



§ 65

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kaarelan raitti uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2019-006537 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kaarelan raitin päiväkodin ja Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipisteen 4.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 300 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 300 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 2821U20077 Kaarelan raitti
- 2 Hankesuunnitelma 2821U20077 liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Hankesuunnitelma koskee Kaarelan raitin päiväkodin ja Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipisteen uudisrakennusta. Uudisrakennus korvaa olevan Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipisteen tilat sekä päiväkotien Hakuninmaan ja Vuorilinnan tilat. Toiminnan keskittämistä uusiin tiloihin on suunniteltu yhteistyössä Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa. Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 28.5.2019 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

Esittelijän perustelut

Päiväkodin ja ala-asteen toiminta samassa rakennuksessa on toimintakustannuksiltaan taloudellinen ratkaisu. Uudisrakentamisen yhteydessä voidaan toteuttaa tilat, jotka nykyistä paremmin tukevat opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteiden toteuttamista. Päiväkodin ja perusopetuksen tilojen toteutus saman katon alle luo edellytykset kasvatuksen ja opetuksen jatkumolle.

Kaarelan alueella (Kannelmäki, Hakuninmaa, Maununneva) on vuonna 2016 tehty alueellinen palvelutilaverkkotarkastelu, jossa selvitettiin väestön kasvun aiheuttamaa palvelutilojen tarvetta sekä nykyisin käytössä olevien tilojen kuntoa. Tarkastelun perusteella esitettiin Kaarelan raitin hankkeen toteuttamista.

Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon jo rakenteilla oleva sekä olemassa oleva tilakapasiteetti. Uudisrakennuksen laajuudessa otetaan huomioon koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt. Tavoitteena on turvallinen, terveellinen, tarkoituksenmukainen ja joustava oppimisympäristö, joka tukee monialaista oppimista, yhteisöllisyyttä sekä yksilön ja ryhmän kokonaisvaltaista hyvinvointia ja kehittymistä. Iltapäiväkerhotoimintaa on mahdollista järjestää rakennuksen tiloissa.

Hankkeen laajuus ja laatu

Huonetilaohjelman mukainen hankkeen laajuus on: 3 300 brm² ja huoneistoala 2 640 htm².

Rakennus toteutetaan puurakenteisena. Hanke toteuttaa Hiilineutraali Helsinki 2035 toimenpideohjelman kohtaa 4.2.7 Rakennusten hiilijalanjäljen pienentäminen, jossa todetaan, että kaupunki lisää puurakentamista omissa hankkeissaan. (Toimenpide nro 89.)

Hankkeen rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 4/2019 RI 103,9; THI 184,9 ovat arvonlisäverottomana yh-



teensä 15 300 000 euroa (4 636 euroa/brm²). Em. rakentamiskustannukset sisältävät kustannuksia lisävinä toimenpiteenä rakennuksen toteuttaminen kokonaan puurakenteisena.

Hankkeesta järjestettiin SR-kilpailu, jossa edellytettiin hankkeen toteuttamista puurakenteisena ja etsittiin innovatiivisia puun käytön ratkaisuja.

Tilakustannus käyttäjille

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 32,79 euroa/htm²/kk, yhteensä 86 566 euroa/kk ja noin 1 038 787 euroa/v. Neeliövuokran perusteena on 2 640 htm². Pääomavuokran osuus on 26,32 euroa/htm²/kk ja ylläpitoavuokran osuus on 6,47 euroa/htm²/kk. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 28.5.2019 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

Rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019 - 2028 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 12 milj. euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2019 - 2021. Hankkeen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotuksesta valmisteltaessa.

Väliaikaiset tilat

Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipisteen toiminta siirretään uudisrakennuksen toteutuksen ajaksi väliaikaisiin tiloihin Kaarelankentälle siirtokelpoisiin paviljonkeihin. Tiloja tarvitaan yhteensä 150 lapselle (koululaisia 120, esiopetuslapsia 30). Ne toteutetaan koulutilojen väistötilojen tasoiseksi, siten että esiopetukselle varataan kuivauskaappi eteistiloihin. Väliaikaistilojen osalta tutkitaan niiden jatkokäyttöä muissa hankkeissa. Väliaikaisten tilojen kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala järjesti urakoitsijoiden



27.06.2019

Asia/3

kokoamille suunnittelu- ja urakointitahojen muodostamille kokonaisuuksille SR-kilpailun kohteesta. Rakennuksen tulee olla käytössä 8/2021.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 2821U20077 Kaarelan raitti
- 2 Hankesuunnitelma 2821U20077 liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Rakennetun omaisuuden hallinta
Rakennuttaminen
Kaupunginhallitus