



§ 180

Lasten päiväkoti Fallpakan uudisrakennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottaminen

HEL 2011-000680 T 10 06 00

Kiinteistökartta L6 P1, Fallpakankuja 9

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti

- hyväksyä LPK Fallpakan uudisrakennuksen hankesuunnitelman enimmäishinnan korotuksen siten, että hankkeen rakentamiskustannusten enimmäishinta 10.3.2014 päivätyn hankesuunnitelman kustannusarvion mukaisesti on arvonlisäverottomana 4 335 000 euroa joulukuun 2013 kustannustasossa ehdolla, että varhaiskasvatusvirasto tai -lautakunta antaa puoltavan lausunnon korotuksesta.
- oikeuttaa tilakeskuksen jatkamaan rakentamisen ja urakoitsijan valinnan valmisteluja odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelman kustannusarvio 10.3.2014

Otteet

Ote
HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Lasten päiväkoti Fallpakka tullaan rakentamaan Vuosaaren kaupungin omistamalle julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle (YL/k) Fallpakankujalle. Korttelialue on asemakaavamerkinnällä varattu kunnan tarpeisiin.

Päiväkoti Fallpakka tulee osaksi Mellunkylän päivähoitoalueen pysyvää palveluverkkoa. Uusi päiväkoti tarvitaan turvaamaan päivähoitopalvelut lähipalveluina Mellunmäen ja Keski-Vuosaaren lapsimäärälle, joka on ennusteen mukaan kasvava.

Kohde sijaitsee suojellulla pohjavesialueella. Pohjaveden todellista korkeusasemaa on havainnoitu koko toteutussuunnittelun ajan ja GEO-suunnittelussa tarkentui pohjaveden todellinen korkeusasema, joka oli ylempänä kuin hankesuunnitelmassa oli oletettu.

Esittelijän perustelut

Aikaisempi hankepäätös

Kiinteistölautakunta hyväksyi 15.12.2011 (647 §) LPK Fallpakan hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 212 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta arvonlisäveroineen 4 170 000 euroa maaliskuun 2011 kustannustasossa.

Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Aiemmin hyväksytyn hankesuunnitelman kustannusarvion mukaan kustannukset olivat 4 170 000 euroa, kun HKR-Rakennuttajan laatiman uuden nyt hyväksyttäväksi ehdotettavan 10.3.2014 tarkistetuksi päivätyn hankesuunnitelman arvonlisäverottomana lasketut kustannukset arvioidaan 4 335 000 euroksi eli 3577 euroa/brm² joulukuun 2013 hintatasossa.

Kohde sijaitsee suojellulla pohjavesialueella. Tämän vuoksi rinnetontin piha-alueelle piti suunnitella hulevesien imeytys- ja viivytyksenttä, jota ei hankesuunnitteluvaiheessa oltu huomioitu. Hankesuunnitelman jälkeen tarkentui GEO-suunnittelussa pohjaveden todellinen korkeusasema, joka oli ylempänä kuin hankesuunnitelmassa oli oletettu. Se aiheutti lisäkustannuksia hankkeen perustusrakenteisiin ja pintaveden hallintajärjestelmiin.

Hankesuunnitteluvaiheessa (kausi 3/2011) rakennuskustannusindeksi oli 130,6 ja tarjouskustannusindeksi oli 152,4. Päivitetyt hankesuunnitelman aikana rakennuskustannusindeksi oli 136,4 ja tarjouskustannusindeksi 150,8. Rakennuskustannusindeksi on siis noussut 5,8 % ja tarjouskustannusindeksi laskenut 1,6 %.

Vuokravaikutus

Postiosoite
PL 2213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
tilakeskus@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<http://www.tilakeskus.fi>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 40380

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Arvioitu vuokra on ollut 22,42 euroa/htm² kuukaudessa.
Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta
enimmäishinnan korotuksen kustannusten perusteella on:

- tontinvuokra 0,54 euroa/htm²/kk
- pääomavuokra 19,22 euroa/htm²/kk
- ylläpitovuokra 3,50 euroa/htm²/kk
- Yhteensä 23,26 euroa/htm²/kk.

Hankkeen aikataulu ja rahoitus

Rakentamisen on tarkoitus aloittaa toukokuussa 2014, ja työn on
tarkoitus valmistua elokuussa 2015.

Hankkeen rahoitus on talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa
vuosina 2014 - 2015.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334
jouko.snellman(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelman kustannusarvio 10.3.2014

Otteet

Ote
HKR-Rakennuttaja
Tilakeskus

Päätöshistoria

Tilakeskuksen päällikkö 07.11.2013 § 88

HEL 2011-000680 T 10 06 00

Kv 8084937, Kaupunginosa 47 Mellunkylä, kortteli 47267, tontti 4, karttalehti L6P1, Fallpakankuja
9, 00970 Helsinki



Päätös

Suunnitelmien kuvaus

Tilakeskuksen päällikkö päätti hyväksyä Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy:n laatimat Lasten päiväkotitalon Fallpakan uudisrakennuksen 31.5.2013 päivättyt, seuraavasti numeroidut luonnospöytäkirjat: 2001, 2002, 3001, 3002, 4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 5001 ja 5002.

Lasten päiväkotitalon Fallpakka tullaan rakentamaan Mellunkylään kaupungin omistamalle julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle (YL/k) Fallpakankujalle. Rakennustyöt toteutetaan yhdessä vaiheessa.

Päiväkotirakennus on kaksikerroksinen ja se suunnitellaan kokopäivä- ja esiopetustoimintaan 1-6-vuotiaille lapsille. Varsinaiset päiväkotitilat sijaitsevat pääosin toisessa kerroksessa pihan leikkialueen tasossa. Keittiö on suunniteltu kuumennuskeittiöksi. Rakennus on suunniteltu esteettömäksi.

Tontti sijaitsee I-luokan suojellulla pohjavesialueella. Pohjoisosan puusto on kaavassa suojeltu kaupunkikuvallisesti arvokkaana. Rakennuksen sijoittelussa tontilla on huomioitu koko rakennusoikeuden käyttämisen mahdollistavan laajennuksen sijoittaminen tontille.

Rakennus perustetaan teräsbetonisille lyöntipaaluille ja osin teräsbetonianturoille maanvaraan. Rakennuksen alemman kerroksen runkona ovat kantavat seinät, jotka tehdään teräsbetonista paikalla valaen tai teräsbetonielementeistä. Ylempi kerros on puurunkoinen. Rakennuksen julkisivut ovat maalattua hienosahattua puuta ja vesikate maalattua konesaumattua ja sinkittyä peltiä.

Hankkeen rakennuttajana toimii HKR-Rakennuttaja. Hankkeen arkkitehtisuunnittelusta vastaa Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy. Suunnitelmat on laadittu yhteistyössä varhaiskasvatusviraston kanssa.

Asemakaava ja tontti

Korttelialue on asemakaavamerkinnällä varattu kunnan tarpeisiin. Luonnossuunnitelmat ovat asemakaavan mukaiset.

Laatutaso

Hanke toteutetaan tämän päivän päiväkotirakennusten laatutasoa noudattaen siten, että rakentamisessa otetaan huomioon Helsingin kaupungin matalaenergiaohjeet sekä tehdyt tutkimukset ja selvitykset.



Rakennus-, sähkö- ja lvi-teknisissä suunnitelmissa on kiinnitetty huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen, äänenvaimennukseen ja turvallisuuteen.

Suunnittelussa on noudatettu kestävän kehityksen periaatetta tavoitteena elinkaarikustannuksiltaan sekä käyttökustannuksiltaan edulliset ratkaisut, rakenteet ja materiaalit.

Kustannukset

HKR-Rakennuttajan laatiman 25.7.2013 päivätyn luonnossuunnitelmavaiheen kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat enintään 4 170 000 euroa arvonlisäveroton hinta (3 441 euroa/brm²), luonnosvaiheen kustannusarvio on laskettu hankesuunnitelman hintatasossa (maaliskuu 2011).

Luonnosvaiheen kustannukset eivät ylitä hankesuunnitteluvaiheen kustannuksia.

Aikataulu ja rahoitus

Hanke on talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2013 - 2017 vuosina 2013 – 2014 toteutettavana hankkeena. Rakentaminen alkaa huhtikuussa 2014 ja valmistuu toukokuussa 2015. Hankkeen rahoitustarve otetaan huomioon talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

Lausunnot

Varhaiskasvatusviraston edustaja on hyväksynyt luonnossuunnitelmat suunnittelukokouksessa 9, 9.10.2013.

Varhaiskasvatusviraston työsuojelujaos on antanut suunnitelmista lausunnon 2.4.2013. Lausunto on liitteenä 1.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on antanut suunnitelmista lausunnon 23.10.2013. Lausunto on liitteenä 2.

Päätöksen perustelut

Kiinteistölautakunta päätti kokouksessaan 15.12.2011 (§ 647) hyväksyä Lasten päiväkoti Fallpakan uudisrakennuksen 1.7.2011 päivätyn hankesuunnitelman arvonlisäverottomana enimmäishintaan 4 170 000 euroa maaliskuun 2011 kustannustasossa.

Lisätiedot

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822
tarja.lehto(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319



irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 15.12.2011 § 647

HEL 2011-000680 T 10 06 00

Kiinteistökartta L6 P1, Fallpakankuja 9

Päätös

Lautakunta päätti

- hyväksyä 1.7.2011 päivätyn lasten päiväkotit Fallpakan uudisrakennuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 212 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 170 000 euroa maaliskuun 2011 kustannustasossa.
- oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua.

Käsittely

15.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Hiltunen Arto: Esityksen muutos:

Esityksen perustelujen kohtaa Tiivistelmä muutetaan siten, että lasten päiväkotit Fallpakka tullaan rakentamaan Mellunkylään.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Tarja Lehto, konsultti, puhelin: 310 31822
tarja.lehto(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Sosiaalilautakunta 16.08.2011 § 320

HEL 2011-000680 T 10 06 00

Päätös

Sosiaalilautakunta päätti hyväksyä omalta osaltaan päiväkotit Fallpakan 1.7.2011 päivätyn hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen



sekä päätti antaa hankesuunnitelmasta kiinteistölautakunnalle puoltavan lausunnon.

Päiväkoti Fallpakan hankesuunnitelmaan sisältyvässä tarveselvityksessä kuvataan päiväkodin rakentamistarve Mellunkylän päivähoitoalueella.

Päiväkoti Fallpakka tulee sijaitsemaan Mellunkylän peruspiirissä osoitteessa Fallpakankuja 9, 00970 Helsinki.

Tontti 47267/4, jolle päiväkotia rakennetaan, on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu julkisille lähipalveluille. Tontin pinta-ala on 5275 m² ja sille saa rakentaa enintään 2-kerroksisen rakennusalan, jonka kerrosala 1450 m². Tontin kerrosalasta vähintään 200 m² on varattava asukkaiden yhteistilaksi. Yhteistilavaatimus huomioidaan hankkeessa siten, että osa päiväkodin tiloista on suunniteltu soveltuvaksi myös ilta- ja viikonloppukäyttöön.

Tontin perustamisolosuhteet ovat hankalat, mikä lisää hankkeen kustannuksia. Tontti on etelään laskeva rinnetontti, jonka korkeuserot ovat enimmillään noin yhdeksän metriä. Tontti sijaitsee suojellulla pohjavesialueella ja tontin luoteiskulmassa on suojeltua puustoa. Päiväkodin piha sijoittuu samalle tontille ja pihalle on suora käynti kaksikerroksisen rakennuksen kummastakin kerroksesta.

Hanke turvaa päivähoitopalvelut lähipalveluna Mellunkylän päivähoitoalueen asukkaille. Lisäksi päiväkotia Fallpakka vastaa myös Vuosaaren päivähoitoalueen palvelun tarpeeseen. Päivähoitoalueen lapsimäärä tulee kasvamaan lähivuosina, jolloin palvelun tarve koko alueella kasvaa. Hankkeen tarpeellisuus on arvioitu suhteessa päivähoidon palveluverkon kokonaisuuteen, joka sisältää kunnallisen ja yksityisen päivähoidon, leikkitoiminnan ja avustukset. Sosiaalivirasto on tarkastanut hankkeen tarvekartoituksen 24.8.2010 ja muuttanut alun perin kolmen lapsiryhmän päiväkodiksi suunnitellun päiväkotia Fallpakan viiden lapsiryhmän päiväkodiksi. Kun päiväkotia Fallpakka toteutuu suunnitellussa viiden lapsiryhmän laajuudessa, voidaan Vuosaaren päivähoitoalueelle suunnitellusta Kurki-Moision päiväkotihankkeesta luopua.

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 10.11.2010 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaan vuosiksi 2011–2015 vuosina 2012–2013 toteutettavana hankkeena.

Päiväkoti Fallpakan laajuus on 105 tilapaikkaa, bruttoala 1212 brm² ja huoneistoala 1093 htm².



Hankkeen rakennuttajan teettämän kustannusarvion mukaan rakentamiskustannukset tulevat olemaan yhteensä 4 170 000 euroa arvonlisäveroton hinta eli 3 441 euroa / brm². Kustannukset ovat hintatasossa 3/2011 RI 130,6 ja THI 152,4.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen tilapalvelun laskelman mukaan hankkeen kuukausivuokra tulee olemaan 22,42 euroa /htm², josta pääomavuokran osuus on 19,00 euroa /htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,42 euroa /htm²/kk. Näin ollen hankkeen vuokrakustannukset ovat kuukaudessa 22 476,05 euroa eli 269 712,60 euroa vuodessa. Vuokrakustannukset tilapaikkaa kohden ovat 214,06 euroa/kk.

Päiväkodin käyttökustannukset ilman vuokrakustannuksia ovat 907 294 euroa/vuosi, joista henkilöstömenojen osuus on 690 704 euroa/vuosi.

Käyttökustannukset otetaan huomioon vuoden 2013 talousarvioehdotuksessa.

Kohteen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota ratkaisuihin, joilla voidaan vaikuttaa vuokrakustannuksiin alentavasti.

Terveysvaikutusten näkökulmasta päiväkodin rakentaminen tukee sekä alueen lasten ja perheiden että työntekijöiden hyvinvointia. Tähän asti Fallpakan asuinalueella ei ole ollut päiväkotia ja tämän hankkeen myötä päivähoitopalvelut pystytään tarjoamaan entistä paremmin lähipalveluna alueen asukkaille, millä on myös yhteisöllisyyttä vahvistava vaikutus. Myös mahdollisuus käyttää päiväkodin tiloja asukastilana iltaisin ja viikonloppuisin vahvistaa yhteisöllisyyttä. Rakentamisella on huomattava vaikutus henkilökunnan ja alueen lasten terveyteen ja hyvinvointiin, kun päiväkodille saadaan turvalliset, terveelliset ja ajanmukaiset tilat.

Suunnitelmat on laadittu esteettömyysmääräysten mukaisesti. Esteetön kulkuyhteys on ensisijaisesti ajateltu Fallpakankujaan liittyvän etuaukion ja pääsisäänkäynnin puolelta, pohjakerroksen tasolta. Pääsisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä on hissi. Esteetön wc-tila on sijoitettu 1. kerrokseen.

Pöytäkirjanote kiinteistölautakunnalle, kiinteistöviraston tilakeskukselle, sosiaaliviraston tilayksikölle ja lasten päivähoidon vastuualueelle.

Esittelijä

sosiaalijohtaja
Paavo Voutilainen

Lisätiedot

Mikko Mäkelä, suunnittelija, puhelin: 310 24378



03.04.2014

Tila/1

mikko.makela(a)hel.fi

Postiosoite

PL 2213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
tilakeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 58
<http://www.tilakeskus.fi>

Puhelin

+358 9 310 1671

Faksi

+358 9 310 40380

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566