



18.03.2013

Kaj/1

§ 309

Itä-Pakilan ala-aste ja lasten päiväkoti Tammi, perusparannus ja laajennus

HEL 2012-006107 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä 10.4.2012 päivätyn Itä-Pakilan ala-asteen ja lasten päiväkoti Tammen perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 342 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 870 000 euroa helmikuun 2012 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 10.4.2012

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneenä hyväksyä 10.4.2012 päivätyn Itä-Pakilan ala-asteen ja lasten päiväkoti Tammen perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 342 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 870 000 euroa helmikuun 2012 kustannustasossa.

Tiivistelmä

Osoitteessa Solakalliontie 13 toimii Metsolan ala-asteen koulun Itä-Pakilan toimipiste sekä päiväkoti Tammi. Rakennus on kunnoltaan tyydyttävä ja suurimmalta osin vielä alkuperäisessä asussaan.

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

Esittelijä

Koulu



Metsolan ala-asteen koulu on Itä-Pakilan alueen lähikoulu vuosiluokille 1 - 6.

Perusparannuksen jälkeen Itä-Pakilan toimipiste toimii lähikouluna alueen 1. - 4. vuosiluokkien lapsille. Oppilasmäärä on perusparannuksen valmistuessa arviolta 150 oppilasta, joista 90 päärakennuksessa ja kaksi opetusryhmää viipalekoulurakennuksessa.

Koulun osalta perusparannushankkeen lähtökohtana ovat talotekniset puutteet ja rakenteiden huono kunto.

Päiväkoti

Päiväkoti Tammi on osa pohjoisen päivähoitoalueen pysyvää palveluverkkoa. Pohjoisen suurpiirin lapsimäärän ennustetaan kasvavan muutamalla sadalla vuoteen 2018 asti. Laajennuksen avulla päiväkodin tilapaikkaluku kasvaa 79:stä 105:een, tilojen toimivuus paranee ja toiminta pystytään järjestämään nykymääräysten mukaiseksi.

Yleistä hankkeesta

Rakennuksen bruttopinta-ala on 2 342 brm² (sis. päiväkodin laajennusosan 166 brm² ja koulun laajennukset 24 brm² sekä teknisten tilojen laajennuksen alustatilaan 56 brm²). Kylmää varastotilaa on lisäksi 45 brm².

Koulun hyötyala on 722 hym² ja huoneistoala 1 063 htm² (sis. laajennusta 18 htm²). Hyötyalaan sisältyy 50 % yhteiskäyttöisistä tiloista.

Päiväkodin hyötyala on 808 hym² ja huoneistoala 974 htm² (sis. laajennusosan 147 htm²). Hyötyalaan sisältyy 50 % yhteiskäyttöisistä tiloista.

Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Hankkeen lähtökohtana ovat olleet tekniset perusparannustarpeet ja sisäilman laatu sekä päiväkodin osalta laajennustarve.

Rakennuksen muuratuissa julkisivuissa on merkittäviä tiiviysongelmia.

Vesikatto, ikkunat ja ovet ovat huonokuntoiset. Rakennuksen ilmanvaihto-, sähkö-, vesijohto-, viemäri- ja salaojajärjestelmät ovat pääosin alkuperäiset.

Pihan pinnat ovat kuluneet, valaistus on heikko ja varustus uusimisen tarpeessa.



Rakennus ei ole esteetön.

Hankkeen sisältö

Hankesuunnitelmassa koko rakennus varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla ja sen vesi- ja viemäriputkisto-, sähkö- ja atk-järjestelmät uusitaan. Julkisivun tiilirakenteet ja lämmöneristeet uusitaan lukuun ottamatta jo uusittua länsisivua, ikkunat uusitaan puu-alumiini-ikkunoiksi. Vesikatto uusitaan kokonaisuudessaan. Rakennuksen turvallisuutta sekä energiataloutta parannetaan ja kiinteistöön rakennetaan hissi. Päiväkotia laajennetaan niin, että saadaan tilat yhdelle uudelle päiväkotiryhmälle. Hankkeessa parannetaan keittiön ja ruokailun järjestelyjä sekä henkilökunnan tiloja.

Pihan pintarakenteita korjataan ja uusitaan. Pihan valaistusta parannetaan ja leikkivälineet uusitaan.

Tontilla olevista kahdesta viipalekoulurakennuksesta vanhempi puretaan työmaan loppuvaiheessa. Uudempi säilyy käytössä nykyisellään.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 6,87 milj. euroa, alv. 0 %, josta päiväkodin osuus on 3,78 milj. euroa ja koulun 3,09 milj. euroa.

Neliökustannukset koulun osalta ovat 2 500 euroa/brm² (1 234 brm²) ja päiväkodin osalta 3 412 euroa/brm² (1 108 brm²) ja keskimäärin 2 932 euroa/ brm².

