



18.3.2013

Kaj/1

Päätöshistoria

Talous- ja suunnittelukeskus Taloussuunnittelu- ja varainhallintaosasto 4.12.2012

HEL 2012-006107 T 10 06 00

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa Itä-Pakilan ala-asteen ja päiväkotitammien perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä esityksen mukaisena, mutta edellyttää, että vuotuisten vuokratilakustannusten nousu sisällytetään annettavaan talousarvioon.

Peruskorjauksen laajuus on 2 342 brm². Rakennuskustannukset ovat 6,87 milj. euroa eli 2 932 euroa/brm² (alv 0 %) helmikuun 2012 hintatasossa (RI=104,9 THI=155,8). Tästä päiväkodin veroton osuus on 3,78 milj. euroa (1 108 brm²) ja koulun 3,09 milj. euroa (1 234 brm²). Hanke sisältyy 6,87 milj. euron suuruisena vuoden 2013 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeiden vuosiksi 2013–2017. Rakentaminen on ajoitettu vuosille 2014–2015. Tilakeskuksen tulee sisällyttää hankkeen enimmäishinnan mukainen jatkorahoitus opetustoimen korjaushankkeisiin vuosien 2014–2015 talousarvioehdotuksissa.

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että koulurakennus on valmistunut vuonna 1976. Rakennukseen on esitetty nyt tehtäväksi ensimmäinen merkittävä perusparannus. Rakennuksen rakenneosista uusitaan julkisivut, sisäänkäynnit, yläpohja, kaikki tilapinnat sekä ikkunat. Lisäksi rakennetaan mm. kattoikkunoita sekä hissi. Taloteknisistä järjestelmistä uusitaan vesi- ja viemäriverkosto, sekä sähkö- ja teletekniset järjestelmät. Rakennus varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihtojärjestelmällä ja osa huoneista läsnäolon mukaan automaattisesti säätyvällä ilmanvaihdolla. Päiväkodin kapasiteetti kasvaa 79 tilapaikasta 105 tilapaikkaan. Tilojen toimivuus paranee ja toiminta pystytään järjestämään nykymääräysten mukaisesti.

Peruskorjauksen aikana koulun väistötilarakennukset (4 x 60 hym² ja 1 x 40 hym²) sijoitetaan Metsolan ala-asteen Kartanonmuseontien tontille tuleviin viipalerakennuksiin. Päiväkodin väistötilana toimii Osmonkallion väistötilapäiväkotit.

Nykyinen koulun vuokra on 156 257,64 euroa/vuosi ja se tulee nousemaan. Tuleva koulun vuokra tulee olemaan 19,1 euroa/htm²/kk, 20 303 euroa/kk ja 243 625 euroa/vuosi.



Nykyinen päiväkodin vuokra on 111 210,60 euroa/vuosi ja päiväkodin arvioitu tuleva vuokra on 21,63 euroa/htm²/kk, 21 068 euroa/kk ja 252 811 euroa/vuosi. Vuokrakustannus tilapaikkaa kohti on 201 euroa kuukaudessa.

Rakennushankkeen ajan peritään nykyisiä vuokria. Päiväkodille väistötiloista aiheutuva lisävuokra on 524 euroa/kk kymmenen vuoden ajan. Koululle ei aiheudu lisävuokraa väistötiloista. Opetusvirasto varaa irtokalustehankintoihin 101 000 euroa ja muuttokustannuksiin 20 000 euroa sekä väistöruokailun henkilöstömenoihin 40 000 euroa.

Lisätiedot

Anu Turunen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 25712
anu.turunen(a)hel.fi

Otto Virenius, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70869
otto.virenius(a)hel.fi

Opetuslautakunta 19.06.2012 § 121

HEL 2012-006107 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa puoltavan lausunnon Itä-Pakilan ala-asteen (nykyisin Metsolan ala-asteen Itä-Pakilan toimipisteen) ja lastenpäiväkoti Tammen kiinteistön perusparannuksen ja laajennuksen 10.4.2012 päiväystä hankesuunnitelmasta.

Lisäksi opetuslautakunta päätti, että päiväkodin tilojen yhteydessä oleva erillinen entisestä asunnosta muutettu 56 m²:n opetustila voidaan liittää perusparannuksen yhteydessä päiväkodin tiloihin. Metsolan ala-asteen ja Itä-Pakilan ala-asteen yhdistyttyä Metsolan ala-asteen kouluksi koulun 3-6 vuosiluokkien opetus on tarkoitus keskittää Kartanomuseontielle. Alueella on puutetta koulutiloista ja opetuslautakunta on esittänyt laajennusta Kartanomuseontielle lausunnossaan 20.3.2012 rakentamishjelmasta vuosille 2013–2017. Itä-Pakilan toimipiste tulee palvelemaan alueen 1-4 vuosiluokkien opetusta ja kiinteistön alkuperäiset koulutilat riittävät tulevalle oppilasmäärälle.

Lisäksi lautakunta päätti esittää, että koulurakennuksen teknisen perusparannuksen ajalta aiheutuvista väistötiloihin liittyvistä kustannuksista eli sekä ennen korjaustyön aloittamista vallinneen vuokratason ylittävistä väistötilojen vuokrista että muuttokustannuksista siirryttäessä väistötiloihin ja palattaessa niistä vastaa tilakeskus eikä opetusvirasto.

Esittelijä

linjanjohtaja



18.3.2013

Kaj/1

Outi Salo

Lisätiedot

Marketta Savelainen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86363
marketta.savelainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 14.06.2012 § 348

HEL 2012-006107 T 10 06 00

Kiinteistökartta H6 P3, Solakalliontie 13

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle 10.4.2012 päivätyn Itä-Pakilan ala-asteen ja lpk Tammen perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 342 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 870 000 euroa helmikuun 2012 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Päätös tehdään ehdolla, että opetuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö
Markku Metsäranta

Lisätiedot

Heli Marstio, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86353
heli.marstio(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Sosiaalijohtaja 25.05.2012 § 93

HEL 2012-006107 T 10 06 00

Päätös

Sosiaalijohtaja päätti hyväksyä omalta osaltaan päiväkotit Tammen perusparannuksen ja laajennuksen 10.4.2012 päivätyn tarveselvityksen ja antaa kiinteistölautakunnalle hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon

Päätöksen perustelut



Sosiaalilautakunta delegoi 5.4.2011, §131, sosiaalihoitajalle tarvepäätöksen tekemisen alle 5 miljoonan hankkeista sekä antamaan omalta osaltaan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Päiväkoti Tammen perusparannus ja laajennus sisältyy kaupungin valtuuston hyväksymään vuosien 2012-2016 talonrakennushankkeiden rakennusohjelmaan vuosien 2013-2014 hankkeena. Tilakeskuksen 19.4.2012 päivätyssä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa päiväkotit Tammen perusparannuksen aloitus on kuitenkin suunniteltu aloitettavaksi tammikuussa 2014 ja käyttöön otettavaksi kesäkuussa 2015.

Päiväkoti Tammi sijaitsee samassa rakennuksessa Metsolan ala-asteen Itä-Pakilan toimipisteen kanssa. Päiväkoti Tammi on Pohjoisella päivähoitoalueella, Itä-Pakilan peruspiirissä, osoitteessa Solakalliontie 13, 00680 Helsinki, kaupunginosa 34, kortteli 34021. Metsolan ala-asteen Itä-Pakilan toimipisteen ja lasten päiväkotit Tammen tontti kuuluu Itä-Pakilan asemakaavan muutosalueeseen no 10625. Alueen kaavamuutos on vahvistettu 7.5.1999.

Päiväkoti Tammi on osa pohjoisen päivähoitoalueen pysyvää palveluverkkoa. Pohjoisen suurpiirin 1-6 -vuotiaiden lasten määrän ennustetaan kasvavan noin 220 lapsella vuoteen 2017 asti, jonka jälkeen se vähitellen laskee noin sadalla lapsella vuoteen 2021. Perusparannuksen ja laajennuksen yhteydessä päiväkodin tilapaikkamäärä nostetaan nykyisestä 79:stä 105:een.

Koko rakennuksen bruttopinta-ala on 2342 brm², sisältäen päiväkodin ja koulun laajennusosat 190 brm² ja teknisten tilojen laajennuksen alustilaan 56 brm². Päiväkodin hyötyala on 808 htm² ja huoneistoala 974 htm², mikä sisältää laajennusosan 147 htm². Koulun ja päiväkodin hyötyaloihin sisältyy 50% yhteiskäyttöisistä tiloista.

Päiväkoti Tammen keskeisin puute on tilojen ahtaus sekä niiden hankala käytettävyys ja muunneltavuus. Tilojen perusparannuksessa ja laajennuksessa parannetaan päiväkodin toiminnallisuutta ja esteettömyyttä tavoitteena turvallinen ja terveellinen päiväkotiympäristö.

Toiminnallisuuden paranemiseen vaikuttaa laajennuksen ohella erityisesti märkäeteisten rakentaminen ja eteistilojen uudelleenjärjestelyt. Pienryhmähuoneet on suunniteltu lasten ryhmätilojen läheisyyteen siten, että käytävätiloja saadaan aktiivisempaan käyttöön. Pihan muutostöillä parannetaan viihtyisyyttä ja luodaan paremmat edellytykset lasten monipuoliselle liikkumiselle ja leikkimiselle.



Terveysvaikutusten näkökulmasta päiväkodin perusparannus tukee sekä aikuisten että lasten hyvinvointia. Perusparannuksella on huomattava vaikutus alueen lasten terveyteen ja hyvinvointiin, kun päiväkodille saadaan turvalliset ja ajanmukaiset tilat.

Päiväkodin toiminta järjestetään perusparannuksen aikana Osmonkalliossa, Myrskyläntie 18, 00650 Helsinki.

Kustannusarvio päiväkodin osalta on 3,78 miljoonaa euroa (alv 0%), eli 3 412 euroa/ brm2 helmikuu 2012 hintatasossa, RI 104,9, THI 155,8.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arviossa (alv 0%) päiväkodin vuokran arvioidaan olevan enintään 21,63 euroa /htm2 /kk, 252 811 euroa/ vuosi. Vuokra koostuu kiinteistön pääomavuokrasta 17,91 euroa/ htm2/ kk ja kustannusperusteisesta ylläpitovuokrasta 3,72 euroa/ htm2/kk. Vuokrakustannus on noin 201 euroa kuukaudessa tilapaikkaa kohti.

Hankesuunnittelussa on pyritty käyttökustannusten kannalta edullisiin ratkaisuihin, rakenteisiin ja materiaaleihin. Pintamateriaalit, varusteet ja kalusteet on kulutusta kestäviä, helposti puhtaana pidettäviä ja kunnostettavia sekä käyttökustannuksiltaan edullisia.

Kohteen jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota kaikkiin mahdollisiin ratkaisuihin, joilla kohteen vuokrataso voidaan alentaa.

Hankkeen rakentamisen on suunniteltu käynnistyvät tammikuussa 2014 ja hankkeen on arvioitu valmistuvan kesäkuussa 2015.

Lisätiedot

Kurki Riikka, päivähoiton suunnittelija, puhelin: 310 46302
riikka.kurki(a)hel.fi
