tärkeät Tekijät Oy valittiin kokonaisurakoitsijaksi ja sen kanssa tehtiin urakkasopimus 18.8.2021. Rakennustyöt alkoivat 1.9.2021.
- Rakennustyöt tehtiin 1933 valmistuneessa ja asemakaavassa suojellussa rakennuksessa. Rakenteiden avauksissa on jouduttu poistamaan haitta-aineita ja korjaamaan rakenteita nykyisten rakentamismääräysten ja ohjeistusten mukaisiksi. Rakenteiden korjausaste on samalla noussut.
- Rakennustyöt oli suunniteltu toteutettavaksi vaiheittain tilakokonaisuuksina. Rakennustöiden viivästymisen ja lopulta pysähtymisen takia tiloja ei enää jatkossa saatu suunnitellusti työmaakäyttöön



vaan ne saatiin työmaaksi tiloittain. Urakka-alueella toimivien yrittäjien kanssa neuvoteltiin rakennustöiden loppuunsaattamisesta huomioiden tilaajan sekä yritysten tarpeet. Samalla näiden taloudelliset lisävahingot minimoiden. Vuokralaiset varastoivat työmaa-alueella tavaroitaan. Tämä hidasti rakennustöitä ja nosti kustannuksia.

- Korjattiin edellisen pääurakoitsijan virheellisiä ja puutteellisia rakennustöitä.
- Hankkeen myöhästyminen on lisännyt rakennuttamiskustannuksia.
- Rakennuskustannusindeksissä RKI välillä 1.8.2019 - 25.5.2023 on ollut nousua noin 17 %. Rakennustyöt ovat valmistuneet ja vastaanotettu 25.5.2023.

Hankkeen kustannukset

Hankkeen indeksikorjattu arvonlisäveroton enimmäishinta kokonaisurakan tilausajankohtana oli arvonlisäverottomana 2 586 323 euroa kustannustasossa toukokuu 2021.

Hankkeen enimmäishinnan korotuksen jälkeen hankkeen uusi urakka-vaiheen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 083 000 euroa. Kustannustasona on käytetty rakennuskustannusindeksiä huhtikuu 2024 (RKI 110,3). Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 1 982 euroa / brm².

Rahoitus

Hanke on rahoitettu talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamisohjelman alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista. Tilat on vuokrattu Kaupunkitilat Oy:lle osana Tukku-torin kokonaisuutta, joten tällä hankkeella ei ole erillistä vuokravaikutusta.

Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, tilahankkeita koskevien hanke- ja muiden suunnitelmien hyväksymisestä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa.

Kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 § 865 mukaan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomainen hyväksyy tilahankkeita koskevat hanke- ja muut suunnitelmat, kun hankkeen



14.11.2024

Asia/9

suunnitelman mukainen arvonnlisäveroton kustannusarvio on enintään 5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jari Rosanti, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 38857
jari.rosanti(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet

Esitysteksti



10

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston kokousajat keväällä 2025

HEL 2024-013111 T 00 00 02

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää, että jaoston kokoukset kevätkaudella 2025 pidetään torstaisin klo 16.00 seuraavina päivinä, ellei erikseen toisin päätetä:

viikko	päivä		klo
4	to	23.1.2025	16:00
6	to	6.2.2025	16:00
10	to	6.3.2025	16:00
12	to	20.3.2025	16:00
14	to	3.4.2025	16:00
20	to	15.5.2025	16:00
24	to	12.6.2025	16:00
26	to	26.6.2025	16:00

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää, että kevätkauden 2025 ensimmäinen kokous pidetään torstaina 21.8.2025 klo 16.00.

Vielä kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto toteaa, että jaoston puheenjohtaja voi asioiden vähäisen määrän tai muun erityisen syyn vuoksi peruuttaa kokouksen tai muuttaa kokouksen alkamisaikaa päätettynä kokouspäivänä.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupungin hallintosäännön 29 luvun 2 §:n mukaan toimielin kokoontuu päättämääränsä aikoina sekä lisäksi puheenjohtajan kutsusta. Toimielimen puheenjohtaja voi asioiden vähäisen määrän tai muun erityisen syyn vuoksi peruuttaa kokouksen tai muuttaa kokouksen alkamisaikaa päätettynä kokouspäivänä.

Ottaen huomioon kaupunginvaltuuston ennalta päätetyt kokoukset, kaupunginhallituksen ja kaupunkiympäristölautakunnan kokousrytmit sekä päätettävien asioiden määrän esittelijä ehdottaa, että jaoston kokoukset pidetään joka toinen viikko parillisina viikkoina torstaisin.



14.11.2024

Asia/10

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Johanna Nöjd, hallintosihteeri, puhelin: 09 310 26415
johanna.nojd(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Kaupunkiympäristölautakunnan
rakennusten ja yleisten aluei-
den jaoston jäsenet ja vajäse-
net

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia
Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus
Yhteiset palvelut