



§ 49

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Suuntimopuiston koulu- ja päiväkotikäyttöön käyttöön tarkoitettujen tilaelementtiuudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2020-002174 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Puistolan Suuntimopuistoon sijoittuvan koulu- ja päiväkotikäyttöön suunnitellun tilaelementtiuudisrakennuksen 1.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 8 500 brm² ja hankkeen pääomitettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 31 550 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa, ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 2821U61007 Suuntimopuisto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankesuunnitelma koskee Puistolan Suuntimopuistoon tilaelementtiuudisrakennuksena toteutettavia koulu- ja päiväkotitiloja.



Suuntimopuiston uudisrakennus toimii aluksi väliaikaisena tilaratkaisuna korvaavan uudisrakennushankkeen valmistumiseen asti Maatullin ala-asteen ja päiväkotit Mintun tiloille. Aikataulun mukaan Maatullin ala-asteen ja päiväkotit Mintun korvaava uudisrakennus on tarkoitus toteuttaa 6/2022 - 6/2024.

Nykyiset, purettavaksi suunnitellut Maatullin ala-asteen ja päiväkotit Mintun rakennukset on kuntotutkimuksissa todettu huonokuntoisiksi. Kaupunkiympäristön ja Kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen edustajat ovat todenneet, että rakennuksen käyttäjille tarvitaan väliaikainen tilaratkaisu korvaavan uudisrakennuksen valmistumiseen asti.

Tämän jälkeen Suuntimopuiston tilojen käyttäjä olisi Puistolan peruskoulu koulun perusparannushankkeen toteuttamisen tai korvaavan uudisrakennuksen valmistumiseen asti.

Arviolta 2027 jälkeen Suuntimopuiston tiloihin muuttavat pysyvästi Puistolanraitin ala-aste sekä nykyiset päiväkodit Klaara ja Vihtori.

Tavoitteena on, että rakennus täyttää laatutasoltaan pysyväälle vastaavalle rakennukselle asetetut toiminnalliset ja energiataloudelliset vaatimukset. Suuntimopuiston tiloja on tarkoitus myöhemmin laajentaa ja laajennukseen muuttaisivat Puistolan kirjaston, Tapulikaupungin kirjaston ja Tapulikaupungin nuorisotalon toiminnot. Hyväksyttävä hanke-suunnitelma ei sisällä tämän arviolta 1 500 brm² laajennuksen kustannuksia. Laajennuksesta tullaan valmistelemaan erillinen päätösesitys.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hanke-suunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

Hankkeen laajuus ja laatu

Tilat toimivat ensikäytössä Maatullin ala-asteen ja päiväkotit Mintun tilapäistiloina. Maatullin ala-asteella on tällä hetkellä noin 490 oppilasta 1 - 6 luokilla. Väistöaikana valmistaudutaan Maatullin ala-asteen muuttamiseen yhtenäiseksi peruskouluksi. Tästä johtuen väistötilatarve on noin 700 peruskoulun oppilaalle 1 - 9 luokilla. Koulun henkilökuntaa tulee olemaan yhteensä noin 70.

Päiväkotit Mintun väistötilatarve on 150 tilapaikkaa. Tiloissa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1 - 6 -vuotiaille lapsille. Hoito- ja kasvatushenkilökuntaa tulee olemaan noin 25 - 30 riippuen lasten ikäkaudesta.



Hankkeen tilaohjelman mukainen laajuus on 8 500 brm², 6 800 htm², 5 700 hym².

Hankkeen enimmäiskustannukset

Rakennuksen omistajaksi tulee erikseen kilpailutettava leasingrahoittaja, jolta kaupunki vuokraa rakennuksen viideksi vuodeksi koulu- ja päiväkotikäyttöön. Tällä jaksolla tilaelementtitoimittaja vastaa rakennuksen ylläpidosta vastuujakotaulukon mukaisesti. Leasingvuokrakauden päätyttyä kaupunki lunastaa rakennuksen itselleen tai osoittaa sille ulkopuolisen ostajan. Kohderakennuksen lunastaminen tullaan esittämään talousarvioon vuodelle 2026 toteutettaviksi suunniteltuihin investointikohteisiin.

