



29.08.2012

Kaj/7

§ 224

Projektplan för en nybyggnad för Viksbacka kvartersgård

HEL 2011-008303 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplan för en nybyggnad för Viksbacka kvartersgård, daterad 11.10.2011. Projektet får omfatta högst 3 597 m² bruttoyta och byggkostnaderna får uppgå till högst 12 710 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för juni 2011.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Viikinmäen korttelitalon hankesuunnitelma liitteineen

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna projektplan för en nybyggnad för Viksbacka kvartersgård, daterad 11.10.2011. Projektet får omfatta högst 3 597 m² bruttoyta och byggkostnaderna får uppgå till högst 12 710 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för juni 2011.

Sammandrag

Projektet omfattar 3 597 m² bruttoyta, varav 943 m² bruttoyta är för ett daghem och 2 655 m² bruttoyta för en skola. Till byggnaden kommer att förläggas en skola med 180 elevplatser (årskurserna 1–6 och en startklass) och ett daghem med platser för sammanlagt 84 barn i 4 grupper.

Byggkostnaderna för projektet uppgår till sammanlagt 12 710 000 euro exklusive mervärdesskatt. Projektet beräknas bli genomfört åren 2013–2014.

Projektplanen utgör bilaga 1.

Föredraganden

Behov av grundskola

Enligt utbildningsverkets elevprognos, som baserar sig på Helsingfors faktacentrals befolkningsprognos, kommer antalet barn i



grundskoleåldern att öka i Rönninge, Rönbacka, Viksbacka och Viksstranden med sammanlagt 344 åren 2011–2019.

Antalet elever som söker sig till sin närskola beräknas åren 2011–2019 uppgå till 816–1 155 i området. Det nödvändiga antalet elevplatser i närskolorna uppgår till 941–1 283 med beaktande av lokalbehovet för elever i specialundervisningen.

Den kalkylmässiga kapaciteten i närskolorna är 1 073 elevplatser.

Utbildningsnämnden har 18.3.2008 vid justeringen av nätet av skolor och läroanstalter för åren 2009–2013 förutsatt att också den föränderliga verksamhetskulturen ska beaktas genom att behovet av eftermiddagsverksamhet i husen utreds, inverkan av den positiva diskriminationen beaktas i kapacitetskalkylerna och skolvägarnas säkerhet tas hand om. Utbildningsnämndens beslut förutsätter att de nuvarande skolornas kapacitet granskas på nytt och att de nya skolornas dimensionering justeras. Viksbacka kvartersgård kommer att fungera som en filialskola för Pihlajiston ala-asteen koulu.

Behov av daghem

Enligt befolkningsprognosen ökar antalet 1–6-åriga finskspråkiga barn i Ladugårdens dagvårdsområde med cirka 250 åren 2011–2016 och börjar igen minska år 2017. Behovet av dagvårdsplatser i området har delvis tagits hand om med hjälp av tillfälliga lokaler och fler tas i bruk även hösten 2012. För närvarande vårdas cirka 100 barn i tre tillfälliga daghem.

Servicenätet i Ladugårdens dagvårdsområde och i närområdena utvärderas i anslutning till att Viksbacka kvartersgård och daghemmet Satakieli blir färdiga, då det troligen också blir möjligt att avstå från vissa tillfälliga lokaler i området.

Planeringen av kvartersgården har utgått från att vissa klasslokaler vid behov först kan utnyttjas som daghem för den snabbt ökande befolkningen under skolåldern och senare tas i skolbruk.

Allmänt om projektet

Byggplatsen ligger i västra Viksbacka. I den gällande detaljplanen tas området upp som kvartersområde för offentliga byggnader för närservice (YL) med byggrätt på 4 200 m² vy och maximivåningstalet 1–3.

Projektet är speciellt krävande på grund av höjdskillnaderna på tomten. Höjdskillnaden mellan den lägsta nivån (södra kanten med park och bollplan) och den högsta nivån (infart till tomten, parkering) är sammanlagt 14 meter. De lägsta tillåtna schaktningsnivåerna har



betecknats på byggnadsytorna i detaljplanen med anledning av avloppsreningsverket i Viksbacka.

Förslaget till detaljplaneändring, daterat 3.3.2011, har utarbetats för tomten för kvartersgården utifrån referensplanerna i projektplanen.

I förslaget till detaljplaneändring för tomten nr 36262/1 föreslås att tomten ska utvidgas i dess nordöstra och södra del. Detta förbättrar möjligheterna att förlägga den nya kvartersgården med gårdsområden till tomten med mycket krävande topografi. Byggrätten ändras inte.

Att anpassa byggnaden efter höjdskillnaderna på tomten gör det möjligt att dimensionera gårdsområdena enligt normerna så att de har god användbarhet. Detta leder dock till att även inneklokalerna ska indelas i våningar med en halv vånings nivåskillnader. Att göra lokalerna smidiga och lättillgängliga förutsätter i detta fall att det ska byggas två hissar, en vanlig hiss mellan våningarna och en lyftplattform.

Daghemslokalerna och gårdarna förläggs mestadels till första och andra våningen i tomtens norra del. Skollokalerna byggs i bottenvåningen och i första och andra våningen i husets södra gavel.

I mittdelen av byggnaden ligger en festsal/matsal med scen, huvudingången med entréhall och ett bibliotek. Skolan använder den bollplan som anläggs i samband med att parkplanen genomförs.

Kostnader och inverkan på driftsekonomin

Enligt HSB-Byggherres kostnadskalkyl uppgår byggkostnaderna för projektet till 12 710 000 euro exklusive mervärdesskatt, dvs. 3 534 euro/m² bruttoyta i kostnadsnivån juni 2011.

Inverkan på hyran

För socialverket och utbildningsverket är det fråga om ett hyresobjekt som byggs av fastighetskontorets lokalcentral. På basis av projektkostnaderna har fastighetskontorets lokalcentral beräknat hyran för objektet, exklusive mervärdesskatt, enligt följande:

kapitalhyra	ca 18,99 euro/m ² lägenhetsyta i månaden
underhållshyra	3,72 euro/m ² lägenhetsyta i månaden
sammanlagt	22,71 euro/m ² lägenhetsyta i månaden

Objektets kalkylmässiga yta uppgår till 3 058 m² lägenhetsyta (= den yta som hyran baserar sig på). Den beräknade hyrestiden är 20 år. Månadshyran uppgår då till cirka 51 256,47 euro och årshyran till cirka 615 077,64 euro.



29.08.2012

Kaj/7

Månadshyran för daghemmet uppgår till 18 190,71 euro och årshyran sammanlagt till cirka 218 288,52 euro.

Genomförande av projektet, tidtabell

Enligt byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2012–2016 förverkligas projektet åren 2013–2014 och byggkostnaderna uppgår till 13 miljoner euro.

Enligt planerna inleds byggandet i mars 2013 och huset blir färdigt i juli 2014.

Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för genomförandet av projektet och för underhållet av fastigheten, och beställer byggherreuppdragen av HSB-Byggherre.

Ekonomi- och planeringscentralens utlåtande

Ekonomi- och planeringscentralen konstaterar att projektet svarar mot behovet av daghems- och skoltjänster i området och att projektet har beaktats i budgeten. Ekonomi- och planeringscentralen tillstyrker att projektplanen godkänns enligt förslaget.

Föredragandens ställningstagande

Föredraganden konstaterar att projektet ska anses som nödvändigt och ändamålsenligt med beaktande av antalet barn i daghems- och skolåldern som beror på befolkningsutvecklingen i området. Förslaget följer fastighetsnämndens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Viikinmäen korttelitalon hankesuunnitelma liitteineen

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Sosiaalilautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus

Beslutshistoria



29.08.2012

Kaj/7

Kaupunginhallitus 25.06.2012 § 759

HEL 2011-008303 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 11.10.2011 päivätyn Viikinmäen korttelitalon hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3597 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 12 710 000 euroa kesäkuun 2011 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus 15.6.2012

HEL 2011-008303 T 10 06 00

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että Viikinmäen korttelitalon uudisrakennushankkeessa on kyseessä koulu- ja lasten päiväkotirakennus, johon on koulun osalle suunniteltu yhteensä 160 oppilaspaiikkaa (luokat 1-6 ja starttiluokka) ja päiväkotiin 84 tilapaikkaa. Hankkeen laajuus on yhteensä 3 597 brm², josta koulun osuus on 2 655 brm² ja lasten päiväkodin 943 brm².

