



27.11.2013

Kaj/4

§ 400

Projektplan för första byggfasen av Fiskehamnens kvartersgård

HEL 2012-012973 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna projektplanen för första byggfasen av Fiskehamnens kvartersgård, daterad 14.9.2012, utgående från att projektet får omfatta högst 4 125 m² bruttoyta och byggkostnaderna får uppgå till högst 14 170 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för maj 2012.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 1 Kalasataman korttelitalo, 1. vaiheen hankesuunnitelma 14.9.2012
- 2 Kalasataman korttelitalo, tarveselvitys

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna projektplanen för första byggfasen av Fiskehamnens kvartersgård, daterad 14.9.2012, utgående från att projektet får omfatta högst 4 125 m² bruttoyta och byggkostnaderna får uppgå till högst 14 170 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för maj 2012.

Sammandrag

Fiskehamnens kvartersgård byggs på en tomt i stadens ägo på adressen Polarisgatan 1, 00540 Helsingfors, på Sörnäsuddens detaljplaneområde i stadsdelen Sörnäs. Tomten som har anvisats för kvartersgården anges i detaljplanen som ett kvartersområde för byggnader för närservice (YL). Kvartersgården kommer att bilda en enhetlig verksamhetshelhet för barn i 1–15 års ålder. Huset byggs i två faser. Den aktuella projektplanen omfattar den första byggfasens lokaler för årskurserna 1 och 2 inom den grundläggande utbildningen och för ett daghem för 105 barn.

Projektplanen finns som bilaga 1 och behovsutredningen för projektet som bilaga 2.

Föredraganden



Projektets innehåll

Projektet har som mål att bygga ett stadsbildsmässigt högkvalitativt hus för en skola och ett daghem på tomten som har reserverats för ändamålet i det nya området Fiskehamnen på Sörnäsudden. Staden ordnade en tävling om kvartersgården för inbjudna arkitekter år 2010. Lokalcentralen beställde projektet av JKMM Arkkitechdit Oy som lämnade in det vinnande bidraget i arkitekttävlingen. Tävlingsbidraget har varit utgångspunkt för behovsutredningen och projektplanen.

Behovsutredningen för första byggfasen av Fiskehamnens kvartersgård, bilaga 2, har godkänts av både utbildningsnämnden och socialnämnden.

Tomten 10586, Gåsisen, som har reserverats för Fiskehamnens kvartersgård har byggrätt på sammanlagt 10 000 m² vy. Tomten gränsar i norr till ett kvartersområde för bilplatser med beteckningen LPA som ingår i projektet. Kvartersgårdens parkering, personalens cykelplatser och ett serviceområde ska anläggas där.

Kvarteret hör till det område på Sörnäsudden där grundberedningsarbetena är färdiga. Innan byggandet inleds ska utfyllnader utföras på tomten och anslutningar till det lokala sopsugsystemet i Fiskehamnen byggas. Lokalcentralen ska ansöka om särskild finansiering för dessa.

Kalasadaman peruskoulu kommer att ligga i det nuvarande elevupptagningsområdet för Aleksis Kiven peruskoulu i stordistrikt 3 och daghemmet i daghemsområdet Berghäll–Ulrikasborg–Estnäs i Berghälls distrikt. Antalet finskspråkiga barn i daghemsåldern ökar i området med 770 åren 2011–2021 och antalet nödvändiga tilläggsplatser inom dagvården beräknas uppgå till cirka 460.

Kvartersgården byggs i två faser. I första fasen byggs ett daghem (105 daghemsplatser), årskurserna 1 och 2 inom den grundläggande utbildningen (minst 150 elevplatser) och i enlighet med kvartersgårdens slutliga omfattning en gymnastiksal, skyddsrum och ett kök.

Kvartersgården tjänar Fiskehamnens område. Målet är att bygga en offentlig servicebyggnad som är stadsbildsmässigt högkvalitativ, energieffektiv och modifierbar. Det funktionella målet är att stärka den interaktiva inlärningen, inlärningskunskaperna och kunskaperna i att arbeta tillsammans och att aktivt delta. Förskoleundervisningen sammanjämkas med både skol- och daghemsfunktionerna. På kvällar och veckoslut erbjuder kvartersgården möjligheter till hobby- och fritidsaktiviteter för invånarna i området. Med verksamhetskonceptet strävar man efter aktiv gemenskapsanda.



Tävlingsbidraget omfattade hela kvartersområdet. Avsikten är att årskurserna 3–9 beaktas i andra byggfasen för kvartersgården. Tidtabellen för andra byggfasen preciseras senare. Andra byggfasen ska kunna genomföras så att den inte stör den första byggfasens funktioner. Andra fasen ingår inte i investeringsprogrammet för de följande tio åren i 2014 års budget godkänd av stadsstyrelsen.

Projektets omfattning

Byggnadens bruttoyta uppgår till 4 125 m² och lägenhetsytan till sammanlagt 3 275 m². Skolans andel av ytan är 2 240 m² lägenhetsyta och daghemmets andel 1 035 m² lägenhetsyta.

Kostnader

Enligt lokalcentralens kostnadskalkyl uppgår byggkostnaderna för projektet till 14 170 000 euro, dvs. 3 435 euro/m² bruttoyta, exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna anges i prisnivån för maj 2012.

Inverkan på hyran

För socialverket och utbildningsverket är Fiskehamnens kvartersgård ett hyresobjekt som byggs av fastighetskontorets lokalcentral. Fastighetskontorets lokalcentral har beräknat hyran för objektet, exklusive mervärdesskatt, enligt följande:

Daghemmet

kapitalhyra	20,35 euro/m ² lägenhetsyta i månaden
underhållshyra	3,72 euro/m ² lägenhetsyta i månaden (i 2012 års nivå), dvs.
sammanlagt	24,07 euro/m ² lägenhetsyta i månaden

Av hyreskostnaderna för daghemmet har kostnader på 440 000 euro för de lokaler som tjänar andra byggfasen för skolan avdragits.

Skolan

kapitalhyra	21,22 euro/m ² lägenhetsyta i månaden
underhållshyra	3,72 euro/m ² lägenhetsyta i månaden (i 2012 års nivå), dvs.
sammanlagt	24,94 euro/m ² lägenhetsyta i månaden

Kapitalhyrorna innehåller tomtarrende på 1,65 euro/m² lägenhetsyta i månaden.



Den kalkylmässiga ytan som hyran för social- och hälsovårdsverket baserar sig på uppgår till 1 035 m² lägenhetsyta. Månadshyran uppgår till 24 912 euro och årshyran till 298 977 euro.

Den kalkylmässiga ytan som hyran för utbildningsverket baserar sig på uppgår till 2 240 m² lägenhetsyta. Månadshyran uppgår till 55 866 euro och årshyran till 670 477 euro.

Genomförande av projektet, tidtabell

Projektet ingår i byggprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2012–2017 och förverkligas åren 2014–2015.

Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för genomförandet av projektet och för underhållet av fastigheten och beställer byggherreuppdragen av den byggherrekonsult som vinner konkurrensutsättningen.

Ekonomi- och planeringscentralens utlåtande

Ekonomi- och planeringscentralen tillstyrker på vissa villkor att projektplanen godkänns enligt förslaget. Projektet ingår i 2014 års budget godkänd av stadsstyrelsen och i det investeringsprogram för de följande tio åren som ingår i denna. Enligt budgeten och investeringsprogrammet ska projektet genomföras åren 2014–2015. Byggekostnaderna för projektet beräknas uppgå till 14,17 miljoner euro i enlighet med projektplanen.

I utlåtandet hänvisar man också till det av stadsfullmäktige godkända strategiprogrammet för 2013–2016, enligt vilket den sammanlagda ytan för lokalerna i stadens egen bruk inte får öka under strategiperioden. Under strategiperioden ska man kunna anvisa lokaler som ska tas ur bruk i samma omfattning som nya lokaler byggs. Dessutom förpliktar strategiprogrammet till att möjligheterna till sambruk av lokalerna och lokalanvändningsgraden ska förbättras. Detta ska utbildningsverket och barnomsorgsverket beakta genom att göra det möjligt att hyra ut lokalerna när de inte är i deras eget bruk.

Utlåtandet i sin helhet ingår i beslutshistorien.

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor



27.11.2013

Kaj/4

- 1 Kalasataman korttelitalo, 1. vaiheen hankesuunnitelma 14.9.2012
- 2 Kalasataman korttelitalo, tarveselvitys

Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Varhaiskasvatuslautakunta
Talous- ja suunnittelukeskus

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 11.11.2013 § 1195

HEL 2012-012973 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 14.9.2012 päivätyn Kalasataman korttelitalon 1. vaiheen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 125 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 170 000 euroa toukokuun 2012 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Talous- ja suunnittelukeskus 19.9.2013

HEL 2012-012973 T 10 06 00

Talous- ja suunnittelukeskus toteaa, että Kalasataman korttelitalon ensimmäisen vaiheen uudisrakennushankkeeseen sisältyy koulu- ja lasten päiväkotirakennus. Kouluosaan sisältyy yhteensä 150 tilapaikkaa (vuosiluokat 1-2) ja päiväkotiin yhteensä 105 tilapaikkaa. Hankkeen laajuus on yhteensä 4 125 brm² ja huoneistoala on yhteensä 3 275 htm². Tästä päiväkodin osuus on 1 035 htm² ja koulun 2 240 htm². Korttelitalo on suunniteltu Kalasataman tontille nro 10586, jolla on rakennusoikeutta yhteensä 10 000 kem².



Myöhemmin toteutettavassa korttelitalon toisessa vaiheessa rakennetaan tilat vuosiluokille 3–9. Ensimmäisen vaiheen kustannuksia nostavat myös korttelitalon koulun toista vaihetta palvelevat tilat ja toiminnot, jotka rakennetaan ensi vaiheessa kokonaisuudessaan. Näitä ovat: liikuntasali, osa teknisistä tiloista, väestönsuojatilat, keittiö sekä liittyminen alueelliseen jäteputkijärjestelmään.

Koulu sijoittuu nykyisen Aleksis Kiven peruskoulun oppilaaksiottoalueelle, jonka ennustettu lisäpaikkatarve vuoteen 2017 mennessä on 203 ja vuoteen 2022 mennessä on 674. Päiväkoti sijoittuu Kallion peruspiirin päiväkotialueelle Kallio - Ullanlinna - Vironniemi, jonka arvioitu suomenkielisten päivähoitopaikkojen lisäpaikkatarve vuosina 2011–2017 on 460 päivähoitopaikkaa.

Tilakeskuksen laatiman kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat arvonlisäverottomana 14,17 milj. euroa eli 3 435 euroa/brm². Kustannukset ovat toukokuun 2012 hintatasossa. Rakentaminen on ajoitettu vuosille 2014–2015.

Koulun pääomavuokraksi kiinteistöviraston tilakeskus on arvioinut 21,22 euroa /htm²/kk ja ylläpitovuokraksi 3,72 euroa /htm²/kk eli yhteensä 24,94 euroa /htm²/kk (alv 0 %). Päiväkodin pääomavuokraksi kiinteistöviraston tilakeskus on arvioinut 20,35 euroa /htm²/kk ja ylläpitovuokraksi 3,72 euroa /htm²/kk eli yhteensä 24,07 euroa /htm²/kk (alv 0 %). Pääomavuokrat sisältävät tontin vuokraa 1,65 euroa/htm²/kk. Kohteen jatkosuunnittelussa pyritään vielä löytämään taloudellisia teknisiä ratkaisuja vuokratason laskemiseksi.

Varhaiskasvatusvirastolle kohdistuva kuukausivuokra on 24 912 euroa eli 237,3 euroa/kk/tilapaikka ja vuosivuokra 298 977 euroa. Sosiaalilautakunta on hyväksynyt vuokran.

Laskennallisesti opetusviraston vuokranmaksupinta-ala kohteessa on 2 240 htm². Kuukausivuokra on 55 866 euroa/kk euroa ja vuosivuokra 670 477 euroa. Myös opetuslautakunta on hyväksynyt vuokran.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 24.4.2013 strategiaohjelman vuosille 2013–2016, jonka mukaan kaupungin omassa käytössä olevien toimitilojen kokonaispinta-ala ei saa kasvaa strategiakauden aikana. Strategiakaudella tulee pystyä osoittamaan uusien tilojen verran käytöstä poistuvaa tilaa. Lisäksi strategiaohjelma velvoittaa parantamaan tilojen yhteiskäyttömahdollisuuksia ja tilankäytön tehokkuutta. Nämä tulee opetusviraston sekä varhaiskasvatusviraston ottaa huomioon käytön aikana mahdollistamalla tilojen ulosvuokraus silloin kun ne eivät ole omassa käytössä.

Hanke sisältyy kiinteistölautakunnan vuoden 2014 talousarvioehdotuksen talonrakentamisohjelmaan sekä valmisteilla



olevan talousarvion 10-vuotisen investointiohjelman luonnokseen talonrakentamishankkeista. Molemmassa hanke on esitetty rakennettavaksi vuosina 2014–2015 ja rakennuskustannuksiltaan 14,17 milj. euron suuruiseksi.

Talous- ja suunnittelukeskus puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä esityksen mukaisena, ehdolla että hanke sisältyy syksyllä päätettävään 10 -vuoden investointiohjelmaan ja sen vuotuisen investointiraamiin. Lisäksi talous- ja suunnittelukeskus edellyttää, että vuotuisten vuokratilakustannusten nousu ei ylitä opetustoimelle annettavaa talousarviota.

Lisätiedot

Otto Virenius, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 70869
otto.virenius(a)hel.fi
Juha Viljakainen, hankepäällikkö, puhelin: 310 36276
juha.viljakainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 19.12.2012 § 700

HEL 2012-012973 T 10 06 00

Päätös

Lautakunta päätti

- esittää kaupunginhallitukselle 14.9.2012 päivätyn Kalasataman korttelitalon 1. vaiheen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 125 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 170 000 euroa toukokuun 2012 kustannustasossa.
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erja Erra, projektiarkkitehti, puhelin: 310 39997
erja.err(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Sosiaalilautakunta 04.12.2012 § 392

HEL 2012-012973 T 10 06 00

Päätös



27.11.2013

Kaj/4

Sosiaalilautakunta päätti lausuntonaan kiinteistöviraston tilakeskukselle omalta osaltaan puoltaa Kalasataman Korttelitalon uudisrakennuksen hankesuunnitelmaa.

Esittelijä

sosiaalijohtaja
Paavo Voutilainen

Lisätiedot

Sirkka Könkkölä-Viitasalo, suunnittelija, puhelin: 310 42545
sirkka.konkkola(a)hel.fi

Opetuslautakunta 20.11.2012 § 198

HEL 2012-012973 T 10 06 00

Päätös

Opetuslautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon kiinteistöviraston tilakeskukselle liitettäväksi hankesuunnitelmaan toimitettaessa sitä edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi:

Kalasataman korttelitalon 1 vaiheen 14.9.2012 päivättyhankesuunnitelma koostuu tekstiosasta ja liitteistä 1-6. Hankesuunnitelmassa viitataan kustannusarvion pohjana olleeseen tekniseen liitteeseen numero 7, jota ei kuitenkaan ole sisällytetty lausunnon kohteena olevaan hankesuunnitelmaan. Liitteen 7 sisältöön otetaan kantaa seuraavissa suunnitteluvaiheissa.

Hankesuunnitelman viitesuunnitelmat vastaavat hyvin pitkälle asetettuja toiminnallisia tavoitteita. Luonnossuunnittelussa tulee kuitenkin kiinnittää erityistä huomiota opetus-, oppilashuolto-, terapia-, vaate- ja wc-tilojen ratkaisujen toimivuuteen ja terveysvaikutuksiin tavoitteena oppilaiden ja henkilökunnan hyvinvointi.

Koko hankkeen arvioidut kustannukset olivat tarveselvityksessä 13,23 miljoonaa euroa ja hankesuunnitelmassa 14,17 miljoonaa euroa. Tämä selittyy kahdella asialla: bruttoalan kasvamisella ja hankkeeseen liitetyn LPA-alueen kustannuksilla.

Hankkeen hyötyala on pysynyt tarveselvityksen mukaisena. Bruttoala on kasvanut 225 brm². Tarveselvityksen viitesuunnitelmista laskettu bruttoala oli 3 900 brm²; hankesuunnitelmasta laskettu bruttoala puolestaan on 4 125 brm². Kasvu johtuu rakentamisen vaihteellisuudesta; bruttoalaan laskettavia koko rakennusta palvelevia teknisiä tiloja ei ole tarkoituksenmukaista jakaa kahtia vaan toteuttaa ne jo 1. vaiheessa.



Alustava vuokra-arvio ylittää tarveselvityksen mukaisen yhteenlasketun pääoma- ja ylläpitovuokran 22,45 euroa/htm²/kk, jota opetuslautakunta lausunnossaan 22.11.2011 piti poikkeuksellisen kalliina.

Hankesuunnitelmassa arvioitu koulun vuokra 24,94 euroa/htm²/kk perustuu arvioituun neliöhintaan 3 435 euroa/brm² (alv 0 %) sekä todelliseen tontinvuokraan 1,65 euroa, joka on 1,13 euroa enemmän kuin tarveselvityksen vuokraan oli oletettu. Oikealla tontinvuokralla korotettu tarveselvitysvaiheen vuokra-arvio on 23,58 euroa/htm²/kk. Lisäksi koulun vuokraa on kasvattanut osaltaan myös 1. vaiheessa koulun 2. vaihetta varten rakennettavien osien (mm. väestönsuoja- ja tekniset tilat) kustannuksen laskeminen kokonaan koulun vuokraan.

Opetuslautakunta hyväksyy esitetyn vuokra-arvion edellyttäen, että jatkosuunnittelussa pyritään löytämään taloudellisempia teknisiä ratkaisuja ja että koko rakennuksen vuokrat tarkistetaan toisen vaiheen suunnittelun yhteydessä.

Opetuslautakunta toteaa olevansa huolestunut alueen koulutilojen valmistumisen aikataulusta.

Käsittely

20.11.2012 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

opetustoimen johtaja
Rauno Jarnila

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi