



17.01.2024

Ärende/11

§ 11

Projektplan för en ersättande nybyggnad för ett daghem och lek-parkslokaler (Botby, Rosettstigen 4)

HEL 2023-011261 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplan för en ersättande nybyggnad för daghems- och lekparksllokaler på Rosettstigen 4 i Botby, daterad 19.9.2023, enligt vilken projektet omfattar cirka 3 509 m² bruttoyta och maximipriset på byggnadskostnaderna uppgår till högst 15 350 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för juli 2023.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1 Hanksuunnitelma, lpk Rusettipuisto ja lpk Mustapuro 230919

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Behov av projektet

Daghemmet Myllytonttus (Svartbäcksstigen 1), daghemmet Puotinharjus (Olofsborgsvägen 1) och daghemmet Puotilas grupp Puotinkulmas (Kajaneborgsvägen 10) lokaler samt daghemmet Rastilas lokaler för skiftomsorg (Klyvarstigen 1) är otillräckliga för det växande antalet användare och motsvarar inte verksamhetens mål till alla delar. Lokalerna inrymmer för tillfället cirka 270 platser inom småbarnspedagogik.

De behövliga ersättande lokalerna för småbarnspedagogik och förskoleundervisning ordnas i en nybyggnad på adressen Rosettstigen 4 i stadsdelen Botby i Kvarnbäckens distrikt. Nybyggnaden inrymmer cirka 40 nya platser inom småbarnspedagogik. I nybyggnaden förverkligas nya lokaler för sammanlagt cirka 310 barn. Daghemmet ordnar även



skiftomsorg. Östra stordistriktet har i fortsättningen bara ett verksamhetsställe som ordnar skiftomsorg. Att daghemmet Rastilas skiftomsorg flyttar till nybyggnaden ökar antalet platser inom småbarnspedagogik dagtid i Nordsjö.

Förutom daghemslokalerna ersätter nybyggnaden också den tidigare nedlagda lekparken Mustapuros lokaler. Enligt fostrans- och utbildningssektorn är det i fortsättningen behövt att ordna lekparcsverksamhet i området och man har förberett sig på detta i planeringen. Om det emellertid uppstår en situation där servicen inte behövs kan lekparcslokalerna användas som daghem eftersom de utgör ett av daghemmets verksamhetsområden. Lekparcslokalerna planeras så att de kan anvisas för invånarbruk när lekparken inte använder dem.

Fostrans- och utbildningssektorn avstår från daghemmet Myllytonttus nuvarande lokaler på Svartbäcksstigen 1 och daghemmet Puotinharjus lokaler på Olofsborgsvägen 1. Dessutom avstår sektorn från det tillfälliga paviljongdaghemmet på Kajaneborgsvägen 10 senast när nybyggnaden har blivit färdig om servicebehovet tillåter detta. Daghemmet Rastilas lokaler på Klyvarvägen 1 används fortsättningsvis av småbarnspedagogiken. Verksamheten i lokalerna blir dagtidsverksamhet.

En granskning av servicelokalnätet visar att nybyggnadsprojektet är en behövt del av servicenätet i området. I planeringen av servicenätet har man beaktat den befintliga lokalkapaciteten och den lokalkapacitet som är under byggnad. I verksamhetsställets omfattning har man beaktat hela serviceområdets långsiktiga utveckling: befolkningsprognosen, bostads- och affärsbyggandet och trafikarrangemangen.

Fostrans- och utbildningsnämnden har godkänt projektets behovsutredning 13.6.2023 (§ 121).

Projektplan

Målet är att bygga en trygg, hälsosam och ändamålsenlig lärmiljö vars multifunktionella lokaler bidrar till såväl barnens som personalens fysiska, psykiska och sociala välbefinnande. Lokalerna planeras så att de bildar en lärmiljö som lämpar sig för alla inlärare och stöder barnens uppväxt och utveckling.

Byggnaden och dess gård bildas av små separata verksamhetsområden som möjliggör verksamhet i barnens skala i lokalerna. Lokalerna i byggnaden skapar en helhet som stöder mångsidig pedagogisk verksamhet. Målet är att barnet på ett tryggt sätt kan utvidga sin uppväxtmiljö såväl inomhus som utomhus med stöd från de vuxna under lärospåret.



Gårdsområdena utrustas med lekredskap i syfte att främja de fysiska färdigheterna och målen för planen för småbarnspedagogik. I planeringen av gårdsområdena beaktas säkerheten, övervakningsbarheten, samhörigheten, möjligheterna till fysisk aktivitet och möjligheterna att använda gården mångsidigt som en lär- och lek miljö också i skiftomsorgen. Personalen och barnen får delta i planeringen av gården.

I planeringen av gårdsområdena bevaras den befintliga växtligheten på tomten i så stor utsträckning som möjligt, beaktas verksamhetens behov i olika väderförhållanden och säkerställs fungerande förbindelser till skogar och parker i närområdet. Gårdsområdena erbjuder tillsammans med parkerna i närområdet mångsidiga lek- och motionsförhållanden för både daghemmets och lekparkens användare och områdets invånare. Förutom gården som förverkligas i projektet kommer daghemmet och lekparken i sin dagliga verksamhet att utnyttja även lekparkens utomhuslokaler, som byggs i byggnadens omedelbara närhet. Förutsättningarna för invånarverksamhet tryggas med hjälp av ett lämpligt låssystem och passerkontroll.

