



05.04.2018

Asia/3

§ 44

Lasten päiväkoti Kuninkaantammi ja luokat 1 - 2, vaihe 1, hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2018-003258 T 10 06 00

Kiinteistökartta 94-682492 / 683493, Ultramariinikuja 4

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Kuninkaantammen Ultramariinikujalla, lpk Kuninkaantammen vuokrapaviljonkina toteutettavan uudisrakennuksen 23.3.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että kohteen investointikustannukset ovat enimmillään arvonlisäverottomana 660 000 euroa (524 euroa/brm²) kustannustasossa 1/2018 enimmäislaajuuden ollessa 1 260 brm² ja käyttäjän vuokrakustannusten keskimäärin 30,20 euroa/htm²/kk.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hildén

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Kuninkaantammen pk ja Lpk hankesuunnitelma_180323

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on esittänyt akuuttiin palvelutarpeeseen Kuninkaantammen toteutettavaksi tiloja noin 1 260 brm² varhaiskasvatusta ja esiopetusta varten vuokrapaviljonkihankkeena. Hanke sisältyy vuokrahankkeena vuoden 2018 talousarvion vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2018 - 2020.



Hankkeen maanrakennustyöt sekä rakennuttaminen rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

Vuokrapaviljonkirakennus pyritään saamaan valmiiksi vk 31 loppuun mennessä ja ottamaan käyttöön vk 32 alussa v. 2018 elokuussa.

Esittelijän perustelut

Ripeästi valmistuvaan Kuninkaantammen uuteen kaupunginosaan tarvitaan ennustetun väestökehityksen takia uutta pysyvää koulu- ja päiväkotitilaa, koska lähialueella sijaitsevat päiväkodit ja koulut ovat täynnä. Palvelutarpeen nopeasta kasvusta johtuen tiloja Kuninkaantammen tarvitaan akuutisti jo elokuuksi 2018.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on esittänyt kiireiseen palvelutarpeeseen toteutettavaksi tiloja noin 1 260 brm² vuokrapaviljonkihankkeena. Näissä tiloissa voidaan järjestää varhaiskasvatustoimintaa ja esiopetusta 1 - 6 vuotiaille lapsille sekä opetusta 1 - 2 luokille (kaksi luokkaa).

Kohteessa sovelletaan ajanmukaisia suunnitteluperiaatteita, joiden avulla pyritään tehokkaaseen tilankäyttöön. Lähtökohtana on tuottaa yleispätevä ja muuntautumiskykyinen tilaratkaisu päiväkoti- ja koulutoiminnalle. Tämän lisäksi käyttäjän tarkentuneet tarpeet otetaan huomioon varautumalla myös muiden toimintojen järjestämiseen. Rakennetun omaisuuden hallinnan omistajanäkökulma edellyttää, että kiinteistön käyttötarkoitusta voidaan tarpeen vaatiessa muuttaa asemakaavan ja viranomaismääräysten mukaisesti.

Rahoitus

Hanke sisältyy vuokrahankkeena vuoden 2018 talousarvion vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjaushjelmaan vuosiksi 2018 - 2020.

Hankkeen maanrakennustyöt sekä rakennuttaminen rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

Vuokravaikutukset

Viiden ensimmäisen vuoden ajalle on arvioitu kokonaisvuokra käyttäjälle 31,50 euroa/m²/kk eli 453 600 euroa vuodessa. Tilakustannukset on laskettu huoneistoalan 1 200 htm² mukaan.

Kokonaisvuokra sisältää;



- Parmacolle (paviljonkivuokraaja ja toteuttaja) maksettavan vuokran 22 euroa/m²/kk.
- Parmacolle maksettavat kustannukset maanrakennustöistä jne. sekä tilaajan kustannukset sisältäen hallinnolliset kulut 10 vuoden ajalle jyvitettyinä yhteensä 4,0 euroa/m²/kk.
- Tonttikustannukset 1,10 euroa/m²/kk
- Ylläpitokustannukset 4,4 euroa/m²/kk

Viiden mahdollisen seuraavan vuoden ajalle on arvioitu kokonaisvuokra käyttäjälle 28,83 euroa/m²/kk eli 415 150 euroa vuodessa. Tällöin Parmacolle maksettava vuokra on 19,33 euroa/m²/kk.

Väistöilakustannus

Väistöilakustannuksia ei ole.

Aikataulu ja toteutus

Vuokrapaviljonkihankkeen valmistuminen on tavoitteena viikkoon 31 mennessä elokuussa 2018 ja käyttöönotto viikon 32 alussa. Hankkeen toteuttamisen nopeuttamiseksi hankesuunnitelma viedään päätökseen nopeasti. Hankkeella on alueryhmän, kaavoittajan ja rakennusvalvonnan tuki.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Kuninkaantammen pk ja Lpk hankesuunnitelma_180323

Oheismateriaali

1 Kuninkaantammen pk ja Lpk hankesuunnitelma_180323_OHEISMAT

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Tiedoksi



05.04.2018

Asia/3

Kasko
Roha