



29.06.2017

Kokousaika 29.06.2017 16:00 - 17:16

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Rautava, Risto	puheenjohtaja
Särelä, Mikko	varapuheenjohtaja
Finne-Elonen, Laura	
Kupias, Marianna	
Saarinen, Ada	
Venemies, Mauri	
Konttila, Jouni	varajäsen
Törmikoski, Nina-Ilona	varajäsen
Vepsä, Sinikka	saapui: 16:04, poissa 1 §

Muut

Stauffer, Jaakko	tekninen johtaja
Nurmi, Erkki	yksikön päällikkö, asiantuntija läsnä 9-10 §
Raveala, Jarmo	yksikön päällikkö, asiantuntija läsnä 5 §
Kuusi, Virve	yksikön päällikkö
Penttinen, Janne	lakimies
Hannola, Lea	suunnittelija
Malmberg, Ruut	tiimipäällikkö

Puheenjohtaja

Risto Rautava	puheenjohtaja 1-11 §
---------------	-------------------------

Esittelijät

Jaakko Stauffer	tekninen johtaja 1-11 §
-----------------	----------------------------

Pöytäkirjanpitäjä

Janne Penttinen	lakimies 1-11 §
-----------------	--------------------



29.06.2017

---

§	Asia	
1	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
2	Asia/11	Esityslistan esitysjärjestys ja esityslistan ilmoitusasiat
3	Asia/2	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston pöytäkirjojen pitäminen yleisesti nähtävänä
4	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston kokousajat vuonna 2017
5	Asia/4	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Konalan ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi
6	Asia/5	Marian sairaalan rakennuksen 5 muutos- ja korjaustöiden hankesuunnitelman hyväksyminen
7	Asia/6	Kiinteistö Oy Torpparinmäen Korttelitalon seurakuntakotihuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostaminen
8	Asia/7	Haaga III Liikekeskus Oy:n liikehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostaminen
9	Asia/8	Tilojen vuokraaminen Herttoniemestä YIT Rakennus Oy:ltä ja Hartelayhtiöt Oy:ltä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle
10	Asia/9	Paciuksenkadun, Tukholmankadun ja Mannerheimintien rakentaminen; urakoitsijan valinta
11	Asia/10	Capellan korttelin urakka 2:n muutostyövarauksen korottaminen



29.06.2017

Asia/1

## § 1

### 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 Ada Saarisen ja varatarkastajaksi jäsen Marianna Kupiaksen.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.06.2017

Asia/11

## § 2

### Esityslistan esitysjärjestys ja esityslistan ilmoitusasiat

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esityslistajärjestyksestä poiketen käsiteltiin uutena asiana Ilmoitusasiat ja listajärjestys.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti, että jatkossa jaoston esityslistalle valmistellaan Ilmoitusasiat -niminen asia ja esityslistan esitysjärjestys muutetaan pysyvästi siten, että ilmoitusasiat esitetään esityslistan asiana numero 2.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Stauffer, Jaakko

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



### § 3

## Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston pöytäkirjojen pitäminen yleisesti nähtävänä

HEL 2017-006612 T 00 01 00

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti, että kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston kokouksesta kulloinkin laadittu pöytäkirja pidetään nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa [www.hel.fi](http://www.hel.fi).

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Kristina Montell, lakimies, puhelin: 310 36421  
[kristina.montell\(a\)hel.fi](mailto:kristina.montell(a)hel.fi)

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijä

Kuntalain (410/2015) 107 §:n mukaan luottamushenkilön ja viranhaltijan päätöksistä pidetään pöytäkirjaa, jollei se päätöksen luonteen johdosta ole tarpeetonta. Lain 140 §:n mukaan valtuuston, kunnanhallituksen ja lautakunnan sekä kuntayhtymän 58 §:n 1 momentissa tarkoitettun toimielimen pöytäkirja siihen liitettyine oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu. Jos asia on kokonaan salassa pidettävä, pöytäkirjassa julkaistaan ainoastaan maininta salassa pidettävän asian käsittelystä. Pöytäkirjassa julkaistaan ainoastaan tiedonsaannin kannalta välttämättömät henkilötiedot. Pöytäkirjan sisältämät henkilötiedot on poistettava tietoverkosta oikaisuvaatimus- tai valitusajan päättyessä. Kunnan ja kuntayhtymän muun kuin 1 momentissa tarkoitetun viranomaisen pöytäkirja pidetään vastaavasti yleisesti nähtävänä, jos asianomainen viranomainen katsoo sen tarpeelliseksi.



29.06.2017

Asia/2

Helsingin kaupungin hallintosäännön 24 luvun 2 §:n mukaan luottamus-  
henkilön ja viranhaltijan pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä siten  
kuin kuntalaissa säädetään, jos päätöksen tekijä katsoo sen tarpeelli-  
seksi. Pöytäkirjan pitäminen yleisesti nähtävänä on tarpeellista päätös-  
ten tiedoksiantamiseksi kunnan jäsenelle.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Kristina Montell, lakimies, puhelin: 310 36421  
kristina.montell(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kymp  
Maka  
Rya  
Palu  
Hatu



#### § 4

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston kokousajat vuonna 2017

HEL 2017-006605 T 00 00 02

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti, että jaoston kokoukset vuonna 2017 pidetään torstaisin klo 16 seuraavina päivinä, ellei erikseen toisin päätetä:

päivä	klo	viikko
to 24.8.2017	16	34
to 7.9.2017	16	36
to 21.9.2017	16	38
to 5.10.2017	16	40
to 19.10.2017	16	42
to 2.11.2017	16	44
to 16.11.2017	16	46
to 30.11.2017	16	48
to 14.12.2017	16	50

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston seminaari pidetään 21.9.2017 klo 13 alkaen. Seminaariin kutsutaan myös jaoston varajäsenet. Jaoston kokous pidetään seminaaripäivänä ja kokous alkaa klo 16.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti, että kevätkauden 2018 ensimmäinen kokous pidetään torstaina 11.1.2018 klo 16.

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.

#### Käsittely

Esittelijän muutos: Jaoston kokoukset aloitetaan esityksestä poiketen klo 16.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston seminaari pidetään 21.9.2017 klo 13 alkaen. Seminaariin kutsutaan



29.06.2017

myös jaoston varajäsenet. Jaoston kokous pidetään seminaaripäivänä ja kokous alkaa klo 16.

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

**Lisätiedot**

Kristina Montell, lakimies, puhelin: 310 36421  
kristina.montell(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää, että jaoston kokoukset vuonna 2017 pidetään torstaisin klo 15.00 seuraavina päivinä, ellei erikseen toisin päätetä:

päivä		klo	viikko
to	24.8.2017	15	34
to	7.9.2017	15	36
to	21.9.2017	15	38
to	5.10.2017	15	40
to	19.10.2017	15	42
to	2.11.2017	15	44
to	16.11.2017	15	46
to	30.11.2017	15	48
to	14.12.2017	15	50

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää, että kevätkauden 2018 ensimmäinen kokous pidetään torstaina 11.1. klo 15.00.

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 eri-





29.06.2017

Asia/3

tyisen 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  
Jaakko Stauffer

**Lisätiedot**

Kristina Montell, lakimies, puhelin: 310 36421  
kristina.montell(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kymp  
Maka  
Rya  
Palu  
Hatu



29.06.2017

Asia/4

## § 5

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Konalan ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2017-006947 T 10 06 00

Kiinteistökartta 111/680 491, Riihipellonkuja 2

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto palauttaa asian uuteen valmisteluun niin, että eri vaihtoehdot kiinteistöratkaisuiden osalta koulupalveluiden turvaamiseksi Konalan alueella selvitetään syyskuun loppuun mennessä yhdessä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa ennen esityksen tekemistä kaupunginhallitukselle.

#### Käsittely

Palautusehdotus:

Risto Rautava: Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto palauttaa asian uuteen valmisteluun niin, että eri vaihtoehdot kiinteistöratkaisuiden osalta koulupalveluiden turvaamiseksi Konalan alueella selvitetään syyskuun loppuun mennessä yhdessä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa ennen esityksen tekemistä kaupunginhallitukselle.

Kannattaja: Mikko Särelä

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Konalan a-a\_hankesuunnitelma liitteineen\_31.5.2017

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

#### Ote



Rakennetun omaisuuden hallinta  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilapalvelut

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle Konalan ala-asteen perusparannuksen 31.5.2017 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 189 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 300 000 euroa helmikuun 2017 kustannustasossa, ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

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

## Tiivistelmä

Konalan ala-asteen koulurakennukseen osoitteessa Riihipellonkuja 2 on suunniteltu laaja tekninen ja toiminnallinen perusparannus. Sen tavoitteena on parantaa koulurakennuksen sisäilma- ja lämpöolosuhteita, tilojen toimivuutta, tilankäytön tehokkuutta, energiatehokkuutta, esteettömyyttä, akustiikkaa ja paloturvallisuutta.

Perusparannuksesta on tehty 31.5.2017 päivätty hankesuunnitelma tilakeskuksen ja opetusviraston yhteistyönä. Hankesuunnittelun aikana liikuntavirasto ja nuorisoasiainkeskus ovat kommentoineet suunnitelmia. Asiantuntijoina on kuultu rakennusvalvontaviraston, pelastuslaitoksen sekä ympäristökeskuksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä opetusviraston työsuojelulautakuntaa.

Hankesuunnitelma on liitteenä neo 1. Hankesuunnitelman tekniset asiakirjat ovat nähtävänä Rakenneukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuuden rakennetun omaisuuden hallinta-palvelun Palvelutilaverkkoyksikön Tarve- ja hankesuunnittelutiimissä.

## Esittelijän perustelut

Konalan ala-asteen koulurakennus

Konalan ala-asteen koulurakennus on arkkitehti Kaarlo Leppäsen suunnittelema ja se on valmistunut vuonna 1980. Rakennuksen julkisivut koostuvat tiili-laatta- tai betonipintaisista betonisandwich-elementeistä.



teistä ja kevyistä ikkuna-nauharakenteista. Alapohjat ovat pääosin maanvastaisia betonilaattoja. Rakennusta ei ole suojeltu.

Teetettyjen kuntotutkimusten mukaan suurin osa rakenneosista sekä teknisistä järjestelmistä on teknisen käyttöikänsä päässä tai ainakin loppupuolella. Tutkimuksissa useimpien rakenneosien kunto todettiin huonoksi ja lähes kaikille tutkituille rakenneosille ilmeni tarve tehdä ras-kaita peruskorjauksia. Rakennuksen ilmanvaihto on todettu riittämätö-mäksi ja sisäilman laatua on pyritty parantamaan tilapäisratkaisuin.

#### Perusparannuksen hankesuunnitelma

Rakennuksen kantava runko säilytetään. Sandwich-elementtien ulko-kuoret puretaan ja uudet julkisivut tehdään tuulettuvalla tiililaattaelementti-ratkaisulla. Vesikattorakenteet puretaan kantavaan rakentee-seen asti, eristystä lisätään ja räystäitä korotetaan. Maanvaraista ala-pohjaa avataan uusien pohjaviemäreiden vaatimassa laajuudessa. Ala-pohjaan tehdään tiivistyskorjaukset.

LVI-, rakennusautomaatio-, sähkö- ja turvajärjestelmät uusitaan. Esitys- ja av-tekniikalle asennetaan tarvittavat sähkökaapelointivaraukset. Uu-siutuvia energialähteitä kuten aurinkoenergiaa ja ulkoilmavesilämpö-pumppuja hyödynnetään. Rakennuksen palo- ja poistumisturvallisuutta parannetaan vastaamaan nykymääräyksiä.

Rakennuksessa tehdään tilamuutoksia, joiden myötä tilat täyttävät pa-remmin uuden opetussuunnitelman toteuttamisen edellyttämät nykyai-kaisen oppimisympäristön tarpeet. Tilojen toimivuutta, avaruutta ja val-vottavuutta parannetaan uusien ovien ja sisäikkunoiden avulla. Tilojen käyttö tehostuu, kun aula- ja käytävätiloja sekä vss-suojatila muutetaan opetuskäyttöön. Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan mm. toteut-tamalla uusi kevythissi. Koulu piha uusitaan.

#### Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan lausunto

Rakennetun omaisuuden hallinta-palvelu pyytää hankesuunnitelmasta lausunnon Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan opetuslautakuntaa vastaavalta toimielimeltä.

#### Hankkeen laajuus ja kustannukset

Rakennuksen laajuus on 4189 brm<sup>2</sup>, 3530 htm<sup>2</sup> ja 2778 hym<sup>2</sup>. Peruspa-rannus käsittää koko rakennuksen. Lisäksi 1.kerroksen alapohjatilaan tehdään uusi IV-konehuone, jonka osuus bruttoalasta on 85 m<sup>2</sup>.

Viitesuunnitelmista laaditun kustannusarvion mukaan perusparannuk-sen rakentamiskustannukset helmikuun 2017 kustannustasossa ovat



arvonlisäverottomana yhteensä 11 300 000 euroa (2 698 e/brm<sup>2</sup>) eli arvonlisäverollisena 13 989 000 euroa.

Lisäksi varaudutaan siihen, että perusparannushankkeen valmistuttua tarvitaan koulun pihalle sijoitettava kahden opetustilan tilapäinen viipalekoulu noin kymmeneksi vuodeksi. Viipalekoulun kustannukset omana tai kymmeneksi vuodeksi vuokrattavana tilana ovat arvonlisäverottomana noin 750 000 euroa.

#### Väistötilat

Rakentamisen aikana tarvitaan yhteensä 1800 htm<sup>2</sup> laajuinen väistötila, joka voidaan sijoittaa Hilatien kentälle. Väistötilan kustannukset ovat yhteensä noin 1 160 000 euroa, alv. 0 %. Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon vuokraa määritettäessä. Ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

#### Vuokravaikutus

Kiinteistöviraston tilakeskuksen laskeman vuokra-arvion mukaan perusparannuksen jälkeen koulun vuokra on 24,86 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, 87 760 euroa/kk ja 1 053 100 euroa/vuosi. Tästä pääomavuokran osuus on 21,04 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,82 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Vuokra-arvio on laskettu Tilahankkeiden käsittelyohjeiden 2015 Khs 14.12.2015 mukaan siten, että tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta. Neliövuokran perusteena on 3531 htm<sup>2</sup>.

Koulun nykyinen vuokra on 11,94 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, 39 011 euroa/kk ja 468 132 euroa/vuosi. Tästä pääomavuokran osuus on 8,44 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Rakentamisen aikana Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistötiloista nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötiloista aiheutuva kustannus on otettu huomioon hankkeen valmistumisen jälkeen perittävässä vuokrassa.

Lisäksi hankkeen valmistumisen jälkeen mahdollisesti tarvittavasta kahden opetustilan tilapäisestä viipalekoulurakennuksesta aiheutuu vuokrakustannus, mikä ei sisälly edellä esitettyyn vuokra-arvioon.

#### Hankkeen rahoitus

Vuoden 2017 talousarvion investointiohjelmassa vuosiksi 2017 - 2026 Konalan ala-asteen perusparannushankkeelle on esitetty yhteensä 9 milj. euroa siten, että rakentamisen ajoitus on vuosina 2019 - 2020.



29.06.2017

Asia/4

Hankkeen rahoitustarve otetaan huomioon investointiohjelmaa tarkistettaessa.

#### Hankkeen aikataulu ja toteutus

Aikataulun mukaan hankkeen rakentaminen alkaa tammikuussa 2019 ja tilat valmistuvat kesäkuussa 2020. Kaupunkiympäristön toimialan Rakennuttaminen-palvelu vastaa hankkeen toteuttamisesta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Konalan a-a\_hankesuunnitelma liitteineen\_31.5.2017

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Rakennetun omaisuuden hallinta  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilapalvelut

#### Tiedoksi

Kaupunginhallitus



29.06.2017

Asia/5

## § 6

### Marian sairaalan rakennuksen 5 muutos- ja korjaustöiden hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2017-007041 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä osoitteessa Lapinlahdenkatu 16, entisellä Marian sairaala-alueella sijaitsevan rakennuksen 5 toiminnallisten muutos- ja korjaustöiden 12.6.2017 päivätyn hankesuunnitelman siten, että sen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 500 000 euroa toukokuun 2017 kustannustasossa ja enimmäislaajuus on 2 600 brm<sup>2</sup>.

Päätös tehdään ehdolla, että kansliapäällikkö hyväksyy tarveselvityksen.

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamisohjelman mukaisesti ja toteutetaan KVR-urakkana (kokonaisvastuurakkana) vuoden 2018 helmikuun loppuun mennessä. Hankesuunnitelma on liitteenä.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Tarveselvitys ja hankesuunnitelma
- 2 Hankesuunnitelman liite

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

**Ote**  
Startup Maria Oy

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



## Esittelijän perustelut

StartUp- eli kasvuyrittäjyydellä on suuri merkitys Helsingin ja koko Suomen kilpailukyvyille sekä uusien työpaikkojen luomiselle. Kaupunginhallitus päätti 29.3.2016 perustaa Helsingin kaupungin, StartUp-säätiön ja Helsingin Uusyrittäjäkeskus ry:n kanssa yhteisen voittoa tavoittelemattoman StartUp Maria Oy:n edistämään Marian sairaala-alueella uusien StartUp yritysten syntyä sekä tukemaan kasvuyritysten kasvua ja kansainvälistymistä.

Yhtiö vuokraa Marian sairaalasta StartUp-keskittymää varten tarvittavat tilat kaupunginkanslialta, joka puolestaan vuokraa tilat kaupunkiympäristötoimialan tilapalvelulta. Yhtiö vuokraa tiloja edelleen kasvuyrityksille, kiihdyttämötoimijoille, StartUp- ja kasvuyritysyhteisöille ja niitä tukeville palveluntarjoajille. Toiminnalle on vuokrattu kahdessa vaiheessa aiemmin noin 9 600 htm<sup>2</sup> Marian alueen rakennuksista 2 ja 15. Hanke käsittää rakennuksen 5 huoneisto-alaltaan noin 2 100 htm<sup>2</sup>:n muutostoimen ja korjaustyöt rakennuksen liittämiseksi ja vuokraamiseksi kaupunginkanslialle osaksi StartUp-keskittymää.

Rakennus 5 on valmistunut 1909. Rakennusta ei ole suojeltu nykyisessä asemakaavassa, mutta valmistella olevassa asemakaavassa rakennus on esitetty suojeltavaksi sr-2 määräyksellä, joka koskee rakennuksen ulkovaippaa. Rakennus on ollut sairaalatoiminnan poistumisen jälkeen vähäisessä käytössä. Rakennus on sokkeloinen ja vaikeasti nykyaikaiseen käyttöön hyödynnettävissä. Sisätilojen pintarakenteet ja talotekniikka tarvitsevat kunnostusta. Rakennuksen tiilirunko on kohtuullisessa kunnossa, ja vesikatto on korjattu vuonna 2016. Muutostöillä parannetaan rakennuksen 5 monikäyttöisyyttä poistamalla kevyitä väliseiniä ja selkeytetään rakennuksen tilajärjestelyitä. Suunnitelluilla kunnostus- ja muutostöillä rakennus liitetään osaksi entisen Marian sairaala-alueen yhdessä rakennusten 15 ja 2 muodostamaa StartUp-keskittymää.

Urakka-alue on yhteensä enintään 2 100 htm<sup>2</sup> käsittäen rakennuksen kaikki kerrokset 1 - 3. Rakennuksen noin 290 htm<sup>2</sup> suuruinen kellari ei sisälly urakkaan. Urakkaan kuuluvat suunnitelmassa esitetyt pääosin ei-kantavien rakenteiden ja pintojen muutostoimen ja kunnostustyöt nykyaikaiseen toimistokäyttöön. Talotekniikkatyöt sisältyvät KVR-urakkaan ja niihin kuuluvat määräysten edellyttämät välttämättömät työt, kuten IV:n koneiden huolto ja säädöt, tarvittavat LVI-lisävedot sekä vastaavat sähkötyöt tarvittavassa laajuudessa. KVR-urakkaan kuuluu myös huolehtiminen tarvittavista lupamenettelyistä, haitta-ainetutkimuksista sekä viiranomaisyväksynnöistä siten, että suunnitelmassa esitetyt tavoitteet saavutetaan riittävässä laajuudessa. Korjaus- ja muutostyöt eivät edel-





lytä rakennuslupaa lukuun ottamatta sisäpihan katoksen purkua, sisääntuloaulan järjestelyitä ja muita mahdollisia kantavien rakenteiden vähäisiä aukkoja sekä mahdollisia uusia wc-tiloja. Korjaus- ja muutostöiden lopullinen laajuus määritellään tarjouksissa, joiden laajuuden ja tavoitteenmukaisuuden osalta arviointiin myös osallistuu käyttäjä.

Hankkeen enimmäiskustannus on määritelty vastaavien toimitilahankkeiden sekä StartUp keskittymän rakennusten 2 ja 15 korjaus- ja muutostöiden toteutuman mukaan. Hankkeeseen ei sisälly rakennuksen ulkovaippaan liittyviä korjauksia lukuun ottamatta sisäpihan katoksen purkamista.

#### Hankkeen enimmäiskustannus

Hankkeen enimmäiskustannus on kaupunkiympäristötoimialan tilapalvelun arvion mukaan arvonlisäverottomana 1 500 000 euroa. Kustannukset ovat arvonlisäverottomina 577 euroa/brm<sup>2</sup> ja 714 euroa/htm<sup>2</sup>.

#### Rahoitus

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamissohjelman alakohdalle 8 02 02 04 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Korjaus- ja muutostöiden jälkeinen sisäisen vuokrauksen periaatteella (Khs 14.12.2015) määritelty kokonaisvuokra on 9,67 euroa/m<sup>2</sup>/kk koostuen 5,74 euron/ m<sup>2</sup>/kk pääomavuokrasta ja 3,93 euron/m<sup>2</sup>/kk ylläpito- vuokrasta. Kokonaisvuokra on yhteensä 20 307 euroa/kk ja 243 684 euroa/vuosi. Vuokranmääräytymisperusteena on koko hankkeen huoneistoala 2 100 htm<sup>2</sup>. Vuokraperusteena on 0%:n tuottovaatimus, jota kaupunki on käyttänyt vastaavan tyyppisessä kehittämissivaiheessa oleville yhtiöilleen, ja siksi arvioitu kokonaisvuokra on vuoden 2017 tasossa vuokrasopimuksen alkamisesta lukien 5 vuoden ajan 243 684 euroa/v, ja tämän jälkeen 413 215 euroa/v. Vuokra-arvio perustuu enimmäiskustannukseen. Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan.

#### Väistötilakustannus

Väistötilakustannuksia ei ole.

#### Aikataulu ja toteutus

Hankkeen toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan rakennuttamispalvelu toteutusmuotona kokonaisvastuu-urakka hankesuunni-



29.06.2017

Asia/5

telmassa tarkemmin kuvatulla tavalla. Kiinteistön ylläpidosta vastaa ylläpitopalvelu. Hankkeen suunnittelu on aloitettu joulukuussa 2016. Hankkeen valmistuminen ja käyttöönotto ovat tavoitteena helmikuun loppuun mennessä 2018.

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

**Lisätiedot**

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Tarveselvitys ja hankesuunnitelma
- 2 Hankesuunnitelman liite

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Startup Maria Oy

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Tiedoksi**

Valmistelija  
Kaupunginkanslia



## § 7

### Kiinteistö Oy Torpparinmäen Korttelitalon seurakuntakotihuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostaminen

HEL 2017-007026 T 10 01 04

Käräjätuvantie 3

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti ostaa Kiinteistö Oy Torpparinmäen Korttelitalossa osoitteessa Käräjätuvantie 3, 00690 Helsinki, sijaitsevan noin 256 m<sup>2</sup>:n suuruisen seurakuntatilan hallintaan oikeuttavat osakkeet Helsingin seurakuntayhtymältä 100 000 euron hinnalla (noin 390 euroa/htm<sup>2</sup>) sekä valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan tilapalvelun toimitilavuokrausyksikön päällikön allekirjoittamaan kauppakirjan.

Kaupun tarkoituksena on saattaa koko kiinteistöosakeyhtiön osakekanta kaupungin omistukseen, jotta kaupunki voisi kehittää kiinteistöä osana alueen palvelutilaverkkoa ja kokonaan kaupungin käyttöön tulevana päiväkotij- ja/tai koulurakennuksena joko laajalla peruskorjauksella tai korvaavana uudisrakennuksena.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Torpparinmäen korttelitalo, Helsingin seurakuntayhtymän pöytäkirja 1.6.2017
- 2 20161222 Käräjätuvantie 3, Helsinki, IV-kuntotutkimusraportti liitteineen, Wise Group Oy 101611
- 3 20161222 Käräjätuvantie 3, Torpparinmäen korttelitalo, Sisäilmatutkimusraportti liitteineen, Wise Group Oy 101532
- 4 Torpparinmäen korttelitalo, inventointipiirustus, Käräjätuvantie 3
- 5 Torpparinmäki, asemapiirros

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet



**Ote**  
Myyjä

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Rakennusteknisesti kokoontumistilaksi suunniteltu seurakuntatila on ollut tyhjiillään syksystä 2016 lähtien. Seurakuntakotihuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden osuus on noin 18 % koko Kiinteistö Oy Torpparinmäen korttelitalon osakekannasta. Loppuosuuden omistaa kaupunki. Kiinteistön huonon kunnon takia hoitovastike on noin 7,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Yhtiöjärjestyksen mukaisesti pinta-alaltaan 256 htm<sup>2</sup> suuruisen seurakuntatilan hoitovastike on 1 920 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Tällä hetkellä kiinteistöyhtiö ei peri rahoitusvastiketta, mutta yhtiöllä on korjaushankkeita varten luotollinen tili, jonka velka on yhteensä noin 125 000 euroa. Seurakuntatilan velkaosuus tästä on noin 22 500 euroa, josta kaupan jälkeen vastaa ostaja.

Korttelitalo on valmistunut vuonna 1987. Rakennus tarvitsisi kuntonsa ja elinkaarensa puolesta lähitulevaisuudessa laajan peruskorjauksen. Rakennuksessa on jo aiempina vuosina tehty erilaisia kunnossapitokorjauksia. Vuoden 2016 lopussa kiinteistöyhtiö joutui lisäksi käynnistämään rakennuksen huonon kunnon takia uusia kiireellisiä rakenteiden ja ilmanvaihtojärjestelmän lisäkorjaustöitä. Nämä toimenpiteet ovat kuitenkin vain väliaikaisratkaisu ennen päätöstä koko kiinteistön peruskorjaamisesta tai korvaamisesta uudisrakennuksella. Tarvittavat väistötilajärjestelyt on jo käynnistetty korttelitalon huonon kunnon takia.

Kaupunkiympäristö toimialan palvelutilaverkko -yksikkö tarkastelee parhaillaan Torpparinmäen päivähoito- ja koulutilaverkkoa yhteistyössä Kasvatuksen- ja koulutuksen toimialan sekä kaavoituksen kanssa. Alueellisessa tarkastelussa arvioidaan alueen palvelutilaverkkoa sekä verataan vaihtoehtoina korttelitalon laajan peruskorjauksen ja uudisrakennuksella korvaamisen kokonaistaloudellisia vaikutuksia. Tarkastelussa arvioidaan myös korttelitalon pihalla sijaitsevan siirrettävistä tilaelementeistä kootun tilapäisen ns. viipalekoulun sijaintivaihtoehtoja. Korttelitalon tontilla korvaavan uudisrakennuksen rakentaminen on mahdollista ilman kaavamutosta nykyisen asemakaavan puitteissa. Tarkastelussa otetaan huomioon myös muiden Torpparinmäen palvelurakennusten korjaustarpeet. Tavoitteena on toimiva, kestävä, turvallinen ja terveellinen palvelutilaverkko. Tarkastelu valmistuu kesällä 2017.



29.06.2017

Asia/6

Helsingin seurakuntayhtymä on osaltaan hyväksynyt kaupan kokouksessaan 1.6.2017. Pöytäkirjanote kokouksesta on liitteenä.

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

**Lisätiedot**

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Torpparinmäen korttelitalo, Helsingin seurakuntayhtymän pöytäkirja 1.6.2017
- 2 20161222 Käräjätuvantie 3, Helsinki, IV-kuntotutkimusraportti liitteineen, Wise Group Oy 101611
- 3 20161222 Käräjätuvantie 3, Torpparinmäen korttelitalo, Sisäilmatutkimusraportti liitteineen, Wise Group Oy 101532
- 4 Torpparinmäen korttelitalo, inventointipiirustus, Käräjätuvantie 3
- 5 Torpparinmäki, asemapiirros

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Myyjä

**Otteen liitteet**  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Tiedoksi**

Tilapalvelut



## § 8

### Haaga III Liikekeskus Oy:n liikehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostaminen

HEL 2017-007018 T 10 01 03

Näyttelijäntie 14

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti ostaa Haaga III Liikekeskuksessa osoitteessa Näyttelijäntie 14, 00440 Helsinki, sijaitsevan 512 htm<sup>2</sup>:n suuruisen liikehuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet Trevian Retail I Ky:tä 300 000 euron hinnalla (noin 586 euroa/htm<sup>2</sup>) läntisen nuorisotyöpalvelun käyttöön sekä valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan tilapalvelun toimitilapäällikön allekirjoittamaan kauppakirjan.

Nuorisolautakunta päätti 3.11.2016 valtuuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen neuvottelemaan em. 512 htm<sup>2</sup>:n suuruisen tilan vuokraamisesta Pohjois-Haagan uuden nuorisotalon käyttöön tilan hallintaan oikeuttavat osakkeet omistavalta Trevian Retail I Ky:tä (jäljempänä Trevian) enintään 110 000 euron vuosivuokralla ja toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella.

Neuvotteluissa kuitenkin ilmeni, että bruttovuokra muodostuu ennakoitua suuremmaksi ja ylittäisi alueen keskimääräisen liike- ja toimistotilojen vuokratason noin 15 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (lähde KTI:n toimitilavuokraverailu) johtuen Haaga III Liikekeskuksen huonon kunnon edellyttämien korjausten vuoksi keskimääräistä korkeammasta yhtiövastikkeesta (noin 7,62 euroa/m<sup>2</sup>/kk), joka sisältää sekä hoito- että rahoitusvastikkeet (5,04 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja 2,58 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Rahoitusvastikkeen tilaan kohdistuva velkaosuus on yhteensä noin 90 000 euroa.

Lisäksi tiloihin tulee tehdä kokoontumistilan talo- ja rakennustekniset korjaukset sekä toiminnan edellyttämät muutostyöt, joiden toteutus sisältyy kokonaisvuokraan. Trevianin alustavan arvion mukaan investointikustannus on yhteensä noin 400 000 euroa, jolloin investoinnit ja ylläpidon sisältävä kokonaisvuokra olisi 10 vuoden poisto- ja vuokra-ajalla yhteensä 125 000 euroa/vuodessa eli noin 24,0 euroa/m<sup>2</sup>/kk.

Koska kokonaisvuokra ylittää alueen keskimääräisen vuokratason eikä alueellisessa tarkastelussa löytynyt vastaavaa nuorisotyön toiminnalle sijaintinsa sekä toiminnallisuutensa puolesta soveltuvaa tilaa, neuvotte-luita Trevianin kanssa jatkettiin ja tuloksena esitetään, että kaupunki



29.06.2017

ostaa tilan hallintaan oikeuttavat osakkeet Trevianilta 300 000 euron suuruisella (noin 586 euroa/htm<sup>2</sup>) hinnalla.

Esitetty vaihtoehto on pitkällä tähtäimellä sekä kaupungille että Trevianille kokonaistaloudellisempi. Tilassa aiemmin Trevianin vuokralaisena toimineen HOK-Elannon vuokrasopimus päättyi vuonna 2016. Vastavaan kaupallisen käyttäjän löytäminen tilaan on kuitenkin vaikeaa. Lisäksi Haaga III Liikekeskus on neuvotellut kaupunkisuunnitteluviraston kanssa Ida Aalbergin tien suuntaisen rakennusmassan kehittämismahdollisuuksista. Kaupunkisuunnitteluvirasto on kuitenkin arvioinut parhaaksi vaihtoehdoksi rakennuksen säilyttämisen nykyisellään ja nykyisessä käyttötarkoituksessa. Tämän vuoksi Trevian arvioi kannattavammaksi resurssiensa keskittämisen muiden kohteittensa omistamiseen ja kehittämiseen, ja neuvotteluissa päästiin esitettyyn ratkaisuun. Kauppa edellyttää vielä Trevian Retail I Ky:n sijoittajaneuvoston hyväksyntää.

Esitetyllä ratkaisulla nuorisotyön maksama kokonaisvuokra olisi enintään noin 17 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli noin 105 000 euroa/vuodessa, koska pääomavuokran osuus sisäisen vuokran periaatteella lasketusta tilakustannuksesta on huomattavasti alempi. Sisäiseen vuokrasopimukseen kirjataan lisäksi ehto, että käyttäjä suorittaa loppuosan, jos käyttäjä irtisanoo vuokrasopimuksen kesken 30 vuoden pituisen poistoajan. Ehdotettuun ratkaisuun sisältyy lisäksi, että korjaustoista tehdään erillinen hankepäätös. Lopullisten toiminnallisten muutosten suuruus ja laajuus sovitaan yhdessä läntisen nuorisopalvelun kanssa. Muutoksista on jo laadittu alustavat suunnitelmat. Korjaustöiden osuus tilakustannuksista lasketaan sisäisen vuokran periaatteella 10 vuoden annuiteettina.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Haaga III asemapiirros
- 2 HNT-0301
- 3 HNT-0302
- 4 HUONEISTOALA 1.KERROS
- 5 HUONEISTOALA POHJAKERROS

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



## Otteet

### Ote

Myyjä

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Tilapalvelut

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Haaga III Liikekeskus Oy

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristötoimialan rakennetun omaisuuden hallinta –palvelun sekä läntisen nuorisotyö-palvelun yhteisen käsityksen mukaan ratkaisu on kaupungille kokonaistaloudellisesti edullisempi. Kaupunki omistaa lisäksi liikekeskuksessa suomenkielisen työväenopiston käytössä olevan 424 htm<sup>2</sup> tilan sekä on vuokrannut myös työväen opiston käyttöön suoraan liikekeskukselta toisen 405 htm<sup>2</sup> suuruisen tilan. Suomenkielisen työväenopiston käytössä olevat tilat sekä nuorisotoimen käyttöön ehdotettu tila ovat kaikki yhteydessä toisiinsa rajoittuen Ida Aalbergin tien suuntaiseen rakennusmassaan. Ratkaisu mahdollistaa palveluiden sekä tilojen yhteiskäytön kehittämisen tulevaisuudessa. Rakennetun omaisuuden näkemyksen mukaan kiinteistön kehittämismahdollisuuksia tulisi tutkia yhteistyössä kaavoituksen kanssa uudelleen 5-10 vuoden kuluttua. Tällöin palvelutilojen toimivuudesta ja alueen palvelutarpeista on saatu riittävän pitkällä aikavälillä kokemuksia nykyisellä konseptillä ja lisäksi nyt tehdyt korjaukset huomioon ottaen ajankohta olisi oikea rakennuksen elinkaarinäkökulmasta. Nuorisopalvelun luopuisi päätöksensä mukaisesti nykyisestä ahtaasta Haagan nuorisotalon tilastaan (277 m<sup>2</sup>, vuosivuokra 28 000 euroa) sekä ulkopuoliselta toimijalta vuokratusta Nuorisokahvila Clubin toimitilasta (368 m<sup>2</sup>, vuosivuokra 51 000 euroa), jolloin nuorisopalvelun tilojenkokoisuuksien alueella tehostuisi nykyisestä 645 huoneistoneliömetristä 512 huoneistoneliömet-





29.06.2017

Asia/7

riin. Nuorisopalvelu on kuvannut toiminnalliset perustelunsa tarkemmin omassa nuorisolautakunnan 3.11.2016 (diaari HEL 2016-011594, liitteeksi) päätöksessään.

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

**Lisätiedot**

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Haaga III asemapiirros
- 2 HNT-0301
- 3 HNT-0302
- 4 HUONEISTOALA 1.KERROS
- 5 HUONEISTOALA POHJAKERROS

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Myyjä

Tilapalvelut

Haaga III Liikekeskus Oy

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Tiedoksi**

Valmistelija



## § 9

### Tilojen vuokraaminen Herttoniemestä YIT Rakennus Oy:ltä ja Hartela-yhtiöt Oy:ltä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle

HEL 2015-009664 T 10 01 04

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti vuokrata YIT Rakennus Oy:ltä ja Hartela-yhtiöt Oy:ltä osoitteessa Linnanrakentajantie 2, 00810 Helsinki, sijaitsevat yhteensä noin 1 000 m<sup>2</sup>:n suuruiset palvelutilat.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan tilapalvelupäällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen YIT Rakennus Oy:n ja Hartela-yhtiöt Oy:n kanssa.

Vuokra-aika alkaa tilan valmistuttua arviolta syksyllä 2019. Pääomavuokra on 19 500 euroa/kk (19,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk) tasossa kesäkuu 2017. Liiketilojen ylläpitovuokra on arviolta 4 140 euroa/kk (arvio 4,14 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Vuokriin lisätään arvonlisävero. Vuokrat tarkistetaan kaksi kertaa vuodessa; pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokra toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin.

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi 12 kuukauden irtisanomisajoin siten, että kiinteä vuokra-aika on 15 vuotta. Vuokrauksessa noudatetaan liitteen mukaista vuokrasopimusta.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan toimitilapäällikön allekirjoittamaan vuokrasopimuksen kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kanssa yhteensä noin 1 000 m<sup>2</sup>:n suuruisia kirjasto- ja nuorisotiloja koskien. Pääoma- ja ylläpitokustannus on kuten arvonlisäverottomat pääoma- ja ylläpitovuokrat edellä. Lisäksi kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala maksaa 0,50 euron/m<sup>2</sup>/kk suuruista asiantuntijapalkkiota, ja sopimuksessa noudatetaan liitteen mukaista sopimusluonnosta ehtoneen.

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokraus-yksikön päällikön tekemään tarvittaessa vuokrasopimukseen vähäisiä muutoksia.

Esittelijä

tekninen johtaja



29.06.2017

Asia/8

Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Raija Mäkinen-Stormbom, toimitilatarkastaja, puhelin: 310 40365  
raija.makinen-stormbom(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Vuokrasopimus liitteineen

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**  
Vuokranantajat

**Otteen liitteet**

Liite 1  
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tilapalvelut

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Kirjaston ja nuorison nykyiset tilat sijaitsevat osoitteessa Kettutie 8 kaupungin omistamassa vuonna 1971 valmistuneessa rakennuksessa, joka sijaitsee Herttoniemen sairaala-alueella. Korttelista, jossa kirjasto-nuorisorakennus sijaitsee, on voimassa oleva asemakaava asuntorakentamiseen.

Kiinteistöviraston tilakeskus on tarkastellut vuosina 2015 - 2016 Herttoniemen alueella tilavaihtoehtoja yhteistyössä kirjasto- ja nuorisotoimien sekä kaupunginkanslian kanssa. Yhteisen näkemyksen mukaan tavoitteet saavutetaan sijoittamalla tila Herttoniemen Hertsin Lähipalvelukeskukseen.

Asiasta ovat tehneet päätöksensä kulttuuri- ja kirjastolautakunta (11.10.2016, 96 §), nuorisolautakunta (1.9.2016, 96 §) ja kaupunginjohdaja johtajistokäsittelyssä (30.11.2016, 81 §).

**Esittelijän perustelut**

Vaihtoehtotarkastelun kohteena olleet kaupungin omistavat kiinteistöt sekä ulkopuolisilta vuokrattavat tilat, jotka täyttäisivät yhteisen tilan ja keskeisen sijainnin vaatimukset. Herttoniemen metroaseman alueella



ei ole toiminnoille sopivia kaupungin omistamia tiloja eikä vapaita Y-tontteja. Ulkoavuokrattavien vapaiden tilojen vuokrapyyntöt olivat korkeat jopa ilman tarvittavia muutostöitä tai tilat eivät soveltuneet lainkaan kirjasto-nuorisokäyttöön muun muassa sijaintinsa tai huonon kuntosensa vuoksi.

Kaupunginkirjasto, nuorisoasiainkeskus ja kiinteistöviraston tilakeskus ovat yhdessä määrittäneet kirjasto-nuorisotilan laatutason ja tilaohjelman sekä valmistelleet tilojen vuokrausta YIT Rakennus Oy:ltä ja Hartela-yhtiöt Oy:ltä. Kirjaston ja nuorisotoimen tilankäyttöä ja toimintaa voidaan tehostaa kaupungin strategiaohjelman mukaisesti.

Väistötiloja ei tarvita, sillä kirjasto sekä nuorisotoimi voivat toimia Kettutien nykyisissä tiloissa uusien tilojen valmistumiseen asti.

Noin 1 000 m<sup>2</sup>:n suuruisten palvelutilojen pääomitettu pääomavuokra on noin 2 429 000 euroa kiinteälle 15 vuoden vuokra-ajalle, joten päätös on rakennusten ja yleisten alueiden jaoston toimivaltaa.

Nuorisolautakunta päätti 1.9.2016 (96 §) osaltaan vuokrata yhteensä noin 500 m<sup>2</sup>:n suuruiset tilat ja hyväksyä vuokrakohteen vuokrausehdot.

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta päätti 11.10.2016 (96 §) osaltaan vuokrata yhteensä noin 500 m<sup>2</sup>:n suuruiset tilat sekä hyväksyä vuokrakohteen vuokrausehdot.

Kaupunginjohtaja päätti 30.11.2016 (81 §) johtajistokäsittelyssä oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen valmistelemaan kiinteistölautakunnan päätettäväksi vuokrauksen, joka koskee osoitteeseen Linnanrakentajantie 2, 00810 Helsinki, rakennettavaan Hertsi-palvelukeskukseen sijoituvia yhteensä noin 1 000 m<sup>2</sup>:n suuruisia tiloja.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Raija Mäkinen-Stormbom, toimitilatarkastaja, puhelin: 310 40365  
raija.makinen-stormbom(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Vuokrasopimus liitteineen

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta



29.06.2017

Asia/8

## Otteet

### Ote

Vuokranantajat

Tilapalvelut

### Otteen liitteet

Liite 1

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunginkanslia Kaupunginjohtaja/J 30.03.2016 § 25

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta 08.12.2015 § 143

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta 10.11.2015 § 131

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta 20.10.2015 § 120

Nuorisolautakunta 26.11.2015 § 124

Nuorisolautakunta 05.11.2015 § 111

Nuorisolautakunta 06.10.2015 § 97



29.06.2017

Asia/9

## § 10

### Paciuksenkadun, Tukholmankadun ja Mannerheimintien rakentaminen; urakoitsijan valinta

HEL 2017-005286 T 02 08 03 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi teknisen johtajan päätöksen 6.6.2017 (3 §) sekä oikeuttaa rakennuttaminen-palvelun tekemään urakkasopimuksen Paciuksenkadun, Tukholmankadun ja Mannerheimintien rakennustöistä Lemminkäinen Infra Oy:n kanssa 4 830 000 euron arvonlisäverottomasta kokonaishinnasta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Erkki Nurmi, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38306  
erkki.nurmi(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Infra 1 -yksikkö  
Hallinto- ja tukipalvelut

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Tekninen johtaja on tehnyt 6.6.2017 (3 §) hankintapäätöksen, joka ylittää teknisen johtajan päätösvaltuuden hankinta-asioissa. Helsingin kaupungin hallintosäännön 20 luvun 8 §:n mukaan poikkeuksellisissa tilanteissa ja jos kaupungin etu sitä välttämättä vaatii, hankinnasta saa päättää viranhaltija, jolla ei muutoin olisi toimivaltaa päättää kyseisestä hankinnasta. Tällaisen hankintapäätöksen tehneen viranhaltijan on saatettava päätöksensä viipymättä sen tiedoksi, jolle toimivalta hankintapäätöksen tekemiseen olisi kuulunut.



29.06.2017

Asia/9

Esittelijä toteaa, että päätös oli välttämätöntä tehdä ennen jaoston ensimmäistä kokousta.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Erkki Nurmi, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38306  
erkki.nurmi(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Infra 1 -yksikkö  
Hallinto- ja tukipalvelut

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Esitysteksti

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus  
Tekninen johtaja 06.06.2017 § 3



## § 11

### Capellan korttelin urakka 2:n muutostyövarauksen korottaminen

HEL 2016-012184 T 02 08 03 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennuttaminen-palvelun käyttämään Capellan korttelin urakka 2:n lisä- ja muutostöihin yleisten töiden lautakunnan 22.11.2016 (448 §) tekemän päätöksen lisäksi arvonlisäverottomana 4 500 000 euroa eli urakassa yhteensä arvonlisäverottomana 5 620 000 euroa.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Jukka Forsman, rakennuttamispäällikkö, puhelin: 310 38484  
jukka.forsman(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

##### Ote

Infra 1 -yksikkö  
Hallinto- ja tukipalvelut  
Talous- ja suunnittelupalvelut

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

Yleisten töiden lautakunta päätti 22.11.2016 § 448 oikeuttaa HKR-Rakennuttajan tekemään urakkasopimuksen Capellan korttelit, urakka 2:n rakennustöistä hinnaltaan halvimman tarjouksen antaneen Graniittirakennus Kallio Oy:n kanssa 11 228 000 euron arvonlisäverottomasta kokonaishinnasta ja oikeuttaa HKR-Rakennuttajan rakennuttamistoimisto 2:n käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin muihin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 1 120 000 euroa.





Urakka on pilaantuneiden maiden käsittelyn, rakennusjätettä sisältävän pilaantumattoman maan käsittelyn ja paalutuksien osalta sidottu rakennuttajan ilmoittamiin määriin kokonaishintaan sisältyvinä. Nämä määrät on suunnittelukonsulttiryhmä määritellyt kaupungin toimesta teetettyjen maaperätutkimuksien pohjalta. Urakkasopimuksen mukaisesti urakoitsija joko hyvittää tai veloittaa määrämuutoksen sopimuksen kilpailuteuilla yksikköhinnoilla.

Maansiirtotöistä on nyt tehty noin puolet. Laaditun ennusteen mukaisesti pilaantuneiden maiden käsittelymäärät tulevat ylittymään n. 75 %. Rakennusjätettä sisältävien maiden määrät ovat jo nyt ylittyneet huomattavasti ja tulevat ylittymään yli kymmenkertaisesti. Kaikesta tästä tulee n. 3 500 000 euron lisäkustannus.

Paalutuksessa joudutaan taas lyöntipaaluja muuttamaan porapaaluiksi perusmaan kivisyyden ja paalupituuksien lisääntymisen vuoksi. Paalutuksesta tulee kokonaisuudessaan n. 1 000 000 euron lisäkustannus.

Urakkatarjouspyynnön mukainen kustannusarvio oli 16,1 miljoonaa euroa. Päätösesityksen mukaisella lisäyksellä vastaavavaksi kokonaiskustannukseksi muodostuu 15,728 miljoonaa euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Jukka Forsman, rakennuttamispäällikkö, puhelin: 310 38484  
jukka.forsman(a)hel.fi

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Infra 1 -yksikkö  
Hallinto- ja tukipalvelut  
Talous- ja suunnittelupalvelut

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti

**Päätöshistoria**

Yleisten töiden lautakunta 22.11.2016 § 448



29.06.2017

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### 1

#### MUUTOKSENHAKUKIELTO

##### **Pöytäkirjan 1, 2, 3, 4, 5 ja 10 §:t.**

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

### 2

#### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

##### **Pöytäkirjan 6, 7, 8, 9 ja 11 §:t.**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

#### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

#### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä,



29.06.2017

joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

### Pöytäkirja

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



29.06.2017

---

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden  
jaosto**

Risto Rautava  
puheenjohtaja

Janne Penttinen  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Ada Rosa Johanna Saarinen

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 11.07.2017.