



Ratkaistava tässä kokouksessa

§ 79

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Eiranranta 1, vuokrattava väliaikainen tilaelementtiratkaisu koulukäyttöön, hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2019-008939 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Eiranranta 1 sijoittuvan, tilaelementeistä koostuvan koulukäyttöön suunnitellun paviljongin 23.8.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 3 600 brm² ja hankkeen pääomitettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 850 000 euroa heinäkuun 2019 kustannustasossa.

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

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Eiranranta 1 paviljonki, hankesuunnitelma_23.8.2019

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Tehtaankadun ala-asteen koulurakennuksessa toteutetaan 4/2020 - 6/2022 ja Grundskolan Norsen Cygnaeus-enhetenin koulurakennuksessa 7/2022 - noin 12/2023 perusparannukset, jotka edellyttävät väistötiloja.

Väistötilat hankitaan vuokraamalla siirtokelpoisista tilaelementeistä koostuva paviljonki 46 kuukauden ajalle.

Kaupunginvaltuusto on 22.5.2019 hyväksynyt Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen 3.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman.

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymä talonrakennushankkeiden rakentamishjelma vuosiksi 2019 - 2028 sisältää Grundskolan Norsen Cygnaeus-enheten-rakennuksen perusparannuksen vuosina 2022 - 2023 toteutettavana hankkeena. Rakennuksen hankesuunnittelu on käynnissä.

Paviljonki sijoittuu Merikadun ja Eiranrannan väliselle pysäköintialueelle (LP-1), joka on toiminut talvisin veneiden talvisäilytyspaikkana. Näin vältetään väistötilojen sijoittaminen puisto- tai työmaa-alueille. Veneille on osoitettu talvisäilytyspaikka Hernesaaresta. Paviljongin rakennuspaikalla sijaitseva jätteiden kierrätyspiste tullaan siirtämään uuteen paikkaan hankkeen kustannuksella.

Eiran alue on kaupunkikuvallisesti arvokasta. Paviljongin rakennusmassa on jaettu 1- ja 2 -kerroksiin osiin siten, että sen vaikutus ympäristöön näkymiin on mahdollisimman vähäinen. Alueen asukkaille järjestetään tiedotustilaisuus ennen rakennusluvan jättämistä.

Lausunnot

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 12.2.2019 antanut kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 3.12.2018 päivätystä Tehtaankadun ala-asteen laajennusta ja perusparannusta koskevasta hankesuunnitelmasta.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 2 415 hym², noin 3 600 brm² ja noin 2 800 htm².

Kustannukset

Kustannusarvion 23.8.2019 mukaan hankkeen kokonaiskustannus arvonlisäverottomana on yhteensä 6 850 000 euroa kustannustasossa 7/2019 (RI 104,0; THI 187,1).



Kokonaiskustannus sisältää paviljongin vuokrakustannuksen suunnitelun 46 kuukauden ajalle, mikä on arvonlisäverottomana yhteensä 4 232 000 euroa. Lisäksi kokonaiskustannus sisältää investointikustannuksia yhteensä 2 618 000 euroa. Investointikustannuksiin sisältyvät rakennuttamis- ja suunnittelukustannukset, maanrakennustyöt, pihan toteutus, tontin ulkopuoliset kaivutyöt, rakennuttajan erillishankinnat, varaukset sekä rakennuspaikan ennallistaminen.

Tilakustannus käyttäjälle

Tehtaankadun ala-asteen väistötilojen tilakustannuksiin on 3.12.2018 päivätyssä hankesuunnitelmassa varauduttu enintään 1,7 miljoonaan euroon asti. Grundskolan Norsen Cygnaeus-enhetenin perusparannuksen väistötilasta ei ole vielä päätetty, koska perusparannuksen hankesuunnitelmaa valmistellaan siten, että rakentaminen alkaisi heti Tehtaankadun ala-asteen perusparannuksen käyttöönoton jälkeen. Koska molempien perusparannusten väistötilat on perusteltua toteuttaa aikataulullisesti peräkkäin ketjutettuna yhtenä hankeena ja, koska sen toteuttaminen vaaditussa aikataulussa on haastavaa, esitetään väistötilajärjestelyn toteuttamista yhtenä hankepäättökseenä.

Väistötilahankkeen 6,35 miljoonan euron enimmäiskustannus bruttoalaa kohden laskettuna on 1 764 euroa/brm². Kustannukset perustuvat edullisimpaan neljältä tilaelementtitoimittajalta avoimessa kilpailutuksessa saaduista tarjouksista. Tilaelementtien toimittajille maksettava ulosvuokra huoneistoalaa kohden on enintään noin 33 euroa/htm². Ulosvuokra on suurehko, koska kustannus kohdistuu lyhyehkölle 46 kuukauden vuokra-ajalle. Tilaelementeistä ulos maksettavan vuokran osuus on noin 2/3 enimmäiskustannuksesta. Loppu noin 1/3 kattaa mm. maanrakennustyöt, ennallistamisen sekä varaukset. Käyttäjälle väistötilan tilakustannus jyvitetään tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti nykyisen sisäisen vuokran ylittävältä osuudelta 30 vuoden poistoajalle toteutuman mukaan. Lopullinen jyvitys tarkistetaan Grundskolan Norsen Cygnaeus-enhetenin perusparannuksen hankepäättökseen yhteydessä.

Hankkeen rahoitus

Tilaelementtien vuokrakustannus maksetaan käyttötalousmäärärahoista.

Hankkeen investointikustannukset rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen alakohdalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

Hankkeen toteutus ja aikataulu



05.09.2019

Asia/3

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelut. Tilojen toimittaja vastaa rakennusteknisestä kunnosta.

Hanke on tavoitteena toteuttaa siten, että tilat ovat käytettävissä 4/2020.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Eiranranta 1 paviljonki, hankesuunnitelma_23.8.2019

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Rakennetun omaisuuden hallinta
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala