



§ 21

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Jäkälätie 11 päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2022-002911 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Jäkälätie 11 toteutettavan päiväkodin korvaavan uudisrakennuksen 10.1.2022 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 2 651 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 250 000 euroa marraskuun 2021 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Kalevi Hinkkanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39569
markku.hakonen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 10.01.2022
- 2 Hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Korvaavaan uudisrakennukseen suunnitellaan tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 240 lapselle. Hanke toteutetaan nykyisen päiväkotit Jäkälän tontille osoitteeseen Jäkälätie 11 ja se korvaa nykyisen päiväkotit Jäkälän tilat, jotka vaativat laajoja korjauksia. Jäkälätie 11:n tontille jää suojeltu sr-2 merkitty rakennus.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen 16.6.2020.

Uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi. Osa yhteistiloista suunnitellaan siten, että ne voidaan osoittaa kuntalaiskäyttöön silloin, kun ne eivät ole päiväkodin käytössä.

Hankkeesta on laadittu 10.1.2022 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön, kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen sekä kaupunginkanslian yhteistyönä. Hankesuunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun sekä pelastuslaitoksen edustajia.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Päiväkotit Jäkälän nykyiset tilat ovat riittämättömät kasvavalle käyttäjämäärälle, eivätkä ne kaikilta osin vastaa varhaiskasvatussuunnitelmien mukaisia toiminnallisia tavoitteita. Tapaninkylään suunniteltu päiväkotirakennus sijaitsee Malmin peruspiirissä. Uudisrakennukseen toteutetaan varhaiskasvatukselle ja esiopetukselle tilat noin 240 lapselle. Toteutettavissa tiloissa voidaan joustavasti järjestää varhaiskasvatusta uuden rakentuvan alueen muuntuviin tarpeisiin. Tilojen joustava käyttö on huomioitu tilojen mitoittamisessa. Toimipisteen laajuudessa on otettu huomioon koko palvelualueen arvioitu kehitys: väestöennuste, varhaiskasvatukseen osallistuminen sekä uudisrakentaminen. Alueen asukasmäärä on kasvussa.

Hankesuunnitelma



Uudisrakennuksen tilat suunnitellaan noin 240 lapselle. Rakennettavaa päiväkodissa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1 - 6 -vuotiaille lapsille. Hoito- ja kasvatushenkilökuntaa tarvitaan 45 - 48 henkeä riippuen lasten ikäjakaumasta. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala tulee käyttämään tiloja joustavasti muuttuvan palvelutarpeen mukaan.

Arkkitehtisuunnittelun tavoitteena on ollut selkeä ja joustava kokonaisratkaisu. Rakennus on kaksikerroksinen. Pienimpien lasten ryhmätilat sijoittuvat ensimmäiseen kerrokseen, suurempien toiseen kerrokseen. Sali, aula, ruokailu ja pienryhmätilat on pyritty avaamaan hyvien näkymien suuntiin.

Rakennuksen materiaalit ovat kestäviä ja sisäpintojen materiaalit täyttävät niille asetetut vaatimukset puhdistettavuuden ja sisäilman terveellisyyden osalta. Rakennus on suunniteltu esteettömäksi. Uudisrakennukselle toteutetaan uusi ulkoilupiha. Piha varustetaan eri-ikäisille päiväkotilapsille soveltuvilla välineillä.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt Tapaninkylän alueen lapsille ja suunnittelemalla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia.

Uudisrakennus on betonirunkoinen. Alapohja on kantava ja se toteutetaan tuulettavana. Väli- ja yläpohjien rakenteena toimii ontelolaatasto. Julkisivumateriaalina on puu. Ulkopuoliset porraskerrokset ovat betonia. Rakennettavuus selvityksen alustavan arvion mukaan rakennus perustetaan anturoilla murskekerroksen välityksellä maan tai kallion vaaraan.

Helsingin kaupungin energiatehokkuustavoitteiden sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti tavoitteena on määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia. Pääosa uudisrakennuksen lämmitystarpeesta katetaan maalämmöllä. Sähköenergiaa tuotetaan vesikatolle sijoitettavalla aurinkosähköjärjestelmällä vähintään 10 prosenttia sähköntarpeesta.

Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 2 651 brm², 2 210 htm², 1 689 hym².



Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 11 250 000 euroa (4 244 euroa/brm²) marraskuun 2021 kustannustasossa. Vuoden 2022 talousarvion noudattamisohteessa on tilahankkeiden suunnittelun ja rakentamisen tavoitteeksi asetettu, että hankkeiden toteutuskustannukset eivät ylitä 4 000 euroa/m². Tavoitteeseen pääsemiseksi hankkeen suunnitelmia muuttamalla rakentamiskustannuksia karsittiin noin miljoonalla euroa ja päästiin alle 4 000 euroa/brm² rajan. Syksyllä 2021 rakentamiskustannukset nousivat kuitenkin niin paljon, että marraskuun 2021 kustannustasossa laskettuna ne ylittivät 4 000 euroa/brm² rajan. Hankesuunnitelmassa on pyritty mahdollisimman kustannustehokkaisiin ratkaisuihin mm. betonista tehty syvä kuu- tiomainen runko. Hanke on tärkeä ja kiireellinen alueen varhaiskasvatus- ja esiopetuspalvelun järjestämiseksi.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on enintään 781 554 euroa vuodessa ja kuukaudessa enintään 65 129 euroa eli 29,47 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on noin 22,90 euroa/htm²/kk eli 607 308 euroa vuodessa sekä ylläpito- vuokran noin 6,07 euroa/htm²/kk eli 160 976 euroa vuodessa. Kokonaisvuokra sisältää myös hallintokulun 0,50 euroa/m²/kk eli 13 260 euroa vuodessa. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpito- vuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpito- vuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Talonrakennushankkeiden rakentamisohteelmassa vuosiksi 2021 - 2026 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu rahoitus siten, että hankkeen laajuus on 2 651 brm² ja toteutus vuosina 2024 - 2025.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu sekä rakennuksen ylläpito- vastuu on kaupunkiympäristötoimialan tilat- palvelulla.

Rakennustöiden on määrä alkaa 6/2024 ja hankkeen on määrä olla valmiina 6/2025.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas



10.03.2022

Asia/3

Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39569
markku.hakonen(a)hel.fi
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 43867
kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 10.01.2022
2 Hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Rya/Tilat-palvelu