



25.06.2012

Kaj/1

§ 759

V Viikinmäen korttelitalon uudisrakennuksen hankesuunnitelma

HEL 2011-008303 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 11.10.2011 päivätyn Viikinmäen korttelitalon hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3597 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 12 710 000 euroa kesäkuun 2011 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Viikinmäen korttelitalon hankesuunnitelma liitteineen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 11.10.2011 päivätyn Viikinmäen korttelitalon hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3597 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 12 710 000 euroa kesäkuun 2011 kustannustasossa.

Tiivistelmä

Hankkeen laajuus on 3597 brm², josta päiväkodin osuus on 943 brm² ja koulun osuus 2655 brm². Rakennuksessa tulee toimimaan koulu, jossa on 180 oppilasmaikkaa (luokat 1 - 6 ja starttiluokka) ja päiväkotito, jossa on 4 ryhmää, tila-aiikkoja 84.

Hankkeen rakennuskustannukset ovat arvonlisäverottomana 12 710 000 euroa. Hankkeen rakentaminen on ajoitettu vuosille 2013 - 2014.



Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijä

Peruskoulun tarve

Opetusviraston Helsingin tietokeskuksen väestöennusteeseen perustuvan oppilasennusteen mukaan peruskouluikäisten määrä Pihlajiston, Pihlajamäen, Viikinmäen ja Viikinrannan alueella lisääntyy 344:llä vuosina 2011 - 2019.

Lähikouluun menevien oppilaiden arvioitu määrä alueella vuosina 2011 - 2019 on 816 - 1155 oppilasta. Tarvittavien lähikoulupaikkojen määrä erityisoppilaiden tilantarpeet huomioiden on 941 - 1283 oppilaspaikkaa.

Lähikoulujen laskennallinen kapasiteetti on 1073 oppilaspaikkaa.

Opetuslautakunta on 18.3.2008 tarkistaessaan koulu- ja oppilaitosverkkoa 2009 - 2013 edellyttänyt, että myös muuttuva toimintakulttuuri otetaan huomioon: selvitetään iltapäivätoiminnan tarpeet koulurakennuksissa, otetaan huomioon kapasiteetilaskennassa positiivisen diskriminaation vaikutukset ja huolehditaan koulumatkojen turvallisuudesta. Opetuslautakunnan päätös edellyttää olemassa olevien koulujen kapasiteetin uudelleen tarkistusta ja uusien koulujen kohdalla mitoituksen tarkistusta. Viikinmäen Korttelitalo tulee toimimaan Pihlajiston ala-asteen koulun sivutoimipisteenä.

Päiväkodin tarve

Latokartanon päivähoitoalueella 1-6 -vuotiaiden suomenkielisten lasten määrä lisääntyy väestöennusteen mukaan vuosien 2011 - 2016 aikana noin 250 lapsella, ja alkaa ennusteen mukaan vähentyä vuodesta 2017 alkaen. Päivähoitoalueen hoitopaikkatarvetta on osittain hoidettu väliaikaisin tilaratkaisuin ja lisätilaa otetaan käyttöön myös syksyllä 2012. Tällä hetkellä noin 100 lasta on hoidossa kolmessa väliaikaisessa päivähoitotilassa.

Latokartanon päivähoitoalueen ja lähialueiden palveluverkkoa arvioidaan samanaikaisesti Viikinmäen korttelitalon ja päiväkotitilat Satakielen valmistumisen myötä, jolloin osasta väliaikaisia tiloja voitaneen alueella luopua.

Korttelitalon suunnittelun lähtökohtana on ollut, että osa luokkatiloista voi tarvittaessa ensin toimia päiväkotitiloina nopeasti lisääntyvälle alle kouluikäiselle väestölle ja siirtyä myöhemmin koulun käyttöön.

Yleistä hankkeesta



Rakennuspaikka sijaitsee Viikinmäen länsiosassa. Voimassa olevan asemakaavan mukaan alue on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), sen rakennusoikeus on 4200 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku yhdestä kolmeen.

Hanke on erityisen vaativa tontin korkeuserojen takia. Alimman tason (eteläreuna, jossa puisto/ pallokenttä sijaitsee) ja ylimmän tason (ajo tontille, paikoitus) välillä on yhteensä noin 14 metrin korkeusero. Rakennusaloille on asemakaavassa merkitty alimmat sallitut louhintatasot Viikinmäen vedenpuhdistamon vuoksi.

Korttelitalon tontille on laadittu 3.3.2011 päivätty asemakaavan muutosehdotus hankesuunnitelmaan liittyvien viitteesuunnitelmien perusteella.

Asemakaavan muutoksessa tontin 36262/1 kokoa ehdotetaan suurennettavaksi sen koillis- ja eteläosassa. Tämä parantaa uuden korttelitalon ja siihen liittyvien piha-alueiden sijoittamismahdollisuuksia topografialtaan hyvin vaikealle tontille. Rakennusoikeus säilyy ennallaan.

Rakennuksen sovittaminen tontin korkeuseroihin mahdollistaa normien mukaan mitoitettujen piha-alueiden ja niiden hyvän käytettävyyden. Samalla tämä kuitenkin johtaa sisätilojen jakamiseen puolen kerroksen tasoeroin, jolloin tilojen sujuva ja esteetön saavutettavuus edellyttää kahden hissien rakentamista, normaali kerrosten välisen hissien ja yhden tasonostimen.

Päiväkodin tilat ja pihat sijoittuvat tontin pohjoisosaan, ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen. Koulun tilat sijoittuvat rakennuksen eteläpäätyyn pohja-, ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen.

Rakennuksen keskiosassa sijaitsevat juhlasali/ruokasali näyttämöineen, pääsisäänkäyntiaula ja kirjasto. Koulun kenttänä toimii puistosuunnitelman toteuttamisen yhteydessä rakennettava pallokenttä.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 12 710 000 euroa arvonlisäverottomana eli 3534 euroa/bm². Kustannukset ovat kesäkuun 2011 hintatasossa.

Vuokravaikutus

Rakennus on sosiaali- ja opetusvirastoille vuokrakohde, jonka kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta em. kustannusten perusteella on:



pääomavuokra n. 18.99 euroa /htm²/kk
ylläpitovuokra 3.72 euroa /htm²/kk
yhteensä 22,71 euroa /htm²/kk.

Laskennallisesti kohteessa on 3058 m² huoneistoalaa (= vuokranmaksupinta-ala). Vuokra-ajaksi on määritelty 20 vuotta. Siten kuukausivuokra koulun osalta on noin 51 256,47 euroa ja vuosivuokra noin 615 077,64 euroa.

Päiväkodin osalta kuukausivuokra on 18 190,71 ja vuosivuokra noin 218 288,52 euroa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Vuosien 2012 - 2016 talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa hanke on vuosina 2013 - 2014 toteutettavana hankkeena, jonka rakentamiskustannukset ovat 13 miljoonaa euroa.

Rakentaminen on suunniteltu aloitettavaksi maaliskuussa 2013, jolloin rakennus valmistuisi heinäkuussa 2014.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta, kiinteistön ylläpidosta ja tilaa rakennuttamistehtävät HKR-Rakennuttajalta.

Talous- ja suunnittelukeskuksen lausunto

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että hanke vastaa osaltaan alueella syntynyttä päiväkotij- ja koulupalveluiden tarvetta ja hanke on otettu huomioon talousarviossa. Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä ehdotuksen mukaisesti.

Esittelijän kannanotto

Esittelijä toteaa, että hanketta on pidettävä tarpeellisena ja tarkoituksenmukaisena ottaen huomioon alueen väestönkehityksestä johtuvan päiväkotij- ja kouluikäisten lasten määrän. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet



1 Viikinmäen korttelitalon hankesuunnitelma liitteineen

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Sosiaalilautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus

Päätöshistoria

Talous- ja suunnittelukeskus 15.6.2012

HEL 2011-008303 T 10 06 00

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että Viikinmäen korttelitalon uudisrakennushankkeessa on kyseessä koulu- ja lasten päiväkotirakennus, johon on koulun osalle suunniteltu yhteensä 160 oppilaspaikkaa (luokat 1-6 ja starttiluokka) ja päiväkotiin 84 tilapaikkaa. Hankkeen laajuus on yhteensä 3 597 brm², josta koulun osuus on 2 655 brm² ja lasten päiväkodin 943 brm².

Opetusviraston Helsingin tietokeskuksen väestöennusteeseen perustuvan oppilasennusteen mukaan peruskouluikäisten määrä Pihlajiston, Pihlajamäen, Viikinmäen ja Viikinrannan alueella lisääntyy 339:llä vuosina 2011–2019. Lähikouluun menevien oppilaiden arvioitu määrä alueella vuosina 2011–2019 on 816-1155 oppilasta. Tarvittavien lähikoulupaikkojen määrä erityisoppilaiden tilantarpeet huomioiden on 941-1283 oppilaspaikkaa eli peruskouluikäisten määrä lisääntyy alueella yhteensä 342:lla.

Latokartanon päivähoitoalueella 1-6 -vuotiaiden suomenkielisten lasten määrä lisääntyy väestöennusteen mukaan vuosien 2011 -2016 aikana noin 250 lapsella, ja alkaa ennusteen mukaan vähentyä vuodesta 2017 alkaen. Päivähoitoalueen hoitopaikkatarvetta on osittain hoidettu väliaikaisin tilaratkaisuina ja lisätilaa otetaan käyttöön myös syksyllä 2011. Tällä hetkellä noin 100 lasta on hoidossa kolmessa väliaikaisessa päivähoitotilassa.

Latokartanon päivähoitoalueen ja lähialueiden palveluverkkoa arvioidaan samanaikaisesti Viikinmäen korttelitalon ja päiväkoti Satakielen valmistumisen myötä, jolloin osasta väliaikaisia tiloja voitaneen alueella luopua.

Korttelitalon suunnittelun lähtökohtana on ollut, että osa luokkatiloista voi tarvittaessa ensin toimia päiväkotitiloina nopeasti lisääntyvälle alle kouluikäiselle väestölle ja siirtyä myöhemmin koulun käyttöön.



HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 12 710 000 euroa arvonlisäverottomana eli 3534 euroa/brm². Kustannukset ovat kesäkuun 2011 hintatasossa (RI=103,7 ja THI=153,6).

Kiinteistöviraston tilakeskus on arvioinut pääomavuokraksi 19,0 euroa /htm²/kk ja ylläpitovuokraksi 3,7 euroa /htm²/kk eli yhteensä 22,7 euroa /htm²/kk (alv 0%).

Kuukausivuokra 20 vuoden ajalle laskettuna koululle on 51 256 euroa ja vuosivuokra 615 077 euroa. Päiväkodin kuukausivuokra on 18 191 euroa ja vuosivuokra 218 289 euroa.

Vuoden 2012 talousarviossa hankkeen kokonaiskustannusarvioksi on merkitty 13,0 milj. euroa. Vuodelle 2012 hankkeelle on varattu 2,51 milj. euroa. Suunnitelmavuodelle 2013 on hankkeelle merkitty 10 milj. euroa.

Hankesuunnitelman mukaan rakentaminen on myöhentynyt vuoden 2012 talousarvion laadinnan jälkeen siten, että se alkaisi maaliskuussa 2013 ja valmistuisi heinäkuussa 2014. Kiinteistölautakunnan 19.4.2012 hyväksymässä talonrakennushankkeiden investointiohjelmassa hankkeen kustannuksiksi on merkitty hankesuunnitelman mukaisesti 12,71 milj. euroa. Investointiohjelman mukaan hankkeen toteutukseen on ennen vuotta 2012 käytetty 0,19 milj. euroa. Vuoden 2012 rahoitustarpeeksi on arvioitu 0,43 milj. euroa. Vuoden 2013 talousarvioon on ehdotettu 4,36 milj. euroa. Vuodelle 2014 on suunniteltu tarvittavan 7,73 milj. euroa.

Talous- ja suunnittelukeskuksen mielestä hankesuunnitelma tulisi hyväksyä.

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 01.12.2011 § 590

HEL 2011-008303 T 10 06 00

Kiinteistökartta H5 S4, Harjannetie 3

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle 11.10.2011 päivätyn Viikinmäen korttelitalon hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3597 brm² ja että rakentamiskustannusten



enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 710 000 euroa kesäkuun 2011 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

- päätös tehdään ehdolla, että sosiaalilautakunta ja opetuslautakunta antavat puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kristiina Pyykönen, arkkitehti, puhelin: 310 43891
kristiina.pyykonen(a)hel.fi
Grundström Irmeli, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi