



29.06.2017

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNNAN RAKEN- NUSTEN JA YLEISTEN ALUEIDEN JAOSTO

ESITYSLISTA

1 - 2017

KOKOUSHUTSU

Kokousaika 29.06.2017 klo 16:00
Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3
Käsitellään Tällä esityslistalla mainitut asiat

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto



29.06.2017

Asia	Sivu
1 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston pöytäkirjojen pitäminen yleisesti nähtävänä	2
3 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston kokousajat vuonna 2017	4
4 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Konalan ala-asteen perusparannuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi	6
5 Marian sairaalan rakennuksen 5 muutos- ja korjaustöiden hankesuunnitelman hyväksyminen	10
6 Kiinteistö Oy Torpparinmäen Korttelitalon seurakuntakotihuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostaminen	14
7 Haaga III Liikekeskus Oy:n liikehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostaminen	17
8 Tilojen vuokraaminen Herttoniemestä YIT Rakennus Oy:ltä ja Hartela-yhtiöt Oy:ltä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle	21
9 Paciuksenkadun, Tukholmankadun ja Mannerheimintien rakentaminen; urakoitsijan valinta	25
10 Capellan korttelin urakka 2:n muutostyövarauksen korottaminen	27



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 Ada Saarisen ja varatarkastajaksi jäsen Marianna Kupiaksen.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.06.2017

2

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston pöytäkirjojen pitäminen yleisesti nähtävänä

HEL 2017-006612 T 00 01 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää, että kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston kokouksesta kulloinkin laadittu pöytäkirja pidetään nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa www.hel.fi.

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 tarkoitettua 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 julkaitaan 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 tarkoitettua viranomaisen pöytäkirja pidetään vastaavasti yleisesti nähtävänä, jos asianomainen viranomainen katsoo sen tarpeelliseksi.

Helsingin kaupungin hallintosäännön 24 luvun 2 §:n mukaan luottamushenkilön ja viranhaltijan pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä siten kuin kuntalaissa säädetään, jos päätöksen tekijä katsoo sen tarpeelliseksi. Pöytäkirjan pitäminen yleisesti nähtävänä on tarpeellista päätösten tiedoksiantamiseksi kunnan jäsenelle.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



29.06.2017

Asia/2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kymp
Maka
Rya
Palu
Hatu



3

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston kokousajat vuonna 2017

HEL 2017-006605 T 00 00 02

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 päättäminään 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



29.06.2017

Asia/3

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



4

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

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 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 300 000 euroa helmikuun 2017 kustannustasossa, ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kasvatusta- 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 nuorisosiainkeskus ovat kommentoineet suunnitelmia. Asiantuntijoina on kuultu rakennusvalvontaviraston, pelastuslaitoksen sekä ympäristökeskuksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä opetusviraston työsuojelulautakuntaa.

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

Esittelijän perustelut



29.06.2017

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 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 raskaita peruskorjauksia. Rakennuksen ilmanvaihto on todettu riittämättömäksi 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 rakenteseen asti, eristystä lisätään ja räystäitä korotetaan. Maanvaraista alapohjaa avataan uusien pohjaviemäreiden vaatimassa laajuudessa. Alapohjaan tehdään tiivistyskorjaukset.

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

Rakennuksessa tehdään tilamuutoksia, joiden myötä tilat täyttävät paremmin uuden opetussuunnitelman toteuttamisen edellyttämät nykyaikaisen oppimisympäristön tarpeet. Tilojen toimivuutta, avaruutta ja valvottavuutta parannetaan uusien ovien ja sisäikkunoiden avulla. Tilojen käyttö tehostuu, kun aula- ja käytävätiloja sekä vss-suojatila muutetaan opetuskäyttöön. Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan mm. toteuttamalla 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



29.06.2017

Rakennuksen laajuus on 4189 brm², 3530 htm² ja 2778 hym². Perusparannus käsittää koko rakennuksen. Lisäksi 1.kerroksen alapohjatilaan tehdään uusi IV-konehuone, jonka osuus bruttoalasta on 85 m².

Viitesuunnitelmista laaditun kustannusarvion mukaan perusparannuksen rakentamiskustannukset helmikuun 2017 kustannustasossa ovat arvonlisäverottomana yhteensä 11 300 000 euroa (2 698 e/brm²) 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 htm² 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/htm²/kk, 87 760 euroa/kk ja 1 053 100 euroa/vuosi. Tästä pääomavuokran osuus on 21,04 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,82 euroa/htm²/kk.

Vuokra-arvio on laskettu Tilahankkeiden käsittelyohjeiden 2015 Khs 14.12.2015 mukaan siten, että tuottovaade on 3 % ja poisto aika 30 vuotta. Neliövuokran perusteena on 3531 htm².

Koulun nykyinen vuokra on 11,94 euroa/htm²/kk, 39 011 euroa/kk ja 468 132 euroa/vuosi. Tästä pääomavuokran osuus on 8,44 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,50 euroa/htm²/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.



29.06.2017

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.

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



5

Marian sairaalan rakennuksen 5 muutos- ja korjaustöiden hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2017-007041 T 10 06 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää 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 brm².

Päätös tehdään ehdolla, että kansliapäällikkö hyväksyy tarveselvityksen.

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

Esittelijän perustelut

StartUp- eli kasvuyrittäjyydellä on suuri merkitys Helsingin ja koko Suomen kilpailukyvyllä sekä uusien työpaikkojen luomiselle. Kaupunginhalitus päätti 29.3.2016 perustaa Helsingin kaupungin, StartUp-säätiön ja Helsingin Uusyrityskeskus 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 htm² Marian alueen rakennuksista 2 ja 15. Hanke käsittää rakennuksen 5 huoneisto-alaltaan noin 2 100 htm²:n muutos- ja korjaustyöt rakennuksen liittämiseksi ja vuokraamiseksi kaupunginkanslialle osaksi StartUp-keskittymää.

Rakennus 5 on valmistunut 1909. Rakennusta ei ole suojeltu nykyisessä asemakaavassa, mutta valmisteilla olevassa asemakaavassa rakennus on esitetty suojeltavaksi sr-2 määräyksellä, joka koskee rakennuk-



sen 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 htm² käsittäen rakennuksen kaikki kerrokset 1 - 3. Rakennuksen noin 290 htm² suuruinen kellari ei sisälly urakkaan. Urakkaan kuuluvat suunnitelmassa esitetyt pääosin ei-kantavien rakenteiden ja pintojen muutos- 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 viranomaishyväksynnöistä siten, että suunnitelmissa esitetyt tavoitteet saavutetaan riittävässä laajuudessa. Korjaus- ja muutostyöt eivät edellytä 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/brm² ja 714 euroa/htm².

Rahoitus

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



29.06.2017

Tilakustannus käyttäjälle

Korjaus- ja muutostöiden jälkeinen sisäisen vuokrauksen periaatteella (Khs 14.12.2015) määritelty kokonaisvuokra on 9,67 euroa/m²/kk koostuen 5,74 euron/ m²/kk pääomavuokrasta ja 3,93 euron/m²/kk ylläpito- vuokrasta. Kokonaisvuokra on yhteensä 20 307 euroa/kk ja 243 684 euroa/vuosi. Vuokranmääräytymisperusteena on koko hankkeen huoneistoala 2 100 htm². Vuokraperusteena on 0%:n tuottovaatimus, jota kaupunki on käyttänyt vastaavan tyyppisessä kehittämisvaiheessa 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 hankesuunnitelmassa 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, kaupunkiympä-



29.06.2017

Asia/5

päristölautakunta

Tiedoksi

Valmistelija
Kaupunginkanslia



6

Kiinteistö Oy Torpparinmäen Korttelitalon seurakuntakotihuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostaminen

HEL 2017-007026 T 10 01 04

Käräjätuvantie 3

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää ostaa Kiinteistö Oy Torpparinmäen Korttelitalossa osoitteessa Käräjätuvantie 3, 00690 Helsinki, sijaitsevan noin 256 m²:n suuruisen seurakuntatilan hallintaan oikeuttavat osakkeet Helsingin seurakuntayhtymältä 100 000 euron hinnalla (noin 390 euroa/htm²) sekä valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan tilapalvelun toimitilavuokrausyksikön päällikön allekirjoittamaan kauppakirjan.

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

Esittelijän perustelut

Rakennusteknisesti kokoontumistilaksi suunniteltu seurakuntatila on ollut tyhjillään 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/m²/kk. Yhtiöjärjestyksen mukaisesti pinta-alaltaan 256 htm² suuruisen seurakuntatilan hoitovastike on 1 920 euroa/m²/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 kuntosaa 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 peruskor-



jaamisesta 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 verrataan 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 kaavamuutosta nykyisen asemakaavan puitteissa. Tarkastelussa otetaan huomioon myös muiden Torpparinmäen palvelurakennusten korjaustarpeet. Tavoitteena on toimiva, kestävä, turvallinen ja terveellinen palvelutilaverkko. Tarkastelu valmistuu kesällä 2017.

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



29.06.2017

Asia/6

Tiedoksi

Tilapalvelut



29.06.2017

7

Haaga III Liikekeskus Oy:n liikehuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden ostaminen

HEL 2017-007018 T 10 01 03

Näyttelijäntie 14

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää ostaa Haaga III Liikekeskuksessa osoitteessa Näyttelijäntie 14, 00440 Helsinki, sijaitsevan 512 htm²:n suuruisen liikehuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet Trevian Retail I Ky:tä 300 000 euron hinnalla (noin 586 euroa/htm²) läntisen nuorisotyöpalvelun käyttöön sekä valtuuttaa kaupunkiympäristön toimialan tilapalvelun toimitilapäällikön allekirjoittamaan kauppakirjan.

Nuorisolautakunta päätti 3.11.2016 valtuuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen neuvottelemaan em. 512 htm²: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/htm²/kk (lähde KTI:n toimitilavuokraverailu) johtuen Haaga III Liikekeskuksen huonon kunnon edellyttämien korjausten vuoksi keskimääräistä korkeammasta yhtiövastikkeesta (noin 7,62 euroa/m²/kk), joka sisältää sekä hoito- että rahoitusvastikkeet (5,04 euroa/m²/kk ja 2,58 euroa/m²/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/m²/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/htm²) hinnalla.

Esitetty vaihtoehto on pitkällä tähtäimellä sekä kaupungille että Trevianille kokonaistaloudellisempi. Tilassa aiemmin Trevianin vuokralaisena toimineen HOK-Elannon vuokrasopimus päättyi vuonna 2016. Vastaa-
van kaupallisen käyttäjän löytäminen tilaan on kuitenkin vaikeaa. Lisäk-
si Haaga III Liikekeskus on neuvotellut kaupunkisuunnitteluviraston
kanssa Ida Aalbergin tien suuntaisen rakennusmassan kehittämismah-
dollisuuksista. Kaupunkisuunnitteluvirasto on kuitenkin arvioinut par-
haaksi vaihtoehdoksi rakennuksen säilyttämisen nykyisellään ja nykyi-
sessä käyttötarkoituksessa. Tämän vuoksi Trevian arvioi kannattavam-
maksi 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 enin-
tään noin 17 euroa/htm²/kk eli noin 105 000 euroa/vuodessa, koska
pääomavuokran osuus sisäisen vuokran periaatteella lasketusta tila-
kustannuksesta on huomattavasti alempi. Sisäiseen vuokrasopimuk-
seen kirjataan lisäksi ehto, että käyttäjä suorittaa loppuosan, jos käyttä-
jä irtisanoo vuokrasopimuksen kesken 30 vuoden pituisen poistoajan.
Ehdotettuun ratkaisuun sisältyy lisäksi, että korjaustoista tehdään erilli-
nen hankepäätös. Lopullisten toiminnallisten muutosten suuruus ja laa-
juus sovitaan yhdessä läntisen nuorisopalvelun kanssa. Muutoksista on
jo laadittu alustavat suunnitelmat. Korjaustöiden osuus tilakustannuk-
sista lasketaan sisäisen vuokran periaatteella 10 vuoden annuiteettina.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristötoimialan rakennetun omaisuuden hallinta –palvelun
sekä läntisen nuorisotyö-palvelun yhteisen käsityksen mukaan ratkaisu
on kaupungille kokonaistaloudellisesti edullisempi. Kaupunki omistaa li-
säksi liikekeskuksessa suomenkielisen työväenopiston käytössä olevan
424 htm² tilan sekä on vuokrannut myös työväen opiston käyttöön suo-
raan liikekeskukselta toisen 405 htm² suuruisen tilan. Suomenkielisen
työväenopiston käytössä olevat tilat sekä nuorisotoimen käyttöön ehdo-
tettu tila ovat kaikki yhteydessä toisiinsa rajoittuen Ida Aalbergin tien
suuntaiseen rakennusmassaan. Ratkaisu mahdollistaa palveluiden se-
kä tilojen yhteiskäytön kehittämisen tulevaisuudessa. Rakennetun
omaisuuden näkemyksen mukaan kiinteistön kehittämismahdollisuuks-
sia tulisi tutkia yhteistyössä kaavoituksen kanssa uudelleen 5-10 vuo-
den kuluttua. Tällöin palvelutilojen toimivuudesta ja alueen palvelutar-
peista on saatu riittävän pitkällä aikavälillä kokemuksia nykyisellä kon-
septillä ja lisäksi nyt tehdyt korjaukset huomioon ottaen ajankohta olisi



29.06.2017

oikea rakennuksen elinkaarinäkökulmasta. Nuorisopalvelun luopuisi päätöksensä mukaisesti nykyisestä ahtaasta Haagan nuorisotalon tilastaan (277 m², vuosivuokra 28 000 euroa) sekä ulkopuoliselta toimijalta vuokratusta Nuorisokahvila Clubin toimitilasta (368 m², vuosivuokra 51 000 euroa), jolloin nuorisopalvelun tilojenkokonaismäärä alueella tehostuisi nykyisestä 645 huoneistoneliömetristä 512 huoneistoneliömetriin. 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



29.06.2017

Asia/7

Tiedoksi

Valmistelija



8

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

HEL 2015-009664 T 10 01 04

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää vuokrata YIT Rakennus Oy:ltä ja Hartela-yhtiöt Oy:ltä osoitteessa Linnanrakentajantie 2, 00810 Helsinki, sijaitsevat yhteensä noin 1 000 m²: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/m²/kk) tasossa kesäkuu 2017. Liiketilojen ylläpituovuokra on arviolta 4 140 euroa/kk (arvio 4,14 euroa/m²/kk). Vuokriin lisätään arvonlisävero. Vuokrat tarkistetaan kaksi kertaa vuodessa; pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin ja ylläpituovuokra 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 m²:n suuruisia kirjasto- ja nuorisotiloja koskien. Pääoma- ja ylläpitokustannus on kuten arvonlisäverotomat pääoma- ja ylläpituvuokrat edellä. Lisäksi kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala maksaa 0,50 euron/m²/kk suuruista asiantuntijapalkkiota, ja sopimuksessa noudatetaan liitteen mukaista sopimusluonnosta ehtoineen.

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

Tiivistelmä



29.06.2017

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 Hertsä Lähipalvelukeskukseen.

Asiasta ovat tehneet päätöksensä kulttuuri- ja kirjastolautakunta (11.10.2016, 96 §), nuorisolautakunta (1.9.2016, 96 §) ja kaupunginjohtaja 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 vuokrapyyntö olivat korkeat jopa ilman tarvittavia muutostöitä tai tilat eivät soveltuneet lainkaan kirjasto-nuorisokäyttöön muun muassa sijaintinsa tai huonon kuntosuorituksen 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 m²: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 m²:n suuruiset tilat ja hyväksyä vuokrakohteen vuokrausehdot.



Kulttuuri- ja kirjastolautakunta päätti 11.10.2016 (96 §) osaltaan vuokrata yhteensä noin 500 m²: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 sijoittuvia yhteensä noin 1 000 m²: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

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



29.06.2017

Asia/8

Nuorisolautakunta 06.10.2015 § 97



9

Paciuksenkadun, Tukholmankadun ja Mannerheimintien rakentaminen; urakoitsijan valinta

HEL 2017-005286 T 02 08 03 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää 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.

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.

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



29.06.2017

Asia/9

Päätöshistoria

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

Postiosoite

PL 2200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



10

Capellan korttelin urakka 2:n muutostyövarauksen korottaminen

HEL 2016-012184 T 02 08 03 00

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää 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.

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.



29.06.2017

Asia/10

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