



§ 203

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunto Kruunuvuoren palvelukorttelin hankesuunnitelmasta

HEL 2022-007258 T 10 06 00

Lausunto

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 4.11.2022 päivätystä Kruunuvuorenrannan palvelukorttelin hankesuunnitelmasta (liite1) ja lausui lisäksi seuraavaa:

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta edellyttää, että tarveselvityksen hinta-arvion enimmäishinnan ylitys huomioidaan talonrakentamishjelmassa sekä siitä aiheutuvat käyttötalouden menot, kuten henkilöstökustannukset, huomioidaan kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan budjetissa vuodelle 2026. Lisäksi lautakunta edellyttää että lopullisessa vuokrassa tulee huomioida liikuntakeskuksen alhaisemmat toteutuskustannukset.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta hyväksyy tarveselvitysvaiheesta muuttuneen nuorisotilan laajuuden ja kilpailusuunnitelmista muuttuneen sijainnin (liite 2). Nuorisotilojen uusi sijainti ja laajuus vastaa hyvin toiminnallisia tavoitteita. Jatkosuunnittelussa tulisi kuitenkin sujuvoittaa saavutettavuutta rakennuksessa, nuorisotiloista henkilökunnan sosiaalitoihin, sekä koulun yhteiskäyttötiloihin.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee edelleen huomioida henkilöstön, nuorten ja sidosryhmien näkemykset tilojen kehittämisessä.

Kulttuuri- ja vapaa-ajan työsuojelun yhteistoimintahenkilö on antanut Kruunuvuorenrannan palvelukorttelin hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä (liitteet 3-4). Lausunto tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli johtava arkkitehti Mia Kuokkanen.

Esittelijä

vs. kulttuurin ja vapaa-ajan toimialajohtaja
Laura Aalto

Lisätiedot

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 35824
mia.kuokkanen(a)hel.fi



13.12.2022

Matti Kuusela, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 87783
matti.kuusela(a)hel.fi
Risto Hietanoro, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87827
risto.hietanoro(a)hel.fi
Katri Kairimo, aluepäällikkö, puhelin: 310 71579
katri.kairimo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 4.11.2022 Kruunuvuorenrannan palvelukortteli (4)
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 4.11.2022 Kruunuvuorenrannan palvelukortteli
- 3 Liite 3
- 4 Liite 4

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tilahanke parantaa palveluiden järjestämistä

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on pyytänyt kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnalta lausuntoa Kruunuvuorenrannan palvelukortteli -hankkeen hankesuunnitelmasta 4.11.2022.

Kruunuvuorenranta on rakentuva noin 13 500 asukkaan uusi alue, jonka julkiset palvelut on mitoitettu asukasluvun kehittymisen mukaan. Palvelukortteli rakentuu Kruunuvuorenrannan kaupunginosan ytimeen, Haakoninlahdenkadulle. Palvelukorttelin liikuntakeskukseen kuuluu täysimittainen palloilusali, pukutiloineen, joka täyttää lajivaatimukset otelutapahtumien järjestämiselle. Koulun liikuntasali on yhteydessä liikuntakeskukseen. Koulun liikuntatilat sekä palloilusali suunnitellaan vastaamaan harraste- ja nuorisoliikunnan vaatimuksia ja niitä voidaan hyödyntää pienimuotoisiin urheilutapahtumiin turnausten yhteydessä.

Nuorisopalveluille toteutetaan kokoontumis- ja harrastustoimintaan sopivat tilat, jotka mahdollistavat nuorten omaehtoisen ja kerhomaisen toiminnan sekä palvelee asukaskäyttöä ja alueen järjestötoimintaa. Lisäksi nuorisopalvelut hyödyntävät koulun, päiväkodin ja liikunnan tiloja omassa toiminnassaan kouluaikojen ulkopuolella.

Kokonaisuuteen kuuluu lisäksi kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilat suomen- ja ruotsinkielisen perusopetuksen käyttöön, suomenkieli-



sen päiväkodin sekä leikkipuiston tukitilat, joissa voidaan järjestää perusopetusta ja varhaiskasvatusta yhteensä 1150 lapselle.

Rakentaminen on aikataulutettu vuosille 2024–2026. Suunnitellut tilat otetaan käyttöön elokuussa 2026.

Uusien tilojen vaikutus tila- ja toimintakustannuksiin

Palvelukorttelin kokonaislaajuus on määritelty kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023–2032, 14 000 brm² ja suunnittelulle ja toteutukselle on varattu yhteensä 53 500 000 euroa.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä bruttoala on kuitenkin 16 964 brm² korottaen kokonaisrahoitustarvetta 68 900 000 euroon, joka tulee huomioida seuraavaa rakentamishjelmaa laadittaessa.

Kulttuuri- ja vapaa-ajan tarveselvityksessä määritelty vuokrataso oli 22,55 euroa/htm²/kk, 791 234 euroa/vuosi. Tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen hankkeesta järjestettiin arkkitehtikilpailu, jonka pohjalta hankesuunnittelua jatkettiin.

Hankesuunnitelman mukainen vuokrataso on nyt, 27,81 euroa/ htm²/kk, 1 076 581 euroa/vuosi.

Hankesuunnitelman hinta-arvio ylittää tarveselvityksen hinta-arvion 15,4 miljoonalla eurolla. Hankkeen edellyttämä rahoitustarve huomioidaan seuraavaa rakentamishjelmaa laadittaessa. Merkittävin tekijä korkeampaan hinta-arvioon on kustannusten yleinen nousu, joka koskee kaikkia rakennushankkeita.

Asemakaavallisesti rakennuspaikka levittäytyy laajalle alueelle ja rakennukset on määrätty katuihin liittyviksi. Ratkaisumalli kasvattaa rakennuksen sisäisten liikennealueiden mittaa ja vaipan pinta-alaa, mitkä nostavat kustannuksia. Lisäksi teknisten tilojen laajuudet ovat kasvaneet.

Usean palvelun tarjoaminen samassa kokonaisuudessa mahdollistaa yhtenäisen koulupolun sekä laajemmat vapaa-aikaa tukevat palvelut. Rakennuksen monikäyttöisyyttä on tuettu valitulla suunnitteluratkaisulla. Rakennuksen monikäyttöisyyttä on tuettu valitulla suunnitteluratkaisulla, jolla on saavutettu toimintaa tukevat tilat mm. akustiikan ja luonnonvalon osalta. Kustannustehokkuutta on parannettu kilpailuvaiheesta alkaen ja yhteistyöllä löydetty kustannustehokkaampia ratkaisuja.

Hankkeessa toteutetaan tiloja sekä kasvatuksen ja koulutuksen että kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialojen käyttöön.



13.12.2022

Hankesuunnitelman mukainen laajuus liikuntakeskukselle on noin 2700 htm². Koulun liikuntasali mitoitetaan tavanomaista peruskoulun liikuntasalia suuremmaksi palvelemaan liikuntapalveluiden tarpeita koulun toiminta-ajan ulkopuolella. Ylittävän osan, noin 400 htm², tilavuokra kohdistuu kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialalle.

Hankesuunnitelman mukainen laajuus nuorisotilalle on noin 530 htm².

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (kaupunginhallitus 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 27,81 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 23,25 euroa/htm²/kk ja ylläpitoavuokran osuus on 4,56 euroa/htm²/kk.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Väistötiloja ei tarvita

Rakennus sijoittuu uudelle tontille, joten erillisiä väistötiloja ei tarvita. Nuorisopalvelut toimivat kuitenkin jo nyt Jurmonkujan paviljonkirakennuksessa.

Osallisuus ja yhteisvalmistelu

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön, kasvatuksen ja koulutuksen sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijana kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöä.

Käyttäjien osallistuminen suunnitteluun sitouttaa kaikki tahot suunnitelman tavoitteisiin. Hankkeen jatkosuunnittelussa tulee edelleen huomioida henkilöstön, nuorten ja sidosryhmien näkemykset, kuten järjestöt, yhdistykset ja liikuntayritykset tilojen kehittämisessä.

Esittelijä

vs. kulttuurin ja vapaa-ajan toimialajohtaja
Laura Aalto

Lisätiedot

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 35824
mia.kuokkanen(a)hel.fi
Matti Kuusela, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 87783
matti.kuusela(a)hel.fi
Risto Hietanoro, yksikön päällikkö, puhelin: 310 87827
risto.hietanoro(a)hel.fi
Katri Kairimo, aluepäällikkö, puhelin: 310 71579
katri.kairimo(a)hel.fi

Liitteet



-
- | | |
|---|---|
| 1 | Hankesuunnitelma 4.11.2022 Kruunuvuorenrannan palvelukortteli (4) |
| 2 | Hankesuunnitelman liitteet 4.11.2022 Kruunuvuorenrannan palvelukortteli |
| 3 | Liite 3 |
| 4 | Liite 4 |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 22.11.2022 § 298

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 17.11.2022 § 120