



§ 114

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Päiväkoti Suursuo - DH Stigenin uudisrakennuksen rakennustöiden enimmäishinnan korottamiseksi

HEL 2017-004139 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle edelleen esitettäväksi LPK Suursuo - DH Stigenin uudisrakennuksen rakennustöiden 11,2 milj. euron eli huhtikuun 2018 kustannustasossa 12 342 721 euron enimmäishinnan korottamista 757 279 eurolla siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 326 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 13,1 milj. euroa huhtikuun 2018 hintatasossa.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala hyväksyy muuttuneen vuokran.

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
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kustannusten nousu johtuu yleisestä markkinoilla tapahtuneesta noususta, suunnitelmien tarkentumisen myötä selvinneestä rakennusmateriaalin ja työmäärän lisääntymisestä sekä toivomusponnen mukaisen ympärivuorokautisen toiminnan eli 24 h-toiminnan integroimisesta hankkeeseen yleis- ja toteutus-suunnitteluvaiheessa.



Oulunkylän Suursuonlaitaan tehtiin kiinteistöviraston tilakeskuksessa hankesuunnitelma ja teetettiin viitesuunnitelmat lasten päiväkotia varten.

Kolmikerroksinen betonirunkoinen uudisrakennus tulee Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan suomen- ja ruotsinkielisen päiväkodin käyttöön. Rakennus suunnitellaan noin 335 tilapaikan päiväkodiksi. Hankesuunnitelma laadittiin kiinteistöviraston tilakeskuksen, varhaiskasvatusviraston ja opetusviraston yhteistyönä. Suunnitelmien mukaan uusi päiväkotirakennus korvaa alueella toimivan päiväkotia Suursuon ja daghemmet Stigenin.

Alkuperäinen hankesuunnitelma on nähtävillä päätöksen (30.8.2017) liitteenä ja hankesuunnitelman tekniset selostukset ovat nähtävänä rakennetun omaisuuden hallintayksikössä:

Muutokset suunnitelmiin

Terhi Peltokorven toivomusponnen pohjalta yhteistyössä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa on käyttäjän tarpeen mukaisesti kehitetty ympärivuorokautisen toiminnan mahdollistava ratkaisu. Tämä on aiheuttanut muutoksia toteutus- ja rakennuslupavaiheen suunnitelmiin. Nyt rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen on suunniteltu ympärivuorokautinen alue, jonka suunnittelussa on huomioitu seuraavat seikat:

- Poistumisturvallisuutta on parannettu uudella uloskäynnillä
- Wc-tiloja on riittävästi lapsille ja hoitajille
- Yöpyville lapsille on kiinteät sängyt
- Kotikeittiö varusteltu vuorohoidon vaatimusten mukaan
- Lasten ja hoitajien kalusteita ja varusteita lisätty, esim. naulakkokalusteita
- Ympärivuorokautisella alueella lapsille varustettu suihku
- Yökäyttö on huomioitu lukituksessa

Esittelijän perustelut

Enimmäishinnan korotustarpeen aiheuttavien kustannusten muodostuminen pääpiirteissään;

- 24 h-toiminnan järjestämisen aiheuttamat muutokset 200 000 euroa
- Kaivu- ja louhintamäärät kasvaneet suunnittelun tarkennuttua 200 000 euroa



- Betonielementtirunko paikallavalurungoksi lisäraudoituksineen yht. 120 000 euroa
- LVI-järjestelmien kustannukset nousseet suunnitelmien tarkennuttua 100 000 euroa
- Runkoportaiden kustannukset nousseet suunnitelmien tarkennuttua 70 000 euroa
- Rakennusvalvonnan edellyttämät hulevesijärjestelmät 50 000 euroa
- Muut lisäkustannukset 17 279 euroa

Yhteensä enimmäishinnan korotustarve on 757 279 euroa

Rahoitus

Hanke sisältyy vuoden 2019 talousarvioesityksen talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2019 - 2028. Hanke on merkitty 11,2 miljoonan euron suuruisena vuosina 2018 - 2020 rakennettavana hankkeena. Hankkeen rahoitustarve 13,1 miljoonaa euroa otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

Vuokravaikutukset

Enimmäishinnan korottamisen vuokravaikutukset:

Korotusta tulee 3,73 euroa/htm²/kk.

Kaupunginvaltuuston päätöksen ”Päätös 30.8.2017, HEL 2017-004139” mukaan uudisrakennuksen kustannusten (11,2 milj. euroa) mukaan laskettu vuokra-arvio käyttäjälle olisi ollut 24,50 euroa/htm²/kk.

Enimmäishinnan korotuspäätöksen mukaan laskettu uudisrakennuksen (13,1 milj. euroa) vuokra-arvio käyttäjälle on 28,23 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 22,47 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus 5,76 euroa/htm²/kk (sisältäen ROHAN hallintokulua 0,50 euroa/htm²/kk).

Uudisrakennuksen vuokranmaksun perusteena oleva huoneistoala on 2 684 htm². Päiväkodin vuokrakustannukset ovat kuukaudessa noin 75 769 euroa/kk ja vuodessa noin 909 232 euroa. Vuokrakustannukset yhtä tilapaikkaa kohden kuukaudessa ovat noin 226 euroa/kk, (tilapaikkoja 335).

Rakennetun omaisuuden vuokran laskentaperusteena on 3 % tuotto ja 30 vuoden poisto aika. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustan-



23.10.2018

Asia/3

nusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Väistöilakustannus

Väistötiloilla ei ole vuokravaikutuksia hankkeelle.

Aikataulu ja toteutus

Uudisrakennushankkeen rakentaminen aloitetaan 14.1.2019 ja käyttöönotto on tavoitteena 14.8.2020 mennessä.

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
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasko
Roha
Kaupunginhallitus

Päätöshistoria

Kaupunginvaltuusto 30.08.2017 § 302

Kaupunginhallitus 14.08.2017 § 737

Varhaiskasvatuslautakunta 16.05.2017 § 57

Kiinteistölautakunta 04.05.2017 § 204