Opetusviraston Helsingin tietokeskuksen väestöennusteeseen perustuvan oppilasennusteen mukaan peruskouluikäisten määrä Pihlajiston, Pihlajamäen, Viikinmäen ja Viikinrannan alueella lisääntyy 339:llä vuosina 2011–2019. Lähikouluun menevien oppilaiden arvioitu määrä alueella vuosina 2011–2019 on 816-1155 oppilasta. Tarvittavien lähikoulupaikkojen määrä erityisoppilaiden tilantarpeet huomioiden on 941-1283 oppilaspaiikkaa eli peruskouluikäisten määrä lisääntyy alueella yhteensä 342:lla.

Latokartanon päivähoitoalueella 1-6 -vuotiaiden suomenkielisten lasten määrä lisääntyy väestöennusteen mukaan vuosien 2011 -2016 aikana noin 250 lapsella, ja alkaa ennusteen mukaan vähentyä vuodesta 2017 alkaen. Päivähoitoalueen hoitopaikkatarvetta on osittain hoidettu väliaikaisin tilaratkaisuin ja lisätilaa otetaan käyttöön myös syksyllä



2011. Tällä hetkellä noin 100 lasta on hoidossa kolmessa väliaikaisessa päivähoitotilassa.

Latokartanon päivähoitoalueen ja lähialueiden palveluverkkoa arvioidaan samanaikaisesti Viikinmäen korttelitalon ja päiväkoti Satakielen valmistumisen myötä, jolloin osasta väliaikaisia tiloja voitaneen alueella luopua.

Korttelitalon suunnittelun lähtökohtana on ollut, että osa luokkatiloista voi tarvittaessa ensin toimia päiväkotitiloina nopeasti lisääntyvälle alle kouluikäiselle väestölle ja siirtyä myöhemmin koulun käyttöön.

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 12 710 000 euroa arvonlisäverottomana eli 3534 euroa/brm². Kustannukset ovat kesäkuun 2011 hintatasossa (RI=103,7 ja THI=153,6).

Kiinteistöviraston tilakeskus on arvioinut pääomavuokraksi 19,0 euroa /htm²/kk ja ylläpitovuokraksi 3,7 euroa /htm²/kk eli yhteensä 22,7 euroa /htm²/kk (alv 0%).

Kuukausivuokra 20 vuoden ajalle laskettuna koululle on 51 256 euroa ja vuosivuokra 615 077 euroa. Päiväkodin kuukausivuokra on 18 191 euroa ja vuosivuokra 218 289 euroa.

Vuoden 2012 talousarviossa hankkeen kokonaiskustannusarvioksi on merkitty 13,0 milj. euroa. Vuodelle 2012 hankkeelle on varattu 2,51 milj. euroa. Suunnitelmavuodelle 2013 on hankkeelle merkitty 10 milj. euroa.

Hankesuunnitelman mukaan rakentaminen on myöhentynyt vuoden 2012 talousarvion laadinnan jälkeen siten, että se alkaisi maaliskuussa 2013 ja valmistuisi heinäkuussa 2014. Kiinteistölautakunnan 19.4.2012 hyväksymässä talonrakennushankkeiden investointiohjelmassa hankkeen kustannuksiksi on merkitty hankesuunnitelman mukaisesti 12,71 milj. euroa. Investointiohjelman mukaan hankkeen toteutukseen on ennen vuotta 2012 käytetty 0,19 milj. euroa. Vuoden 2012 rahoitustarpeeksi on arvioitu 0,43 milj. euroa. Vuoden 2013 talousarvioon on ehdotettu 4,36 milj. euroa. Vuodelle 2014 on suunniteltu tarvittavan 7,73 milj. euroa.

Talous- ja suunnittelukeskuksen mielestä hankesuunnitelma tulisi hyväksyä.

Lisätiedot

Viljakainen Juha, hankepääällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi



29.08.2012

Kaj/7

Kiinteistölautakunta 01.12.2011 § 590

HEL 2011-008303 T 10 06 00

Kiinteistökartta H5 S4, Harjannetie 3

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle 11.10.2011 päivätyn Viikinmäen korttelitalon hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3597 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 12 710 000 euroa kesäkuun 2011 kustannustasossa.

- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

- päätös tehdään ehdolla, että sosiaalilautakunta ja opetuslautakunta antavat puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Kristiina Pyykönen, arkkitehti, puhelin: 310 43891
kristiina.pyykonen(a)hel.fi
Grundström Irmeli, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi