



22.06.2020

Asia/23

§ 397

Päiväkoti Kalevan uudisrakennuksen hankesuunnitelma

HEL 2020-005036 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päiväkoti Kalevan uudisrakennuksen 30.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 1 548 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 820 000 euroa maaliskuun 2020 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Päiväkoti Kalevan uudisrakennuksen hankesuunnitelma
- 2 Päiväkoti Kalevan hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Uudisrakennuksen tarpeellisuus

Hankesuunnitelma koskee päiväkoti Kalevan uudisrakennusta 129 lapselle. Päiväkoti on aiemmin toiminut vuokratiloissa osoitteessa Porthaninkatu 2, mutta sen vuokrasopimus on päättynyt ja tilat puretaan. Päiväkodin toiminta on siirretty jo viime kesänä Kaisaniemenpuiston paviljonkiin osoitteeseen Svante Olssonin puistokuja 1.

Päiväkodille on tuloksetta etsitty korvaavia tiloja alueen olemassa olevasta rakennuskannasta. Alueella on tarve pysyväälle päiväkodille. Eri-laisten vaihtoehtojen selvityksessä on päädytty uudisrakennusratkaisuun Kallion ala-asteen tontille. Ala-asteen rakennus on tarkoitus perusparantaa samaan aikaan uudisrakennuksen rakentamisen kanssa. Päiväkodin uudisrakennus ja ala-aste muodostavat yhdessä ns. Kallion



lasten kampuksen, jonka myötä toteutuu yhtenäinen opinpolku päiväkodista peruskoulun 6. luokkaan asti.

Päiväkodin toiminta jatkuu Kaisaniemenpuiston paviljongissa uudisrakennuksen valmistumiseen asti.

Uudisrakennus toteutetaan aiempia vuokratiloja laajempaan, mikä mahdollistaa varautumisen varhaiskasvatuspalvelujen kysynnän kasvuun alueella.

Hankesuunnitelma

Uudisrakennukseen tulee 129 tilapaikkaa 1–6-vuotiaille lapsille. Uudisrakennuksen myötä päiväkodin käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa. Päiväkodissa tulee työskentelemään arviolta 26–28 henkilöä varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen parissa.

Uudisrakennuksen tilat suunnitellaan siten, että ne voivat tarvittaessa palvella myös perusopetusta ja toimia Kallion ala-asteen lisätiloina. Osa uudisrakennuksen tiloista on iltaisin ja viikonloppuisin kuntalaisten käytettävissä.

Ulkoiluun käytetään sekä ala-asteen ja päiväkodin yhteistä tonttia että viereistä Porthaninpuistikon leikkipaikkaa, joka kunnostetaan uudisrakennushankkeen yhteydessä. Ala-asteen nykyiselle tontille, päiväkotirakennuksen välittömään läheisyyteen rakennettavaa pihaa käyttävät erityisesti pienimmät lapset. Porthaninpuistikon alue palvelee jatkossa päiväkodin isompien lasten ja koulun ulkoilutarpeita ja se toimii nykyiseen tapaan myös yleisenä leikkipaikkana.

Uudisrakennuksen rakentamisaikataulu on yhteydessä ala-asteen perusparannuksen aikatauluun. Hankkeet on suunniteltu toteutettavaksi yhdessä niin, että tontilla on vain yksi urakoitsija. Rakennustöiden on tarkoitus alkaa kesällä 2021 ja valmistua kesällä 2023.

Uudisrakennushankkeen laajuus on 1 548 brm², 1 032 htm², 877 hym².

Kaupungin energiatehokkuustavoitteiden ja Hiilineutraali Helsinki 2035-toimenpideohjelman mukaisesti hankkeen tavoitteena on määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia. Erilaisia energiantuotantoratkaisuja on vertailtu mm. elinkaarikustannusten ja päästövaikutuksen perusteella. Jatkosuunnitteluun on valittu vaihtoehto, jossa pääosa uudisrakennuksen lämmitystarpeesta pyritään kattamaan maalämmöllä. Maalämpö nostaa hankkeen investointikustannuksia mutta toteuttaa samalla Hiilineutraali Helsinki -ohjelman



tavoitteita. Vesikatolle sijoitettavalla aurinkosähköjärjestelmällä tuotetaan noin 10 prosenttia rakennuksen sähkötarpeesta.

Rakentamiskustannukset ja rahoitus

Uudisrakennuksen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 6 820 000 euroa (4 406 euroa/brm²) maaliskuun 2020 kustannustasossa.

Vuoden 2020 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle on varattu 2 500 000 euroa vuosille 2020–2023.

Enimmäishinta ylittää hankkeelle rakentamishjelmassa varatun määrärahan, koska sen laajuus on suunnittelun käynnistyessä kasvanut. Kustannusten nousu otetaan huomioon uuden rakentamishjelmaehdotuksen valmistelussa. Uudisrakennushankkeen jatkosuunnittelussa selvitetään myös mahdollisuuksia kustannusten karsimiseen.

Päiväkodin uudisrakennushanke sisältää myös puolet Porthaninpuistikon leikkipaikan kunnostamisen kustannuksista. Toinen puoli kustannuksista rahoitetaan samaan aikaan toteutettavasta Kallion ala-asteen perusparannushankkeesta.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Uudisrakennuksen arvioitu sisäinen vuokra on arviolta 38 174 euroa kuukaudessa, 458 084 euroa vuodessa. Kuukausivuokra on 36,99 euroa/htm², josta pääomavuokran osuus on 30,52 euroa/htm² ja ylläpito-
vuokran osuus 6,47 euroa/htm². Neliövuokran perusteena on 1 032 htm². Tuottovaade on kolme prosenttia ja poistoaika 30 vuotta.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpito-
vuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpito-
vuokraa vastaavaksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 16.6.2020 § 157 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että se vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Hankesuunnitelman valmistelu ja toimivalta

Hankesuunnitelma on valmisteltu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun ja



22.06.2020

Asia/23

pelastuslaitoksen edustajia, rakennusvalvontapalvelujen esteettömyysvaatimukset tuntevaa edustajaa sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Kaupunginhallituksen 18.9.2017 § 865 tekemän toimivaltarajoja koskevan päätöksen mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tilahankkeista, joiden kustannusarvio on enintään viisi miljoonaa euroa. Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Näiden väliin jäävistä hankesuunnitelmista päättää kaupunginhallitus yleistoimivaltansa nojalla.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nyfors, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 21731
maria.nyfors(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Päiväkoti Kalevan uudisrakennuksen hankesuunnitelma
- 2 Päiväkoti Kalevan hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 16.06.2020 § 157

HEL 2020-005036 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 30.4.2020 päivätystä päiväkotiki Kalevan korvaavien tilojen hankesuunnitelmasta (liite 1 ja liite 2).

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:



Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti tilojen toiminnallisuus tulee varmistaa. Tilojen on myös taattava lapsille turvallinen ja virikkeellinen ympäristö kasvaa ja oppia.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee edelleen huomioida henkilöstön ja lasten näkemykset tilojen kehittämisessä. Myös tilojen ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolelliseen toteutukseen sekä valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyolosuhteita ja edistetään turvallisuutta. 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 kasvu- ja oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Susan Niemelä, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657
susan.niemela(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 14.05.2020
§ 65

HEL 2020-005036 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Neljäs linja 11-15 toteutettavan päiväkotikalevan korvaavien tilojen uudisrakennuksen 30.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 1 548 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 820 000 euroa maaliskuun 2020 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



22.06.2020

Asia/23

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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