



§ 117

Kuninkaantammenkierto 3, vuokrattava väliaikainen lisätila päiväkodin ja perusopetuksen käyttöön, hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2019-012549 T 10 06 00

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä osoitteeseen Kuninkaantammenkierto 3 sijoittuvan väliaikaisen lisätilan 2.12.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 1 800 htm² ja hankkeen pääomitettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 191 050 euroa lokakuun 2019 kustannustasossa, ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 2821P21318 Kuninkaantammen väliaikaiset lisätilat_A
- 2 Viitesuunnitelmat_Kuninkaantammi-valiaikaiset-tilat_A

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kuninkaantammi on uusi asuinalue, jossa tulee olemaan noin 5000 asukasta. Alueen asuntorakentaminen on vilkasta. Alueella tarvitaan koulu- ja päiväkotipalveluita jo ennen pysyvän hankkeen valmistumista. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on tehnyt tarvepäätöksen hankkeesta 12.11.2019.

Väliaikaisen lisätilan käyttäjiä ovat Kannelmäen peruskoulun Kuninkaantammen toimipiste ja päiväkotikiertokoti Kuninkaantammi.



Väliaikaiset lisätilat hankitaan vuokraamalla osoitteessa Kuninkaan-
tammenkierto 3 sijaitsevia toimistotiloja sekä osia kiinteistön piha-alu-
eesta. Vuokrasopimus on määräaikainen ajalle 1.1.2020 - 30.06.2023.

Hanke

Lisätila mahdollistaa tilakokonaisuuden suunnittelun 225 oppilaan käyt-
töön, mikä on tarkoituksenmukaista, sillä alueen uudisrakentaminen
etenee nopeasti ja alueella tarvitaan lähivuosina lisätilaa. Kasvatuksen
ja koulutuksen toimiala tulee käyttämään hankkeessa rakennettavia li-
sätiloja joustavasti muuttuvan palvelutarpeen mukaan.

Hankkeelle on haettu rakennuslupa tilapäisenä viiden vuoden määrä-
ajaksi. Tilat suunnitellaan toiminnallisesti ja tilankäytöllisesti opetuk-
seen sopivaksi. Oppimisen tilat sijoittuvat pääasiassa toiseen kerrok-
seen, entiseen painotalon toimistosiipeen.

Oppilaiden välituntiulkoilu tapahtuu piha-alueesta rajatulla, turvallisella
alueella. Ruokailu järjestetään lisätilassa.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 1 800 htm². Piha-alueiden koko on 2 150 m².

Kustannukset

Hankkeen kokonaiskustannus arvonlisäverottomana on yhteensä
enintään 2 191 050 euroa kustannustasossa 10/2019 (RI 104,3; THI
189,3).

Kokonaiskustannus sisältää tiloista ulos maksettavan vuokran suunni-
tellulle 42 kuukauden ajalle, joka on arvonlisäverottomana yhteensä
778 050 euroa.

Kokonaiskustannus sisältää investointikustannuksia yhteensä
1 413 000 euroa. Investointikustannuksiin sisältyvät rakennuttamis- ja
suunnittelukustannukset, pihan toteutus, rakennuksen sisäpuoliset
muutostyöt, rakennuttajan erillishankinnat sekä varaukset.

Tilojen ylläpitokustannukset Kaupunkiympäristön toimialalle ovat noin
4,01 euroa/htm²/kk ja vastaavat suuruudeltaan keskimääräisiä ylläpito-
kustannuksia.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden
(Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 34,01 eu-
roa/htm²/kk, yhteensä 61 225 euroa/kk. Tilojen sisäänvuokra on 10,29



12.12.2019

euroa/htm²/kk, perustamiskustannusten perusteella laskettu lisävuokra 19,71 euroa/htm²/kk ja ylläpito vuokra 4,01 euroa/htm²/kk. Vuokran perusteena on 1 800 htm². Vuokra-aika on 42 kuukautta, joten tilakustannus on yhteensä 2 571 450 euroa. Ylläpito vuokra tarkistetaan valmistusajankohdan ylläpito vuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talousarviossa vuodelle 2019 hanke sisältyy vuosina 2019 - 2021 toteutettaviksi suunniteltuihin vuokra- ja osakekohteisiin.

Tilojen sisäänvuokra maksetaan käyttötalousmäärärahoista.

Hankkeen investointikustannukset rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishajonnan alakohtalle 8020206 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelut. Tilojen omistaja vastaa rakennusteknisestä kunnosta.

Hanke on tavoitteena toteuttaa siten, että tilat ovat osin käytettävissä 1/2020. Koko vuokrattava ala voidaan ottaa käyttöön 3/2020.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hilden

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 2821P21318 Kuninkaantammen väliaikaiset lisätilat_A
- 2 Viitteesuunnitelmat_Kuninkaantammi-valiaikaiset-tilat_A

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Rya/Rakennetun omaisuuden hallinta



12.12.2019

Asia/5

Rya/Rakennuttaminen