

Neulapadontie 7 asuntolan muuttaminen asunnoiksi, enimmäiskustannusarvion hyväksyminen, urakoitsijan valinta ja töiden käynnistäminen

Yhteinen kirkkoneuvosto 07.05.2026 § 159
245/03.03.01/2026

Esittelijä Vs. seurakuntayhtymän johtaja Forsén Stefan

Päätösehdotus Yhteinen kirkkoneuvosto päättää

1) hyväksyä nykyisen Neulapadontie 7 asuntolan muuttamisen asunnoiksi Suunnittelutoimisto Rusttet Oy:n liitteenä olevien suunnitelmien mukaisesti.

2) hyväksyä koko hankkeen enimmäiskustannusarvioksi 580.650,00 euroa (sis. alv. 25,5 %) ja kustannusten kohdistumisen vuodelle 2026.

3) valita tarjouksen mukaisesti Neulapadontie 7 asuntolan muutostöiden urakoitsijaksi kohteessa putkiremonttia tekevän Rakennus Grahn Oy:n 454.000,00 euron (sis. alv. 25,5 %) kokonaishintaan.

4) valtuuttaa kiinteistöjohtajan allekirjoittamaan urakkasopimukset.

5) tarkistaa välittömästi tätä asiaa koskevan pöytäkirjan pykälän.

Käsittely Kiinteistöjohtaja Rasimus selosti asiaa.

Päätös Päätösehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Taustaa

As Oy Neulapadontie 7 on alun perin Helsingin seurakuntayhtymän rakennuttama ja omistama kahden asuinkerrostalon kohde. Asunto-osakeyhtiössä on yhteensä 45 asuinhuoneistoa, asuntola ja kellarikerroksen tiloja. Helsingin seurakuntayhtymä on myynyt vähitellen osakehuoneistoista siten, että yhtymän omistuksessa on tällä hetkellä 12 huoneistoa, joiden koot vaihtelevat 32–76 m² välillä, ja asuntola 240 m². Helsingin seurakuntayhtymän osuus asunto-osakeyhtiöstä on vielä lähes 30 %.

Asuntola on tällä hetkellä vuokrattuna Easy Host Oy:lle, jonka vuokrasopimus päättyy 30.4.2026. Asuntola ei ole vuosiin kattanut ulkopuolelta saatuina vuokratuloina edes vastikkeita.

Asunto-osakeyhtiöllä on oma tontti, josta on olemassa esisopimus osasta tontin myyntiä. Mahdollinen tontin myynnistä saatava tulo tulee vaikuttamaan merkittävästi asunto-osakeyhtiön taloustilanteeseen.

Asunto-osakeyhtiö on valmistellut linjasaneerausta jo jonkin aikaa. Viime vuosina asuntolaa on yritetty myydä sekä asuntolana että tehtyjen suunnitelmien perusteella konversiokohteena. Neuvottelut toimijoiden kanssa eivät kuitenkaan ole johtaneet toivottuun lopputulokseen, minkä vuoksi Helsingin seurakuntayhtymän on tehtävä ratkaisu tilojen tulevaisuudesta. Sen vuoksi kiinteistöjohtaja päätti 29.5.2024 hankkia asuntolan käyttötarkoituksen muutossuunnittelun suorahankintana Suunnittelutoimisto Rusttet Oy:ltä, joka on tehnyt talonyhtiölle myös LVIS-remontin

suunnittelun. Asuntola on mahdollista muuttaa kolmeksi huoneistoksi, jotka ovat 93 m² (4h + k), 91 m² (4h + k) ja 72 m² (3h + k).

Työn toteuttajana linjasaneerausurakan voittanut yritys on ainut mahdollinen, koska asuntolan muutostyöt on tehtävä samanaikaisesti linjasaneerauksen kanssa, jotta

- rakennusvalvonnan tekemät asunto-osakeyhtiön loppu- ja käyttöönottotarkastukset eivät viivästy (as oy:n ehto)
- rakennus on kokonaisuudessaan linjasaneerausurakoitsijan vastuulla olevaa työmaa-aluetta
- pystytään hyödyntämään linjasaneerauksesta saatava etu muutoksiin
- takuuajan vastuut pysyvät voimassa ja selkeinä

Tehdyn selvityksen perusteella Helsingin seurakuntayhtymän kilpailuttamalla puitesopimusurakoitsijalla teetettynä työ tulisi huomattavasti kalliimmaksi. Rakennus Grahn Oy on mahdollista valita muutostöiden toteuttajaksi hankintalain 40.2 §:n kohdan 2 mukaisella suorahankintaperusteella.

Kiinteistöjohtokunta kävi keskustelun asuntolan muuttamisesta asunnoiksi kokouksessaan 15.4.2026 § 45. Johtokunta piti suunnitelmaa hyvänä ja puolsi asian edistämistä. Asunto-osakeyhtiön asuinhuoneistojen arvoon asuntolatoiminnan loppuminen vaikuttaa positiivisesti. Asunnot ovat myös helpommin vuokrattavissa tai myytävissä kuin asuntola.

Päätösehdotuksen perustelut

Valmistelu

Asuntolan muutoksen (arkkitehtisuunnitelmat liitteenä) on suunnitellut Suunnittelutoimisto Rustett Oy, joka on suunnitellut kokonaisuudessaan myös linjasaneerauksen. Pääsuunnittelija on arkkitehti Olivia Järvinen. Muutos edellyttää rakentamislupaa, joka on mahdollista hakea yhteisen kirkkoneuvoston 7.5.2026 käsittelyn jälkeen.

Enimmäiskustannusarvio

LVIS-urakan toteuttava Rakennus Grahn Oy on antanut urakkatarjouksen hinnaltaan 454.000,00 € (sis. alv 25,5 %) ja heidän kanssaan on käyty selonottoneuvottelut 27.4.2026.

Hankkeen enimmäiskustannusarvio on 580.650,00 € (sis. alv. 25,5 %) jakaantuen liitteenä olevan arvion mukaisesti. Lisäksi huoneistoihin kohdistuu linjasaneerauksesta tuleva kustannus. Urakoitsija hyvittää asunto-osakeyhtiötä kilpailutuksessa mukana olleesta asuntolaosan linjasaneeraustöistä, joka osaltaan vähentää seurakuntayhtymän linjasaneerauksen loppulaskua.

Aikataulu

LVIS-peruskorjaus ja asuntolan muutos kytkeytyvät kiinteästi toisiinsa. Asuntolan muutoksen purkutyöt on suunniteltu alkavan A-talosta toukokuussa 2026. Hankkeen toteutusvaihe kestää arviolta 6 kuukautta.

Vaikutusten ja riskien arviointi

Asiassa ei ole tarpeen tehdä tarkempaa lapsivaikutusten arviointia.

Asiassa ei ole tarpeen tehdä ympäristövaikutusten arviointia tarkemmin kuin mitä asunto-osakeyhtiö on tehnyt hankkeeseen ryhtyessään.

Toimivallan perusteet

Hallintosäännön 4 luvun 8 § kohta 11.

Hallintosäännön 4 luvun 8 § kohta 13.

Lisätiedot

Kiinteistöjohtaja Osmo Rasimus, p. 09 2340 2700, osmo.rasimus@evl.fi

Projektipäällikkö Tea Tikkanen, tea.tikkanen@evl.fi

Jakelu

Rakennus Grahn Oy