



03.11.2022

Kokousaika 03.11.2022 16:00 - 17:26

Kokouspaikka Lautakuntasali Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Meri, Otto	puheenjohtaja poistui 16:47, läsnä: 110 - 111 § varapuheenjohtaja
Laak, Noora	
Bhatia, Riina	
Klemetti, Tapio	
Loman, Stefan	
Penttinen, Katri	
Salmela, Santtu	
Törmikoski, Nina-Ilona	
Vartiainen, Satu Susanna	varajäsen

Muut

Pudas, Kari	tekninen johtaja
Seppälä, Hannu	infrapäällikkö
Lönnberg, Pasi	vs. tilapäällikkö
Kuusi, Virve	yksikön päällikkö, tiedottaja
Jokinen, Kristiina	lakimies
Keihänen, Julle	lakimies
Höhl, Eija	hallintosihteeri
Crow, Nina	hallintosihteeri
Salminen, Toni	ict-tukihenkilö
Pohjola, Teemu	poistui 17:22, läsnä: 110 - 114 § projektinjohtaja asiantuntija läsnä: 111 §
Yli-Säntti, Sari	laatuvastaava asiantuntija läsnä: 111 §
Raveala, Jarmo	yksikön päällikkö asiantuntija läsnä: 111 § ja 114 §
Virtanen, Kirsi	projektinjohtaja asiantuntija läsnä: 113 §



03.11.2022

---

	Hinkkanen, Kalevi	tiimipäällikkö asiantuntija läsnä: 114 §
Puheenjohtaja		
	Otto Meri	110 - 111 §
	Noora Laak	112 - 116 §
Esittelijät		
	Otto Meri	110 §
	Kari Pudas	tekninen johtaja 111 - 116 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Eija Höhl	hallintosihteeri 110 - 116 §



03.11.2022

---

§	Asia	
110	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
111	Asia/2	Ilmoitusasiat
112	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston kokousajat keväällä 2023
113	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle keskitetyt vainajatilat -hankkeen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
114	Asia/5	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta taloudellisen loppuselvityksen mukaiseksi
115	Asia/6	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle koskien hankesuunnitelman hyväksymistä ja lainan myöntämistä Oulunkylän yhteiskoulun kiinteistöosa- keyhtiölle
116	Asia/7	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston liikehuoneistojen vuokralle ottamista koskevan toimivallan siirtäminen



## § 110

### 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 Katri Penttisen ja varatarkastajaksi jäsen Ilona Törmikosken.

#### Esittelijä

puheenjohtaja  
Otto Meri

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijä

puheenjohtaja  
Otto Meri

#### Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 111  
Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kvsto 15.6.2022 § 177

Pukinmäen Säterinportti 3 ym. asemakaavan muuttaminen (12706)  
HEL 2019-001734

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 37. kaupunginosan (Pukinmäki) korttelin 37022 tontin 8, korttelin 37044 tonttien 2 ja 3 ja autopaikkojen korttelialueen sekä korttelin 37057 tontin 4 ja katualueen asemakaavan muutoksen 26.10.2021 päivätyn piirustuksen nro 12706 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.  
Asemakaava on tullut osittain voimaan 12.10.2022.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 24.8.2022 § 208

Oulunkylän Siltavoudintie 9-11 ja Mäkitorpantie 18-20 asemakaavan muuttaminen nro (12742)  
HEL 2020-001590

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Patola) korttelin 28057 tonttien 1 ja 2 sekä korttelin 28167 tonttien 1 ja 2 asemakaavan muutoksen 16.11.2021 päivätyn piirustuksen nro 12742 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.  
Asemakaava on tullut voimaan 18.10.2022.

Kvsto 24.8.2022 § 209

Talin liikuntapuiston itäosan asemakaavan muuttaminen (nro 12724)  
HEL 2020-010462

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 29. kaupunginosan (Haaga, EteläHaaga), 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Munkkivuori) sekä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen yritysalue) urheilu- ja virkistyspalvelujen alueita ja kaupunginosien rajoja koskevan asemakaavan muutoksen 29.3.2022 päivätyn piirustuksen nro 12724 mukaisena ja asemakaava-



selostuksesta ilmenevin perustein.  
Asemakaava on tullut voimaan 18.10.2022.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 21.9.2022 § 223

Kampin Runeberginkatu 2 asemakaavan muuttaminen (nro 12700)  
HEL 2020-011503

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 4461 sekä katualueiden tason - 1.7 yläpuolisen tilan asemakaavan muutoksen 24.5.2022 päivätyn piirustuksen nro 12700 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Kvsto 21.9.2022 § 224

Kampin Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen asemakaavan muuttaminen (nro 12708)  
HEL 2019-005098

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 4. kaupunginosan (Kamppi) katualueiden, tason +7.0 yläpuolisen tilan asemakaavan muutoksen 16.11.2021 päivätyn ja 24.5.2022 muutetun piirustuksen nro 12708 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein (muodostuu uusi kortteli 4219).

Kvsto 21.9.2022 § 225

Meilahden Tukholmankatu 10 asemakaavan muuttaminen (nro 12745)  
HEL 2018-010678

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 15. kaupunginosan (Meilahti) korttelin 15526 tontin 3 ja katualueen asemakaavan muutoksen 10.5.2022 päivätyn piirustuksen nro 12745 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 5.10.2022 § 231

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston varajäsenen valinta  
HEL 2022-010207

Kaupunginvaltuusto myönsi Julia Saarholmille eron kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston varajäsenen teh-



tävistä valitsi Edina Bilajacin kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston varajäseneksi (Santtu Salmelan henkilökohtainen varajäsen) kaupunginvaltuuston toimikaudeksi.

Kvsto 5.10.2022 § 235

Kaarelan Pihkatien asemakaava ja asemakaavan muuttaminen (nro 12690)

HEL 2016-011807

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) katualueen asemakaavan ja 33. kaupunginosan (Kaarela, Malminkartano) korttelin 33235 tontin 1 ja korttelin 33236 tonttien 2,3,4 ja 5 (muodostuvat uudet korttelit 33237, 33238, 33239, 33278 ja 33430) sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 9.3.2021 päivätyn ja 12.10.2021 muutetun piirustuksen nro 12690 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

[Pöytäkirja](#)

Khs 10.10.2022 § 690

Alueen varaaminen Ruoholahden Tammasaarenlaiturin ympäristöstä kelluvan asuntohankkeen kehittämiseksi (Länsisatama)

HEL 2022-000607

Kaupunginhallitus päätti varata Ruoholahden länsiosasta Tammasaarenlaiturin ympäristöstä alueen Floating Flats Oy:lle (Y-tunnus 3097750-9) asuntohankkeen kehittämistä, kumppanuuskaavoitusta ja toteutusedellytysten selvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Kehittämisvarausalue on liitekartan 1 mukainen alue.
- Alueen pinta-ala on noin 18 000 m<sup>2</sup>.
- Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteiden 2 ja 3 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Khs 10.10.2022 § 691

Konalan pelastusaseman uudisrakennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2020-004039

Kaupunginhallitus hyväksyi Konalan pelastusaseman uudisrakennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen 400 000 eurolla.



Hankkeen arvonnalisäveroton kokonaishinta korotuksen jälkeen on 8 185 000 euroa huhtikuun 2021 kustannustasossa.

[Pöytäkirja](#)

Khs 26.9.2022 § 664

Lausunto Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle Kaartin maneesin suojeluesityksestä ja Museoviraston ehdottamista suojelumääräyksistä  
HEL 2022-008608

Kaupunginhallitus päätti antaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle seuraavan lausunnon: Kaupunginhallitus pitää Kaartin maneesin suojeluesitystä perusteltuna ja katsoo, että rakennuksen suojeleminen rakennusperintölain (498/2010) nojalla turvaa kohteen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot. Suojelu on vireillä olevan asemakaavan muutoksen tavoitteiden mukaista eikä haittaa kaa-voitusta.

[Pöytäkirja](#)

Khs 3.10.2022 § 677

Kaupungin toimitilojen sisäisessä vuokrauksessa noudatettavat pääomavuokrien määrittämisen periaatteet  
HEL 2022-007970

A) Kaupunginhallitus hyväksyi seuraavat kaupungin toimitilojen sisäisessä vuokrauksessa noudatettavat pääomavuokrien määrittämisen periaatteet käyttöönotettaviksi 1.1.2023 alkaen:

1. Tuottovaatimus, joka muodostuu pääomakustannuksesta sekä teknisestä riskilisästä, on 2,5 % ja se määritetään kohteiden kirjanpidollisesta tasearvosta.
2. Investointivastike määritetään sisäisen kannan jälleenhankinta-arvosta ja se jyvitetään kiinteistötyypeittäin kohteille vuokrattujen neliöiden suhteessa. Poistoajan pituutena käytetään toimitilakannan keskimääräistä elinkaarta 35 vuotta. Kallioväestönsuojien osalta poistoaikana käytetään 50 vuotta.
3. Tuottovaatimuksen ja investointivastikkeen suuruutta tarkistetaan elinkustannusindeksillä vuosittain ja tasotarkistukset tehdään viiden vuoden välein.
4. Yleiskustannus eli hallintokulu on 0,67 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja sen suuruutta tarkistetaan tarkistushetkeä edeltäneiden toteutuneiden kulujen mukaan viiden vuoden välein.





B) Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelua:

- päivittämään kaikki sisäiset vuokrasopimukset vastaamaan edellä mainittuja pääomavuokrien määrittämisen periaatteita ja
- toteuttamaan maksulajien päivityksen, joka mahdollistaa kustannusvastaavuuden seurannan ja sopimusten päivittämisen kustannusten muuttuessa, selkiyttää budjetointia ja lisää kustannusten läpinäkyvyyttä
- tiivistämään yhteistyötä toimitilojen uudisrakentamisessa toimialojen kanssa rakennuskustannusten hillitsemiseksi.

Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa yhdessä muiden toimialojen kanssa seuraamaan kokonaiskustannusten kehitystä. Erikseen tulee seurata tyhjen kiinteistöjen aiheuttamien kulujen ja riskin kehitystä. Seurannan pohjalta nyt uudistettavien periaatteiden toimivuutta ja tuotto prosenttia arvioidaan vuonna 2024 ja 2027.

