



08.02.2024

Asia/3

§ 13

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Lpk Päiväpirtin uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2023-009092 T 10 06 00

Rajasaarentie 6, 2821U20112

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Rajasaarentie 6 toteutettavan korvaavan uudisrakennuksen 25.1.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 10 650 000 euroa marraskuun 2023 kustannustasossa ja laajuus noin 2054 brm² ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Käsittely

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma, Lpk Päiväpirtti korvaava uudisrakennus, 25.1.2024
- 2 Hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan laatiman tarvekuvauksen mukaisesti osoitteeseen Rajasaarentie 6 suunnitellaan Lpk Päiväpirtin nyky-



set toimitilat korvaava uudisrakennus. Rakennukseen on osoitettu lisäksi Lpk Topeliuksen tilapaikat. Uudiskohteessa on siirtyvien tilapaikkojen lisäksi uusia tilapaikkoja 49 tp vastaamaan alueelliseen tilapaikkojen tarpeeseen.

Ympäristöstä johtuvista syistä rakennuksen arkkitehtuuriin on kiinnitetty erityistä huomiota ja hankkeessa on järjestetty arkkitehtuurikilpailu. Alueen kaupunkikuvalliset vaatimukset ovat poikkeuksellisen korkeat.

Uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 10.11.2020 hyväksynyt hankkeen 9.10.2020 päivätyn tarveselvityksen.

Hankkeesta on laadittu 25.1.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Uudishanke korvaa päiväkotitopeliuksen osoitteessa Rajasaarentie 3 sekä päiväkotitopeliuksen osoitteessa Rajasaarentie 6. Nykyinen päiväkotitopelius toimii epätarkoituksenmukaisissa tiloissa kerrostalon kahdessa ensimmäisessä kerroksessa. Tilat ovat riittämättömät alueen palvelutarpeelle. Päiväkotitopeliuksen nykyiset tilat ovat huonokuntoisia ja ovat peruskorjauksen tarpeessa, eivätkä ne kaikilta osin tue varhaiskasvatussuunnitelman toteutumista.

Korvaava uudisrakennus rakennetaan Taka-Töölössä sijaitsevaan historialliseen Sibeliuksen puistoon päiväkotitopeliuksen nykyiselle tontille ja otetaan käyttöön kalustettuna kesällä 2026. Toteutettavissa tiloissa voidaan joustavasti järjestää varhaiskasvatusta ja esiopetusta alueen muuntuviin tarpeisiin. Tilojen joustava käyttö on huomioitu tilojen mitoittamisessa. Korvaavan uudisrakennuksen valmistuttua nykyisistä tiloista luovutaan.

Kasvatus- ja koulutuspalvelujen tarvetta ja paikkojen riittävyttä seurataan säännöllisesti alue- ja kaupunkitasolla. Palveluverkon suunnitte-



lussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt.

Hankkeen sisältö

Taka-Töölössä päiväkotien nykyiset tilat ovat riittämättömät kasvavalle käyttäjämäärälle, eivätkä ne kaikilta osin vastaa varhaiskasvatussuunnitelmien mukaisia toiminnallisia tavoitteita. Palvelua on jouduttu osittain järjestämään myös alueen ulkopuolella.

Korvaavaan uudisrakennukseen suunnitellaan tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 168 lapselle, jolloin siirtyviä tilapaikkoja tulee olemaan 119 ja uusia paikkoja 49. Rakennettavassa päiväkodissa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1–6-vuotiaille lapsille.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala tulee käyttämään tiloja joustavasti muuttuvan palvelutarpeen mukaan. Tiloilla mahdollistetaan nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen. Uudisrakennuksen myötä käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt alueen lapsille ja suunnittelemalla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia. Kaupunkistrategian tavoitteita toteutetaan lisäksi ilmastovastuullisella rakentamisella, joka hankkeessa näkyy hiilijalanjäljen huomioimisena sekä rakennusmateriaalien valinnassa, että aurinkoenergian hyödyntämisellä.

Käyttäjätöimialan lausunto

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 2054 brm², 1404 htm².

Kustannukset

Hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 10 650 000 euroa marraskuun 2023 kustannustasossa.

Tilakustannus käyttäjälle



Hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra hintatasossa 11/2023 on 630 603 euroa/vuosi (52 550 euroa/htm²/kk). Tästä pääomavuokran osuus on 28,08 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on huoneistoala 1404 htm². Vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Tämänhetkinen ylläpitovuokra Lpk Päiväpirtin osalta on 5,42 euroa/htm²/kk ja Lpk Topeliuksen osalta 6,49 euroa/htm²/kk. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Käytöstä poistuvien tilojen osalta tilakustannus on ollut Lpk Päiväpirtin osalta 175 069 €/vuosi, Lpk Topeliuksen osalta 118 465 €/vuosi.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 22.11.2023 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 10 650 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 1830 brm² ja toteutus vuosina 2024–2026.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden Tilat-palvelulla.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 1/2025 ja valmistua 7/2026. Toiminta tiloissa alkaa 8/2024.

Väistötilat

Väistötilat tarvitaan Lpk Päiväpirtille hankkeen valmistumiseen saakka. Väistötilat järjestetään Mäntymäen paviljongissa osoitteessa Mäntymäentie 1. Väistötila on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Väistötilojen arvioitu tilakustannus käyttäjälle on enintään 50,81 euroa/m²/kk eli noin 802 092 euroa/vuosi, hintatasossa 5/2023.

Väistötilojen ketjusta on päättännyt kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto Mäntymäen paviljongin hankesuunnitelman hyväksymisen yhteydessä 30.6.2022 §77.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaos-



08.02.2024

Asia/3

ton toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma, Lpk Päiväpirtti korvaava uudisrakennus, 25.1.2024
- 2 Hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Kymp / Tilat-palvelu