



11.11.2013

Kaj/3

§ 1195

V 27.11.2013, Kalasataman korttelitalon ensimmäisen toteutusvaiheen hankesuunnitelma

HEL 2012-012973 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 14.9.2012 päivätyn Kalasataman korttelitalon 1. vaiheen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 125 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 170 000 euroa toukokuun 2012 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kalasataman korttelitalo, 1. vaiheen hankesuunnitelma 14.9.2012
- 2 Kalasataman korttelitalo, tarveselvitys

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 14.9.2012 päivätyn Kalasataman korttelitalon 1. vaiheen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 125 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 170 000 euroa toukokuun 2012 kustannustasossa.

Tiivistelmä

Kalasataman korttelitalo rakennetaan Sörnäisten kaupunginosaan Sörnäistenniemen asemakaava-alueella olevalle kaupungin omistamalle tontille osoitteessa Polariksenkatu 1, 00540 Helsinki. Korttelitalolle osoitettu tontti on asemakaavassa merkitty julkisten lähipalvelurakennusten (YL) korttelialueeksi. Korttelitalo tulee muodostamaan yhtenäisen toimintakokonaisuuden 1 - 15-vuotiaille lapsille. Se rakennetaan kahdessa vaiheessa. Nyt hyväksyttävänä



oleva hankesuunnitelma käsittää korttelitalon 1. toteutusvaiheen tilat peruskoulun luokka-asteille 1 - 2 sekä 105 lapsen päiväkodille.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1 ja hankkeen tarveselvitys liitteenä 2.

Esittelijä

Hankkeen sisältö

Hankkeen tavoitteena on toteuttaa uudelle Kalasataman alueelle Sörnäistenniemeen varatulle tontille kaupunkikuvallisesti korkealuokkainen koulu- ja päiväkotirakennus. Kaupunki järjesti korttelitalosta arkkitehtikutsukilpailun 2010. Tilakeskus tilasi hankkeen arkkitehtisuunnittelun kilpailun voittaneen ehdotuksen tehneeltä JKMM Arkkitehdit Oy:ltä. Heidän laatimansa kilpaehdotus on ollut tarveselvityksen ja hankesuunnitelman lähtökohtana.

Kalasataman korttelitalon 1. vaiheen tarveselvitys on hyväksytty sekä opetus- että sosiaalilautakunnassa, liite 2.

Kalasataman korttelitalolle varatulla tontilla nro 10586, "Gosari", on rakennusoikeutta yhteensä 10 000 kem². Tontin pohjoissivuun rajautuu hankkeeseen sisältyvä autopaikkojen korttelialue LPA. Siihen sijoittuvat korttelitalon pysäköinti, henkilökunnan polkupyöräpaikat sekä huoltoalue.

Kortteli kuuluu Sörnäistenniemen esirakennettuun alueeseen. Ennen rakentamisen aloittamista tehdään tontin täyttötöyt sekä rakennetaan liittymät Kalasataman alueelliseen jäteputkiverkkoon. Näiden toteuttamiseen tilakeskus anoo erillisrahoitusta.

Kalasataman peruskoulu sijoittuu nykyiselle Aleksis Kiven peruskoulun oppilaaksiottoalueelle suurpiirissä 3. Päiväkotia sijoittuu Kallion peruspiiriin päiväkotialueelle Kallio - Ullanlinna - Vironniemi. Päivähoitoikäisen suomenkielisen lapsiväestön määrä alueella kasvaa vuosina 2011 - 2021 770 lapsella, ja arvio lisäpaikkatarpeesta on noin 460 päivähoitopaikkaa.

Korttelitalo toteutetaan kahdessa vaiheessa. 1. vaiheessa rakennetaan päiväkotia (105 tilapaikkaa), peruskoulun luokka-asteet 1 - 2 (min. 150 oppilaspaikkaa) sekä korttelitalon lopullisen laajuuden mukainen liikuntasali, vss-tilat ja keittiö.

Korttelitalo palvelee Kalasataman aluetta. Tavoitteena on rakentaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, energiatehokas ja muuntojoustava julkinen palvelurakennus. Toiminnallisena tavoitteena on vahvistaa vuorovaikutteista oppimista, oppimaan oppimisen taitoa sekä yhdessä työskentelyä ja aktiivista osallistumista. Esiopetus



niveltyy sekä koulun että päiväkodin toimintoihin. Iltaisin ja viikonloppuisin korttelitalo tarjoaa harrastus- ja vapaa-ajanviettomahdollisuuksia alueen asukkaille. Toimintakonseptina on aktiivinen yhteisöllisyys.

Kilpailuehdotus sisälsi koko korttelialueen. Korttelitalon toteutusvaiheeseen 2 on tarkoitus sijoittaa luokka-asteet 3 - 9. Rakennuksen toisen vaiheen aikataulu tarkentuu myöhemmin. Toinen rakennusvaihe täytyy voida toteuttaa siten, että se ei häiritse ensimmäisen vaiheen toimintaa. Vaihe 2 ei sisälly kaupunginhallituksen vuodelle 2014 hyväksymän talousarvion kymmenvuotiseen investointiohjelmaan.

Hankkeen laajuus

Rakennuksen bruttoala on 4 125 brm² ja huoneistoala yhteensä 3 275 htm². Koulun osuus laajuudesta on 2 240 htm² ja päiväkodin 1 035 htm².

Kustannukset

Tilakeskuksen laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat arvonlisäverottomana 14 170 000 euroa eli 3 435 euroa/brm². Kustannukset ovat toukokuun 2012 hintatasossa.

Vuokravaikutus

Kalasataman korttelitalohanke on opetus- ja sosiaalivirastoille vuokrakohde, jonka kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta kustannusarvion perusteella on:

Päiväkoti

pääomavuokra 20,35 euroa/htm²/kk
ylläpitovuokra 3,72 euroa/htm²/kk (vuoden 2012 tasossa) eli
yhteensä 24,07 euroa/htm²/kk.

Päiväkodin vuokrakustannuksista on vähennetty koulun 2. toteutusvaihetta palvelevien tilojen kustannuksia 440 000 euroa.

Koulu

pääomavuokra 21,22 euroa/htm²/kk
ylläpitovuokra 3,72 euroa/htm²/kk (vuoden 2012 tasossa) eli
yhteensä 24,94 euroa/htm²/kk.

Pääomavuokrat sisältävät tontin vuokraa 1,65 euroa/htm²/kk.



Laskennallisesti sosiaaliviraston vuokranmaksupinta-ala kohteessa on 1 035 htm². Kuukausivuokra on 24 912 euroa ja vuosivuokra 298 977 euroa.

Laskennallisesti opetusviraston vuokranmaksupinta-ala kohteessa on 2 240 htm². Kuukausivuokra on 55 866 euroa/kk euroa ja vuosivuokra 670 477 euroa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke sisältyy vuosien 2012 - 2017 talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosina 2014 - 2015 toteutettavana hankkeena.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta, kiinteistön ylläpidosta ja tilaa rakennuttamistehtävät kilpailuttamallaan rakennuttajakonsultilta.

Talous- ja suunnittelukeskuksen lausunto

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä eräin ehdoin esityksen mukaisena. Hanke sisältyy kaupunginhallituksen puolestaan hyväksymään vuoden 2014 talousarvioon ja sen kymmenvuotiseen investointiohjelmaan. Niissä hanke on esitetty rakennettavaksi vuosina 2014–2015. Rakennuskustannuksena on käytetty hankesuunnitelman mukaisesti 14,17 miljoonaa euroa.

Lausunnossa viitataan myös kaupunginvaltuuston vuosille 2013-2016 hyväksymään strategiaohjelmaan, jonka mukaan kaupungin omassa käytössä olevien toimitilojen kokonaispinta-ala ei saa kasvaa strategiakauden aikana. Strategiakaudella tulee pystyä osoittamaan uusien tilojen verran käytöstä poistuvaa tilaa. Lisäksi strategiaohjelma velvoittaa parantamaan tilojen yhteiskäyttömahdollisuuksia ja tilankäytön tehokkuutta. Nämä tulee opetusviraston sekä varhaiskasvatusviraston ottaa huomioon käytön aikana mahdollistamalla tilojen ulosvuokraus silloin, kun ne eivät ole omassa käytössä.

Lausunto kokonaisuudessaan sisältyy päätöshistoriaan.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi



11.11.2013

Kaj/3

Liitteet

- 1 Kalasataman korttelitalo, 1. vaiheen hankesuunnitelma 14.9.2012
- 2 Kalasataman korttelitalo, tarveselvitys

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Varhaiskasvatuslautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus

Päätöshistoria

Talous- ja suunnittelukeskus 19.9.2013

HEL 2012-012973 T 10 06 00

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että Kalasataman korttelitalon ensimmäisen vaiheen uudisrakennushankkeeseen sisältyy koulu- ja lasten päiväkotirakennus. Kouluosaan sisältyy yhteensä 150 tilapaikkaa (vuosiluokat 1-2) ja päiväkotiin yhteensä 105 tilapaikkaa. Hankkeen laajuus on yhteensä 4 125 brm² ja huoneistoala on yhteensä 3 275 htm². Tästä päiväkodin osuus on 1 035 htm² ja koulun 2 240 htm². Korttelitalo on suunniteltu Kalasataman tontille nro 10586, jolla on rakennusoikeutta yhteensä 10 000 kem².

Myöhemmin toteutettavassa korttelitalon toisessa vaiheessa rakennetaan tilat vuosiluokille 3–9. Ensimmäisen vaiheen kustannuksia nostavat myös korttelitalon koulun toista vaihetta palvelevat tilat ja toiminnot, jotka rakennetaan ensi vaiheessa kokonaisuudessaan. Näitä ovat: liikuntasali, osa teknisistä tiloista, väestönsuojatilat, keittiö sekä liittyminen alueelliseen jäteputkijärjestelmään.

Koulu sijoittuu nykyisen Aleksis Kiven peruskoulun oppilaaksiottoalueelle, jonka ennustettu lisäpaikkatarve vuoteen 2017 mennessä on 203 ja vuoteen 2022 mennessä on 674. Päiväkoti sijoittuu Kallion peruspiirin päiväkotialueelle Kallio - Ullanlinna - Vironniemi, jonka arvioitu suomenkielisten päivähoitopaikkojen lisäpaikkatarve vuosina 2011–2017 on 460 päivähoitopaikkaa.

Tilakeskuksen laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat arvonlisäverottomana 14,17 milj. euroa eli 3 435 euroa/brm². Kustannukset ovat toukokuun 2012 hintatasossa. Rakentaminen on ajoitettu vuosille 2014–2015.

Koulun pääomavuokraksi kiinteistöviraston tilakeskus on arvioinut 21,22 euroa /htm²/kk ja ylläpitovuokraksi 3,72 euroa /htm²/kk eli



yhteensä 24,94 euroa /htm²/kk (alv 0 %). Päiväkodin pääomavuokraksi kiinteistöviraston tilakeskus on arvioinut 20,35 euroa /htm²/kk ja ylläpitovuokraksi 3,72 euroa /htm²/kk eli yhteensä 24,07 euroa /htm²/kk (alv 0 %). Pääomavuokrat sisältävät tontin vuokraa 1,65 euroa/htm²/kk. Kohteen jatkosuunnittelussa pyritään vielä löytämään taloudellisia teknisiä ratkaisuja vuokratason laskemiseksi.

Varhaiskasvatusvirastolle kohdistuva kuukausivuokra on 24 912 euroa eli 237,3 euroa/kk/tilapaikka ja vuosivuokra 298 977 euroa. Sosiaalilautakunta on hyväksynyt vuokran.

Laskennallisesti opetusviraston vuokranmaksupinta-ala kohteessa on 2 240 htm². Kuukausivuokra on 55 866 euroa/kk euroa ja vuosivuokra 670 477 euroa. Myös opetuslautakunta on hyväksynyt vuokran.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 24.4.2013 strategiaohjelman vuosille 2013–2016, jonka mukaan kaupungin omassa käytössä olevien toimitilojen kokonaispinta-ala ei saa kasvaa strategiakauden aikana. Strategiakaudella tulee pystyä osoittamaan uusien tilojen verran käytöstä poistuvaa tilaa. Lisäksi strategiaohjelma velvoittaa parantamaan tilojen yhteiskäyttömahdollisuuksia ja tilankäytön tehokkuutta. Nämä tulee opetusviraston sekä varhaiskasvatusviraston ottaa huomioon käytön aikana mahdollistamalla tilojen ulosvuokraus silloin kun ne eivät ole omassa käytössä.

Hanke sisältyy kiinteistölautakunnan vuoden 2014 talousarvioehdotuksen talonrakentamishjelmaan sekä valmisteilla olevan talousarvion 10-vuotisen investointiohjelman luonnokseen talonrakentamishankkeista. Molemmassa hanke on esitetty rakennettavaksi vuosina 2014–2015 ja rakennuskustannuksiltaan 14,17 milj. euron suuruiseksi.

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä esityksen mukaisena, ehdolla että hanke sisältyy syksyllä päätettävään 10 -vuoden investointiohjelman ja sen vuotuisen investointiraamiin. Lisäksi talous- ja suunnittelukeskus edellyttää, että vuotuisten vuokrakustannusten nousu ei ylitä opetustoimelle annettavaa talousarvioraamia.

Lisätiedot

Otto Virenus, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70869
otto.virenus(a)hel.fi

Juha Viljakainen, hankepääällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 19.12.2012 § 700

HEL 2012-012973 T 10 06 00



11.11.2013

Kaj/3

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle 14.9.2012 päivätyn Kalasataman korttelitalon 1. vaiheen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 125 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 170 000 euroa toukokuun 2012 kustannustasossa.
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erja Erra, projektiarkkitehti, puhelin: 310 39997
erja.erra(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Sosiaalilautakunta 04.12.2012 § 392

HEL 2012-012973 T 10 06 00

Päätös

Sosiaalilautakunta päätti lausuntonaan kiinteistöviraston tilakeskukselle omalta osaltaan puoltaa Kalasataman Korttelitalon uudisrakennuksen hankesuunnitelmaa.

Esittelijä

sosiaalijohtaja
Paavo Voutilainen

Lisätiedot

Sirkka Könkkölä-Viitasalo, suunnittelija, puhelin: 310 42545
sirkka.konkkola(a)hel.fi

Opetuslautakunta 20.11.2012 § 198

HEL 2012-012973 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon kiinteistöviraston tilakeskukselle liitettäväksi hankesuunnitelmaan toimitettaessa sitä edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi:



Kalasadaman korttelitalon 1 vaiheen 14.9.2012 päivättyhankesuunnitelma koostuu tekstiosasta ja liitteistä 1-6. Hankesuunnitelmassa viitataan kustannusarvion pohjana olleeseen tekniseen liitteeseen numero 7, jota ei kuitenkaan ole sisällytetty lausunnon kohteena olevaan hankesuunnitelmaan. Liitteen 7 sisältöön otetaan kantaa seuraavissa suunnitteluvaiheissa.

Hankesuunnitelman viitesuunnitelmat vastaavat hyvin pitkälle asetettuja toiminnallisia tavoitteita. Luonnossuunnittelussa tulee kuitenkin kiinnittää erityistä huomiota opetus-, oppilashuolto-, terapia-, vaate- ja wc-tilojen ratkaisujen toimivuuteen ja terveysvaikutuksiin tavoitteena oppilaiden ja henkilökunnan hyvinvointi.

Koko hankkeen arvioidut kustannukset olivat tarveselvityksessä 13,23 miljoonaa euroa ja hankesuunnitelmassa 14,17 miljoonaa euroa. Tämä selittyy kahdella asialla: bruttoalan kasvamisella ja hankkeeseen liitetyn LPA-alueen kustannuksilla.

Hankkeen hyötyala on pysynyt tarveselvityksen mukaisena. Bruttoala on kasvanut 225 brm². Tarveselvityksen viitesuunnitelmista laskettu bruttoala oli 3 900 brm²; hankesuunnitelmasta laskettu bruttoala puolestaan on 4 125 brm². Kasvu johtuu rakentamisen vaihteittaisuudesta; bruttoalaan laskettavia koko rakennusta palvelevia teknisiä tiloja ei ole tarkoituksenmukaista jakaa kahtia vaan toteuttaa ne jo 1. vaiheessa.

Alustava vuokra-arvio ylittää tarveselvityksen mukaisen yhteenlasketun pääoma- ja ylläpitovuokran 22,45 euroa/htm²/kk, jota opetuslautakunta lausunnossaan 22.11.2011 piti poikkeuksellisen kalliina.

Hankesuunnitelmassa arvioitu koulun vuokra 24,94 euroa/htm²/kk perustuu arvioituun neliöhintaan 3 435 euroa/brm² (alv 0 %) sekä todelliseen tontinvuokraan 1,65 euroa, joka on 1,13 euroa enemmän kuin tarveselvityksen vuokraan oli oletettu. Oikealla tontinvuokralla korotettu tarveselvitysvaiheen vuokra-arvio on 23,58 euroa/htm²/kk. Lisäksi koulun vuokraa on kasvattanut osaltaan myös 1. vaiheessa koulun 2. vaihetta varten rakennettavien osien (mm. väestönsuoja- ja tekniset tilat) kustannuksen laskeminen kokonaan koulun vuokraan.

Opetuslautakunta hyväksyy esitetyn vuokra-arvion edellyttäen, että jatkosuunnittelussa pyritään löytämään taloudellisempia teknisiä ratkaisuja ja että koko rakennuksen vuokrat tarkistetaan toisen vaiheen suunnittelun yhteydessä.

Opetuslautakunta toteaa olevansa huolestunut alueen koulutilojen valmistumisen aikataulusta.

Käsittely



11.11.2013

Kaj/3

20.11.2012 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

opetustoimen johtaja
Rauno Jarnila

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi