



§ 103

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle päiväkotin Borgströminmäen uudisrakennuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2017-002250 T 10 06 00

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti, että kaupunginhallitus hyväksyy päiväkotin Borgströminmäen 22.2.2017 päivätyn uudisrakennuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman, ja että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön vuokraamaan Kruunuvuoren Palvelu Oy:ltä päiväkodin käyttöön samassa kiinteistössä sijaitsevan asukastilan jäljempänä kuvatuin ehdoin.

Päiväkotin on tarkoitus toteuttaa yhteishankkeena Kruunuvuoren Palvelu Oy:n omistukseen tulevan asukastilan kanssa.

Uudisrakennuksena toteutettavan yhteishankkeen enimmäislaajuus on 1595 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta yhteensä arvonlisäverottomana 5 870 000 euroa toukokuun 2016 kustannustasossa.

Hanke toteutetaan keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä, jonka osakekannasta Helsingin kaupungin omistukseen tulevan päiväkodin osuus on noin 80 % sekä Kruunuvuoren Palvelu Oy:n omistukseen tulevan asukastilan osuus noin 20 %.

Päätökset hyväksytään ehdolla, että varhaiskasvatuslautakunta antaa hankkeesta puoltavan lausunnon.

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Marjut Rantapuro, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 21025
marjut.rantapuro(a)hel.fi
Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Lpk Borgströminmäki hankesuunnitelma 22.2.2017

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 2213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
tilakeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
http://www.tilakeskus.fi

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 40380

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Vaka
Tilakeskus

Otteen liitteet

Liite 1
Liite 1

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kruunuvuorenrantaan, osoitteeseen Föglönkuja 1, suunnitellun keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiöhankeena toteuttavaan rakennukseen sijoittuvat sekä lasten päiväkoti Borgströminmäki että Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n asukastila.

Asemakaavassa on määrätty päiväkotitilojen enimmäiskerrosalaksi 1200 kem² ja asukastilan vähimmäiskerrosalaksi 300 kem².

Hankkeessa rakennettava kerrosala on yhteensä 1500 kem² ja toteutettava bruttoala yhteensä 1595 brm².

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset on koottu erilliseksi liitteeksi, joka on nähtävänä tilakeskuksessa.

Esittelijän perustelut

Yleistä hankkeesta

Borgströminmäki kuuluu Kaakkoiseen varhaiskasvatusalueeseen. Päiväkoti Borgströminmäki tulee olemaan lähivuosina Kruunuvuorenrannan uuden asuinalueen ainoa päiväkoti, ennen kuin seuraava päiväkoti Hopealaakso arvion mukaan vuonna 2021 valmistuu.

Kiinteistö sijoittuu osoitteeseen Föglönkuja 1 (kortteli 49044, tontti 2). Päiväkodin piha-alueen itä-reunalla on kalliota, jota ei kustannussyistä louhita. Jotta päiväkodille saadaan riittävän kokoinen ja turvallinen leikkipiha-alue, kasvatetaan pihaa viereiseltä PEL-tontilta lohkottavalla 308 m²:n kaistaleella PEL:n suostumuksella.

Lasten päiväkoti Borgströminmäki toteutetaan tämän päivän laatutasoa noudattaen, voimassa olevien rakennusmääräysten ja ohjeiden sekä Helsingin kaupungin ohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveelliseksi, turvallisiksi, viihtyisiksi ja ajanmukaisiksi. Päiväkoti on suunniteltu



yhteistyössä varhaiskasvatusviraston kanssa uusimman päiväkotikonseptin mukaan.

Asukastila on suunniteltu yhdessä Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n edustajien kanssa. Asukastilasta on tarkoitus vuokrata tilaa kaupungille ja edelleen varhaiskasvatusviraston käyttöön yhteisesti sovittujen käyttöaikojen suhteessa kymmen vuoden (10) määräaikaisella vuokra-ajalla ja jatkaa sopimusta määräajan jälkeen toistaiseksi voimassaolevana.

Hankkeen laajuus

Päiväkoti on kaksikerroksinen ja sen huoneistoala on 1048,5 htm². Asukastila on yksikerroksinen ja sen laajuus on 237,5 htm². Koko uudisrakennuksen huoneistoala on yhteensä 1286 htm².

Asukastilasta varhaiskasvatusviraston käyttöön vuokrattavan yhteiskäyttötilan päivähoidon tilapaikkojen määrittämisessä huomioon otettavan suhteellisen osuuden laskennallinen pinta-ala on noin 90 htm², joten päiväkotitilain Borgströminmäen käyttöön tuleva huoneistoala on yhteensä 1138,5 htm².

Koko uudisrakennuksen bruttoala on 1595 brm² ja laskennallinen hyötyala 1139 hym².

Investointi

Tilakeskuksen laatiman yhteishankkeen suunnitteluvaiheen (HKA) kustannusarvio on 5 870 000 euroa arvonlisäverottomana toukokuun 2016 kustannustasossa.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakekannasta Helsingin kaupungin omistukseen tulevan noin 80 % (päiväkodin) osuuden enimmäishinta on 4 696 000 euroa, ja Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n omistukseen tulevan noin 20 % (asukastilan) osuuden enimmäishinta on 1 174 000 euroa.

Asukastilan vuokraaminen päiväkodin käyttöön

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n asukastilan yhteiskäyttöalasta varhaiskasvatusviraston käyttöön tulevaksi laskennalliseksi pinta-ala on hankesuunnitelmassa arvioitu käyttöaikojen suhteessa noin 90 htm², joka lasketaan mukaan päiväkodin yhteensä 1138,5 htm² vuokra-alaan sekä tilapaikkoja määrittävään pinta-alaan.

Yhteiskäytössä olevan asukastilan vuokra on sovittu saman suuruiseksi kuin tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaan määriteltävä sisäinen vuokra, joka tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan.



Asukastilasta Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle maksettava vuokra sisältäen ylläpidon on noin 2268 euroa/kk eli 27 216 euroa vuodessa. Pääomavuokran osuus on noin 22 356 euroa vuodessa.

Samalla kaupunginhallitus oikeuttaa tilakeskuksen päällikön hyväksymään vähäisiä muutoksia vuokrasopimukseen.

Vuokravaikutus varhaiskasvatusvirastolle ja aikataulu

Päiväkodin arvioitu kokonaisvuokra on 25,20 euroa/htm²/kk, joka sisältää pääomavuokraa 20,70 euroa/m²/kk ja ylläpitovuokraa 4,50 euroa/htm² (jossa on tilakeskuksen hallintokulu 0,50 euroa/m²/kk).

Päiväkodin käyttöön tuleva pinta-ala on yhteensä 1138,5 htm², jonka vuokratkustannukset ovat noin 28 690 euroa/kk ja noin 344 290 euroa/vuosi. Tilapaikkoja on 142. Kustannus tilapaikkaa kohden on noin 36 204 euroa.

Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan. Tilakeskuksen laskentaperusteena on 3 % tuotto ja 30 vuoden poisto aika.

Ylläpidon hoidosta sovitaan kiinteistöyhtiön muodostamisen yhteydessä. Lopullinen ylläpitovuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti.

Hankkeen aikataulu ja toteutus

Uudisrakentaminen on tarkoitus aloittaa pohjarakennustöillä toukokuussa 2017. Kohteen arvioitu valmistumisaika on syksyllä 2018.

Kiinteistöviraston tilakeskus toimii koko hankkeen rakennushankkeeseen ryhtyvänä ja vastaa hankkeen toteuttamisesta sekä perustaa kiinteistöosakeyhtiön yhdessä Kruunuvuoren Palvelu Oy:n kanssa.

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy ostaa asukastilan osakekannan kaupungilta erikseen sovittavan aikataulun mukaisesti siten, että koko omistusoikeus siirtyy Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle viimeistään hankkeen käyttöönottohetkellä. Kauppahinta tulee olemaan omistusoikeuksien suhteessa jaettu osuus koko hankkeen toteutuneesta kokonaiskustannuksesta.

Rakennuttamistehtävät hoitaa tilakeskuksen kilpailuttama rakennuttajakonsultti.

Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston hyväksymän talousarvion talonrakennushankkeiden ohjelmassa vuosille 2016 - 2025 hanke on esitetty vuosina 2017 - 2018 toteutettavana hankkeena.



Väistötila

Hanke on uudisrakennushanke, väistötilaa ei tarvita.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Marjut Rantapuro, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 21025
marjut.rantapuro(a)hel.fi
Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Lpk Borgströminmäki hankesuunnitelma 22.2.2017

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Vaka
Tilakeskus

Otteen liitteet

Liite 1
Liite 1