



05.04.2023

Ärende/5

§ 83

Godkännande av projektplan för nybyggnad för Kronbergsstrandens servicekvarter

HEL 2022-007258 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för en nybyggnad för Kronbergsstrandens servicekvarter, daterad 4.11.2022, enligt vilken projektet omfattar cirka 16 964 m² bruttoyta och maximipriset för byggkostnaderna uppgår till högst 68 900 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för juni 2022.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, tf. stadssekreterare, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1 Hanksuunnitelma 4.11.2022 Kruunuvuorenrannan palvelukortteli

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Projektplan

Projektplanen gäller en nybyggnad för Kronbergsstrandens servicekvarter. Nya lokaler behövs i Kronbergsstranden för småbarnpedagogiken, den grundläggande undervisningen samt ungdoms- och idrotts-tjänsterna. I byggnaden placeras lokaler för en finskspråkig och en svenskspråkig grundskola, ett daghem och en lekpark samt ungdomslokaler och ett idrottscenter. Genom att tillhandahålla flera tjänster på en plats möjliggörs en enhetlig studieväg för eleverna och mer omfattande tjänster som stöder fritiden.

Av fostrans- och utbildningssektorns befintliga enheter flyttar grundskolan Kruunuvuorenrannan peruskoulu, som för tillfället ligger i tillfälliga lokaler på Jurmogränden 1 och Gunillagränden 3, och Degerö lågsta-



05.04.2023

Ärende/5

dieskola på Borgbyggarvägen 16 till objektet. Daghemmet och lekparken är nya enheter som inrättas. För tillfället har Kruunuvuorenrannan peruskoulu 48 elever och Degerö lågstadieskola 138 elever (september 2022).

En arkitekturtävling för inbjudna arkitekter ordnades för servicekvarteret år 2020 och planeringen har avancerat utifrån det vinnande förslaget.

I nybyggnaden byggs trygga och hälsosamma lokaler som skapar goda förutsättningar för verksamheten och svarar mot servicebehovet i Kronbergsstranden. En flexibel användning av lokalerna har beaktats i dimensioneringen av lokalerna och lokalprogrammet.

Skolans och daghemmets lokaler planeras så att de skapar en tillgänglig lärmiljö som passar för alla elever och stöder barnens uppväxt och utveckling. Utöver personalen får även barn, unga och familjer delta i planeringen av verksamheten. Lokalerna gör det möjligt att stärka gemenskapen i området.

I idrottscentret ingår en bollspelsal i full skala och en gymnastiksal med omklädningsrummen. Dessutom är skolans gymnastiksal i anslutning till idrottscentret. Skolans gymnastiklokaler och bollspelsalen planeras så att de svarar mot hobby- och ungdomsidrottens krav och kan utnyttjas för småskaliga idrottsevenemang.

Ungdomstjänsterna får lokaler som passar för mötes- och hobbyverksamhet och som möjliggör självständig och klubbliknande verksamhet för ungdomar. Lokalerna betjänar även invånarbruk och områdets föreningsverksamhet.

Avsikten med Kronbergsstrandens servicekvarter är att skapa positiv synergi mellan olika aktörer, att lokalerna lämpar sig för flexibel gemensam användning och att effektivisera lokalanvändningen i synnerhet mellan skolan och ungdomslokalerna samt mellan daghemmet och lekparken.

En projektplan daterad 4.11.2022 har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn, fostrans- och utbildningssektorn och kultur- och fritidssektorn.

Behov av projektet

Kronbergsstranden ingår i Degerö distrikt. Antalet 16-åringar i området beräknas öka från år 2020 fram till år 2031 och sedan vända neråt. Antalet 7–15-åringar inom Degerö distrikt förutspås öka från år 2020 fram till år 2036. Områdets befolkningstillväxt koncentreras i huvudsak till



05.04.2023

Ärende/5

Kronbergsstrandens delområde och till Uppby delområde i Degerö centrum.

Projektets omfattning

I Kronbergsstrandens servicekvarter placeras lokaler för en grundskola, ett daghem och en lekpark samt ungdomslokaler och ett idrottscenter.

Grundskolan kommer att ha 700 platser för finskspråkiga elever i årskurserna 1–9, 200 platser för svenskspråkiga elever i årskurserna 1–6 och 50 barn i förskoleundervisning, d.v.s. lokalerna dimensioneras för sammanlagt 950 barn. Lokalerna består av funktionella helheter, så kallade "kvarter".

I daghemmet finns platser för 200 barn. En del av lokalerna för småbarnspedagogiken förbereds för användning dygnet runt.

Lekparkens lokaler är dimensionerade för cirka 80 användare. Utrymna utomhus byggs i Håkansviksparken som ligger bredvid.

I ungdomslokalerna finns möteslokaler och olika grupplokaler. I idrottscentret finns en sal som kan delas in i tre områden, en läktare och en mindre gymnastiksal. Antalet anställda i byggnaderna kommer att vara cirka 150 personer.

Projektets omfattning uppgår till 16 964 m² bruttoyta, varav skolans, daghemmets, lekparkens och ungdomslokalernas andel uppgår till 13 850 m² bruttoyta och idrottscentrets till 3 114 m² bruttoyta.

Byggnadskostnader

Projektets byggnadskostnader exklusive mervärdesskatt uppgår till cirka 68,9 miljoner euro, det vill säga cirka 4 062 euro/m² bruttoyta i kostnadsnivån för juni 2022 (byggnadskostnadsindex 107,0 / producentprisindex 200,5).

Projektets finansieringsreservering uppgick till 48 miljoner euro i det byggnadsprogram som ingår i 2022 års budget. Projektets maximipris fastställdes i kostnadsnivån för juni 2022, då den allmänna byggkostnadsnivån var som högst på grund av världsläget. Dessutom växte projektets omfattning under projektplaneringen från 14 000 m² till cirka 17 000 m² bruttoyta på grund av att fostrans- och utbildningssektorn och kultur- och fritidssektorn preciserade sina lokalbehov och på grund av att de hustekniska lokalerna gjordes större. Av stadsbildsmässiga orsaker följer byggnaden gatulinjerna, vilket för sin del ökade ytan för byggnadens mantel och på så sätt kostnaderna. Byggnadens ingångar har fördelats funktionellt och dessutom kommer det att byggas en underjordisk förbindelse till idrottscentret. Byggnaden förblir emellertid



05.04.2023

Ärende/5

funktionellt effektiv och priset per bruttokvadratmeter kommer att vara förmånligare än i medeltal.

Kostnader för att använda lokalerna

Projektets beräknade lokalkostnader, d.v.s. den interna hyra som fastställs i enlighet med anvisningarna för hantering av lokalprojekt (stadsstyrelsen 14.12.2015), uppgår till högst cirka 27,81 euro/m² lägenhetsyta i månaden. Kapitalhyrans andel av totalhyran uppgår till 23,25 e/m² lägenhetsyta och underhållshyrans andel till 4,56 e/m² lägenhetsyta i månaden.

Fostrans- och utbildningssektorns andel av totalhyran uppgår till cirka 285 942 euro i månaden och cirka 3 431 309 euro i året. Grunden för hyran är 10 282 m² lägenhetsyta. Kultur- och fritidssektorns andel uppgår till 89 715 euro i månaden och 1 076 581 euro i året. Grunden för hyran är 3 226 m² lägenhetsyta.

Den slutliga kapitalhyran justeras efter de faktiska kostnaderna för projektet. Underhållshyran justeras så att den motsvarar underhållshyran vid tidpunkten då projektet slutförs.

Tillfälliga lokaler

I projektet behövs inte tillfälliga lokaler.

Projektets finansiering

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2023–2032, som ingår som bilaga i 2023 års budget, har det reserverats sammanlagt 53 500 000 euro för att planera och genomföra projektet, utgående från att projektets omfattning är 14 000 m² bruttoyta och att det genomförs åren 2024–2026.

För att projektet ska kunna genomföras krävs dock 68 900 000 euro i finansiering, vilket kommer att beaktas när förslaget till ett nytt byggnadsprogram bereds.

Utlåtanden

Fostrans- och utbildningsnämnden tillstyrkte projektplanen i sitt utlåtande 22.11.2022 (§ 298). Nämnden konstaterar i sitt utlåtande att projektplanen motsvarar fostrans- och utbildningssektorns funktionella mål.

Kultur- och fritidsnämnden tillstyrkte projektplanen i sitt utlåtande 13.12.2022 (§ 203).

Utlåtandena finns i ärendets beslutshistoria.



05.04.2023

Ärende/5

Genomförande av projektet och tidsplan

Servicehelheten byggnader och allmänna områden i stadsmiljösektorn har ansvaret för att genomföra projektet. Stadsmiljösektorns lokalservice svarar för byggnadens underhåll. Projektet genomförs som en projektledningsentreprenad.

Avsikten är att byggandet inleds i september 2024 och lokalerna står klara i juni 2026.

Behörighet

I enlighet med 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner vars kostnads kalkyl överstiger 10 miljoner euro.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, tf. stadssekreterare, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1 Hanksuunnitelma 4.11.2022 Kruunuvuorenrannan palvelukortteli

Bilagematerial

1 Hanksuunnitelman liitteet 4.11.2022 Kruunuvuorenrannan palvelukortteli

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden
Kultur- och fritidsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 20.03.2023 § 179

HEL 2022-007258 T 10 06 00

Päätös



05.04.2023

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Kruunuvuorenrannan palvelukorttelin uudisrakennuksen 4.11.2022 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 16 964 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 68 900 000 euroa kesäkuun 2022 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 13.12.2022 § 203

HEL 2022-007258 T 10 06 00

Lausunto

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 4.11.2022 päivätystä Kruunuvuorenrannan palvelukorttelin hankesuunnitelmasta (liite1) ja lausui lisäksi seuraavaa:

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta edellyttää, että tarveselvityksen hinta-arvion enimmäishinnan ylitys huomioidaan talonrakentamishjelmassa sekä siitä aiheutuvat käyttötalouden menot, kuten henkilöstökustannukset, huomioidaan kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan budjetissa vuodelle 2026. Lisäksi lautakunta edellyttää että lopullisessa vuokrassa tulee huomioida liikuntakeskuksen alhaisemmat toteutuskustannukset.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta hyväksyy tarveselvitysvaiheesta muuttuneen nuorisotilan laajuuden ja kilpailusuunnitelmista muuttuneen sijainnin (liite 2). Nuorisotilojen uusi sijainti ja laajuus vastaa hyvin toiminnallisia tavoitteita. Jatkosuunnittelussa tulisi kuitenkin sujuvoittaa saavutettavuutta rakennuksessa, nuorisotiloista henkilökunnan sosiaaliloihin, sekä koulun yhteiskäyttöiloihin.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee edelleen huomioida henkilöstön, nuorten ja sidosryhmien näkemykset tilojen kehittämisessä.

Kulttuuri- ja vapaa-ajan työsuojelun yhteistoimintahenkilö on antanut Kruunuvuorenrannan palvelukorttelin hankesuunnitelmasta lausunnon,



05.04.2023

Ärende/5

joka on liitteenä (liitteet 3-4). Lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Käsittely

13.12.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli johtava arkkitehti Mia Kuokkanen.

Esittelijä

vs. kulttuurin ja vapaa-ajan toimialajohtaja
Laura Aalto

Lisätiedot

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 35824
mia.kuokkanen(a)hel.fi
Matti Kuusela, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 87783
matti.kuusela(a)hel.fi
Risto Hietanoro, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87827
risto.hietanoro(a)hel.fi
Katri Kairimo, aluepäällikkö, puhelin: 310 71579
katri.kairimo(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 22.11.2022 § 298

HEL 2022-007258 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta

A

antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 4.11.2022 päiväystä Kruunuvuorenrannan palvelukorttelin hankesuunnitelmasta (liite 1).

B

päätöksi perustaa päiväkodin sillä ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy hankesuunnitelman.

C

päätöksi perustaa leikkipuiston sillä ehdolla, että kaupunginvaltuusto hyväksyy hankesuunnitelman.

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.



05.04.2023

Ärende/5

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausui hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivotaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painotti hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Käsittely

22.11.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli johtava arkkitehti Ulla Manninen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Ulla Manninen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 22493
ulla.k.manninen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 17.11.2022 § 120

HEL 2022-007258 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kruunuvoorenrannassa sijaitsevan Kruunuvoorenrannan palvelukorttelin uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 16 964 brm² 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.



05.04.2023

Ärende/5

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

Käsittely

17.11.2022 Ehdotuksen mukaan

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