Nybyggnaden planeras och uppförs så att den uppfyller den nuvarande normala kvalitetsnivån i enlighet med de gällande byggnadsbestämmelserna och Helsingfors stads egna planeringsanvisningar. Lokalerna planeras så att de är hälsosamma, säkra och trivsamma.

I enlighet med stadens energieffektivitetsmål syftar man till att energieffektiviteten ska vara bättre än föreskriftsnivån och förnybar energi produceras på platsen. Nybyggnadens värmebehov täcks i huvudsak med en luft-vattenvärmepump och elenergi produceras med ett solenergisytem på 38 kWp (cirka 12 procent av elbehovet) på yttertaget.

En process för ändring av detaljplanen för daghemmets byggnadsområde pågår. Enligt utkastet till detaljplan förstoras den nuvarande skoltomten och i fortsättningen ligger skolan och daghemmet på samma tomt. Skol- och daghemstomten har i utkastet till detaljplan betecknats som kvartersområde för allmänna byggnader (Y). På daghemmets byggnadsyta har det i utkastet betecknats byggrätt på 3 500 m² vy så att byggnaden kan uppföras i två våningar.

En projektplan daterad 19.9.2023 har utarbetats för projektet i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Under planeringen av projektet har företrädare för byggnadstillsynstjänsterna, miljötjänsten och räddningsverket samt samarbetspersonalen vid fostrans- och utbildningssektorns arbetarskydd blivit hörda som sakkunniga.



17.01.2024

Ärende/11

Projektplanen finns som bilaga 1. Bilagorna till projektplanen finns som bilagematerial.

Projektets omfattning

Projektet omfattar 3 509 m² bruttoyta, 2 892 m² lägenhetsyta och 2 413 m² effektiv yta.

Nybyggnaden byggs större än de nuvarande lokalerna för de daghem som flyttar till objektet. Härigenom förbereder man sig på utvecklingen av efterfrågan på småbarnspedagogiska tjänster i området.

Byggnadskostnader

Byggnadskostnaderna för projektet uppgår till sammanlagt 15 350 000 euro exklusive mervärdesskatt (4 374 euro/m² bruttoyta) i kostnadsnivån för juli 2023.

Lokalkostnader för fostrans- och utbildningssektorn

Projektet leder till en intern totalhyra på cirka 92 835 euro i månaden, dvs. cirka 1 114 024 euro om året (32,10 euro/m² lägenhetsyta i månaden), som fastställts enligt den nya hyresmodellen. Grunden för hyran är 2 892 m² lägenhetsyta.

Den slutliga kapitalhyran justeras enligt kostnaderna för projektet i entreprenadsskedet. Underhållshyran justeras så att den motsvarar underhållshyran vid tidpunkten då projektet färdigställs.

Projektfinansiering

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2024–2033, som ingår som bilaga i 2024 års budget, har det reserverats sammanlagt 15,05 miljoner euro för att genomföra projektet, utgående från att projektets omfattning är 3 200 m² bruttoyta och att det genomförs åren 2025–2026. Finansieringsbehovet på 15,35 miljoner euro som krävs för projektet beaktas i det nya förslaget till byggnadsprogram.

Projektets omfattning har ökat med anledning av att projektets innehåll har preciserats i projektplaneringsfasen.

Projektets genomförande och tidsplan

Stadsmiljösektorns servicehelhet byggnader och allmänna områden ansvarar för att genomföra projektet. Stadsmiljösektorns lokalservice ansvarar för byggnadens underhåll.

Avsikten är att byggandet ska inledas i början av 2025 och projektet ska bli klart sommaren 2026.



17.01.2024

Ärende/11

Tillfälliga lokaler

Tillfälliga lokaler behövs inte i projektet. De daghem som flyttar till nybyggnaden fortsätter sin verksamhet i sina nuvarande lokaler tills de nya lokalerna kan tas i bruk.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har 14.11.2023 (§ 271) tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande och konstaterat att projektplanen motsvarar de funktionella målen för fostran och utbildning. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

Befogenheter

I enlighet med 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner vars kostnads kalkyl överstiger 10 miljoner euro.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1 Hanksuunnitelma, lpk Rusettipuisto ja lp Mustapuro 230919

Bilagematerial

1 Hanksuunnitelman liitteet, lpk Rusettipuisto ja lp Mustapuro 230919

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 770

HEL 2023-011261 T 10 06 00

Päätös



17.01.2024

Ärende/11

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Vartiokylään osoitteeseen Rusettipolku 4 rakennettavan päiväkodin ja leikkipuistotilojen korvaavan uudisrakennuksen 19.9.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 3 509 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 350 000 euroa heinäkuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

Kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 14.11.2023 § 271

HEL 2023-011261 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon Vartiokylään osoitteeseen Rusettipolku 4 toteutettavan päiväkodin ja leikkipuistotilojen korvaavan uudisrakennuksen 19.9.2023 päivätystä hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävien tilojen valmistumiseen sovituissa aikatauluissa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivotaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuran ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Esittelijä



17.01.2024

Ärende/11

vs. varhaiskasvatusjohtaja
Raila Tiainen-Ala-Maunus

Lisätiedot

Paula Heikkinen, projektiarkkitehti, puhelin: 31022374
paula.heikkinen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 05.10.2023
§ 93

HEL 2023-011261 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Rusettipolku 4 toteutettavan päiväkotia Rusettipuiston ja leikkipuisto Mustapuron korvaavan uudisrakennuksen 19.9.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 3 510 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 350 000 euroa heinäkuun 2023 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

Käsittely

05.10.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Juha Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi