



27.03.2024

Ärende/6

§ 70

Projektplan för en ersättande nybyggnad för daghemmet Tuuli

HEL 2022-011343 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för en ersättande nybyggnad för daghemmet Tuuli, daterad 3.11.2023, enligt vilken projektet omfattar cirka 2 612 m² bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 13 180 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för augusti 2023.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 09 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

1 Hanksuunnitelma, LPK Tuuli korvaava uudisrakennus, pvm 03.11.2023

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Projektets nödvändighet

Behovet av platser inom småbarnspedagogiken i området Södra Haga uppskattas öka ända fram till ingången av 2030-talet varefter det minskar något.

En del av områdets nuvarande daghem är verksamma i lokaler som är olämpliga eller som behöver reoveras. Projektet för en ersättande nybyggnad för daghemmet Tuuli gör det möjligt att tillhandahålla moderna, hälsosamma och fungerande lokaler och efter övervägande avstå från de mindre lokalerna. Dessutom förbereder staden sig för den uppskattade ökningen av antalet barn i småbarnspedagogikålder.

Daghemmet Tuulis befintliga byggnad är i dåligt skick, funktionellt utmanande och liten med tanke på områdets barnantal. De nya lokalerna



27.03.2024

Ärende/6

gör det möjligt att ordna verksamhet i enlighet med den nuvarande planen för småbarnspedagogik. I och med nybyggnaden får daghemmet tidsenliga och trivsamma lokaler, där man kan ordna mångsidig verksamhet.

Projektplan

Daghemmet Tuuli ligger på tomt 1 på adressen Jasmingränden 3, i kvarteret 29250 i stadsdelen Södra Haga (29). I området gäller detaljplan nummer 12804 (vann laga kraft 16.8.2023). Enligt detaljplanen har tomten betecknats som ett kvartersområde för närservicebyggnader (YL). Detaljplanekartan ingår i bilagematerialet.

Den daghemsbyggnad med 60 platser som ligger på tomten rivs delvis. Daghemmet Tuulis byggnad i en våning är ritad av arkitekt Reijo Jallinoja och blev klar 1990. Enligt detaljplanen ska daghemsbyggnaden skyddas delvis. Byggnaden har beteckningen sr 3 "En stadsbildsmässigt värdefull byggnad som ska skyddas och vars egenskaper ska bevaras. Byggnaden får inte rivras."

Enligt stadsmuseets utlåtande gäller detaljplanens skyddsbezeichnung byggnadens runda del. Avsikten är att renovera den skyddade byggnadens runda del i samband med projektet. Delen blir en kall lokal som skyddar barnens lek mot väder och som inte ingår i lokalprogrammet. Byggnaden rivs delvis som ett separat projekt.

Den byggnad som rivs delvis är i mycket dåligt skick och har kommit till slutet av sin livslängd. Den ersättande nybyggnadens läge har granskats i samarbete med stadsmiljösektorns tjänst detaljplaneläggning och stadsbildsarbetsgruppen under projektplaneringen.

Daghemslokalerna är planerade för 196 barn i åldern 1–6 år. I nybyggnaden kommer uppskattningsvis 39 personer inom småbarnspedagogiken att arbeta. Personalstyrkan beror på barnens åldersfördelning. En del av verksamhetsområdena byggs i enlighet med skiftvårdens krav då det går att ordna dygnetruntvård i lokalerna.

Nybyggnaden planeras och byggs i överensstämmelse med dagens normala kvalitetsnivå och i enlighet med de gällande byggbestämmelserna och stadens egna planeringsanvisningar. Lokalerna planeras så att de blir hälsosamma, trygga och trivsamma.

För projektet byggs en parkeringsplats för angöringstrafik på en LPA-tomt vid Korpasbackavägen. Parkeringsplatsen byggs i samband med istandsättningen av Tilkängens park.



27.03.2024

Ärende/6

För projektet har en projektplan daterad 3.11.2023 utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Under projektplaneringen har representanter för byggnadstillsynstjänsterna, miljötjänsterna och räddningsverket, tillgänglighetsombudet samt personalen inom arbetarskyddssamarbetet vid fostrans- och utbildningssektorn hörts som experter. Det utlåtande som personalen inom arbetarskyddssamarbetet lämnade in 12.10.2022 ingår i bilagematerialet.

Projektplanen finns i bilaga 1.

Fostrans- och utbildningspersonalen engageras i projektet

Daghemmets personal har deltagit i beredningen av projektet och bidragit med ett pedagogiskt och funktionellt perspektiv på planeringen av lokalerna. Den respons som har kommit in i och med delaktiggörandet har beaktats i utarbetandet av planerna. Personalen engageras i den fortsatta utvecklingen av planerna med hjälp av användarmöten.

Ekologiskt hållbart byggande

Utgångspunkten för planeringen är att energieffektiviteten är bättre än föreskriftsnivån, internt spillenergiflöde utnyttjas effektivt och förnybar energi produceras på platsen.

Olika energiproduktionsmetoder jämfördes med tanke på livscykelkostnaderna och klimatavtrycket under projektplaneringsfasen. Jordvärme valdes som grund för den fortsatta planeringen. På yttertakets installeras ett solelsystem på cirka 28 kWp. Jordvärme täcker cirka 98 % av den energi som behövs för att värma upp lokalerna. Solelen täcker cirka 13 % av det totala behovet av el.

Under projektplaneringsfasen beräknades byggnadens e-tal uppgå till 56 kWhE/m².

Projektets omfattning och byggkostnader

Projektets omfattning är cirka 2 237 m² bruttoyta (nybyggnaden) och 375 m² bruttoyta (den byggnadsdel som bevaras) dvs. totalt 2 612 m² bruttoyta (2 105 m² lägenhetsyta). Utöver dem byggs ett kallt gårdsföråd på 33 m² bruttoyta.

Projektets byggkostnader uppgår till sammanlagt högst 13,18 miljoner euro, exklusive mervärdesskatt, i kostnadsnivån för augusti 2023.

Projektets kostnader höjs av svåra grundläggningsförhållanden, ursparingar av jordmassor på gårdsområdet vilka är nödvändiga för byggnadens golvhöjder samt de renoveringar som behövs för den skyddade



27.03.2024

Ärende/6

byggnadsdelen. Dessutom höjs kostnaderna av områdets höga stadsbildsmässiga krav och beaktande av den skyddade byggnadsdelen i planeringen av nybyggnaden och den nya planering som skyddet har medfört.

Under den stadsbildsmässiga granskningen av projektet observerades behov av fortsatta planer som höjde kostnaderna för projektplaneringen betydligt. Dessutom hade ombyggnadskostnaderna för den del av den gamla byggnaden som bevaras inte beaktats i den ursprungliga reserveringen.

Lokalkostnader för fostrans- och utbildningssektorn

Den interna månadshyran för nybyggnaden är 34,04 euro/m² lägenhetsyta. Hyran uppgår då till 72 000 euro i månaden och årshyran blir 872 900 euro. Grunden för hyran per kvadratmeter är 2 105 m² lägenhetsyta.

Den interna hyran består av följande:

- investeringsvederlag 12,28 euro/m² lägenhetsyta i månaden
- avkastningskrav 13,00 euro/m² lägenhetsyta i månaden
- arrende 0,58 euro/m² lägenhetsyta i månaden
- underhållshyra 7,51 euro/m² lägenhetsyta i månaden
- allmänna kostnader 0,67 euro/m² lägenhetsyta i månaden.

Den slutliga kapitalhyran justeras efter kostnaderna i entreprenadskedet. Underhållshyran justeras så att den motsvarar underhållshyran vid tidpunkten då projektet slutförs.

Projektfinansiering

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2024–2033, som bifogats budgeten för år 2024, har det reserverats 9 030 000 euro för projektet så att det genomförs under åren 2024–2025.

Det är möjligt att genomföra projektet inom ramen för budgeten, eftersom cirka 90 miljoner euro av husbyggnadsinvesteringarna enligt en preliminär prognos förblir oförbrukade.

Projektets genomförande och tidsplan

Projektets genomförande- och underhållsansvar hör till lokalservicen inom stadsmiljösektorns servicehelhet byggnader och allmänna områden.



27.03.2024

Ärende/6

Avsikten är att byggarbetet inleds i september 2024 och blir färdigt i mars 2026. Enligt tidsplanen inleds verksamheten i lokalerna i april 2026.

Tillfälliga lokaler

Daghemmet behöver tillfälliga lokaler tills nybyggnadsprojektet är färdigt. De tillfälliga lokalerna har planerats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. De tillfälliga lokalerna ligger på adressen Malmåkersvägen 6a. Lokalkostnaderna uppgår till 18,95 euro/m² i månaden, dvs. cirka 233 900 euro/år, i kostnadsnivån för april 2023.

Chefen för kundrelationsenhet 1 har 21.4.2023 (§ 12) fattat beslut om de tillfälliga lokalerna. Beslutet finns i bilagematerialet.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande och bedömning av konsekvenserna för barn

Fostrans- och utbildningsnämnden har 16.1.2024 (§ 14) tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande. Fostrans- och utbildningsnämnden konstaterar att projektet väl svarar mot de funktionella målsättningarna för fostran och utbildning. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

Genom byggandet av lokalerna säkerställs en fysiskt, psykiskt och socialt trygg och hälsosam verksamhetsmiljö för unga. Planeringslösningarna främjar en god skolgemenskap.

Befogenheter

I enlighet med 7 kap. 1 § 1 mom. 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner som gäller stadens projekt vars kostnadskalkyl överstiger 10 miljoner euro.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 09 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

1 Hanksuunnitelma, LPK Tuuli korvaava uudisrakennus, pvm 03.11.2023

Bilagematerial

1 Hanksuunnitelman liitteet
2 Lpk Tuuli ts lausunto
3 Asemakaavakartta 12804



27.03.2024

Ärende/6

4 Asiakkuusyksikkö 1 päällikkö päätös 21.4.2023 § 12

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 11.03.2024 § 143

HEL 2022-011343 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy päiväkotit Tuulin korvaavan uudisrakennuksen 3.11.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 2 612 brm² ja enimmäishinta arvonlisäverottomana on 13 180 000 euroa elokuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 16.01.2024 § 14

HEL 2022-011343 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 3.11.2023 päivätystä päiväkotit Tuulin korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelmasta (liite 1). Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen 12.12.2023. Hankesuunnitelma on tarveselvityksen mukainen.



27.03.2024

Ärende/6

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävän 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 varmistaa, että toiminnalle on riittävästi rauhallisia tiloja. Erityistä huomiota tulee kiinnittää ääneneristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

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

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Miia Kemppi

Lisätiedot

Tommi Kantanen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21663
tommi.kantanen(a)hel.fi
Keijo Räikkönen, varhaiskasvatuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 69628
keijo.raikkonen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 16.11.2023
§ 110

HEL 2022-011343 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Jasmiinikuja 3 toteutettavan LPK Tuulin korvaavan uudisrakennuksen 3.11.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 13 180 000 euroa elokuun 2023 kustannustasossa ja laajuus noin 2612 brm² ehdolla, että Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja



27.03.2024

Ärende/6

yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua ja muuta valmistelua odottamatta hankepäättöstä.

Käsittely

16.11.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektiarkkitehti Robert Hanson. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Robert Hanson, projektiarkkitehti, puhelin: 09 310 33559
robert.hanson(a)hel.fi