



23.09.2021

Kokousaika 23.09.2021 16:00 - 16:56

Kokouspaikka Lautakuntasali Horisontti, Työpajankatu 8

Läsnä

Jäsenet

Meri, Otto	puheenjohtaja kokouspaikalla
Laak, Noora	varapuheenjohtaja kokouspaikalla
Bhatia, Riina	etänä
Klemetti, Tapio	etänä
Loman, Stefan	etänä
Penttinen, Katri	kokouspaikalla
Saarholm, Julia	varajäsen etänä
Silvani, Benjamin	varajäsen kokouspaikalla
Vartiainen, Satu Susanna	varajäsen etänä

Muut

Hilden, Sari	tilapäällikkö etänä
Pudas, Kari	tekninen johtaja kokouspaikalla
Seppälä, Hannu	infrapäällikkö etänä
Kuusi, Virve	yksikön päällikkö etänä
Lawrence, Sanna	ts. hallintoasiantuntija etänä
Repola, Miia-Riina	lakimies etänä
Sulkko, Katja	hallintosihteeri kokouspaikalla
Ahonen, Pertti	ict-tukihenkilö kokouspaikalla
Liljeblad, Sonja	tiimipäällikkö etänä, läsnä § 80



23.09.2021

	Rautajärvi, Sanna	asiakaspäällikkö etänä, läsnä § 81
Puheenjohtaja		
	Otto Meri	77-81 §
Esittelijät		
	Kari Pudas	tekninen johtaja 77-81 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Katja Sulkko	hallintosihteeri 77-81 §



23.09.2021

§	Asia	
77	Asia/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
78	Asia/2	Ilmoitusasiat
79	Asia/3	Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Katju Aron toivomuspöytäkirjasta koskien päiväkotia Vanhaisen hankesuunnitelmaan sisältyvää pihasuunnitelmaa
80	Asia/4	Roihupellon kampus esirakentaminen (Elmun liittymät) teknisen hankesuunnitelman hyväksyminen
81	Asia/5	IBM:n kiinteistössä sijaitsevien tilojen vuokraaminen kasvatukseen ja koulutuksen toimialan perusopetuksen ja varhaiskasvatukseen lisä- ja väistötilakäyttöön osoitteessa Laajalahdentie 23



23.09.2021

Asia/1

§ 77

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 Julia Saarholman ja varatarkastajaksi jäsen Katri Penttisen.

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti puheenjohtajan ehdotuksesta valita yksimielisesti pöytäkirjan tarkastajaksi Santtu Salmelan sijasta Julia Saarholman.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Tarja Mantere, hallintosihteeri, puhelin: 310 26403
tarja.mantere(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

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

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Santtu Salmelan ja varatarkastajaksi jäsen Katri Penttisen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Tarja Mantere, hallintosihteeri, puhelin: 310 26403
tarja.mantere(a)hel.fi



23.09.2021

Asia/1

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 78

Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginhallitus 30.8.2021 § 598

Daghemmet Elkan korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelma
HEL 2021-005403

Kaupunginhallitus hyväksyi osoitteeseen Riihitie 9 toteutettavan päiväkodin korvaavan uudisrakennuksen 5.5.2021 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 2 100 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 960 000 euroa maaliskuun 2021 kustannustasossa.

[Pöytäkirja](#)

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Tarja Mantere, hallintosihteeri, puhelin: 310 26403
tarja.mantere(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Tarja Mantere, hallintosihteeri, puhelin: 310 26403
tarja.mantere(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 79

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Katju Aron toivomusponnosta koskien päiväkotia Vanhaisen hankesuunnitelmaan sisältyvää pihasuunnitelmaa

HEL 2021-004003 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupungin tavoitteena on, että riittävät ja toimivat palvelutilat parantavat lasten arkea. Päiväkoti Vanhaisen korvaava uudisrakennus tulee sijaitsemaan osoitteessa Soittajantie 10, Kaarelan peruspiirissä. Uudisrakennus mitoitetaan 224 lapselle. Helsingin kaupungin kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt Soittajantie 10 korvaavan uudisrakennuksen tarveselvityksen 16.6.2020 sekä antanut lausunnon hankesuunnitelmasta 19.01.2021.

Lausunnoissaan kasvatus- ja koulutuslautakunta toteaa, että hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti pedagogisessa suunnitelmassa, toiminnallisissa tavoitteissa ja tilaohjelmassa esitetyjä pedagogisia tavoitteita tukeva tilojen toiminnallisuus tulee varmistaa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee edelleen huomioida henkilöstön ja lasten näkemykset tilojen kehittämisessä. Tilahankkeen tavoitteena on turvallinen, terveellinen ja tarkoituksenmukainen oppimisympäristö, joka tukee sekä lasten että henkilökunnan fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointia. Tilat suunnitellaan kaikille oppijoille sopiviksi, lasten kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi.

Päiväkodille toteutetaan leikkipiha, joka on erotettu saatto- ja huoltoliikenteestä. Rakennus piha-alueineen varustetaan tukemaan fyysistä aktiivisuutta arjessa ja toiminnallisia tavoitteita. Piha-alueen suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimistilana. Nyt rakennuslupavaiheessa olevassa suunnitelmassa päiväkodin piha on jäsenetty eri alueisiin päiväkotiryhmien erilaisten tarpeiden mukaan sekä pihavalvonnan turvallisuuden varmistamiseksi.



23.09.2021

Kaupunki kehittää jatkuvasti toimintaansa toimivien palvelutilojen rakentamiseksi. Hankkeissa on tavoitteena tuottaa turvallinen ja terveellinen oppimisympäristö lapsille, myös leikki- ja harrastusalueilta. Tavoitteena haakea kohteelle kaupunkiympäristön toimialan ensimmäistä Joutsenmerkkiä. Ilmastovastuu otetaan huomioon myös pihasuunnittelussa ja toteutuksessa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuutettu Katju Aro on 17.3.2021 tehnyt seuraavan toivomusponnen:

Hyväksyessään hankesuunnitelman valtuusto edellyttää selvittämään mahdollisuuksia kehittää päiväkodin piha-alueen suunnitelman puitteissa toteutusta muuntojoustavaan suuntaan siten että ulkoilupiha olisi tarvittaessa jäsennettävissä eri alueisiin päiväkotiryhmien erilaisten tarpeiden mukaan sekä pihavalvonnan turvallisuuden varmistamiseksi.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt antamaan lausunnon kaupunginhallitukselle 19.10.2021 mennessä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



23.09.2021

Asia/4

§ 80

Roihupellon kampus esirakentaminen (Elmun liittymät) teknisen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2021-010036 T 10 06 00

Katuosoite Tulppakuja 4, 00880 Helsinki. Pysyvä rakennustunnus 27931. Hankenumero 2814E06026.

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Roihupellon kampus esirakentamishankkeen 8.9.2021 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 830 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 865 000 euroa heinäkuun 2021 kustannustasossa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Sonja Liljeblad. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Tuomo Kinnunen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 39610
tuomo.kinnunen(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Roihupellon kampus esirakentaminen Elmun liittymät
- 2 Roihupellon kampus esirakentaminen hankesuunnitelman 8.9.2021 liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



23.09.2021

Asia/4

Elmun rakennus on ennen tonttijakoa kuulunut kampuksen tonttiin. Kaukolämpö- ja käyttövesi tulevat kampuksen tontilta purettavaksi suunniteltujen rakennusten kautta.

Jotta Elmun rakennus voidaan edelleen lämmittää kaukolämmöllä ja jotta rakennukseen saadaan käyttövesi, on liittymät, lämmönjakohuone sekä vesimittari käyttövesilinjoineen rakennettava. Liittymien siirto on myös välttämätön toteuttaa, jotta Roihupellon kampuksen hanke voidaan aloittaa.

Tontin nykyinen pinnanmuoto kampuksen tonttiin liittyvällä sivulla on rakennettu siten, että hulevedet ohjautuvat kampuksen tontille. Jotta tonttijaon jälkeen Elmun rakennuksen tontti alkaa toimia itsenäisenä, on tontin pinnan korkoja ja hulevesijärjestelmää muokattava. Samassa yhteydessä järjestetään ajoneuvoille ajoyhteys suoraan Tulppakujalta ja tontin raja erotetaan aidalla kampuksen tontista. Tällä järjestelyllä parannetaan turvallisuutta kampuksen tontilla, kun ajoneuvoliikenne ei ohjaudu Elmun rakennuksen tontille kampuksen tontin kautta.

Rahoitus

Elmun liittymien rakentaminen on Roihupellon kampuksen esirakentamishankkeen ensimmäinen vaihe. Elmun liittymien suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 1,865 miljoonaa euroa esirakentamismäärärahoista siten, että hankkeen toteutus on 10/2021 - 6/2022.

Kustannukset ja vaikutukset käyttötalouteen

Kaupunkiympäristön toimialan laatima hankesuunnitteluvaiheen (HKA) kustannusarvio on 1 865 000 euroa arvonlisäverottomana; kausi heinäkuu/2021.

Teknisen hankkeen vuokravaikutus

Hankkeella ei ole vuokravaikutusta.

Väistötilakustannus

Ei väistötilakustannusta.

Aikataulu ja toteutus

Rakentaminen alkaa 10/2021, ja työ valmistuu 6/2022.

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta vastaa vuokralainen.

Esittelijä

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@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



23.09.2021

Asia/4

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Tuomo Kinnunen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 39610
tuomo.kinnunen(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Roihupellon kampus esirakentaminen Elmun liittymät
- 2 Roihupellon kampus esirakentaminen hankesuunnitelman 8.9.2021 liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Tilat -palvelu



§ 81

IBM:n kiinteistössä sijaitsevien tilojen vuokraaminen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen lisä- ja väistötilakäyttöön osoitteessa Laajalahdentie 23

HEL 2021-010160 T 10 01 04

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti

A

vuokrata Helsingin Munkkiniemessä, osoitteessa Laajalahdentie 23 sijaitsevan ja Oy IBM Finland Ab:n omistuksessa olevan tilan perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen lisä- ja väistötilakäyttöön 1.9.2021 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti. 01.01.2020 - 31.12.2021 yhteensä noin 2 833 htm² laajuisen tilan sekä 01.01.2022 - 30.06.2023 yhteensä noin 3 095 htm² laajuisen tilan enimmäishintaan 3 000 000 euroa siten, että vuokra-ajalta maksettava arvonlisäveroton, indeksikorjaamaton pääomavuokra on yhteensä enintään 1 490 000 euroa ja toiminnan edellyttämä investointikustannus on enintään 260 000 euroa. Lisäksi varaudutaan optioon 24 kk pääomavuokra yhteensä 1 200 000 euroa. Päätös tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

oikeuttaa Kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Oy IBM Finland Ab:n kanssa tehtävän vuokrasopimuksen sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli asiakaspäällikkö Sanna Rautajärvi. Asian-tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sanna Rautajärvi, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32554
sanna.rautajarvi(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi



Liitteet

- 1 IBM hankesuunnitelma 01.09.2021_Laajalahdentie 23
- 2 IBM hankesuunnitelma liitteet_ Laajalahdentie 23

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote

Oy IBM Finland Ab

Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tarveselvityksien mukaan Munkkivuoren ja Munkkiniemen ala-asteet tarvitsevat lisätiloja, kunnes alueelle saadaan pysyvä tilaratkaisu. Munkkivuoren ala-aste tarvitsee tilaa 100 oppilaalle ja Munkkiniemen ala-aste 40 lapselle. Lisätilat on jo otettu käyttöön 8/2020. Kasvatus- ja koululautakunta on päätöksellään 21.1.2020, § 8 hyväksynyt Munkkivuoren ja Munkkiniemen ala-asteiden lisätilojen tarveselvitykset (HEL 2019-004654).

Hoplaxskolan (Lokkalantie) tarvitsee väistötilaa perusparannuksen ajaksi 1/2022–6/2023. Perusparannuksen 2.9.2012 päivätty hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa päätöksellä 6.11.2019, § 323.

Vuokrattavat tilat

Tarvittavat tilat järjestetään vuokraamalla Oy IBM Finland Ab:ltä tyhjäksi jäänyttä toimistotilaa.

Vuokrattavien tilojen laajuus on noin 3095 htm² ja tilat on vuokrattu alun perin Munkkivuoren ala-asteen (Raumantie 2) peruskorjauksen väistötiloiksi (8/2017-6/2019). Syksystä 2020 tilat on otettu käyttöön lisätilana Munkkivuoren ja Munkkiniemen ala-asteille. Vuoden 2022 alusta tilat toimivat myös Hoplaxskolanin väistötilana perusparannuksen ajan ja ti-



loissa järjestetään opetusta 340 ala-aste ikäiselle lapselle ja 40 esikoululaiselle.

Vuokra- ja investointikustannukset

Tällä hetkellä tiloista on tehty kaksi eri sisäänvuokrasopimusta (sopimus 1 ja sopimus 2).

Sopimus 1 (Munkkiniemen ja Munkkivuoren ala-asteiden lisätilat): 01.01.2020–31.12.2021 välisenä vuokra-aikana 1 750 htm² kokoisen tilan vuokrasopimuksen pääomavuokra vuokrakauden alussa on 11,43 euroa/ htm²/kk, 20 000 euroa/kk ja ylläpitovuokra 4,57 euroa/ htm²/kk, 8 000 euroa/kk. Kokonaisvuokra on 16,00 euroa/htm²/kk, 17 200 euroa kuukaudessa ja 380 800 euroa vuodessa. Sopimukseen sisältyy 4 kuukautta vapautuksia ylläpitovuokrista.