Khs 3.10.2022 § 673

Pukinmäen Säterinportti 3 ym. asemakaavan nro 12706 määrääminen osittain voimaan ennen lainvoimaisuutta  
HEL 2019-001734

Kaupunginhallitus määräsi asemakaavan muutoksen nro 12706 tulemaan voimaan lukuun ottamatta korttelin 37022 tonttia 8 (Karhusuontie 12).

[Pöytäkirja](#)

Kylk 6.9.2022 § 458

Munkan venekerhon (Ramsaynranta 2) asemakaavan muuttaminen (nro 12777)  
HEL 2021-009688

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 6.9.2022 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12777 liitteen nro 3 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) vene-satama- ja vesialuetta.  
Asemakaavan muutos on tullut voimaan 21.10.2022

[Pöytäkirja](#)

Esittelijä

tekninen johtaja



03.11.2022

Asia/2

Kari Pudas

Lisätiedot

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## § 112

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston kokousajat keväällä 2023

HEL 2022-011914 T 00 00 02

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti, että jaoston kokoukset kevätkaudella 2023 pidetään torstaisin klo 16.00 seuraavina päivinä, ellei erikseen toisin päätetä:

päivä		klo	viikko
to	12.1.2023	16	02
to	26.1.2023	16	04
to	9.2.2023	16	06
to	9.3.2023	16	10
to	23.3.2023	16	12
to	20.4.2023	16	16
to	4.5.2023	16	18
to	1.6.2023	16	22
to	15.6.2023	16	24
to	29.6.2023	16	26

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti, että syyskauden 2023 ensimmäinen kokous pidetään torstaina 24.8. klo 16.00.

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

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



03.11.2022

Asia/3

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## 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.

### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

### Lisätiedot

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kymp  
Rya  
Maka  
Palu  
Hatu  
Kkansl



## § 113

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

HEL 2022-008567 T 10 06 00

#### Esitys

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

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

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto piti tärkeänä, että hankkeen jatkosuunnittelussa tutkitaan mahdollisuutta yhdistää kaksi vainajien hyvästelytilaa suuremmaksi tilaksi muuntojoustavalla ratkaisulla, esimerkiksi siirtoseinän avulla. Suunnittelussa on tärkeää huomioida tilan sensitiivinen luonne ja riittävä äänieristys.

#### Käsittely

Vastaehdotus:

Noora Laak: Lisätään esitysehdotuksen loppuun:

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto pitää tärkeänä, että hankkeen jatkosuunnittelussa tutkitaan mahdollisuutta yhdistää kaksi vainajien hyvästelytilaa suuremmaksi tilaksi muuntojoustavalla ratkaisulla, esimerkiksi siirtoseinän avulla. Suunnittelussa on tärkeää huomioida tilan sensitiivinen luonne ja riittävä äänieristys.

Kannattaja: Nina-Ilona Törmikoski

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Kirsi Virtanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti yksimielisesti hyväksyä Noora Laakin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä



tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

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

#### Esitysehdotus

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

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

#### Tiivistelmä

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

Hankkeessa valmistuviin viiteen, samassa tilassa olevaan jäähdytettyyn vainajatorniin mahtuu noin 55 vainajaa kuhunkin. Vainajatornilla tarkoitetaan hankkeessa varastoautomaatiojärjestelmällä toteutettua, noin 15 metriä korkeaa hyllyjärjestelmää, jossa automaatiolla toimiva



hissi kuljettaa vainajia kourujen päällä useassa tasossa oleville hyllyille, ja hyllyltä takaisin maankerrostason käyttöaukolle.

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

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

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen tausta

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

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

### Hankkeen tavoitteet ja tarpeellisuus

Keskitetyt vainajatilat tulevat olemaan Helsingin suurin vainajasäilytystila. Vainajia kuljetetaan hankkeessa suunniteltuihin keskitettyihin kylmäsäilytystiloihin Helsingin sisältä sairaaloista, hoivakodeista ja yksityiskodeista sekä ulkomailta tai muualta Suomesta. Keskitetyissä vainajatiloissa vainajat odottavat hautaamista tai tuhkaamista. Tilojen käyttäjänä toimii sosiaali- ja terveystoimialan aulapalvelut.

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

### Viitesuunnitelma



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

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

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

Vainajasäilytystilojen osalta suunnittelussa on päädytty tornimaiseen  
ratkaisuun, jossa vainajat sijoitetaan varastoautomaatiohyllyille varas-  
toautomaatiojärjestelmällä. Järjestelmä on toteutettuna noin 15 metriä  
korkea hyllyjärjestelmä, jossa automaatiolla toimiva hissi kuljettaa kou-  
ruissa olevia vainajia useassa tasossa oleville hyllyille ja hyllyltä takai-  
sin maankerrostason käyttöaukolle. Vainajien säilytyslämpötila on pää-  
sääntöisesti +5 astetta, mutta vähäiselle määrälle huonokuntoisia vai-  
najia varataan myös pakastamismahdollisuus erillisissä kylmäkaapeis-  
sa. Suurikokoisille vainajille on suunniteltu järjestelmään erilliset säily-  
tyspaikat ja sen lisäksi suurikokoiset vainajat voidaan sijoittaa tarvit-  
taessa myös erillisiin kylmähuonetiloihin.

#### Asemakaavan muutos ja hankkeen erityispiirteet

Keskitetty vainajien säilytysrakennus sijaitsee Malmin hautausmaan  
pohjoispuolella Malmin Kalmistotien varrella. Rakennuspaikalta on noin  
500 m matka hautausmaan siunauskappeli- ja krematoriotiloille. Alue  
on hyvin saavutettavissa niin idän kuin lännen suunnasta pääväyliä pit-





kin. Suunnittelualue sijoittuu Kehä I eteläpuolelle, Lahdenväylän (valtatie 4) / Kehä I -eritasoliittymän ja Kehä I:n Malmin eritasoliittymän väliin. Autoliikenteen pääreitti kulkee Malmin eritasoliittymän kautta Tattariharjuntieltä, josta on liittymä Malmin Kalmistotielle. Toissijainen ajoyhteys kulkee Malmin hautausmaan kautta.

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

#### Hankkeen laajuus

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

#### Vapautuvat tilat

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

#### Rakentamiskustannukset

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

Rakennuskustannuksia korottavia tekijöitä tulee pinta-alaltaan pienehkön hankkeen erityisyydestä. Rakennuspaikka hautausmaa-alueen vieressä edellyttää huomiointia rakennuksen ulkonäölle ja materiaaleille samoin kuin työmaan järjestelyissä on huomioitava, ettei hautausmaan toiminta häiriinny. Rakennuspaikan kustannuksiin vaikuttaa se, että alueella on laajasti pintakerrosten alla erittäin pehmeää savea ja rakennus on suunniteltu teräsbetonipaalutettavan. Rakennuksen käyttötarkoitus edellyttää sen olevan hillitty, arvokas ja rauhoittava sekä sisä- että ulkotiloiltaan ja eri käyttäjien kulkureitit ja alueet on eriytettävä. Huomioitava asia on, että keskitetyt vainajatilat ei ole uskonnollinen rakennus, vaan sen funktio on vainajien säilytys ja siihen liittyvät toimet. Erityisiä kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä ovat myös muun muassa akustiikka- ja valaistusvaatimukset, talotekniikan erityisvaatimukset, valvonnan ja ilkivallan ehkäisyn vaatimukset sekä työergonomian vaatimukset.



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

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

#### Muut liittyvät kustannukset

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

#### Tilakustannus käyttäjälle

Arvio vuokratilakustannuksista käyttäjälle on noin 652 022 euroa/vuosi.

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

#### Rahoitus

Kaupunginvaltuuston 8.12.2022 hyväksymässä vuoden 2022 talousarviossa ja vuosien 2022 - 2024 taloussuunnitelmassa Keskitettyt vainajatilat on merkitty sosiaali- ja terveystoimialan uudis- ja lisärakennushankkeisiin Talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan vuosille 2024 - 2025. Rahoitusvaraus on 9,7 miljoonaa euroa, hankkeen toteutuksen edellyttämät 10,5 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon rakentamisohjelmaa päivitettäessä.

#### Hankkeen toteutusmuoto

Keskitettyt vainajatilat ovat kaupunkiympäristön toimialan investointihanke. Hankkeen rakennus- ja talotekniset työt on suunniteltu kilpailutettavan kiinteähintaisena kokonaisurakkana. Varastoautomaatiojärjestelmä hankitaan rakennuttajan erillishankintana, julkisen hankintalain mukaisena neuvottelumenettelyinä. Valittava varastoautomaatiojärjestelmä vaikuttaa vainajasäilytyksen tilantarpeeseen ja tästä syystä suunnitelmien yhteensovitus varastojärjestelmän kanssa tulee tehdä jo



ennen rakennuslupasuunnittelua. Hankinta tehdään kaksivaiheisena tuotesakauppana: Ensin tilataan suunnittelu, ja myöhemmin optio laitetöimituksesta ja -asennuksesta.

#### Aikataulu

Alustava hankeaikataulu:

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

#### Hankkeesta saadut lausunnot

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

Museovirasto on antanut puoltavan lausunnon 30.6.2022.

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

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

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



03.11.2022

Asia/4

---

## Otteet

### Ote

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

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 06.10.2022  
§ 107

Sosiaali- ja terveyslautakunta 06.09.2022 § 193

Sosiaali- ja terveyslautakunta 30.08.2022 § 174



## § 114

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisesta taloudellisen loppuselvityksen mukaiseksi

HEL 2022-012211 T 10 06 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista 4 000 000 eurolla arvonlisäverottomana siten, että hankkeen korotettu enimmäishinta on 21 129 000 euroa arvonlisäverottomana joulukuun 2019 kustannustasossa.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Kalevi Hinkkanen ja yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Kustannusarvio UKA 10.10.2022 Kallion lukion perusparannus

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



## Esittelijän perustelut

### Hyväksytty hankesuunnitelma

Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuuston päätöksellä 13.6.2018 § 12 enimmäishinnaltaan 12 270 000 syyskuun 2017 kustannustasossa.

Kallion lukion perusparannuksen hankesuunnitelman enimmäishintaa korotettiin kaupunginvaltuustossa 3.11.2021 (asiakohta 5) siten, että rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 17 129 000 euroa joulukuun 2019 hintatasossa.

### Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Kallion lukion perusparannusurakan alussa vuoden 2020 kesällä ja syksyllä purkutöiden edetessä sovittiin suurista lisätyökokonaisuuksista, jotka oli järkevää lisätä työkokonaisuuteen, jotta perusparannuksen elinkaari olisi kokonaisuudessaan riittävä.

Suuret lisätyöt sovittiin tehtäväksi ns. omakustannuseriaatteella, koska töiden sisältöä ja laajuutta ei ollut mahdollista suunnitella etukäteen niin tarkasti, että urakoitsija olisi voinut antaa sitovan kiinteähintaisen lisä- ja muutostyötarjouksen kustakin osatyöstä. Riittävän tarkkojen suunnitelmien laatiminen olisi edellyttänyt suuria tutkimusluotoisia purkutöitä. Tämä ei ollut mahdollista sovittun väistöaikataulun puitteissa.

Omakustannusmenettelyn mukaisesti pääurakoitsijalta saatiin em. lisä- ja muutostyökokonaisuuksille arviohinnat, joiden perusteella työt ja hankkeen enimmäishinnan korotusprosessi käynnistettiin.

Tilat-palvelu laati vuoden 2021 keväällä laskelman, jonka mukaan silloin tiedettyihin lisä- ja muutostyökustannuksiin perustuva hankkeen enimmäishinnan korotustarve indeksikorjaamattomana oli 3 900 000 euroa. Korotusesitys vietiin päätöksentekoon rakennusten ja yleisten alueiden jaostoon 8.4.2021 ja hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 3.11.2021. Hyväksytty enimmäishinnan korotus perustui lopputulosennusteeseen, koska osa omakustanteisista lisä- ja muutostöistä oli korotusprosessin aikana vielä käynnissä eikä taloudellista loppuselvitystä toteutuneiden lopullisten kustannusten selvittämiseksi vielä ollut voitu pitää.

Loppuvuoden 2021 aikana havaittiin, että keväällä tehdyt kustannusvaraukset vielä keskeneräisten lisä- ja muutostöiden osalla eivät tule riittämään. Lisäksi suurten lisä- ja muutostöiden keskeneräisyys johti



perusparannushankkeen urakka-ajan pidentymiseen viidellä kuukaudella. Aikataulun pidentymisen kustannusvaikutus on huomattava.

Perusparannusurakka valmistui helmikuussa 2022. Lisä- ja muutostöitä seuraa käytössä olevilla järjestelmillä koko hankkeen ajan rakennuttajan normaalin prosessin mukaisesti projektihenkilöstö eli projektitalous, valvoja, rakennuttajakonsultti sekä projektinjohtaja.

Omakustannusmenettelyn mukaisesti pääurakoitsijan esittämät lisä- ja muutostöiden lopulliset kustannukset olivat tiedossa vasta, kun työt oli vastaanotettu ja hyväksytty, joten Kallion lukion perusparannuksen lopulliset kustannukset olivat tiedossa vasta vuoden 2022 alussa.

#### Taloudellinen loppuselvitys

Koska lopulliset kustannukset olivat korkeammat kuin vastaavissa vaativissa perusparannusurakoissa, Tilat-palvelu selvitti kustannusnousun syitä hankkeessa toimineiden rakennuttajakonsultin, valvojan, projektitalouden sekä projektinjohtajan kanssa. Lisäksi Tilat-palvelu teetti puoleettomalla asiantuntijalle osasta lisä- ja muutostöitä vertailevat kustannusarviot. Koska pääurakoitsijan laskutus lisä- ja muutostöistä poikesi vertailevista kustannusarvioista, Tilat-palvelu pyrki kevään 2022 aikana kohtuullistamaan kustannuksia neuvottelemalla pääurakoitsijan kanssa. Lisä- ja muutostöiden todellisten kustannusten erottaminen jälkikäteen hankkeen kokonaiskustannuksista luotettavalla tavalla riidattomasti on kuitenkin hyvin vaikeaa.

Tilat-palvelu ja pääurakoitsija eivät päässeet kesällä 2022 pidetyssä Kallion lukion perusparannushankkeen taloudellisessa loppuselvitystilaisuudessa yhteisymmärrykseen lopullisista lisä- ja muutostöiden kustannuksista, joten loppuselvitystilaisuus päätettiin riitaisena. Taloudellisessa loppuselvityksessä pääurakoitsijan esittämät vaateet olivat yhteensä noin 4 100 000 euroa arvonlisäverottomana. Tilat-palvelu on kesän 2022 jälkeen neuvotellut aktiivisesti pääurakoitsijan kanssa riidanalaisesta osuudesta ja sopinut alustavasti osuuden kohtuullistamisesta noin 800 000 eurolla. Kohtuullistamisen jälkeen pääurakoitsijan vaade on enintään 3 240 000 euroa.

#### Kehittämistoimenpiteet jatkossa

Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuudessa tehtiin vuoden 2021 alussa organisaatiomuutos yhdistämällä tilahankeprosessin valmistelu-, toteutus- ja ylläpitovaiheen operatiivisia toimintoja samaan palveluun muodostamalla Tilat-palvelu. Kallion perusparannushankkeen taloudellisessa loppuselvityksessä ilmenneet lisä- ja muutostöiden kustannusseurannan ongelmat osoittavat, että kustannus-



seurannan tehtäviä ja vastuita tulee kehittää niin rakennuttajakonsultin ja valvonnan toimeksiannon määrittelyssä kuin kaupungin projektitalouden ja -johtamisen menettelyissä sekä tietojärjestelmien osalla. Eri-tyisesti omakustannusmenettelyn sekä siihen liittyen myös hyvitysmenettelyiden soveltamista lisä- ja muutostöissä sekä työmaakäytännöissä tulee kehittää.

Järjestelmien kehittämiseksi Tilat-palvelu on kilpailuttanut syksyllä 2022 kiinteistö- ja projektinhallintajärjestelmät, joiden osana myös kustannuseurannan järjestelmä uudistuu. Uusien järjestelmien käyttöönotto alkaa vuoden 2023 alussa ja järjestelmiä kehitetään vuoden 2023 aikana.

Lisäksi perusparannushankkeiden tarjouspyyntövaiheen menettelyitä ja malliasiakirjoja tulee kehittää. Menettelyä on jo kehitetty Tehtaanpuiston ala-asteen sekä Taivallahden peruskoulun perusparannuksissa, joissa lisä- ja muutostyötyöriskiä on pienennetty aikatauluttamalla toteutus siten, että ennen varsinainen urakan kilpailuttamista suoritetaan purku-urakka omana urakkanaan. Näin saadaan piilossa olevien rakenteiden aiheuttamat riskit minimoitua. Menettelyä ei kuitenkaan voitu soveltaa Kallion lukion perusparannuksessa. Edellytys tälle on, että väistötilat mahdollistavat pidemmät aikataulut.

Hanke- ja urakkamuotoja kehitetään edelleen paremmin perusparannus- ja korjaushankkeisiin sopiviksi. Lisä- ja muutostöiden hallinnan ongelmat osoittavat, että riskien siirtäminen pääsääntöisesti omakustannuseriaatteella tilaajalle ei ole aina kokonaistaloudellisin ratkaisu.

#### Hankkeen kustannukset

Hankkeen hyväksytty arvonlisäveroton enimmäishinta urakoiden tilausajankohtana oli 12 270 000 euroa syyskuun 2017 kustannustasossa (THI 100,8) ja enimmäislaajuus on 4 378 brm<sup>2</sup>.

Hankkeen toisen enimmäishinnan korotuksen jälkeen uusi urakkavaiheen enimmäishinta on enimmillään 21 129 000 euroa arvonlisäverottomana joulukuun 2019 kustannustasossa.

#### Rahoitus

Kuluvan vuoden 3. ennusteen mukaan korjaushankkeille osoitetuista määrärahasta jää käyttämättä 14 milj. euroa ja käyttämättä jäävä määräraha tullaan esittämään siirrettäväksi ylitysoikeutena vuodelle 2023. Kallion lukion perusparannushankkeen kustannusten ylitys rahoitetaan ko. ylitysoikeudesta.

#### Esittelijä

**Postiosoite**  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

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

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566





03.11.2022

Asia/5

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Kustannusarvio UKA 10.10.2022 Kallion lukion perusparannus

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti

**Tiedoksi**

Kaupunginhallitus



## § 115

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden- jaoston esitys kaupunginhallitukselle koskien hankesuunnitelman hyväksymistä ja lainan myöntämistä Oulunkylän yhteiskoulun kiin- teistöosakeyhtiölle

HEL 2022-006725 T 02 05 03 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti puoltaa kaupunginhallitukselle Oulunkylän yhteiskoulun peruspa-  
rannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelmasta ja esitetyn hankkeen  
lainoittamiskelpoisuudesta.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti puoltaa ehdolla, että kas-  
vatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon Oulunkylän yh-  
teiskoulun esittämästä ratkaisusta tilatarpeeseen.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39569  
markku.hakonen(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma 20.9.2022

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Kaupunginkanslia on pyytänyt perusteluja kaupunkiympäristölautakun-  
nan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolta koskien lainan myöntä-  
mistä Oulunkylän yhteiskoulun kiinteistöosakeyhtiölle.



Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset- ja yleiset alueet palvelukonaisuus on esityksen valmistelun yhteydessä osaltaan arvioinut lainan myöntämisen edellytyksiä.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukonaisuuden arvioitavana ovat olleet kustannukset (vrt. kaupungin omat hankkeet), esitetyn hankkeen sisältö (toteuttamiskelpoisuus ja tarkoituksenmukaisuus) sekä edelliseen liittyen, myös laajennettavan rakennuksen kunto. Erikseen on vielä arvioitu rakennuksen vakuuskelpoisuutta koululta saatujen selvitysten perusteella.

#### Lyhyt kuvaus hankkeesta

Oulunkylän yhteiskoulu on yksityinen sopimuskoulu, jonka nykyinen koulurakennus on valmistunut vuonna 1956, ja sitä laajennettiin vuonna 1995. Koulu toimii osoitteessa Siltavoudintie 24, 00640 Helsinki. Oulunkylän yhteiskoulua ylläpitää Oulunkylän yhteiskoulun kiinteistö Oy.

Suunnitelman mukaan Oulunkylän yhteiskoulu on mitoitettu 1 010 oppilaalle ja sen laajuus on 9 953 (nykyinen 9 327) brm<sup>2</sup>.

Kiinteistön E-osaa korotetaan yhdellä kerroksella. Samalla E-osaan rakennetaan hissi, ja hissien alueella ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa sijaitseviin luokkahuoneisiin tehdään tilamuutoksia ja peruskorjausta sekä kerrosten wc-kapasiteettia lisätään. E-osan ilmanvaihto päivitetään kokonaisuudessaan nykyvaatimusten mukaiseksi ja vesikatte uusitaan.

Kesällä 2022 E-osan kellarissa tehdyn peruskorjauksen yhteydessä on jo tehty hissien pohjatyöt ja uudistettu pohjakerroksen wc- ja kouluterveydenhuollon tilat.

Tavoiteaikataulun mukaan hankkeen rakentaminen alkaa vuoden 2023 alussa ja koulun laajennusosa otetaan käyttöön kevätlukukaudella 2024.

#### Tarve

Hankesuunnitelman laajuus vastaa alueen palveluverkon pitkän aikavälin oppilasmäärän kasvua.

Oulunkylän yhteiskoulun nykyinen oppilasmäärä on 943. Tarve on 60 uudelle oppilaspaikalle. Tilat on nyt mitoitettu 1010 oppilaalle.

Oulunkylän yhteiskoulu sijaitsee Oulunkylässä hyvien liikenneyhteyksien varrella. Esitetyn materiaalin perusteella Kaupunkiympäristön toi-



mialan rakennukset- ja yleiset alueet palvelukokonaisuus toteaa Oulunkylän yhteiskoulun laajennushankkeen tarpeelliseksi.

#### Laina

Oulunkylän yhteiskoulun kiinteistö Oy on tehnyt kaupunginhallitukselle lainahakemuksen esittämänsä perusparannus- ja laajennushankkeen arvonlisäverottomalle kustannukselle. Koulun esittämä rahoitusmäärä on 3 100 000 euroa.

#### Suunnitelmien arviointi

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset- ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden Tilat-palvelun asiantuntijat ovat tutustuneet Oulunkylän yhteiskoulun kiinteistö Oy:n teettämiin suunnitelmiin ja selvityksiin sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan asiantuntijoiden kannanottoihin.

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

Laajennuksen ja peruskorjattavien tilojen bruttoala on 734 brm<sup>2</sup>, huoneistoala 626 htm<sup>2</sup> ja hyötyala: 392 hym<sup>2</sup>. Hankesuunnitelmassa esitetty laajennuksen oppilaskohtainen neliömäärä 10,4 htm<sup>2</sup> vastaa kaupungin omien hankkeiden mitoitusta.

Tällä hetkellä hyötyala per oppilas/opiskelija on alle 6 m<sup>2</sup>.

Kustannusarvio on laadittu tavoitehintamenetelmällä Helsingin hintatasoon. Kustannusarviossa käytettyjen indeksien muutos on pysynyt laskenta-ajankohdan jälkeen alle prosentissa. Laskelmissa on huomioitu rakennuttajan kustannukset. Bruttoneliötä kohden hankkeen vertailukelpoinen arvioitu arvonlisäveroton rakentamiskustannus noin 4 200 euroa/brm<sup>2</sup> (alv. 0 %) vastaa kaupungin omien vastaavien laajennushankkeiden tasoa, kun otetaan huomioon, että tilaohjelmassa on ns. kalliita tiloja (erikoisluokkia, iv-konetilat). Tällä perusteella kustannusarviota voidaan pitää luotettavana. Oulunkylän yhteiskoulun tulee järjestää kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelun edustajalle mahdollisuus riittävään toteutuksen kustannusseurantaan hankkeessa.

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



03.11.2022

Asia/6

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

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

## Vakuusarvo

22.9.2022 päivätyn vakuusarvolaskelman perusteella. Rakennuksen vakuusarvo rakennettavan kohteen valmistuttua on noin 19,3 miljoonaa euroa. Ottaen huomioon laajennushankkeeseen tarvittava lainamäärän sekä koululle jo myönnetty laajennushankkeeseen tarvittava lainamäärän sekä koululle jo myönnettyt noin 10,0 miljoonan euron lainat, vakuusarvo on riittävä hankkeen toteuttamista varten.

## Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

## Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39569  
markku.hakonen(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

## Liitteet

1 Hankesuunnitelma 20.9.2022

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Tilat -palvelu

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 20.06.2022 § 481



## § 116

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston liikehuoneistojen vuokralle ottamista koskevan toimivallan siirtäminen

HEL 2022-011767 T 00 01 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti siirtää hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista toimivaltaansa liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilat-palvelun tilapäällikölle, asiakkuusyksikön 1 päällikölle, asiakkuusyksikön 2 päällikölle, asiakkuusyksikön 3 päällikölle ja yritystilat-yksikön päällikölle seuraavasti:

#### Tilapäällikkö

- päättää liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun liikehuoneisto vuokrataan enintään 10 vuoden määräajaksi tai kun liikehuoneisto vuokrataan toistaiseksi enintään kahdentoista kuukauden irtisanomisajoin, sopimuksen ennakkoidun kokonaisarvon ollessa enintään 1 000 000 euroa.

#### Asiakkuusyksikön 1 päällikkö

- päättää vastuualueensa liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun liikehuoneisto vuokrataan enintään 10 vuoden määräajaksi tai kun liikehuoneisto vuokrataan toistaiseksi enintään kahdentoista kuukauden irtisanomisajoin, sopimuksen ennakkoidun kokonaisarvon ollessa enintään 500 000 euroa.

#### Asiakkuusyksikön 2 päällikkö

- päättää vastuualueensa liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun liikehuoneisto vuokrataan enintään 10 vuoden määräajaksi tai kun liikehuoneisto vuokrataan toistaiseksi enintään kahdentoista kuukauden irtisanomisajoin, sopimuksen ennakkoidun kokonaisarvon ollessa enintään 500 000 euroa.

#### Asiakkuusyksikön 3 päällikkö

- päättää vastuualueensa liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun liikehuoneisto vuokrataan enintään 10 vuoden määräajaksi tai kun lii-



kehuoneisto vuokrataan toistaiseksi enintään kahdentoista kuukauden irtisanomisajoin, sopimuksen ennakoidun kokonaisarvon ollessa enintään 500 000 euroa.

Yritystilat-yksikön päällikkö

- päättää vastuualueensa liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta, kun liikehuoneisto vuokrataan enintään 10 vuoden määräajaksi tai kun liikehuoneisto vuokrataan toistaiseksi enintään kahdentoista kuukauden irtisanomisajoin, sopimuksen ennakoidun kokonaisarvon ollessa enintään 500 000 euroa.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti kumota 14.1.2021 (10 §) tekemänsä päätöksen liikehuoneistojen vuokralle ottamista koskevan toimivallan siirtämisestä.

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Kari Pudas

**Lisätiedot**

Pasi Lönnberg, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31851  
pasi.lonnberg(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätös 14.1.2021 § 10

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa.

Kaupunginhallitus päätti 18.9.2017 (865 §) vahvistaa kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdassa tarkoitetun erityisen toimivallan rajat seuraavasti:



- kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomainen päättää liikehuoneistojen vuokralle antamisesta ja vuokralle ottamisesta, kun määräaikaisen sopimuksen ennakoitu kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa tai kun sopimus tehdään toistaiseksi enintään yhden vuoden irtisanomisajoin ja sopimuksen kaupunginhallituksen hyväksymien tilahankeohjeiden mukainen kokonaisarvo on enintään 5 miljoonaa euroa.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on päätöksellään 14.1.2021, 10 § siirtänyt liikehuoneistojen vuokralle ottamista koskevaa toimivaltaansa tilat-palvelun asiakkuusyksiköiden 1–3 päälliköille sekä yritystilat-yksikön päälliköille siten, että em. yksikön päälliköt päättävät vastuualueidensa mukaisesti liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta 3 miljoonaan euroon asti.

Vuokrahankkeissa, joissa kaupungin tilatarve täytetään ottamalla vuokralle liikehuoneistoja ulkopuolelta, ja joiden kustannusarvio on yli 500 000 euroa, edellytetään Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan hankesuunnitelman tekemistä. Helsingin kaupungin 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 päätöksellään 18.9.2017 (865 §) vahvistaman 5 miljoonan euron rajan mukaisesti lautakunnan tai kansliapäällikön hyväksymän tarveselvityksen perusteella.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on siirtänyt päätöksellään 14.1.2021 (8 §) hankesuunnitelmien hyväksymistä koskevaa toimivaltaansa tilat-palvelun tilapäälliköille siten, että tilapäällikkö päättää tilahankkeita koskevien hankesuunnitelmien hyväksymisestä, kun hankkeen kokonaisarvo on enintään 1 000 000 euroa ja niistä on toimialalautakuntien tai kansliapäällikön hyväksymä tarveselvitys tai kyseinen tilahanke on välttämätön rakennuksen teknisen kunnan tai esimerkiksi sisäilmaongelman korjaamiseksi, ja muiden suunnitelmien hyväksymisestä silloin, kun ne ovat hankesuunnitelman mukaisia.

Esityksen mukaisen tilojen vuokralle ottamista koskevan toimivallan uudelleendelegoinnin tarkoituksena on, että tilahankkeiden hankesuunnitelman hyväksymistä ja tilojen vuokralle ottamista koskevat toimivallat ovat jatkossa yhdenmukaiset ja päätökset hankesuunnitelman hyväksymisestä sekä tilan vuokralle ottamisesta voidaan tehdä tarvittaessa samalla päätöksellä. Näin päätöksenteko tapahtuisi sujuvasti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisella tavalla.





03.11.2022

Asia/7

---

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Pasi Lönnberg, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31851  
pasi.lonnberg(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätös 14.1.2021 § 10

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Tiedoksi**

Hatu/Hala



03.11.2022

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

##### **Pöytäkirjan 110, 111, 112, 113, 114 ja 115 §:t.**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

### 2

#### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

##### **Pöytäkirjan 116 §.**

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.



03.11.2022

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

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



03.11.2022

---

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden  
jaosto**

Noora Laak  
puheenjohtaja

Otto Meri  
puheenjohtaja

Eija Höhl  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Katri Penttinen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 08.11.2022.