



04.12.2023

Asia/21

§ 740

Hankesuunnitelman hyväksyminen koskien rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta päiväkodiksi (Kallio, Ensi linja 1)

HEL 2023-006399 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Marcus Rantalan ehdotuksesta.

Esittelijä

va. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 31.05.23 Ensi linja 1, käyttötarkoituksen muutos päiväkodiksi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy Kalliossa osoitteessa Ensi linja 1 sijaitsevan rakennuksen päiväkotikäyttöön muuttamista koskevan 31.5.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 4 437 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 7 921 000 euroa maaliskuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijän perustelut

Tarve

Ensi Linjan lähialueilla eli Alppilan, Harjun, Vilhonvuoren, Torkkelinmäen, Linjojen sekä Siltasaaren osa-alueilla 1–6-vuotiaiden määrä kasvaa 196 lapsella ennustekauden loppuun mennessä. Päiväkoti tarvitaan vastaamaan alueelliseen palvelutarpeeseen.



Osoitteessa Ensi Linja 1 sijaitseva rakennus muutetaan päiväkotikäyttöön ja rakennusta tullaan hyödyntämään keskisen ja eteläisen varhaiskasvatusalueen palveluiden järjestämiseen. Peruskorjattavaan rakennukseen on mahdollista rakentaa tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön enintään 252 lapselle.

Hanke on tärkeä ja kiireellinen mm., koska Kaisaniemen puistossa olevasta väliaikaisesta paviljonkirakennuksesta, jossa toimii päiväkotiviiranniemi, joudutaan luopumaan vuoden 2024 loppuun mennessä. Päiväkodille tarvitaan korvaavat väistötilat, kunnes Kruununhaan alueelle saadaan pysyvä ratkaisu lasten päiväkotiviiranniemelle. Tarve käyttää tiloja tähän tarkoitukseen on todettu kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esityksen jälkeen yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 24.10.2023 § 243 hyväksynyt tarveselvityksen.

Hankesuunnitelma

Hankkeesta on laadittu 31.5.2023 päivätty hankesuunnitelma. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä tehdään myös alapohjan, vesikaton ja julkisivujen teknisiä korjauksia.

Suunnittelun yhteydessä on kuultu mm. kaavoituksen, kaupunginmuuseon ja pelastuslaitoksen asiantuntijoita. Hankesuunnitelman valmisteluun ovat teknisen suunnittelun edustajien lisäksi osallistuneet kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilapalvelut, työsuojelun ja puhtaanapito- ja ruokapalveluiden edustajat sekä palveluiden esittämät muut asiantuntijat. Saatua palaute ja hankkeesta saadut lausunnot on huomioitu suunnitelmien laadinnassa.

Rakennus ja sen piha muodostuvat pienistä erillisistä toiminta-alueista, jotka mahdollistavat lapsen kokoisen toiminnan tiloissa. Rakennuksen tilat luovat pedagogisesti monipuolista toimintaa tukevan kokonaisuuden. Tavoitteena on, että lapsi voi turvallisesti aikuisten tukemana laajentaa kasvuympäristöään niin sisä- kuin ulkotiloissa opinpolkunsa aikana.

Piha-alue varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteita ja sen suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimis- ja leikkimistilana. Henkilökuntaa ja lapsia osallistetaan pihan suunnitteluun.



Piha-alueiden suunnittelussa lisätään mahdollisimman paljon tontille kasvillisuutta, huomioidaan toiminnan tarpeet eri sääolosuhteissa ja varmistetaan toimivat yhteydet lähialueen metsiin ja puistoihin. Piha-alueet ja lähialueen puistot tarjoavat päiväkodin käyttäjille ja alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet. Hankkeessa toteutettavan pihan lisäksi päiväkotitulee hyödyntämään Ilolan puistikkoa jokapäiväisessä toiminnassaan.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat oheismateriaalissa.

Rakennus ja rakennuspaikka

Osoitteessa Ensi Linja 1 sijaitseva rakennus on valmistunut vuonna 1898 ja se toimi sokeainkouluna vuoteen 1972 asti. Sokeainkoulun jälkeä rakennuksessa on toiminut mm. Helsingin raastuvanoikeus sekä kaupungin koulutuskeskus ja yritysneuvontapalvelut. Ensi linja 1 on punatiilestä rakennettu uusrenessanssityylinen rakennus, johon kohdistuu suojelumerkintä (sr-1) ja joka on luokiteltu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1987 Ensi linja 1 kuuluu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeseen (YH). Päiväkotitoiminnalle on saatu rakennuslupa.

Hankkeen laajuus

Muutosalue kattaa osoitteessa Ensi linja 1 sijaitsevan rakennuksen, jonka kokonaislaajuus on 4 437 brm² ja vuokrattava huoneistoala 2 780 htm². Lisäksi lasten käytössä on noin 3 200 m² suuruinen piha, josta 1 800 m² on aidattua puistoaluetta.

Laatutaso

Hanke toteutetaan kaupungin päiväkotirakennusten normaalin laatutason mukaiseksi. Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille oppijoille sopivaksi, lapsen kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisen ympäristöksi. Päiväkotit suunnitellaan turvalliseksi sekä helposti hahmotettavaksi. Toiminnallisena tavoitteena on, että tilat tukevat varhaiskasvatusta ja esiopetusta ja tarjoavat mahdollisuudet myös leikkiin ja luovaan toimintaan. Tilat mahdollistavat nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestämisen pienryhmissä. Suunnittelussa noudatetaan kaupungin päiväkotien suunnitteluohjeita.

Osa rakennuksen yhteisistä tiloista on asukkaiden ja muiden toimijoiden varattavissa ja käytettävissä iltaisin ja viikonloppuisin päiväkodin



toiminta-aikojen ulkopuolella. Tämä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Hankesuunnittelun alkuvaiheessa kohteesta tilattiin rakennushistoriaselvitys, rakenne- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus sekä päivitys IVA-tekniiseen tutkimukseen. Selvitysten tulokset ovat ohjanneet muutossuunnittelua. Rakennushistoriaselvitys on oheismateriaalissa.

Rakennukseen kohdistuu suojelumerkintä (sr-1) ja se on luokiteltu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Tilasuunnittelussa on huomioitu rakennuksen historiallinen luonne. Periaatteena kaikissa rakennukseen tehtävissä muutoksissa on se, että ne ovat poistettavissa ja tilat ja pinnat ovat palautettavissa lähtötilanteeseen. Käyttötarkoituksen muutoksen näkyvin muutos kohdistuu sisätilojen kahteen pääportaikkoon ja niihin liittyviin aulatiloihin. Rakennuksen uusi käyttötarkoitus edellyttää poistumisteiden palo-osastointia. Tämän seurauksena keskeisten tilojen eli pääportaikkojen ja aulojen ulkonäkö muuttuvat huomattavasti. Lisäksi alkuperäisten porraskaiteiden eteen, vanhoihin betonimosaiikkiportaisiin esitetään kiinnitettäväksi uudet määräykset täyttävät lasikaiteet.

Sisäpihan puolelle tulee uusi sadekatos, joka tehdään itsenäisenä rakenteena siten, että sitä ei kiinnitetä vanhaan tiilijulkisivuun. Pihan suunnittelussa huomioidaan rakennuspaikan RKY-status ja vaalitaan rakennuspaikan arvoja.

Ekologisesti kestävä rakentaminen

Käyttötarkoituksen muutossuunnittelussa lähtökohtana on ollut olemassa olevia rakenteita säästävä korjaus. Purkujätteen määrän ja uudisrakentamistarpeen vähentymisen lisäksi säästävä korjaaminen edistää korjauskohteen rakennusperintöarvojen säilymistä.

Resurssiviisaaseen ajatteluun kuuluu luonnonvarojen säästämisen lisäksi myös tilan tehokas ja järkevä käyttö. Suunnittelussa on etsitty ratkaisuja tilatehokkuuden saavuttamiseksi ja tilankäyttöasteiden nostamiseen.

Rakentamiskustannukset ja rahoitus

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 7 921 000 euroa (1 785 euroa/brm²)kustannustasossa maaliskuu 2023 (RKI 2021=100; THI 198,7).



04.12.2023

Asia/21

Rakentamiskustannukset sisältävät seuraavat kustannuksia lisäävät toimenpiteet:

- pihat ja salaojat	640 000 euroa
- ammattikeittiö (sis. IV ja VV työt)	592 000 euroa
- LVIJA-tekniset muutokset	920 000 euroa
- alapohjat, julkisivut, vesikatto	991 000 euroa

Kaupunkiympäristön toimialan tilapäällikkö on 8.6.2023 § 9 hyväksynyt rakennuksen alapohjan, vesikaton ja julkisivujen peruskorjauksen enimmäishintaa koskevan hankesuunnitelman (enimmäishinta arvonlisäverottomana 991 000 euroa maaliskuun 2023 kustannustasossa). Nämä työt on jo aloitettu, jotta varsinaiset päiväkotitoiminnan vaatimat muutostyöt voivat edetä tarvittavassa aikataulussa. Nämä kustannukset on sisällytetty rakennuskustannusten enimmäishintaan.

Talousarvion 2024 liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa hankkeelle on varattu 7,92 milj. euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2023-2025.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on 963 850 euroa vuodessa (28,89 euroa/ htm²/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 2 780 htm².

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimiala.

Tavoitteena on, että tilat Ensi Linja 1:ssä otetaan käyttöön kalustettuna tammikuuhun 2025 mennessä.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 14.11.2023 § 270 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita.

Lautakunta korosti käyttötarkoituksen muutosta koskevassa päätöksessään, että nykyisin käytössä olevien tilojen luopumista tulee arvioida jokaista erikseen. Lautakunta ei pitänyt tavoiteltavana kaikista esi-



04.12.2023

Asia/21

tyksessä mainituista päiväkodeista luopumista. Erilliset päätösesitykset perusteluineen tulee tuoda lautakunnan hyväksyttäväksi. Ensi linjan rakennuksen osalta tulee edelleen kattavasti arvioida täydentäviä väistö- ja käyttömahdollisuuksia. Lausunto on kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 milj. euroa. Kaupunginhallitus on 18.9.2017, 865 § päättänyt, että kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tilahankkeista, joiden hankesuunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään viisi milj. euroa. Kun hankeen kustannusarvio ylittää 5 milj. euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella.

Esittelijä

va. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 31.05.23 Ensi linja 1, käyttötarkoituksen muutos päiväkodiksi

Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelman 31.5.2023 Ensi linja 1 liitteet
2 Rakennushistoriaselvitys 5.9.2022

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 14.11.2023 § 270

HEL 2023-006399 T 10 06 00

Lausunto



Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 31.5.2023 päivätyistä Kallioon osoitteeseen Ensi Linja 1 toteutettavien päiväkotitilojen hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävien tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, mikä on edellytys lakisäästeisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työkennellä 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 kustannuseuran ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Lautakunta korosti käyttötarkoituksen muutosta koskevassa päätöksessään, että nykyisin käytössä olevien tilojen luopumista tulee arvioida jokaista erikseen. Lautakunta ei pitänyt tavoiteltavana kaikista esityksessä mainituista päiväkodeista luopumista. Erilliset päätösesitykset perusteluineen tulee tuoda lautakunnan hyväksyttäväksi. Ensi linjan rakennuksen osalta tulee edelleen kattavasti arvioida täydentäviä väistötila- ja käyttömahdollisuuksia.

Käsittely

14.11.2023 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Mari Holopainen: Lisäsesitys viime kokouksen päätöksen mukaisesti kohtaan 5:

Lautakunta korosti käyttötarkoituksen muutosta koskevassa päätöksessään, että nykyisin käytössä olevien tilojen luopumista tulee arvioida jokaista erikseen. Lautakunta ei pitänyt tavoiteltavana kaikista esityksessä mainituista päiväkodeista luopumista. Erilliset päätösesitykset perusteluineen tulee tuoda lautakunnan hyväksyttäväksi. Ensi linjan rakennuksen osalta tulee edelleen kattavasti arvioida täydentäviä väistötila- ja käyttömahdollisuuksia.

Kannattaja: Bicca Olin



04.12.2023

Asia/21

Kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyi yksimielisesti Mari Holopaisen vastaehdotuksen.

Esittelijä

vs. varhaiskasvatusjohtaja
Raila Tiainen-Ala-Maunus

Lisätiedot

Susan Niemelä, projektiarkkitehti (tilat): 310 79657
susan.niemela(a)hel.fi
Sari Utriainen, aluepäällikkö (toiminta): 310 44655
sari.utriainen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 15.06.2023
§ 61

HEL 2023-006399 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kalliossa osoitteessa Ensi linja 1 sijaitsevan rakennuksen muuttamista päiväkotikäyttöön ja 31.5.2022 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 437 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 7 921 000 euroa maaliskuun 2023 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Käsittely

15.06.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Hanna Lehtiniemi. Asian tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi