



§ 21

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Lpk Tunturin korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2020-011952 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Korvatunturintie 7 toteutettavan päiväkotitontun korvaavan uudisrakennuksen 26.2.2021 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 1 564 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 952 000 euroa joulukuun 2020 kustannustasossa ehdolla, että kasvatusta- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma lpk Tunturi, korvaava uudisrakennus 26.2.2021
- 2 Hankesuunnitelman liitteet_lpk Tunturi_korvaava uudisrakennus 26.2.2021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Päiväkoti Tunturi, korvaava uudisrakennus- hankkeen tarkoituksena on toteuttaa päiväkodille uudet tilat. Päiväkodin nykyinen rakennus puretaan.

Uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Uudisrakennus toteutetaan nykyisiä tiloja laajempaan ja näin varaudutaan varhaiskasvatuspalvelujen kysynnän kehitykseen alueella.

Osa yhteistiloista suunnitellaan siten, että ne voidaan osoittaa kuntalaiskäyttöön silloin, kun ne eivät ole päiväkodin käytössä.

Ulkoilua varten päiväkodille toteutetaan aidattu leikkipiha.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 20.10.2020 hyväksynyt hankkeen 29.9.2020 päivätyn tarveselvityksen.

Hankkeesta on laadittu 26.2.2021 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Lpk Tunturi toimii nykyisin vuonna 1982 rakennetussa rakennuksessa. Tilojen sisäilmaongelmiin ei ole löydetty pysyvää ratkaisua, eivätkä tilat toiminnallisesti vastaa nykyisen varhaiskasvatuspedagogiikan vaatimuksia. Rakennus on päätetty purkaa ja korvata uudisrakennuksella.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvion mukaan alueella on tarve pysyväälle päiväkodille. Palvelutilaverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen arvioitu kehitys: väestönunuste, varhaiskasvatukseen osallistuminen sekä uudisrakentaminen.

Hankesuunnitelma

Päiväkoti Tunturissa on tällä hetkellä noin 90 tilapaikkaa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella uudisrakennus



suunnitellaan 150:lle 1 - 6 -vuotiaalle lapselle. Tiloilla mahdollistetaan nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen. Uudisrakennuksen myötä päiväkodin käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

Päiväkodille toteutetaan aidattu ulkoilupiha. Piha varustetaan eri-ikäisille päiväkotilapsille soveltuvilla välineillä. Pihan omaa luonnetta korostetaan säilyttämällä olemassa oleva kallioalue.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt alueen lapsille ja suunnittelemalla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia.

Uudisrakennus on betonirunkoinen. Alapohja on kantava ja se toteutetaan tuulettavana. Väli- ja yläpohjien rakenteena toimii ontelolaatasto. Rakennus perustetaan anturoilla murskekerroksen välityksellä kantavan kitkamaan varaan. Julkisivumateriaalina on tiili, pihan puolella puu ja vesikatteena konesaumattu peltikatto, jossa alakatteena toimii bitumikermi.

Helsingin kaupungin energiatehokkuustavoitteiden sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti tavoitteena on määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia. Pääosa uudisrakennuksen lämmitystarpeesta katetaan maalämmöllä ja sähköenergiaa tuotetaan vesikatolle sijoitettavalla 14 kWp:n aurinkosähköjärjestelmällä noin 10 prosenttia sähkötarpeesta.

Rakennuksessa tulee työskentelemään arviolta noin 30 henkilöä varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen parissa. Henkilökunnan määrä riippuu lasten ikäjakaumasta.

Lausunnot

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

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 1 564 brm², 1 245 htm², 1 055 hym².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 6 952 000 euroa (4 445 euroa/brm²) joulukuun 2020 kustannustasossa.



Rakennuspaikka on tavanomaista vaativampi. Kalliota on louhittava, jotta tilapaikkaluvultaan nykyistä suurempi, tuulettuvalla alapohjalla varustettu rakennus pystytään sijoittamaan tontille niin, että ulkoilupiha säilyy laajuudeltaan käyttökelpoisena.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on arviolta 39 740 euroa/kk, 476 885 euroa/v. Vuokra on 31,92 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 25,39 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus 6,53 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on käytetty 1 245 htm². Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisaikakohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 9.12.2020 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2021 - 2030 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 6 800 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 1 700 brm² ja toteutus vuosina 2023 - 2024.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat- palvelu.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa keväällä 2023 ja hankkeen on määrä olla valmiina kesällä 2024.

Väliaikainen tilaratkaisu

Nykyisen rakennuksen purkamisen ja uudisrakennuksen toteuttamisen ajaksi Ipk Tunturin toiminta siirretään väliaikaisiin tiloihin. Väliaikaisen tilaratkaisun laajuus ja sijainti tarkennetaan yleis- ja toteutussuunnitelun yhteydessä.

Arvio kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle aiheutuvista kustannuksista vuokra- ajalle on noin 925 000 euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21008



11.03.2021

Asia/4

juha.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 1 | Hankesuunnitelma lpk Tunturi, korvaava uudisrakennus 26.2.2021 |
| 2 | Hankesuunnitelman liitteet_lpk Tunturi_korvaava uudisrakennus 26.2.2021 |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kymp
Kasko