



05.04.2023

Asia/5

## § 83

### Kruunuvuorenrannan palvelukorttelin uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2022-007258 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Kruunuvuorenrannan palvelukorttelin uudisrakennuksen 4.11.2022 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 16 964 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 68 900 000 euroa kesäkuun 2022 kustannustasossa.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma 4.11.2022 Kruunuvuorenrannan palvelukortteli

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Hankesuunnitelma

Hankesuunnitelma koskee Kruunuvuorenrannan palvelukorttelin uudisrakennusta. Kruunuvuorenrantaan tarvitaan uusia tiloja varhaiskasvatuksen, perusopetuksen sekä nuoriso- ja liikuntapalvelujen käyttöön. Rakennukseen toteutetaan suomen- ja ruotsinkielisen peruskoulun tilat, päiväkodin tilat, leikkipuiston tilat, nuorisotilat sekä liikuntakeskus. Usean palvelun tarjoaminen samassa kokonaisuudessa mahdollistaa oppijoille yhtenäisen opinpolun sekä laajemmat vapaa-aikaa tukevat palvelut.

Nykyisistä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yksiköistä kohteeseen tulevat sijoittumaan Kruunuvuorenrannan peruskoulu, joka toimii nykyään väliaikaisissa tiloissa osoitteissa Jurmonkuja 1 ja Gunillankuja 3,



05.04.2023

Asia/5

sekä Degerö lågstadieskola, joka toimii osoitteessa Linnanrakentajantie 16. Päiväkoti ja leikkipuisto ovat uusia perustettavia yksiköitä. Nykyiset oppilasmäärät ovat Kruunuvuorenrannan peruskoulussa 48 oppilasta ja Degerö lågstadieskolassa 138 oppilasta (syyskuun 2022 tilanne).

Palvelukorttelin suunnittelusta järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu vuonna 2020, ja suunnittelua on jatkettu voittaneen ehdotuksen pohjalta.

Uudisrakennukseen toteutetaan turvalliset ja terveelliset tilat, jotka luovat hyvät edellytykset toiminnalle ja vastaavat Kruunuvuorenrannan alueen palvelutarpeisiin. Tilojen joustava käyttö on huomioitu mitoituksessa ja tilaohjelmassa.

Koulun ja päiväkodin tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille oppijoille sopivaksi, lapsen kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisen ympäristöksi. Toiminnan suunnitteluun osallistetaan henkilöstön lisäksi lapset, nuoret ja perheet, ja tilat mahdollistavat yhteisöllisyyden lisäämisen alueella.

Liikuntakeskukseen kuuluu täysimittainen palloilusalu ja liikuntasali pukutiloineen. Lisäksi koulun liikuntasali on yhteydessä liikuntakeskukseen. Koulun liikuntatilat ja palloilusalu suunnitellaan vastaamaan harraste- ja nuorisoliikunnan vaatimuksia ja niitä voidaan hyödyntää pienimuotoisiin urheilutapahtumiin.

Nuorisopalveluille toteutetaan kokoontumis- ja harrastustoimintaan sopivat tilat mahdollistamaan nuorten omaehtoisen ja kerhomaisen toiminnan sekä palvelemaan asukaskäyttöä ja alueen järjestötoimintaa.

Kruunuvuorenrannan palvelukorttelissa tavoitteena on eri toimijoiden positiivinen synergia, tilojen joustava yhteiskäyttö ja tilankäytön tehostuminen erityisesti koulun ja nuorisotilojen sekä päiväkodin ja leikkipuiston välillä.

Hankkeesta on laadittu 4.11.2022 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialojen yhteistyönä.

#### Hankkeen tarpeellisuus

Kruunuvuorenranta kuuluu Laajasalon peruspiiriin. Alueen 16-vuotiaan väestön määrän ennustetaan nousevan vuodesta 2020 vuoteen 2031 ja kääntyvän sen jälkeen laskuun. Laajasalon peruspiirissä 7–15-vuotiaan väestön määrän ennustetaan nousevan vuodesta 2020 vuoteen 2036. Alueen väestönkasvu keskittyy pääasiallisesti Kruunuvuo-



05.04.2023

Asia/5

renrannan osa-alueelle ja Laajasalon keskusta Yliskylän osa-alueelle.

#### Hankkeen laajuus

Kruunuvuorenrannan palvelukortteliin toteutetaan peruskoulun ja päiväkodin tilat, leikkipuiston tilat, nuorisotilat sekä liikuntakeskus.

Peruskouluun tulee 700 suomenkielistä oppilasta luokka-asteille 1–9, 200 ruotsinkielistä oppilasta luokka-asteille 1–6 ja 50 lasta esiopetukseen eli tilat mitoitetaan yhteensä 950 oppijalle. Tilat rakentuvat toiminnallisista kokonaisuuksista eli "kortteleista".

Päiväkotiin tulee 200 lasta. Varhaiskasvatuksen tilakokonaisuudessa osassa tiloja varaudutaan ympärivuorokautiseen käyttöön.

Leikkipuiston tilat on mitoitettu noin 80 käyttäjälle. Ulkotilat toteutetaan viereiseen Haakoninlahden puistoon.

Nuorisotilassa on kokoontumistiloja ja erilaisia pienryhmätiloja. Liikuntakeskuksessa on kolmeen lohkoon jaettava sali ja katsomo sekä pienempi liikuntasali. Henkilökuntaa rakennuksiin tulee noin 150.

Hankkeen laajuus on 16 964 brm<sup>2</sup>, josta koulun, päiväkodin, leikkipuiston ja nuorisotilojen osuus on 13 850 brm<sup>2</sup> ja liikuntahallin osuus 3 114 brm<sup>2</sup>.

#### Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 68,9 miljoonaa euroa eli 4 062 e/brm<sup>2</sup> kesäkuun 2022 kustannustasossa (RI 107,0 / THI 200,5).

Vuoden 2022 talousarvion rakentamishjelmassa hankkeen rahoitusvaraus oli 48 miljoonaa euroa. Hankkeen enimmäishinta on määriteltä kesäkuun 2022 kustannustasossa, jolloin rakentamisen yleinen kustannustaso oli maailmantilanteen takia noussut korkeimmilleen. Lisäksi hankesuunnittelun aikana laajuus kasvoi 14 000 bruttoneliöstä noin 17 000 bruttoneliöön johtuen kasvatuksen ja koulutuksen sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialojen tarkentuneista tilatarpeista sekä taloteknisten tilojen kasvusta. Kaupunkikuvallisista syistä rakennus myötäilee katulinjoja, mikä osaltaan on kasvattanut rakennuksen vaipan pinta-alaa ja siten kustannuksia. Rakennus on ratkaistu toiminnallisesti hajautetuin sisäänkäynnein ja lisäksi liikuntahalliin järjestettiin maanalainen yhteys. Rakennus on kuitenkin edelleen toiminnallisesti tehokas ja sen bruttoneliöhinta on keskimääräistä edullisempi.

#### Tilakustannus käyttäjälle

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



05.04.2023

Asia/5

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen kokonaisvuokra on enintään noin 27,81 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa. Pääomavuokran osuus kokonaisvuokrasta on 23,25 e/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokran osuus on 4,56 e/htm<sup>2</sup> kuukaudessa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan osuus kokonaisvuokrasta on noin 285 942 euroa kuukaudessa ja noin 3 431 309 euroa vuodessa. Vuokran perusteena on 10 282 htm<sup>2</sup>. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan osuus on 89 715 euroa kuukaudessa ja 1 076 581 euroa vuodessa. Vuokran perusteena on 3 226 htm<sup>2</sup>.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

#### Hankkeen rahoitus

Talousarvion 2023 liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023–2032 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 53 500 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 14 000 brm<sup>2</sup> ja toteutus vuosina 2024–2026.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 68 900 000 euron rahoitustarve otetaan huomioon seuraavaa rakentamishjelmaa valmisteltaessa.

#### Lausunnot

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut hankesuunnitelmasta 22.11.2022 § 298 puoltavan lausunnon. Lautakunta toteaa lausunnonaan, että hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on antanut hankesuunnitelmasta 13.12.2022 § 203 puoltavan lausunnon.

Lausunnot ovat kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu. Hanke toteutetaan projektinjohtourakkana.



05.04.2023

Asia/5

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa syyskuussa 2024 ja valmistua kesäkuussa 2026.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma 4.11.2022 Kruunuvuorenrannan palvelukortteli

#### Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelman liitteet 4.11.2022 Kruunuvuorenrannan palvelukortteli

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta  
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta

#### Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 20.03.2023 § 179

HEL 2022-007258 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Kruunuvuorenrannan palvelukorttelin uudisrakennuksen 4.11.2022 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 16 964 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 68 900 000 euroa kesäkuun 2022 kustannustasossa.

#### Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



05.04.2023

Asia/5

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 13.12.2022 § 203

HEL 2022-007258 T 10 06 00

Lausunto

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 4.11.2022 päivätystä Kruunuvuorenrannan palvelukorttelin hankesuunnitelmasta (liite1) ja lausui lisäksi seuraavaa:

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta edellyttää, että tarveselvityksen hinta-arvion enimmäishinnan ylitys huomioidaan talonrakentamishjelmassa sekä siitä aiheutuvat käyttötalouden menot, kuten henkilöstökustannukset, huomioidaan kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan budjetissa vuodelle 2026. Lisäksi lautakunta edellyttää että lopullisessa vuokrassa tulee huomioida liikuntakeskuksen alhaisemmat toteutuskustannukset.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta hyväksyy tarveselvitysvaiheesta muuttuneen nuorisotilan laajuuden ja kilpailusuunnitelmista muuttuneen sijainnin (liite 2). Nuorisotilojen uusi sijainti ja laajuus vastaa hyvin toiminnallisia tavoitteita. Jatkosuunnittelussa tulisi kuitenkin sujuvoittaa saavutettavuutta rakennuksessa, nuorisotiloista henkilökunnan sosiaaliloihin, sekä koulun yhteiskäyttöiloihin.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee edelleen huomioida henkilöstön, nuorten ja sidosryhmien näkemykset tilojen kehittämisessä.

Kulttuuri- ja vapaa-ajan työsuojelun yhteistoimintahenkilö on antanut Kruunuvuorenrannan palvelukorttelin hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä (liitteet 3-4). Lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Käsittely

13.12.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli johtava arkkitehti Mia Kuokkanen.



05.04.2023

Asia/5

Esittelijä

vs. kulttuurin ja vapaa-ajan toimialajohtaja  
Laura Aalto

Lisätiedot

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 35824  
mia.kuokkanen(a)hel.fi  
Matti Kuusela, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 87783  
matti.kuusela(a)hel.fi  
Risto Hietanoro, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87827  
risto.hietanoro(a)hel.fi  
Katri Kairimo, aluepäällikkö, puhelin: 310 71579  
katri.kairimo(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 22.11.2022 § 298

HEL 2022-007258 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta

A

antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 4.11.2022 päivätystä Kruunuvuorenrannan palvelukorttelin hankesuunnitelmasta (liite 1).

B

päättyi perustaa päiväkodin sillä ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy hankesuunnitelman.

C

päättyi perustaa leikkipuiston sillä ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy hankesuunnitelman.

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävien tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausui hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja



05.04.2023

Asia/5

valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painotti hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

#### Käsittely

22.11.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli johtava arkkitehti Ulla Manninen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Satu Järvenkallas

#### Lisätiedot

Ulla Manninen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 22493  
ulla.k.manninen(a)hel.fi

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 17.11.2022 § 120

HEL 2022-007258 T 10 06 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kruunuvoorenrannassa sijaitsevan Kruunuvoorenrannan palvelukorttelin uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 16 964 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana 68 900 000 euroa kesäkuun 2022 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunta antavat hankesuunnitelmasta puoltavat lausunnot.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua ja muuta valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

#### Käsittely

17.11.2022 Ehdotuksen mukaan





05.04.2023

Asia/5

Asian aikana kuultavana olivat projektinjohtaja Mari Koskinen ja yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Mari Koskinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37530  
mari.koskinen(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi  
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38283  
reetta.amper(a)hel.fi