



## § 120

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Kruunuvuorenrannan palvelukorttelin uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2022-007258 T 10 06 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kruunuvuorenrannassa sijaitsevan Kruunuvuorenrannan 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

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

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 4.11.2022 Kruunuvuorenrannan palvelukortteli
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 4.11.2022 Kruunuvuorenrannan palvelukortteli

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Kruunuvuorenrannan palvelukorttelin uudisrakennusta. Rakennukseen toteutetaan suomen ja ruotsinkielisen peruskoulun tilat, päiväkodin tilat, leikkipuiston tukitilat, nuorisotilat sekä liikuntakeskus.

Hankkeesta on laadittu 4.11.2022 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön (Kymp), kasvatuksen ja koulutuksen (Kasko) sekä kulttuurin ja vapaajan (Kuva) toimialojen yhteistyönä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

Kruunuvuorenranta on rakentuva alue, johon tarvitaan uusia tiloja varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen käyttöön sekä nuoriso- ja liikuntatiloja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan käyttöön.

Palvelukorttelin suunnittelusta järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu 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 palloilusalusi sekä liikuntasali pukutiloineen, lisäksi koulun liikuntasali on yhteydessä liikuntakeskukseen. Koulun liikuntatilat sekä palloilusalusi suunnitellaan vastaamaan harraste- ja nuorisoliikunnan vaatimuksia ja niitä voidaan hyödyntää pienimuotoisiin urheilutapahtumiin.

Nuorisopalveluille toteutetaan kokoontumis- ja harrastustoimintaan sopivat tilat, jotka mahdollistavat nuorten omaehtoisen ja kerhomaisen toiminnan sekä palvelee asukaskäyttöä ja alueen järjestötoimintaa.



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

#### Hankkeen tarpeellisuus

Kruunuvuorenranta kuuluu Laajasalon peruspiiriin. Alueen 1 - 6-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 Kruunuvuorenrannan osa-alueelle sekä Laajasalon keskustaan Yliskylän osa-alueelle.

#### Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan lautakunnalta.

#### Hankkeen laajuus

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

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

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

Leikkipuiston tilat on mitoitettu noin 80 käyttäjälle. Ulkotilat toteutetaan viereiseen Haakoninlahdenpuistoon.

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 68 900 000 euroa (4 062 e/brm<sup>2</sup>) kesäkuun 2022 kustannustasossa (RI 107,0 / THI 200,5).

#### Tilakustannus käyttäjälle

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

Kaskon osuus kokonaisvuokrasta on 285 942 e/kk ja 3 431 309 e/v, vuokran perusteena 10 282 htm<sup>2</sup>. Kuvan osuus on 89 715 e/kk ja 1 076 581 e/v, vuokran perusteena 10 282 htm<sup>2</sup>.

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

#### Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja

#### Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 8.12.2021 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2022 - 2031 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 48 000 000 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.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat -palvelu. Hanke toteutetaan projektinjohtourakkana.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa syyskuussa 2024 ja valmistua kesäkuussa 2026.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Mari Koskinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37530



17.11.2022

Asia/4

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

## Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 4.11.2022 Kruunuvuorenrannan palvelukortteli
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 4.11.2022 Kruunuvuorenrannan palvelukortteli

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Kaupunkiympäristön toimiala / Rya