Kustannuksiin sisältyvät päiväkodin laajennusosa 166 brm² ja koulun laajennukset 24 brm².

Rakentamiskustannukset päiväkodin tilapaikkaa kohden ovat kokonaiskustannuksista laskettuna 36 000 euroa arvonlisäverottomana.

Kustannukset ovat helmikuun 2012 hintatasossa.

Viipalekoulurakennuksen purkukustannukset eivät kuulu hankkeen kustannuksiin.

Vuokra vaikutus

Metsolan ala-asteen Itä-Pakilan toimipisteen rakennus on opetusvirastolle vuokrakohde, jonka kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta em. kustannusten perusteella on:



18.03.2013

Kaj/1

pääomavuokra 15,38 euroa/htm²/kk (korko 3 %, kuoletusaika 30 vuotta, jäännösarvo 30 %)

ylläpitovuokra 3,72 euroa/htm²/kk (vuoden 2011 tasossa)

yhteensä 19,10 euroa/htm²/kk.

Laskennallisesti vuokranmaksupinta-ala on 1 063 m².

Nykyinen koulun vuokra on 156 257,64 euroa/vuosi, kun peruskorjauksen jälkeiseksi uudeksi vuosivuokraksi tulee 243 625 euroa (20 303 euroa/kk) .

Päiväkoti Tammen rakennus on sosiaalivirastolle vuokrakohde, jonka kiinteistöviraston tilakeskus toteuttaa. Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta em. kustannusten perusteella on:

pääomavuokra 17,91 euroa/htm²/kk (korko 3 %, kuoletusaika 30 vuotta, jäännösarvo 30 %)

ylläpitovuokra 3,72 euroa/htm²/kk (vuoden 2011 tasossa) eli

yhteensä 21,63 euroa/htm²/kk.

Laskennallisesti vuokranmaksupinta-ala on 974 m².

Kuukausivuokra on 21 068 euroa ja vuosivuokra 252 811 euroa. Nykyinen päiväkodin vuokra on 111 210,60 euroa/vuosi.

Vuokrakustannus on 201 euroa kuukaudessa tilapaikkaa kohti.

Arvioitu väistötilakustannus

Koulun osalta rakennushankkeen ajan peritään nykyistä vuokraa. Väistötilat on suunniteltu toteutettavan nykyisiä tiloja huomattavasti pienemmillä tiloilla. Toteutuessaan suunnitellusti väistötilat eivät aiheuta lisävuokraa. Päiväkodin osalta rakennushankkeen ajan peritään nykyistä vuokraa. Väistötiloista aiheutuva lisävuokra on 524 euroa/kk kymmenen vuoden ajan.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke sisältyy 6,87 milj. euron suuruisena vuoden 2013 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2013–2017. Rakentamisen suunnitellaan alkavan tammikuussa 2014 ja työn valmistuvan kesäkuussa 2015.

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



Lausunnot

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

Tilakeskuksen tulee sisällyttää hankkeen enimmäishinnan mukainen jatkorahoitus opetustoimen korjaushankkeisiin vuosien 2014–2015 talousarvioehdotuksissa.

Opetuslautakunta päätti antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta. Lautakunta 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.

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että rakennushankkeen ajan peritään nykyisiä vuokria. Päiväkodille väistötiloista aiheutuva lisävuokra on 524 euroa/kk kymmenen vuoden ajan. Koululle ei aiheudu lisävuokraa väistötiloista. Muuttokustannuksiin opetusvirasto varaa 20 000 euroa, irtokalustehankintoihin 101 000 euroa ja sekä väistöruokailun henkilöstömenoihin 40 000 euroa.

Sosiaalijohtaja päätti sosiaalitoimen osalta puoltaa hankesuunnitelmaa.

Esittelijä toteaa, että ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 10.4.2012

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus
Sosiaalivirasto



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 päiväkotit Tammen perusparannuksen ja laajennuksen hankesuunnitelman hyväksymistä esityksen mukaisena, mutta edellyttää, että vuotuisten vuokratilakustannusten nousu sisällytetään annettavaan talousarvioaraamiin.

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 suuruiseen vuoden 2013 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan 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 h² ja 1 x 40 h²) 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/h²/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/h²/kk, 21 068 euroa/kk ja 252 811 euroa/vuosi. Vuokratilakustannus 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 Virenus, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70869
otto.virenus(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 lastenpäiväkotin Tammen kiinteistön perusrakennuksen 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 perusrakennuksen 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 teknisenperusrakennuksen 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
Outi Salo

Lisätiedot

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



18.03.2013

Kaj/1

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, sosiaalijohtajalle tarvepäätöksen tekemisen alle 5 miljoonan hankkeista sekä antamaan omalta osaltaan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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 vuokratasoa 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