Sopimus 2 (Munkkiniemen ja Munkkivuoren ala-asteiden lisätilat): 13.08.2020–30.06.2022 välisenä aikana 1 083 htm² kokoisen tilan vuokrasopimuksen pääomavuokra vuokrakauden alussa on 14,00 euroa/ htm²/kk, 15 162 euroa/kk ja ylläpitovuokra 5,00 euroa/ htm²/kk, 5 415 euroa/kk. Kokonaisvuokra on 19,00 euroa/htm²/kk, 20 577 euroa kuukaudessa ja 301 074 euroa vuodessa. Sopimukseen sisältyy 2 kuukautta vapautuksia ylläpitovuokrista.

Solmittava uusi vuokrasopimus 3 (Munkkiniemen ja Munkkivuoren ala-asteiden lisätilat sekä Hoplaxskolanin väistötila): Sopimukset 1 ja 2 tuliaan yhdistämään uudeksi määräaikaiseksi vuokrasopimukseksi (3), jolla tilat (1 750 + 1083 + 262), yhteensä 3095 htm², on tarkoitus vuokrata Oy IBM Finland Ab:ltä ajalle 1.1.2022–30.6.2023 (18 kk). Tämä korvaa sopimuksen 2 ajalla 01.01.2022–30.6.2022.

Sopimuksen 3 arvonlisäveroton enimmäispääomavuokra on 16,00 euroa/htm²/kk, 49 518,40 euroa kuukaudessa ja 594 220,80 euroa vuodessa. Arvioitu arvonlisäveroton ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on 5,00 euroa/htm²/kk ja 15 474,50 euroa kuukaudessa. Arvonlisäveroton kokonaisvuokra on 21,00 euroa/htm²/kk, 64 992,90 euroa kuukaudessa ja 748 965,80 euroa vuodessa. Vuokra sisältää toiminnan edellyttämiä ja vuokranantajan teettämiä muutostöitä n. 450 000 euron arvosta.

Koska tiedossa on, että Munkkiniemen ja Munkkivuoren ala-asteiden lisätilatarve jatkunee vuokra-ajan jälkeen, pyritään vuokranantajan kanssa neuvottelemaan mahdollisuus 24 kk optioon, jolloin pääomavuokra olisi arvioltaan yhteensä 1 200 000 euroa ja ylläpitovuokra arvioltaan 20 kk yhteensä 310 000 euroa. Ylläpitovuokrasta olisi ajanjaksolla 7/23–6/25 yhteensä 4 maksuvapaata kuukautta.



Ylläpitovuokra muodostuu kiinteistön kunnossapidosta, huollosta ja välttämättömistä korjaustoista, kiinteistöveroista, kiinteistön vakuutuksista, jätehuollosta, lämmitys- ja jäähdytyskustannuksista sekä vesi- ja viemärimaksuista. Kiinteistön omistajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan.

Investointikustannukset

Tilojen käyttö edellyttää kaupungin teettämiä muutostöitä yhteensä enintään 260 000 euron (alv. 0%) arvosta seuraavasti: piha-alueen laajentaminen viereiselle Kivitorpan kentälle (100 000 euroa, alv. 0%) ja tilojen akustiikan, opetusvarustuksen sekä sisäänkäynnin esteettömyyden parantaminen (160 000 euroa, alv. 0%).

Viereisen Kivitorpan kentän reunalle on tarkoitus sijoittaa muutamia leikkivälineitä. Asiasta on sovittu kenttää hallinnoivan kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan kanssa. Lisäksi kaupunki on teettänyt tiloissa toimenpiteitä (mm. akustisten verhojen asennusta, tilan matotusta, akustointia, jalkapallomaalien hankintaa, valkotaulujen asennuksia sekä hiekkakentälle käyntiä varten luiska ja sen valaistus).

Tilakustannus käyttäjälle

Tilakustannus käyttäjälle muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamasta pääoma- ja ylläpitovuokrasta, toiminnan edellyttämien, kaupungin teettämien muutostöiden aiheuttamasta lisävuokrasta sekä kaupunkiympäristön toimialan hallintokulusta.

1.1.2020–31.12.2021 tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle (Munkkiniemen ja Munkkivuoren ala-asteiden lisätilat, 1 750 m²) on seuraava:

Pääomavuokra 11,43 euroa/m²/kk, ylläpitovuokrasta 4,57 euroa/m²/kk ja kaupunkiympäristön toimialan perimästä hallintokulusta 0,50 euroa/m²/kk, yhteensä 16,50 euroa/m²/kk. Kokonaisvuokra käyttäjälle pääomavuokra 20 000 euroa/kk, ylläpitovuokra 8 000 euroa/kk sekä kaupunkiympäristön toimialan perimä hallintokulu 875 euroa/kk. Yhteensä tilakustannus on 345 600 euroa/vuosi.

Munkkiniemen ja Munkkivuoren ala-asteiden lisätilasta 1 083 htm² ei vielä ole solmittu vuokrasopimusta kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa. Arvio vuokrasta ajalle 1.1.2021–31.12.2021 on seuraava: Pääomavuokra 11,89 euroa/m²/kk, ylläpitovuokra 3,18 euroa/m²/kk ja kaupunkiympäristön toimialan perimästä hallintokulu 0,50 euroa/m²/kk, yhteensä 15,57 euroa/m²/kk. Kokonaisvuokra käyttäjälle pääomavuokra 12 872 euroa/kk, ylläpitovuokra 3 446 euroa/kk sekä kaupunkiympä-



ristön toimialan perimä hallintokulu 542 euroa/kk. Yhteensä tilakustannus on 202 317 euroa/vuosi.

1.1.2022 alkaen Munkkiniemen ja Munkkivuoren ala-asteiden lisätilojen (1083 htm²) tilakustannus koostuu pääomavuokrasta 16,00 euroa/m²/kk, ylläpitovuokrasta 4,17 euroa/m²/kk ja kaupunkiympäristön toimialan perimästä hallintokulusta 0,50 euroa/m²/kk. Kokonaisvuokra käyttäjälle on 20,67 euroa/m²/kk, yhteensä 22 386 euroa/kk ja yhteensä 268 627 euroa/vuosi.

Lisäksi kaupungin teettämistä, toiminnan edellyttämistä, enintään 160 000 euron arvoisista (alv. 0%) muutostöistä Munkkivuoren ja Munkkiniemen tiloissa peritään lisävuokraa. Tämän hetkisen kertymän mukaan lisävuokra on 5,88 euroa/m²/kk. Poisto aika 1,5 vuotta. Lisävuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan.

Väistötilojen kustannus sisältyy väistötiloja tarvitsevan hankkeen pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan ja siitä on päätetty ko. hankesuunnitelman yhteydessä.

Ylläpitovuokra tarkistetaan vuosittain vastaamaan todellisia ylläpitokustannuksia.

Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 01.09.2021 päivätystä Koulujen lisä-/väistötila IBM:n kiinteistöissä -hankesuunnitelmasta.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Tavoitteena on, että Hoplaxskolanin väistötilojen rakennustyöt ovat valmiit joulukuun 2021 loppuun mennessä ja tilat luovutettu käyttäjälle 1.1.2022 alkaen siten, että toiminta voi alkaa tiloissa tammikuussa 2022. Munkkivuoren ja Munkkiniemen koulujen lisätilat ovat olleet käytössä jo aikaisemmin.

Rahoitus ja toteutus

Kiinteistön omistajalle ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Toiminnan edellyttämät muut muutostyöt, enintään 260 000 euroa rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista. Näiden toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu.



Toimivalta

Hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, liikehuoneistojen vuokralle ottamisesta kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 18.9.2017, § 865 vahvistanut kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle hallintosäännön 16 luvun 3 §:ssä tarkoitetun erityisen toimivallan rajat siten, että jaosto tai sen määräämä viranomainen päättää liikehuoneistojen 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.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Sanna Rautajarvi, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 32554
sanna.rautajarvi(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 IBM_Hankesuunnitelma_01.09.2021_Livornonkatu 6
- 2 IBM hankesuunnitelma liitteet_Livornonkatu 6

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Oy IBM Finland Ab

Otteen liitteet
Esitysteksti
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Asiakkuusyksikkö 1
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Talous ja suunnittelu-yksikkö



23.09.2021

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 77, 78 ja 79 §:t.

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

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §

2

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 80 ja 81 §:t.

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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



23.09.2021

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

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

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

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

Pöytäkirja

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



23.09.2021

**Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden
jaosto**

Otto Meri
puheenjohtaja

Katja Sulkko
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Julia Saarholm

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 29.09.2021.