



§ 219

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto kaupunkiympäristön toimialalle leikkipuisto Brahen, leikkipuisto Kotinummen ja leikkipuisto Lohikäärmepuiston uudisrakennusten enimmäishinnan korottamisesta

HEL 2018-005750 T 02 08 03 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kaupunkiympäristön toimialalle 14.8.2018 päivätystä leikkipuisto Brahen, leikkipuisto Kotinummen ja leikkipuisto Lohikäärmepuiston uudisrakennusten enimmäishinnan korottamisesta.

Leikkipuisto Brahen uudisrakennus rakennetaan osoitteeseen Porvoonkatu 4, 00510 Helsinki, leikkipuisto Kotinummen osoitteeseen Uudenpellonpolku 5, 00700 Helsinki ja leikkipuisto Lohikäärmepuiston osoitteeseen Lohikäärmeenpolku 3, 00980 Helsinki.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta pitää toteutuskustannuksia korkeina ja painottaa, että jatkossa leikkipuistorakennusten suunnittelu- ja toteutusratkaisuilla tulee päästä edullisempaan hankehintaan.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Leena Kalalahti, suunnittelija, puhelin: 040 760 2515
leena.kalalahti(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Aikataulutavoitteena on ollut kolmen leikkipuiston uudisrakennuksen valmistuminen 5/2019 mennessä. Hankkeet eivät ole kuitenkaan siirtyneet toteutusvaiheeseen johtuen markkinatilanteen aiheuttamasta hintatason noususta rakennus- ja talotekniikkaurakoissa.

Kaupunkiympäristön toimiala esittää oman päätöksensä perusteluissa hintatason syyksi myös hankkeiden pienen koon. Lisäksi rakentamisen



kustannuksia nostaa muun muassa märkätilojen suhteellisen suuri määrä sekä toiminnan kannalta tarpeelliseksi katsottu keittiö ja keittiöpisteiden määrä. Myös tonttiolosuhteiden vaikutukset heijastuvat kustannuksiin, kun uudisrakennukset pitää paaluttaa.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet-palvelukonaisuuden tekninen johtaja teki päätöksen 14.8.2018 enimmäishinnan korottamisesta. Päätöksen mukaan uudisrakennusten enimmäislaajuus on yhteensä 519 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 3 300 000 euroa huhtikuun 2018 hintatasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala hyväksyy muuttuneen vuokran.

Aikaisemmat päätökset

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätöksen 5.10.2017 mukaan kunkin leikkipuistorakennuksen tavoittehinta oli arvonlisäverottomana 800 000 euroa ja kattohinta 880 000 euroa, eli yhteensä 2 640 000 euroa kustannustasossa 7/2017.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyi leikkipuisto Lohikäärmepuiston korvaavaa uudisrakennusta koskevan tarveselvityksen 10.10.2017 sekä antoi puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta. Leikkipuisto Brahen ja leikkipuisto Kotinummen korvaavia uudisrakennuksia koskevat tarveselvitykset kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyi 21.11.2017 antaen samalla puoltavat lausunnot hankesuunnitelmista.

Aikataulu, mitoitus ja kustannukset

Tavoitteena on, että uudisrakennusten rakentaminen alkaa 12/2018 ja että viimeisin rakennuksista valmistuu 6/2020.

Rakennusten laajuuteen, sisältöön ja laatuun ei ole tullut muutoksia. Kolme leikkipuistorakennusta ovat tilaratkaisuiltaan identtisiä. Uudisrakennuksen laajuus on 173 brm² lämpimien tilojen osalta ja kylmien 82 brm². Hankesuunnitteluvaiheesta tieto lämpimän huoneistoalan määrästä (151 htm²) on tarkentunut. Uudisrakennuksessa on uuden laskelman mukaan lämmintä huoneistoalaa 143 htm² ja kylmää 75 htm². Kylmästä tilasta 46 htm² on rospuuttotilaa, jota hyödynnetään toiminnassa monipuolisesti. Uudisrakennusten vuokranmaksupinta-ala on lämpimien tilojen osalta 143 htm². Hankesuunnitteluvaiheessa vuokranmaksupinta-alana oli 151 htm².

Leikkipuisto Brahen väistötilojen kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelman kustannuksiin, mutta ne on otettu huomioon vuokraa määriteltäessä.



täessä. Muiden leikkipuistojen osalta väistötilat eivät vaikuta uuteen vuokraan.

Hankesuunnitteluvaiheessa leikkipuistojen uudisrakennuksen rakentamiskustannuksiksi arvioitiin 1 050 000 euroa (alv 0 %) eli 6 954 euroa/htm² (alv 0 %). Leikkipuisto Brahen ja leikkipuisto Kotinummen vuokratilakustannusten arvioitiin olevan kuukaudessa ovat noin 5 593 euroa ja vuodessa 67 035 euroa. Leikkipuisto Lohikäärmeuiston uudisrakennuksen vuokratilakustannuksien arvioitiin olevan kuukaudessa ovat noin 5 487 euroa ja vuodessa 65 865 euroa.

Yhden leikkipuistorakennuksen rakentamiskustannukset ovat uuden arvon mukaan 1 100 000 euroa (alv 0 %), eli 7 692 euroa/htm² (alv 0 %).

Kaupunkiympäristön toimialan laskelman 3.10.2018 mukaan leikkipuisto Brahen uudisrakennushankkeen arvioidut vuokratilakulut ovat 6 409 euroa/kk ja noin 77 000 euroa/vuosi. Pääomavuokran arvioidaan olevan 35,75 euroa/htm² ja ylläpitovuokran 9,07 euroa/htm² eli yhteensä 44,82 euroa/htm² kuukaudessa.

Leikkipuisto Kotinummen uudisrakennushankkeen arvioidut vuokratilakulut ovat 6 266 euroa/kk ja noin 75 000 euroa/vuosi. Pääomavuokran arvioidaan olevan 34,75 euroa/htm² ja ylläpitovuokran 9,07 euroa/htm² eli yhteensä 43,82 euroa/htm² kuukaudessa.

Leikkipuisto Lohikäärmeuiston uudisrakennushankkeen arvioidut vuokratilakulut ovat 6 266 euroa/kk ja noin 75 000 euroa/vuosi. Pääomavuokran arvioidaan olevan 34,75 euroa/htm² ja ylläpitovuokran 9,07 euroa/htm² eli yhteensä 43,82 euroa/htm² kuukaudessa.

Vuokra on laskettu 30 vuoden poistoajalla ja 3%:n korolla.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Leena Kalalahti, suunnittelija, puhelin: 040 760 2515
leena.kalalahti(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Tekninen johtaja 14.08.2018 § 122



09.10.2018

Asia/18

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus
Rakennuttaminen Rakennuttamispäällikkö 28.06.2018 § 13

Postiosoite

PL 51300
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kasvatusjakoulutus@hel.fi

Käyntiosoite

Töysänkatu 2 D
Helsinki 51
www.hel.fi/kasvatusjakoulutus

Puhelin

+358 9 310 8600

Faksi

+358 9 86390

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI2922661800003009

Alv.nro

FI02012566