Kaupunkiympäristön toimiala kilpailuttaa tilaelementtitoimituksen ja maanrakennus- ja pihatyöt. Uudisrakennus rakennetaan leasingrahoittajan omistukseen leasingrahoittajan kanssa tehtävän leasingsopimuksen ehtojen mukaisesti. Leasingrahoittaja valitaan erillisellä kilpailutuksella. Leasingrahoittaja maksaa rakennuksen hankintahinnan toimittajalle. Ylläpidosta laaditaan tilaelementtitoimitusta koskevan tarjouskilpailun voittajan kanssa erillinen sopimus. Rakennuksen ylläpitoa koskeva sopimus on voimassa leasingvuokrakauden ajan, eli 60 kuukautta tilojen käyttöönotosta.

Kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta (alv. 0 %) kustannustasossa 2/2020 RI 104,1; THI 197,0 on arvonlisäverottomana yhteensä 31 550 000 euroa (3 712 euroa/brm²).

Kokonaiskustannus sisältää tilaelementin leasingmaksun suunnitellun 60 kuukauden ajalle, mikä on arvonlisäverottomana yhteensä 9 500 000 euroa, tilaelementin lunastuksen 16 250 000 euroa sekä tilaelementin arvioidut rahoituskustannukset 1 000 000 euroa. Lisäksi kokonaiskustannus sisältää investointikustannuksia yhteensä 4 800 000 euroa. Investointikustannuksiin sisältyy rakennuttamis- ja valvontakustannuksia 300 000 euroa, maanrakennus- ja perustustöitä 1 500 000 euroa, lisä- ja muutostyövarauksia 1 500 000 euroa sekä mahdollinen tilaelementin siirto ja tontin ennallistaminen 1 500 000 euroa. Jos kaavamuuotos saa lainvoiman, rakennus jää pysyvästi suunnitellulle paikalleen eikä mahdollinen siirtäminen realisoidu.

Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti pääomitettu hankkeen arvonlisäveroton kokonaissumma on yli 10 000 000 euroa ja täten hakesuunnitelman lopullinen päättäjä on kaupunginvaltuusto.

Tilakustannus käyttäjälle



Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen kokonaisvuokra on enintään noin 26,23 euroa/htm²/kk, yhteensä 178 364 euroa/kk ja noin 2 140 368 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 6 800 htm². Pääomavuokran osuus on 21,18 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 5,05 euroa/htm²/kk. Tuottovaade on 3 % ja poisto aika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpito vuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpito vuokraa vastaavaksi

Hankkeen rahoitus

Hankkeen investointikustannukset rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen alakohtalle 8020106 osoitetuista määrärahoista. Kohderakennuksen lunastaminen tullaan esittämään talousarvioon vuodelle 2026 toteutettaviksi suunniteltuihin investointikohteisiin.

Leasingrahoittajalle maksettava vuokratilakustannus sekä ylläpito maksetaan käyttötalousmäärärahoista.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Rakennuksen omistajaksi tulee erikseen kilpailutettava leasingrahoittaja, jolta kaupunki vuokraa rakennuksen viideksi vuodeksi koulu- ja päiväkotikäyttöön. Tällä jaksolla tilaelementtitoimittaja vastaa rakennuksen ylläpidosta vastuuajakotaulukon mukaisesti. Leasingvuokrakauden päätyttyä kaupunki lunastaa rakennuksen itselleen tai osoittaa sille ulkopuolisen ostajan.

Hanke on tavoitteena toteuttaa siten, että tilat ovat käytettävissä viimeistään 10/2021.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 2821U61007 Suuntimopuisto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



16.04.2020

Asia/6

Tiedoksi

Kymp/Rya