



07.10.2019

Asia/4

§ 677

V 23.10.2019, Kaarelan raitin uudisrakennuksen hankesuunnitelma

HEL 2019-006537 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Kaarelan raitin päiväkodin ja Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipisteen 4.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 300 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 300 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kaarelan raitin uudisrakennuksen hankesuunnitelma
- 2 Kaarelan raitin hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaarelan alueen palveluverkko ja uudisrakennuksen tarve

Hankesuunnitelma koskee Kaarelan raitin päiväkodin ja Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipisteen yhteistä uudisrakennusta. Uudisrakennus korvaa nykyisen Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipisteen tilat sekä Hakuninmaan ja Vuorilinnan päiväkotien tilat.

Kaarelan alueella (Kannelmäki–Hakuninmaa–Maununneva) on vuonna 2016 tehty alueellinen palveluverkkotarkastelu, jossa selvitettiin väestönkasvun aiheuttamaa palvelutilojen tarvetta ja käytössä olevien tilojen kuntoa.



Uudisrakennukseen suunnitellaan tilat varhaiskasvatuksen ja ala-asteen käyttöön 210 päiväkotilapselle ja 120 perusopetuksen 1. ja 2. luokan oppilaalle. Uudisrakennukseen siirtyvät Hakuninmaan ja Vuorilinnan päiväkodit, joiden tilat vaatisivat laajaa korjausrakentamista lähivuosina. Päiväkoti Vuorilinnan kanssa samalla tontilla sijaitsee ryhmäperhepäiväkoti Vuorenpaikka, jonka paikkamäärä otetaan huomioon uudessa päiväkodissa ja perhepäiväkodin toiminta lakkautetaan. Kannelmäen peruskoulun nykyinen Kaarelan raitin toimipiste jatkaa uusissa tiloissa niiden valmistuttua.

Uudisrakennuksen myötä koulun oppilasmäärä säilyy ennallaan ja varhaiskasvatukseen saadaan noin 20 uutta paikkaa.

Tiloja voidaan käyttää joustavasti muuttuvan palvelutarpeen mukaan. Päiväkodin ja ala-asteen ensimmäisten luokkien toiminta samassa rakennuksessa on toimintakustannuksiltaan taloudellinen ratkaisu ja luo hyvät edellytykset varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen jatkumolle. Uudisrakentamisen yhteydessä voidaan toteuttaa tilat, jotka tukevat varhaiskasvatus- ja opetussuunnitelman tavoitteiden toteuttamista nykyistä paremmin.

Uudisrakennushankkeen laajuus, laatu ja aikataulu

Uudisrakennushankkeen laajuus on 3 300 brm² ja huoneistoala 2 640 htm².

Uudisrakennus toteutetaan kokonaan puurakenteisena. Hankkeesta järjestettiin suunnittele ja rakenna -urakkakilpailu (ns. SR-kilpailu), jossa edellytettiin uudisrakennuksen toteuttamista puurakenteisena ja etsittiin innovatiivisia puun käytön ratkaisuja. Hanke on Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman toimenpiteen 89 mukainen (kaupunki lisää puurakentamista omissa hankkeissaan).

Rakentamisen on tarkoitus alkaa maaliskuussa 2020 ja valmistua elokuussa 2021.

Rakentamisen aikaiset väistötilat

Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipisteen toiminta siirretään uudisrakennuksen toteutuksen ajaksi väliaikaisiin tiloihin Kaarelankentälle. Väistötilat tarvitaan yhteensä 120:lle ala-asteen oppilaalle ja 30:lle esiopetuksessa olevalle päiväkotilapselle. Väliaikaistiloiksi hankitaan siirtokelpoiset paviljongit, joiden jatkokäyttöä selvitetään muissa hankkeissa.

Rakentamiskustannukset ja rahoitus



Kustannusarvion mukaan uudisrakennushankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 15 300 000 euroa kustannustasossa huhtikuu 2019 (4 636 euroa/brm²). Rakennuksen toteuttaminen puurakenteisena nostaa hankkeen kustannuksia.

Vuoden 2019 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019–2028 hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu 12 000 000 euroa vuosille 2019–2021. Hankkeen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uuden rakentamishjelmaehdotuksen valmistelussa.

Vuokrakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Uudisrakennuksen arvioitu tilakustannus eli sisäinen vuokra on noin 32,79 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 26,32 euroa/htm² ja ylläpitovuokran osuus 6,47 euroa/htm². Vuokra on yhteensä 86 566 euroa kuukaudessa eli noin 1 038 787 euroa vuodessa. Tuottovaade on kolme prosenttia ja poistoaika 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Nykyisten toimitilojen - Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipisteen sekä Hakuninmaan ja Vuorilinnan päiväkotien - yhteenlaskettu vuokra on noin 477 300 euroa vuodessa. Uudisrakennus lisää kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuosittaisia vuokramenoja siten noin 560 000 eurolla.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 24.9.2019 § 317 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että uudisrakennus vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Hankesuunnitelmia koskeva toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



07.10.2019

Asia/4

- 1 Kaarelan raitin uudisrakennuksen hankesuunnitelma
- 2 Kaarelan raitin hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 24.09.2019 § 317

HEL 2019-006537 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti:

A. Hakuninmaan ja Vuorilinnan päiväkotien sekä ryhmäperhepäiväkoti Vuorenpelon lakkauttamisesta ja tiloista luopumisesta sekä uuden päiväkodin perustamisesta.

B. Antaa puoltavan lausunnon osoitteessa Kaarelan raitti 1 sijoittuvasta päiväkodin ja Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipisteen uudisrakennuksen hankesuunnitelmasta. Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolelliseen toteutukseen ja valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannus seurannan ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida henkilöstön ja lasten näkemykset tilojen kehittämisessä.



07.10.2019

Hanke on esitelty kasvatus- ja koulutustoimialan työsuojelun yhteistointahenkilöstölle 5.9.2019. Työsuojelun lausunto otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Käsittely

24.09.2019 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti esitystään niin, että "Riittävät palvelutilat tukevat lasten ja nuorten arkea" -otsikon alla toisessa kappaleessa oleva "Maunula" muutetaan "Maununnevaksi".

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Sari Lehtonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 15124
sari.k.lehtonen(a)hel.fi
Raila Tiainen-Ala-Maunus, varhaiskasvatuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 41222
raila.tiainen-ala-maunus(a)hel.fi
Arjariitta Heikkinen, perusopetuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 71765
arjariitta.heikkinen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 27.06.2019
§ 65

HEL 2019-006537 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kaarelan raitin päiväkodin ja Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipisteen 4.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 300 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 300 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja



07.10.2019

Asia/4

Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566