



05.03.2019

Asia/5

§ 98

Osoitteeseen Sinivuokonpolku 9 rakennettavan päiväkotien ja koulun toimipisteen korvaavan uudisrakennuksen tarveselvityksen hyväksyminen

HEL 2018-012670 T 10 06 00

Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti hyväksyä liitteenä olevan tarveselvityksen päiväkotia Vaapukan, päiväkotia Lakan, päiväkotia Mustikan ja Roihuvuoren ala-asteen koulun Sinivuokonpolun toimipaikan korvaavasta uudisrakennuksesta. Uudisrakennus sijaitsee osoitteessa Sinivuokonpolku 9, 00930 Helsinki.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Leena Kalalahti, suunnittelija, puhelin: 040 760 2515
leena.kalalahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarveselvitys
- 2 Alustava tilaohjelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankkeessa suunnitellaan toimintaa tukevat tilat, jotka edistävät varhaiskasvatus- ja opetussuunnitelman tavoitteiden toteuttamista. Sijoittamalla kolme päiväkotia ja koulun toimipiste samaan kokonaisuuteen mahdollistetaan toiminnalle pedagogisesti monipuolinen oppimisympäristö.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palveluverkkoa kehitetään alueella siten, että se muodostuu pedagogisesti toimivista toimintayksiköistä. Varhaiskasvatuksen, esiopetuksen ja perusopetuksen tilojen toteutus samaan yhteyteen luo edellytykset kasvatuksen ja koulutuksen pedagogisille kokeiluille, yhteistyölle ja jatkumolle. Yhteinen oppimi-



sympäristö ja turvalliset piha-alueet voidaan toteuttaa Roihuvuoren ala-asteen koulun Sinivuokonpolun toimipaikan nykyiselle tontille.

Uudisrakennuksella korvataan päiväkotit Vaapukan huonokuntoiset tilat sekä päiväkotit Lakan tilat, jotka tullaan purkamaan. Lisäksi uudisrakennus korvaa Roihuvuoren ala-asteen Sinivuokonpolun toimipaikan alun perin tilapäisiksi suunnitellut tilat, jotka ovat kaupunkiympäristön toimialan mukaan elinkaarensa päässä. Myös kerrostalossa sijaitsevan päiväkotin Mustikan toiminta on tarkoituksenmukaista siirtää korvaavan uudisrakennuksen toimiviin tiloihin.

Uudisrakennukseen tulee 240 tilapaikkaa varhaiskasvatukselle ja esiopetukselle. Ala-asteen 1.–2.-luokan oppilaita rakennuksessa tulee opiskelemaan 100.

Tarveselvitys on tehty kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan välisenä yhteistyönä.

Palveluverkkotarkastelussa arvioidaan nykyiset ja tulevat tilatarpeet

Varhaiskasvatus- ja perusopetuspalvelujen tarvetta ja tilapaikkojen riittävyyttä seurataan säännöllisesti oppilaaksiotto-, alue- ja kaupunkitasolla. Näin toimien voidaan huomioida alueiden palvelutarpeet ja vastata perheiden tarpeisiin lähipäiväkotit- ja lähikouluperiaatteella. Palveluverkkoa kehittämällä varmistetaan ajanmukaiset ja viihtyisät oppimisympäristöt. Muutosten yhteydessä palveluverkkoa tarkastellaan kokonaisuutena.

Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti sekä koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt.

Päiväkotit Lakka ja sekä daghemmet Botby toimivat nykyisin osoitteessa Kauppakartanonkatu 16 ja niiden on suunniteltu siirtyvän yhteiseen väistötilaan syksyllä 2019. Daghemmet Botby siirtyy väistötilasta osoitteeseen Kukanniityntie 19 rakennettavaan Kukanniity-Blomängenin korvaavaan uudisrakennukseen. Tällä ratkaisulla parannetaan ruotsinkielisiä palveluita ja yhtenäistä opinpolkua alueella.

Uudisrakennus vastaa alueen palvelutarpeisiin

Vartiokylän peruspiirin 1–6-vuotiaiden lapsimäärä pysyy ennallaan väestöennusteen (2019–2028) mukaan. Varhaiskasvatuksen tilapaikat on uudisrakennusta suunniteltaessa mitoitettu 8 htm² / lapsi. Rakennukseen tulee 240 tilapaikkaa. Nykyisissä päiväkodeissa on yhteensä



216 tilapaikkaa, joten hankkeen myötä alueen tilapaikat kasvavat 24 lisäpaikalla.

Tilapaikkamäärän kasvu huomioidaan alueen palveluverkkotarkastelun yhteydessä. Hanke mahdollistaa varhaiskasvatuksen osallistumisasteen lisäämisen sekä lähipäiväkotikäytäntöön siirtymisen. Itäkeskuksen osa-alueella osallistumisaste varhaiskasvatukseen on 60,3%. Tällä hetkellä lapsia on varhaiskasvatuksessa myös alueen ulkopuolella.

Marjaniemi kuuluu Roihuvuoren ala-asteen koulun oppilaaksiottoalueeseen. Roihuvuoren ala-asteen koulu toimii kahdessa toimipaikassa (Vuorenpeikontie 7 ja Sinivuokonpolku 9). Uudet tilat 100 oppilaalle päiväkodin yhteydessä tulevat korvaamaan Sinivuokonpolku 9 toimipaikan nykyiset tilat, joissa on 84 paikkaa. Oppilaspaiikkojen lisäyksellä voidaan helpottaa pääkoulun tilanahtautta. Sinivuokonpolun toimipaikassa annetaan tällä hetkellä opetusta 1.–2.-luokille. Roihuvuoren ala-asteen koulun oppilaaksiottoalueella 7–12-vuotiaiden määrä kasvaa ennustekauden aikana. Ennusteen mukaan vuonna 2030 alueella on yhteensä noin kymmenen 7–8-vuotiasta lasta nykyistä enemmän.

Toiminnalliset tavoitteet, turvallisuus ja terveellisyys ohjaavat suunnittelua

Tavoitteena on monipuoliset, päiväkodin ja koulun pedagogiikkaa tukevat joustavat tilat, lisäksi suunnittelussa huomioidaan uuden opetus-suunnitelman opetukselle ja tiloille asettamat vaatimukset. Uudessa oppimisen ympäristössä on mahdollista toteuttaa tiivistä yhteistyötä ja tilojen yhteiskäyttö aktivoi pedagogisiin kokeiluihin. Tilasuunnittelussa korostuu lasten osallisuus ja pienryhmätoiminta. Osallistavalla suunnittelulla ohjataan käyttäjiä ja lapsia aktiivisesti osallistumaan oman työ- ja toimintaympäristönsä suunnitteluun ja kehittämiseen. Tilat on suunniteltu esteettömiksi, erityistä huomiota kiinnitetään akustiikkaan, valaistukseen ja ergonomiaan.

Tilojen muunneltavuus mahdollistaa niiden käytön myös kulttuuri-, liikunta- ja muiden tilaisuuksien järjestämisen. Lisäksi tarkoituksenmukaisella ja turvallisella tilasuunnittelulla tuetaan tilojen aktiivista ilta- ja viikonloppukäyttöä.

Tilojen suunnittelua ohjaa Helsingin kaupungin ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan suunnitteluohjeet, valtakunnalliset määräykset, säädökset ja ohjeet sekä saadut kokemukset tiloista.

Pihan suunnittelussa painotetaan ratkaisuja, joilla edistetään liikunnallisuutta ja opetussuunnitelman tavoitteita. Suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimistilana. Piha-alue tarjoaa lap-



sille ja nuorille sekä alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet.

Korvaavien tilojen tavoitteet

Korvaavan uudisrakennushankkeen tavoitteena on turvallinen, terveellinen, tarkoituksenmukainen ja joustava oppimisympäristö, joka tukee oppimista, yhteisöllisyyttä sekä yksilön ja ryhmän kokonaisvaltaista hyvinvointia ja kehittymistä.

Vaikutusten arviointi ja strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Varhaiskasvatuspalvelu on perheille arjen lähipalvelu ja hanke mahdollistaa strategian mukaiset lähipalvelut alueella. Lapsen näkökulmasta varhaiskasvatuspaikka omalla asuinalueella mahdollistaa kaverisuhteiden muodostumisen lähellä kotia ja tutustumisen ja liikkumisen omalla alueella. Oman asuinalueen tuntemus lisää turvallisten reittien oppimista pienestä pitäen.

Varhaiskasvatus- ja koulutilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille lapsille sopiviksi, lapsen kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi. Päiväkodin ja koulun toiminnan suunnitteluun osallistetaan lapset ja perheet.

Rakennushankkeen suunnittelussa luodaan mahdollisuudet tilojen monipuoliseen käyttöön. Tarkoituksenmukaisesti mitoitettut tilat ovat koulun sekä päiväkodin toiminnan lisäksi alueen asukkaiden käytössä ja lisäävät alueen yhteisöllisyyttä. Teknisillä ratkaisuilla edistetään tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista ja lisätään näin korkean teknologian ymmärtämistä ja osaamista Helsingissä.

Hankkeen mitoitus ja kustannukset

Korvaava uudisrakennushanke on laajuudeltaan arviolta 3535 brm², 2434 hym² ja vuokrattava ala 2920 htm². Helsingin kaupungin vuoden 2019 talousarviossa ja taloussuunnitelmassa 2019–2021 hankkeelle (Lpk Vaapukka) on ohjelmoitu 16 miljoonaa euroa vuosille 2020–2021. Korvaavia tilaratkaisuja on tarkennettu alueella, mikä on vähentänyt hankkeen laajuutta ja arvioituja rakentamiskustannuksia.

Arvio uudisrakennuksen rakentamiskustannuksista on 14,0 miljoonaa euroa (alv 0%) helmikuun 2019 kustannustasossa. Hankkeen arvioidut vuokratulot ovat noin 977 000 euroa/ vuosi, josta nousua neljän toimipaikan nykyisiin vuokratuluihin nähden on noin 577 694 euroa/vuosi. Päiväkoti Vaapukan vuokratulot ovat nykyisin 199 937 euroa -, päiväkoti Lakan 17 740 euroa -, päiväkoti Mustikan 39 155 euroa - ja Roihuvuoren ala-asteen koulun Sinivuokonpolun toimipaikan 142 423



euroa vuodessa. Uudishankkeen vuokra on arvion mukaan 27,88 euroa/htm², mikä koostuu pääomavuokrasta 22,75 euroa/htm² ja 5,13 euroa/htm² ylläpitovuokrasta.

Toimintakustannukset ilman vuokratuloja ovat arviolta 2,8 milj. euroa, joista 2,2 milj. euroa on henkilöstökuluja. Arvioidut muuttokustannukset ovat noin 46 000 euroa. Uudisrakennuksen siivouskustannusarvio on noin 98 000 euroa/vuosi, joka ei arvion mukaan tuo muutosta nykyisten neljän toimipaikan siivouskustannuksiin. Uudisrakennuksen käynnistämiskustannuksiin varataan 290 000 euroa. Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Tietohallinnon käynnistämiskustannuksiin varataan 45 000 euroa.

Rakentamisen aikataulu

Rakentaminen ajoittuu ajalle 3/2020–6/2021, ja tilojen käyttöönotto on 8/2021.

Hankkeen valmistuminen aikataulussa on tärkeää jotta tilat saada käyttöön viimeistään toimintakauden alussa valmiiksi kalustettuna. Tilojen käyttöönotosta kesken toimintakauden voi aiheutua lisäkustannuksia tuottavia väliaikaisia tilajärjestelyjä ja haittaa asiakkaille.

Päiväkoti Lakka tarvitsee väistötilan

Päiväkoti Vaapukka, päiväkoti Mustikka tai koulun Sinivuokonpolun toimipaikka eivät tarvitse väistötiloja, mutta purettavassa kiinteistössä (Kauppakartanonkatu 16) toimivat päiväkoti Lakka ja daghemmet Botby tarvitsevat väistötilaratkaisun elokuusta 2019 alkaen. Koska alueelta ei ole löytynyt aikatauluun ja toiminnalle sopivia väistötiloja, noin 120 tilapaikkainen paviljonki sijoitetaan uudisrakennuksen kanssa samalle tontille noin kahdeksi vuodeksi turvaamaan sekä alueen varhaiskasvatuspalveluita että väistötilaksi päiväkoti Lakalle ja mahdollisesti myös daghemmet Botbylle. Ratkaisu daghemmet Botbyn osalta tehdään alueen väistötilojen laajuuksien tarkentuessa.

Paviljongissa on päiväkoti Lakan (46 tp) ja daghemmet Botbyn (28 tp) tilapaikkojen lisäksi noin 40–50 lisätilapaikkaa riippuen paviljonkiratkaisusta. Tilapaikat mahdollistavat varhaiskasvatuspalvelun saantia omalla lähialueella.

Väistön aikainen vuokra on sama kuin purettavasta rakennuksesta nyt peritty vuokra. Tämän tason ylittävä väistötilakustannus peritään erillisenä määräaikaisena lisävuokrana rakentamisen jälkeisen vuokran yhteydessä. Väistötilan kustannus on arviolta 1,9 miljoonaa euroa. Väistö-



05.03.2019

Asia/5

tilakustannusten osuus pääomavuokrassa on noin 55 000 euroa vuodessa.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Leena Kalalahti, suunnittelija, puhelin: 040 760 2515
leena.kalalahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Tarveselvitys
- 2 Alustava tilaohjelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala