



§ 108

Lp Seppä, korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2021-013763 T 10 06 00

Tehtaanpuisto, Sepänkatu 2

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Lp Sepän korvaavan rakennuksen 30.11.2021 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 292 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 1 400 000 euroa lokakuun 2021 kustannustasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua ja valmistelua odottamatta hankepäätöksen lainvoimaisuutta.

Käsittely

Asian aikana kuultavana olivat yksikön päällikkö Jarmo Raveala ja projektinjohtaja Pekka Löyskä. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Pekka Löyskä, projektinjohtaja, puhelin: 310 38311
pekka.loyska(a)hel.fi
Erkki Huitti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lp Seppä, korvaava uudisrakennus HS 30.11.2021
- 2 Lp Seppä, korvaava uudisrakennus HS liitteet

Muutoksenhaku



Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Uudisrakennus korvaa Tehtaanpuistossa sijaitsevan leikkipuistorakennus Sepän huonokuntoiset tilat.

Suunnitteluratkaisun lähtökohtana on kasvatuksen ja koulutuksen toimialan leikkipuistokonseptin mukaisen rakennuksen tyyppimalli ja ti-laohjelma.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 23.11.2021 § 377 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1

Esittelijän perustelut

Lp Seppä, korvaava uudisrakennus

Hankkeen tarpeellisuus

Nykyinen leikkipuistorakennus Seppä on yksikerroksinen, vuonna 1989 valmistunut Helsingin kaupungin leikkipuistorakennus.

Tehtyjen selvitysten pohjalta on päädytty vaihtoehtoon, jossa nykyinen rakennus puretaan ja korvataan uudisrakennuksella.

Uudisrakennuksen turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat luovat hyvät edellytykset leikkipuistotoiminnalle ja vastaavat Punavuoren alueen palvelutarpeisiin.

Vanhan leikkipuistorakennuksen purkutyö toteutetaan erillisenä purkurakkana.

Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Suunnitteluratkaisun lähtökohtana on kasvatuksen ja koulutuksen toimialan leikkipuistokonseptin mukaisen rakennuksen tyyppimalli ja ti-laohjelma.

Leikkipuistorakennuksen lämpimät sisätilat on tarkoitus toteuttaa moduulirakenteisina kustannusten vähentämiseksi ja rakentamiseen tarvittavan ajan lyhentämiseksi.



Perustukset, julkisivut ja vesikatto toteutetaan paikalla rakentaen normaalia korkeampien kaupunkikuvallisten vaatimusten vuoksi. Rakennuspaikka sijaitsee Tehtaanpuistossa, keskusta-alueen tiiviissä kaupunkirakenteessa ja valtakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä.

Uudisrakennuksen luonnossuunnitelmia on käsitelty ja puollettu rakennusvalvonnan kaupunkikuvatyöryhmässä 10.5.2021, mikä oli poikkeamispäätöksen ehtona.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus pyytää hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

Hankkeen laajuus

Uudisrakennushankkeen laajuus 292 brm², 200 htm², 166 hym².

Rakennuksen tilavuus on 710 m³.

Rakennuskustannukset

Arvioidut rakennuskustannukset ovat enintään 1 400 000 euroa (4 795 euroa/brm²).

Tilakustannus käyttäjälle

Jos hankepäätöksen mukainen enimmäiskustannus toteutuu, tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaisesti suunnitellulle noin 200 htm² kokonaislaajuudelle, määritelty tilakustannus, eli sisäinen vuokra on enintään 100 800 euroa vuodessa ja kuukaudessa enintään 8 400 euroa eli 42 euroa/htm²/kk. Tästä pääomavuokran osuus on noin 32,25 euroa/htm²/kk eli 77 400 euroa vuodessa sekä ylläpitovuokran noin 9,25 euroa/htm²/kk eli 22 200 euroa vuodessa. Kokonaisvuokra sisältää myös hallintokulun 0,50 euroa/htm²/kk eli 1 200 euroa vuodessa.

Enimmäispääomavuokra tarkistetaan indeksikorjatun enimmäishinnan (urakkavaiheen tarjoushintaindeksin) mukaan. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Väliaikaiset tilat

Rakentaminen edellyttää olevan leikkipuistorakennuksen purkamista ja toiminnan siirtämistä muihin alueella sijaitseviin kasvatuksen- ja koulutuksen toimialan tiloihin.



16.12.2021

Asia/5

Hankkeen rahoitus

Hankkeelle on varattu talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa 2021 - 2030 (kohdassa 802 01 02) määrärahaa yhteensä 1,5 milj. euroa siten, että toteutus on vuosina 2021 - 2022.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke toteutetaan sr-urakkana. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuudella. Rakennusten ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpito-palvelut.

Tavoitteena on toteuttaa hanke siten, että rakentaminen alkaa heinäkuussa 2022 ja tilat valmistuvat joulukuussa 2022.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Pekka Löyskä, projektinjohtaja, puhelin: 310 38311
pekka.loyska(a)hel.fi
Erkki Huitti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lp Seppä, korvaava uudisrakennus HS 30.11.2021
- 2 Lp Seppä, korvaava uudisrakennus HS liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Rya/Tilat-palvelu