



13.12.2018

Asia/5

§ 139

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Mustakiven korttelitalon perusopetuksen tilojen toiminnallisia muutoksia ja laajennusta koskevan hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2018-012134 T 10 06 00

Päätös

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Mustakiven korttelitalon perusopetuksen tilojen toiminnallisia muutoksia ja laajennusta koskevan 13.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 802 brm² (muutosalue), 727 brm² (laajennus) ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 7 100 000 euroa lokakuun 2018 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Mustakiven korttelitalo hankesuunnitelma 13.12.2018
- 2 Hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Postiosoite
PL 58220
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Elimäenkatu 5
Helsinki 51
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Puistopolun peruskoulussa on peruskoulun luokat 1 - 9. Koulu toimii kahdessa eri toimipisteessä (Mustakiven korttelitalossa Pohjavedenkatu 3:ssa sekä Punakiventie 4:ssä). Opetusta järjestetään tällä hetkellä myös Punakiventie 4:n pihaan sijoitetuissa väistötiloissa. Hankesuunnitelma koskee vain peruskoulun tiloja Mustakiven korttelitalossa.

Hankkeessa tehdään Mustakiven korttelitaloon ala-asteeksi suunniteltuihin koulutiloihin yläasteen tarvitsemia aineopetusluokkia. Osa aineopetustiloista tehdään oleviin luokkiin, osa laajennukseen. Muutokset ja laajennus eivät koske päiväkodin tiloja Mustakiven korttelitalossa, mutta järjestelyiden seurauksena Puistopolun peruskoulun Pohjavedenkadun toimipisteen tiloihin on mahdollista sijoittaa esikouluryhmiä. Tällöin joistakin varhaiskasvatukseen käytössä olevista huonokuntoisista vuokratiloista voidaan mahdollisesti luopua.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 20.1.2018 hyväksynyt hankkeen 22.10.2018 päivätyn tarveselvityksen. Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Mustakiven korttelitalon omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Rakennuksessa toimii Puistopolun peruskoulun Pohjavedenkadun toimipiste sekä lastenpäiväkoti Mustakivi.

Tämä hankesuunnitelma koskee toiminnallista muutoksia sekä laajennusta, jotka kohdistuvat vain peruskoulun tiloihin. Hankkeessa tehdään ala-asteeksi suunniteltuihin koulutiloihin yläasteen tarvitsemia aineopetusluokkia. Osa aineopetustiloista tehdään oleviin luokkiin, osa laajennukseen.

Hankkeen laajuus

Mustakiven korttelitalon kokonaishuoneistoala on 4 593 htm², josta koulun käytössä on nyt 4 114 htm² ja päiväkodin käytössä 479 htm². Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 867 k-m². Suunnitellun laajennuksen koko on 736 k-m². Hankkeen toteutumisen jälkeen Mustakiven korttelitalon kokonaishuoneistoala on 5 245 htm², josta perusopetuksen osuus on 4 766 htm².

Suunnitellun hankkeen laajuustiedot ovat:

Laajennus 802 brm²/652 htm²

Muutosalue 727 brm²/777 htm².

Hankkeen rakentamiskustannukset



Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 10/2018 RI = 103,8; THI = 186,8 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 7 100 000 euroa (4 644 e/brm²).

Kustannusarvion sisältämiä, hankkeen kustannuksia korottavia tekijöitä ovat: Hankkeen pieni koko. Laajennus on perustettava paaluille. Työmaan perustetaan toiminnassa olevaan rakennukseen. Hankkeessa on pelkästään ”kalliita” tiloja kuten kotitalousluokat, teknisen käsityön tilat, taideilmaisun tilat, oppilas wc-tilat ja luonnontieteen tilat sekä ruokalan ja valmistuskeittiön uusiminen. Hankkeen lopputuloksena on erittäin tehokas tilankäyttö eli rakennuksen kokoon nähden suuri mitoittava oppilasmäärä.

Tilakustannus käyttäjille

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on keskimäärin noin 20,10 euroa/htm²/kk, yhteensä 98 310 euroa/kk ja noin 1 179 724 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 4 114 htm² olevia tiloja sekä 652 htm² uusia tiloja. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Nykyinen vuokra on 15,06 euroa/htm²/kk, yhteensä 61 967 euroa/kk ja 743 608 euroa/v, josta pääomavuokran osuus on 11,76 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,31 euroa/htm²/kk. Sekä jo oleva lisävuokra 1 813 euroa/htm²/kk.

Väistötilojen kustannus sisältyy tulevaan vuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan.

Rahoitus

Hanke sisältyy vuoden 2019 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2019 - 2028. Hanke on merkitty 5,0 milj. euron suuruisena vuosina 2020 - 2021 rakennettavana hankkeena. Hankkeen rahoitustarve 7,1 milj. euroa otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

Väistötilat

Hankkeessa tarvitaan neljän OT3:n väistötila, jossa tulee olla myös 4 wc-tilaa. Väistötilat tarvitaan noin 18 kk ajaksi. Ne tullaan sijoittamaan Punakivenkentälle. Väistötilojen arvioidut hankintakustannukset ovat yhteensä 452 000 euroa. Kustannukset jakautuvat seuraavasti: käyttö-



13.12.2018

Asia/5

talousmenot: 252 000 euroa ja investointimenot: 200 000 euroa. Väistötilojen kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelman kustannuksiin, mutta ne on otettu huomioon vuokraa määritettäessä.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Tavoitteellinen aikataulu on seuraava:
toteutussuunnittelu (muutosalue) 12/2018 - 3/2019
rakennustyöt (muutosalue) 4/2018 - 8/2020
rakennustyöt (laajennus) 9/2019 - 8/2020.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Mustakiven korttelitalo hankesuunnitelma 13.12.2018
- 2 Hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

KYMP/RYA/rakennetun omaisuuden hallinta
KASKO/perusopetus ja tilapalvelut
Kaupunginhallitus