



27.06.2019

Asia/4

§ 66

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle koskien päiväkotia Koirasaarentie 31:n uudisrakennusta, hankesuunnitelman hyväksymistä

HEL 2019-005733 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle päiväkotia Koirasaarentie 31:n uudisrakennuksen 17.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 229 brm² ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 700 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta sekä kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antavat hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja rakennetun omaisuuden hallintapäällikön 14.6.2019 tekemä päätös hankkeen suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittajasta saa lainvoiman.

B

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma_lpk Koirasaarentie 31_190617
- 2 Hankesuunnitelman liitteet_Koirasaarentie 31

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus



Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankkeen kohteena on Kruunuvuorenrannan laajenevalle asuinalueelle toteutettava päiväkotirakennus.

Uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi. Osa yhteistiloista suunnitellaan siten, että ne voidaan osoittaa kuntalaiskäyttöön silloin, kun ne eivät ole päiväkodin tai koulun käytössä.

Rakennukseen toteutetaan myös viereiselle tontille rakennettavan liikuntapuiston käyttäjien pukutilat sekä henkilökunnan tauko- ja välinevarastotilat.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Päiväkoti tarvitaan osana alueellisen palvelutarpeen ratkaisua.

Viimeisimmän, vuonna 2018 valmistuneen väestöennusteen mukaan Laajasalon peruspiirissä 1 - 6 -vuotiaiden lasten määrä kasvaa vuosina 2018 - 2028 noin 900 lapsella.

Kasvusta suuri osa kohdistuu Kruunuvuorenrannan alueelle. Kruunuvuorenrannan alueelle on valmistunut vuoden 2019 alussa päiväkotitahvonlahden peruskorjausta korvaavaan rakennukseen tulee noin 100 paikkaa enemmän kuin oli vanhassa lpk Tahvonlahdessa. Kruunuvuorenrannan palvelukortteliin tulee koulu, päiväkodin ja leikkipuiston tiloja sekä liikuntahalli. Lisäksi alueelle on suunnitteilla yksityisiä päiväkoteja

Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Päiväkodin tilat suunnitellaan noin 210:lle 1 - 6 -vuotiaalle suomen- ja ruotsinkieliselle lapselle. Uudisrakennuksen myötä päiväkotien käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa. Päiväkotitoiminnan lisäksi osa uudisrakennuksen tiloista on iltaisin ja viikonloppuisin kuntalaisten varattavissa.

Rakennus on puurakenteinen. Kantavana rakenteena toimii c1t eli massiivinen puulevy. Rakennus varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla. Alustatilallinen alapohja on ontelolaattarakenteinen, välipoh-



jissa on clt-betoni-liittorakenne ja yläpohjien rakenteena toimii clt. Julkisivumateriaalina on kadun puolella sinkkilevy ja pihan puolella lehtikuusiverhous. Vesikatteena on maksaruohoviherkatto.

Rakennuksessa tulee työskentelemään arviolta 37 - 40 henkilöä varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen parissa riippuen lasten ikäjakaumasta.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuus on pyytänyt päiväkodin hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta sekä liikuntapuiston tilojen osalta kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 2 229 brm², 1 930 htm², 1 609 hym². Hanke sisältää myös päiväkodin pihan rakentamisen.

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 9 700 000 euroa (4 352 euroa/brm²) huhtikuun 2019 kustannustalouksessa.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on arviolta 56 665 euroa/kk, 679 978 euroa/v. Vuokra on 29,36 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 22,89 euroa/htm²/kk ja yläpitoavuokran osuus 6,47 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on käytetty 1 930 htm².

Tilakustannus jaetaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kesken niiden käyttöön tulevien vuokralojen mukaan.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan osuus tilakustannuksesta eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on arviolta 53 347 euroa/kk, 640 165 euroa/v. Vuokran perusteena on käytetty 1 817 htm².

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan osuus tilakustannuksesta eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty si-



27.06.2019

säinen vuokra on arviolta 3 318 euroa/kk, 39 812 euroa/v. Vuokran perusteena on käytetty 113 htm².

Tuottovaade on 3 % ja poisto aika 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 29.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018 - 2023 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 8 000 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2020 - 2021.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 9,7 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Hanke toteutetaan suunnittele ja rakenna -urakkana, josta on järjestetty kilpailu marraskuun 2018 ja kesäkuun 2019 välisenä aikana. Hanke-suunnitelma perustuu kilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Samassa kilpailutuksessa etsittiin toteuttaja myös Kalasatamaan rakennettavalle päiväkotiki Capellan puistotie 27:lle, jonka toteutus alkaa alustavan aikataulun mukaan heti päiväkotiki Koirasaarentie 31:n valmistuttua.

Päiväkotiki Koirasaarentie 31:n uudisrakennus ja sen piha on suunniteltu toteutettavaksi siten, että työt alkavat keväältävesta 2020 ja tilat valmistuvat kesäkuussa 2021.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma_lpk Koirasaarentie 31_190617
- 2 Hankesuunnitelman liitteet_Koirasaarentie 31

Muutoksenhaku



27.06.2019

Asia/4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Roha
Kasko