



29.10.2024

Asia/25

§ 302

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto Käpylään osoitteeseen Turjantie 3 toteutetun leikkipuisto Kimmon peruskorjauksen enimmäishinnan korottamisesta

HEL 2023-008086 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristön toimialalle puoltavan lausunnon Käpylään osoitteeseen Turjantie 3 toteutettavan leikkipuiston peruskorjauksen toteutuksen enimmäishinnan korottamisesta siten, että hankkeen kokonaiskustannukset ovat arvonlisäverottomana enimmillään yhteensä 1 300 000 euroa huhtikuun 2023 kustannustasossa. Näin ollen kustannukset ovat arvonlisäverottomana 310 000 euroa korkeammat verrattuna alkuperäisessä hankesuunnitelmassa hyväksytyyn.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta huomauttaa, että kaupunkiympäristön toimialan on huomioitava nyt esitettävä enimmäishinnan korotus ja siitä aiheutuva vuosittainen lisävuokra (noin 15 000 euroa/vuosi) kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra-arvioon siten, että vuokrankorotus voidaan huomioida toimialan budjetissa. Lautakunta muistuttaa lisäksi, että tilahankkeen vuokravaikutukset (noin 80 236 euroa/vuosi) tulee huomioida toimialan talousarviossa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kehottaa kiinnittämään huomiota hankkeiden kustannusarvioiden tarkkuuteen, jotta voidaan välttyä myöhemmiltä enimmäishinnan korotuksilta.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Miia Kemppi

Lisätiedot

Veijo Hertell, projektiarkkitehti, puhelin
veijo.hertell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Leikkipuisto Kimmo hankesuunnitelma
- 2 Leikkipuisto Kimmon hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus



Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristön toimiala pyytää kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa Käpylään osoitteeseen Turjantie 3 toteutetun leikkipuiston peruskorjauksen enimmäishinnan korottamisesta. Tilat on mitoitettu 50 lapselle ja on otettu käyttöön elokuussa 2024.

Leikkipuisto Kimmon tilat ovat kaupunkilaisten monipuolisessa käytössä normaalin leikkipuistotoiminnan ulkopuolella. Tiloissa on asukaskäyttöä ja sinne on suunniteltu maahanmuuttajille suunnattuja kieli- ja yhteiskuntataidon kursseja.

Kaupunkiympäristön toimialan, Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus, Tilat -palvelun tilapäällikkö hyväksyi 21.6.2023 (§ 10) alkuperäisen 5.6.2023 päivätyn hankesuunnitelman. Päätöksen mukainen hankkeen enimmäishinta oli 990 000 euroa arvonlisäverottomana huhtikuun 2023 kustannustasossa.

Hankkeen enimmäishinnalle on laadittu korotusesitys, josta kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää kokouksessaan ehdollisesti Kaskon päätöksen jälkeen. Korotusesityksen jälkeen hankkeen enimmäishinta on 1 300 000 euroa huhtikuun 2023 kustannustasossa. Kustannukset ovat arvonlisäverottomana 5 778 euroa/brm², josta urakoiden osuus ilman lisä- ja muutostyövaraus- ta on 4 444 euroa/brm².

Peruste enimmäishinnan korotukselle on kaupunkiympäristön toimialan mukaan työmaavaiheessa esiin tulleet tarpeet ennakoitua laajemmista purku- ja rakennustöistä:

- ulkoseinien laajempi uusimistarve
- välipohjarakenteiden laajempi uusimistarve
- lisääntyneestä työmäärästä johtuen pitkittynyt sääsuojan tarve

Näiden perusteiden myötä kohonneet kustannukset sekä vuosien 2023–24 aikana tapahtunut rakennusmateriaalien ja energian hintojen poikkeuksellinen nousu.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ei ole esittänyt vuokrankorotukseen vaikuttavia muutoksia.

Enimmäishinnan korotuksen vaikutus tilakustannuksiin



29.10.2024

Alkuperäisen hankesuunnitelman mukainen kokonaisvuokra-arvio oli noin 5 441,66 euroa/kk eli 65 300,00 euroa/vuosi (39,01 euroa/htm²/kk). Neliövuokran perusteena on 140 htm².

Korotusesityksen mukaisilla kustannuksilla tilojen tulevaksi vuokraksi arvioidaan 47,93 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokra on 33,37 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokra on 12,96 euroa/htm²/kk. Vuokra on yhteensä 6 686 euroa/kk ja 80 236 euroa/vuosi. Pääomavuokra tarkentui toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajan kohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Enimmäishinnan korotus aiheuttaa kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle n. 15 000 euron vuosittaisen lisävuokran.

Aikaisemmat päätökset

Kaupunkiympäristön toimialan, Rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuus, Tilat -palvelun tilapäällikkö hyväksyi 21.6.2023 (§ 10) alkuperäisen 5.6.2023 päivätyn hankesuunnitelman.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Miia Kemppi

Lisätiedot

Veijo Hertell, projektiarkkitehti, puhelin
veijo.hertell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Leikkipuisto Kimmo hankesuunnitelma
- 2 Leikkipuisto Kimmon hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Tilat -palvelu Tilapäällikkö 21.06.2023 § 10

HEL 2023-008086 T 10 06 00

Päätös



Tilapäällikkö päätti hyväksyä osoitteessa Turjantie 3 peruskorjattavan lp Kimmon leikkipuistorakennuksen 5.6.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen kokonaislaajuus on 225 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 990 000 euroa huhtikuun 2023 kustannustasossa.

Päätöksen perustelut

Länsi-Käpylän puutaloalueen maisemakulttuurikohteessa ja alkuperäisiltä osiltaan säilytettävässä leikkipuistossa sijaitseva vanha puurakennus on kärsinyt sisäilmaongelmista. Leikkipuiston toiminta on tärkeää koko Käpylän alueelle.

Rakennus korjataan rakenteiltaan ja tekniset järjestelmät uusitaan normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Hankkeesta on laadittu 5.6.2023 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Hankkeen tarpeellisuus

Leikkipuistoista on laadittu konsulttityönä palveluverkkoselvitys vuonna 2019. Palvelutila-verkkotarkastelun perusteella rakennus on tarpeellinen alueen palveluverkon osana. Leikkipuistotoiminnan jatkuminen on tärkeää koko Käpylän alueelle.

Hankesuunnitelma

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella uudisrakennus suunnitellaan 50 lapselle. Tiloilla mahdollistetaan nykyisen tavoitteiden mukaisen toiminnan järjestäminen. Uudisrakennuksen myötä käyttöön saadaan viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset tilat alueen lapsille ja suunnittelemalla ne siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia.

Lausunnot

Lausunto ei ole tarpeen alle 1 miljoonan euron hankkeista.

Hankkeen laajuus



29.10.2024

Asia/25

Hankkeen laajuus on 225 brm², 140 htm², 124 hym².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 990 000 euroa huhtikuun 2023 kustannustasossa.

Tilakustannus käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritelty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on 65 300 euroa/vuosi 39,01 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 28,58 euroa/htm²/kk). Neliövuokran perusteena on 140 htm².

Nykyinen sisäinen kokonaisvuokra on 24 340,56 euroa/vuosi (2028,38 euroa/htm²/kk).

Vuokralaskelma on teknisenä liitteenä.

Väistötilat

Ei väistötiloja. Kaskon sisällä tehdään tilajärjestelyjä.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023–2025 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 1 000 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 140 brm² ja toteutus vuosina 2023–2024.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 8/2023 ja hankkeen on määrä olla valmiina 6/2024.

Lisätiedot

Pekka Löyskä, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 38311
pekka.loyska(a)hel.fi