



09.01.2020

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNNAN RAKEN- NUSTEN JA YLEISTEN ALUEIDEN JAOSTO

ESITYSLISTA

1 - 2020

KOKOUSKUTSU

Kokousaika 09.01.2020 klo 16:00

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Käsitellään Tällä esityslistalla mainitut asiat

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto



09.01.2020

Asia	Sivu
1 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2 Ilmoitusasiat	2
3 Tukkutorin Rakennus 1 henkilöstö- ja aputilojen muutoksien hankesuunnitelman hyväksyminen	6
4 Pukinmäenkaaren peruskoulu ja kirjasto, Kenttäkuja 12, hankesuunnitelman hyväksyminen	9



1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

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

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Mauri Vene- miehen ja varatarkastajaksi jäsen Laura Finne-Elosen .

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



2

Ilmoitusasiat

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää merkitä tiedoksi.

Kvsto 22.5.2019 § 150

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

Kaupunginvaltuusto on 22.5.2019 § 150 hyväksynyt 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) korttelin 503 tontin 1 asemakaavan muutoksen piirustus numero 12493, Topeliuksenkatu 16.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä valitettiin. Valittaja on peruuttanut valituksensa. Helsingin hallinto-oikeus päätti 12.12.2019 asian käsitte-
lyn raukeamisesta.

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla
kuulutettu 13.12.2019, jolloin kaava on tullut voimaan.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 9.10.2019 § 302

Korkeasaaren vastaanottorakennusten ja Mustikkamaan leikkipuiston
asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 12520)
HEL 2017-013216

Kaupunginvaltuusto on 9.10.2019 § 302 hyväksynyt 19. kaupunginosan (Mustikkamaa-Korkeasaari) vesialueen asemakaavan sekä eläintarha-, lähivirkistys-, kansanpuisto- ja vesialueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen numero 12520 Korkeasaaren vastaanottorakennusten ja Mustikkamaan leikkipuisto.

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla
kuulutettu 30.12.2019, jolloin kaava on tullut voimaan.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 9.10.2019 § 303



09.01.2020

Mellunkylän Kontulan Keinutie 9:n asemakaavan muuttaminen (nro 12526)
HEL 2017-003110

Kaupunginvaltuusto on 9.10.2019 § 303 hyväksynyt 49. kaupunginosan (Mellunkylä, Kontula) korttelin 47018 tontin 11 asemakaavan muutoksen numero 12526, Keinutie 9.

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 30.12.2019, jolloin kaava on tullut voimaan.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 9.10.2019 § 304

Karhusaaren eteläosan pientalotonttien asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 12486)
HEL 2016-012735

Kaupunginvaltuusto on 9.10.2019 § 304 hyväksynyt 58. kaupunginosan (Karhusaari) vesialueen asemakaavan sekä 58. kaupunginosan (Karhusaari) kortteleiden 108, 114, 127, 135, korttelin 109 tonttien 1-4, korttelin 109 tonttien 7 ja 8 osien, korttelin 111 tonttien 2 ja 4, korttelin 117 tonttien 2 ja 3, korttelin 120 tontin 1, korttelin 121 tonttien 2 ja 3, korttelin 123 tontin 1, korttelin 124 tontin 1, korttelin 126 tontin 4, korttelin 128 tonttien 1, 2, 4 ja 6-9, korttelin 129 tontin 1 korttelin 130 tontin 1 sekä katu- ja puistoalueen asemakaavan muutoksen numero 12486, Karhusaaren eteläosan pientalotonttien asemakaava ja asemakaavan muutos.

Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 30.12.2019, jolloin kaava on tullut voimaan.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 23.10.2019 § 314

Vartiokylän Myllypuron Myllymatkantie 1 asemakaavan muutos nro 12505 (sisältää liikennesuunnitelman nro 6954)
HEL 2016-007788

Kaupunginvaltuusto on 23.10.2019 § 314 hyväksynyt 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelin 45135 tontin 1 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen numero 12505, Myllymatkantie 1.



Päätöksestä on maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla kuulutettu 30.12.2019, jolloin kaava on tullut voimaan.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 27.11.2019 § 341

Vantaan ratikan yleissuunnitelma ja toteuttamissuunnittelu
HEL 2019-009875

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Vantaan ratikan 18.9.2019 päivätyn yleissuunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi seuraavin perustein.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 27.11.2019 § 343

Sörnäisten Kalasataman (Nihti) asemakaava ja asemakaavan muuttaminen (nro 12576)
HEL 2017-009930

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Hanasaari, Vilhonvuori) katu- ja vesialueen asemakaavan ja 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Sompasaari, Hanasaari, Vilhonvuori) satama-, vesi- ja katualueen asemakaavan muutoksen 9.4.2019 päivätyn ja 22.10.2019 muutetun piirustuksen nro 12576 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Muodostuvat uudet korttelit 10667-10680.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 27.11.2019 § 344

Kulosaaren Ståhlberginkuja 1 asemakaavan muuttaminen (nro 12593)
HEL 2018-003435

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 42052 tontin 4 sekä katu-, puisto- ja urheilualueiden 29.10.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen piirustuksen nro 12593 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 11.12.2019 § 371

Päiväkoti Capellan puistotie 27 hankesuunnitelma
HEL 2019-005755



Kaupunginvaltuusto hyväksyi päiväkotiki Capellan puistotie 27 uudisrakennuksen 17.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 233 brm² ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 000 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

[Pöytäkirja](#)

Kvsto 11.12.2019 § 372

Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennuksen perusparannuksen hankesuunnitelma HEL 2019-009482

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Käpylän peruskoulun Väinölä-rakennuksen 11.7.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 5 273 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 18 400 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

[Pöytäkirja](#)

Kh 2.12.2019 § 825

Päiväkotiki Koirasaarentie 31 hankesuunnitelma
HEL 2019-005733

Kaupunginhallitus hyväksyi päiväkotiki Koirasaarentie 31 uudisrakennuksen 17.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 229 brm² ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 700 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

[Pöytäkirja](#)

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Ratkaistava tässä kokouksessa

3

Tukutorin Rakennus 1 henkilöstö- ja aputilojen muutoksien hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2019-013033 T 10 06 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää hyväksyä 1.12.2019 päivätyn Tukutorin Rakennus 1, Sosiaali- ja aputilojen muutokset -hankesuunnitelman, siten että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 2,6 miljoonaa euroa elokuun 2019 hintatasossa ja hankkeen laajuus on 1 880 brm².

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtäviä Lihaturun elintarviketöiden henkilöstötilojen muutostyötä, asiakas-wc:iden lisäystä rakennuksen asiakaspalvelualueen laajentamista sekä paloaluerajoihin liittyviä muutoksia.

Hankkeessa tehdään käyttötarkoituksmuutoksia rakennuksen sisällä Teurastamon toiminta-alueella: varastotiloja muutetaan asiakastiloiksi mikä aiheuttaa muutoksia paloaluerajoihin.

Asiakas-wc-tilojen lisäys parantaa Teurastamon alueen asiakkaiden käytettävissä olevien sisä- ja ulkotilojen käytettävyyttä.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupungin Palvelut ja luvat palvelukokonaisuuden elintarviketurvallisuusyksikön päällikkö on antanut elintarvikelain 55 § mukaisen määräyksen 4.3.2019. Määräys koskee mm. Lihaturun hallin henkilöstötilojen ja rakennuksen sisäisen työntekijöiden henkilöliikenteen järjestelyjä. Hankkeessa korjataan tilanne rakentamalla työntekijöille ja elintarvikevalvojille elintarvikehygieniamääräykset täyttävät henkilöstötilat, joiden liikennejärjestelyt rakennuksen sisällä ovat asianmukaiset.

Hankkeeseen sisältyvät uudet asiakas-wc-tilat ovat tarpeelliset asiakastilojen laajenemisen takia. Tässä hankkeessa toteutetaan 8 paikkaa yhtenä tilaryhmänä palvelemaan ravintolatiloja food court-tyyppisenä ratkaisuna rakennuksen lounaissivulla sekä laajemminkin alueen isoja yleisötapauksia.



Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 seuraavia tavoitteita:

Helsinki on monipuolinen ja kansainvälisesti vetovoimainen kulttuuri-, urheilu- ja tapahtumakaupunki. Kiinnostava kaupunkitila luo edellytykset kohtaamisille ja hyvinvoinnille. Arkkitehtuuri on mielenkiintoista, moninaista ja korkeatasoista, ja rakentamisen korkea laatu luo kaupungille vahvan identiteetin ja imagon. Helsinki tukee yritysesysteemejä ja -klustereita tarjoamalla monipuolisia sijaintimahdollisuuksia hyvin saavutettavilla alueilla.

Hankkeen rahoitus ja vuokravaikutus

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen alakohdalle 8020203 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan Tukkuutori kuuluu Rakennuksen ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden nettobudjetoituun osaan. Näin ollen Tukkuutori ei maksa sisäistä vuokraa tiloistaan Rakennetun omaisuuden hallinta-palvelulle. Tukkuutori neuvottelee käyttäjien kanssa hankkeen vaikutuksen käyttäjiltä perittäviin tilakustannuksiin.

Aikataulu ja toteutus

Tavoitteellinen suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava: hankesuunnittelu 5/2019 - 9/2019, toteutussuunnittelu 11/2019 - 1/2020, rakentaminen 2/2020 - 6-9/2020.

Hankkeen toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan rakennuttamispalvelu. Rakentamisen toimenpidealueet käydään läpi Tukkuutorin sekä Teurastamon ja Tukkuutorin vuokralaisten kanssa ennen työmaan alkua.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Sirkka-Liisa Sundvall, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 310 23058
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, vs. yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Tukkuutori Rak1 hankesuunnitelma 1.12.2019



09.01.2020

Asia/3

2 Tukkutori Rak1 hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Rakennetun omaisuuden hallinta
Rakennuttaminen
Tukkutori



4

Pukinmäenkaaren peruskoulu ja kirjasto, Kenttäkuja 12, hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2019-013296 T 10 06 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää

A

hyväksyä Pukinmäenkaaren peruskoulua ja kirjastoa, koskevan 18.12.2019 päivätyn hankesuunnitelman ”Pukinmäenkaaren peruskoulu ja kirjasto, Sisäilmakorjaukset, Kenttäkuja 12, 00720 Helsinki” siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 9 744 brm² ja hankkeen kokonaiskustannusten enimmäishinta on 1 700 000 euroa joulukuun 2019 kustannustasossa. Päätös tehdään ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden jatkaamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

C

oikeuttaa hankkeen vastuuhenkilön allekirjoittamaan hankkeeseen liittyvät tilaukset.

Esittelijän perustelut

Kyseessä on koulu- ja kirjastorakennus, joka on valmistunut 1980 luvun alkupuolella. Rakennus palvelee opetuskäytössä Pukinmäenkaaren peruskouluna sekä kirjasto käytössä alueen kirjastona.

Rakennuksessa on uusi ja vanha osa, tutkimukset koskevat rakennuksen uutta ja vanhaa osaa. Vanha osa koostuu A-, B-, C-, ja D-osasta. A-osa sekä D-osan liikuntasali ovat kaksi kerroksisia, muuten rakennus on yksikerroksinen. Kantavat rakenteet ovat teräsbetonisia, pääosin elementtejä ja osin on myös paikallavalu rakenteita. Rakennuksen alapohjat ovat pääosin ryömintätilallisia. Väestönsuojan alapohja on maanvastainen. Rakennuksessa on tasakatto kermikatteella ja varustettuna sisäpuolisella vedenpoistolla. Rakennus on pääosin punatiili-verhoiltu. Uusi puoli liittyy rakennuksen A-osaan länsisivulta yhdyskäytävällä.



Pukinmäen peruskoulun vanhaan osaan ja kirjastoon tehtiin rakennus-
tekniset ja sisäilmaolosuhteiden tutkimukset rakennuksen kunnon sel-
vittämiseksi. Julkisivututkimuksissa todettiin tiilijulkisivujen olevan pai-
koin huonokuntoiset, kosteusteknisen toimivuuden olevan puutteellinen
ja ikkunarakenteiden olevan puutteellisia. Sokkelintuuletuksen todettiin
olevan puutteellinen, jolloin kosteus ei pääse kuivumaan rakenteesta.
Tehtyjen selvityksien ja lisäselvityksien mukaan tutkija arvioi sisäil-
maongelmien johtuvan ulkoseinien runsaasta mikrobipitoisuudesta.

Korjaukset voidaan toteuttaa ilman väistötiloja.

Rahoitus

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentami-
sohjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista kor-
jausmäärärahoista.

Tilakustannukset

Tilakustannus kaupunkiympäristön toimialalle

Kaupunkiympäristön toimialan laatiman kustannusarvion mukaan
hankkeen kattohinta on 1 700 000 euroa (alv. 0 %) ja 175 euroa/brm².
Kustannusindeksin tunnusluvut: Kausi 12/2019, RI 104,3 ja THI 189,3.

Tilakustannus käyttäjälle

Korjaus- ja muutostöiden jälkeinen sisäisen vuokrauksen periaatteella
(Khs 14.12.2015) määritelty kokonaisvuokra on 18,70 euroa/m²/kk
koostuen 14,69 euron/m²/kk pääomavuokrasta ja 4,01 euron/m²/kk yl-
läpítovuokrasta. Kokonaisvuokra on yhteensä 159 483 euroa/kk ja
1 913 795 euroa/vuosi. Vuokranmääräytymisperusteena on koko kiin-
teistön huoneistoala 8 528,5 htm². Vuokraperusteena on 3 %:n tuotto-
vaatimus. Vuokra-arvio perustuu enimmäiskustannukseen. Lopullinen
vuokra tarkistetaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan.

Aikataulu ja toteutus

Toteutus- ja ylläpitovastuu on Kaupunkiympäristön toimialalla. Raken-
nuttamisesta vastaa Kaupunkiympäristön Ylläpito -palvelu. Hankkeen
suunnittelu on aloitettu vuodenvaihteessa 2018 - 2019. Hankkeen val-
mistuminen ja tilojen käyttöönotto ovat tavoitteena joulukuun loppuun
mennessä 2020.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden



09.01.2020

Lisätiedot

Juha Haapasaari, tekninen isännöitsijä, puhelin: 310 40306
juha.haapasaari(a)hel.fi
Pasi Lönnberg, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31851
pasi.lonnberg(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | Pukinmäenkaaren peruskoulun ja kirjaston sisäilmakorjausten hanke-suunnitelma |
| 2 | Suunnittelutyöryhmä |
| 3 | Kustannusarvio urakkavaihe |
| 4 | IV-kuntotutkimusraportti |
| 5 | Laajennusosan tutkimusselostus |

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Toimitilat

Otteen liitteet
Esitysteksti