



§ 301

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle osoitteeseen Iso Roobertinkatu 23 toteutettavan päiväkodin hankesuunnitelmasta

HEL 2020-008871 T 10 01 02

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle 12.10.2020 päivätystä Punavuoreen osoitteeseen Iso Roobertinkatu 23 toteutettavan päiväkodin hankesuunnitelmasta (liite 1).

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 päiväkodin toiminnallisissa tavoitteissa ja tilaohjelmassa esitettyjä pedagogisia tavoitteita tukeva tilojen toiminnallisuus tulee varmistaa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että vuokrahankkeen jatko-suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee edelleen huomioida henkilöstön ja lasten näkemykset tilojen kehittämisessä. Myös tilojen ääneneristykseen ja -vaimennuksen huolelliseen toteutukseen sekä valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyolosuhteita ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintaraken- teet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa vuokrahankkeen kustannus- seurannan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Käsittely

Vastaehdotus:

Petra Malin: Lautakunta ei kannata sitä, että samalla luovutaan pienistä, huonokuntoisista vuokratiloista vaan asia käsitellään aina tapauskohtaisesti.

Kannattaja: Vesa Korkkula

1 äänestys



15.12.2020

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lautakunta ei kannata sitä, että samalla luovutaan pienistä, huonokuntoisista vuokratiloista vaan asia käsitellään aina tapauskohtaisesti.

Jaa-äännet: 10

Ted Apter, Fatim Diarra, Markku Hannula, Martina Harms-Aalto, Abdirahim Husu Hussein, Pia Kopra, Dani Niskanen, Hannu Oskala, Matias Pajula, Pia Pakarinen

Ei-äännet: 2

Vesa Korkkula, Petra Malin

Tyhjä: 1

Ville Jalovaara

Poissa: 0

Äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti Petra Malinin vastaehdotuksen äänin 10-2. Tyhjää äänesti 1.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Leena Tamminen, suunnittelija, puhelin: 310 80277
leena.tamminen2(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lasten päiväkoti Iso Roba 23, hankesuunnitelma
- 2 LIITE 1a ISOROBA 23 Hasu_ARK_12102020
- 3 LIITE 1b Iso Roba 23 tarveselvitys päätös suomi HEL 2020-007931
- 4 LIITE 1c Iso Roba 23 tarveselvitys päätös svenska HEL 2020-007931
- 5 LIITE 2 Päiväkoti Iso-Roobertinkatu 23 tarveselvityslomake
- 6 LIITE 3 IR23 Päiväkotiluonnos 2020-03-17
- 7 LIITE 4 Iso Roba 23 vuokrasopimusluonnos 31082020 hasu
- 8 LIITE 5 Iso Roba Hankinta- ja vastuurajataulukko 20201008 hasu

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa Punavuoreen toteutettavien päiväkotitilojen hankesuunnitelmasta 12.10.2020.

Perusparannushanke sijoittuu Ullanlinnan peruspiirin alueelle osoitteeseen Iso Roobertinkatu 23. Perusparannettuun rakennukseen suunnitellaan tilat varhaiskasvatukseen ja esiopetuksen käyttöön noin 240 lapselle. Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Ullanlinnan peruspiirissä 1–6-vuotiaiden määrä kasvaa noin 200 lapsella vuoden 2019 lopusta ja vuoden 2033 loppuun mennessä, kun tarkastellaan kaikkia kieliryhmiä. Väestönkasvu kohdistuu suomen- ja muun kielisiin lapsiin ja ruotsinkielisten lasten määrän ennustetaan pysyvän lähes ennallaan. Tämän hankkeen lisäksi Ullanlinnan peruspiiriin on tulossa koulu/päiväkotihanke Hernesaaren alueelle vuonna 2027. Alueen väestön kasvun lisäksi kantakaupungissa on käytössä varhaiskasvatuksen tiloja kiinteistöyhtiöiden tiloissa, joita ei alun perin ole tarkoitettu päiväkotitiloiksi. Osaan näistä tiloista on lähivuosina tulossa merkittäviä korjauksia. Iso Roobertinkadun hankkeen myötä tarkastellaan kantakaupungin palveluverkkoa kokonaisuutena.

Hankkeessa korvataan Daghemmet Albertin nykyiset väliaikaiset tilat, sillä Marian sairaalan alueella sijaitsevan Daghemmet Albertin tiloista joudutaan luopumaan alueen kehittämisen toteutuessa. Daghemmet Albertin 37 lasta siirtyy alkuvuodesta 2021 väliaikaisesti osoitteeseen Livornonkatu 6 Iso-Roobertinkadulla olevien tilojen valmistumiseen saakka.

Kasvatukseen ja koulutukseen toimiala selvittää, mistä pienistä, huonokuntoisista vuokratiloista voidaan lisäksi luopua hankkeen toteutumisen myötä.

Tilat osoitteessa Iso Roobertinkatu 23 sijaitsevat kantakaupungin alueella, jossa lasten päiväkotikäyttöön soveltuvia tiloja on vähän. Toimitalon tilat ovat muutettavissa teknisesti ja toiminnallisesti lasten päiväkotikäyttöön. Rakennuksen sijainti kävelykadun varrella tarjoaa turvallisen ympäristön päiväkodin jalankulkuliikenteelle ja edistää julkisten palvelujen saavutettavuutta joukkoliikenteellä.

Kiinteistön omistaja vastaa siitä, että rakennus on terveellinen ja turvallinen lasten päiväkotikäyttöön. Kaupunkiympäristön toimiala osallistuu vuokratilojen laadun arviointiin.

Suunnitellut tilat osoitteessa Iso Roobertinkatu 23 otetaan käyttöön kalustettuna tammikuuhun 2022 mennessä. Tilojen käyttöönoton myöhästyminen aiheuttaa haittaa toiminnan järjestämiselle ja voi aiheuttaa lisäkustannuksia toimialalle.



Hanke esitellään kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstölle suunnitelmien tarkentuessa. Työsuojelun näkökulma huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Hanke edistää Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 tavoitteiden toteutumista. Tavoitteista painotetaan erityisesti kustannustehokkuutta, eriarvoistumisen vähentämistä, turvallisia ja terveellisiä oppimisympäristöjä sekä vastuullista taloudenpitoa.

Riittävät ja toimivat palvelutilat parantavat lasten arkea

Suunniteltujen toimenpiteiden tavoitteena on turvallinen, terveellinen ja tarkoituksenmukainen oppimisympäristö, joka tukee sekä lasten että henkilökunnan fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointia. Tilat suunnitellaan kaikille oppijoille sopiviksi, lasten ja kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi.

Päiväkodille toteutetaan tontin piha-alueelle suojaisa leikkipiha, joka on erotettu saatto- ja huoltoliikenteestä. Ulkoiluun ja retkeilyyn hyödynnetään myös lähialueiden julkisia viheralueita.

Rakennus piha-alueineen varustetaan tukemaan fyysistä aktiivisuutta arjessa ja varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteita. Piha-alueiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimistilana.

Tarkoituksenmukaisilla lukitus- ja kulkujärjestelyillä varmistetaan edellytykset aktiiviselle asukaskäytölle.

Tilat tukevat varhaiskasvatussuunnitelman toteuttamista

Hankkeessa toteutetaan pedagogisesti monipuoliset, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja joustavat tilat olemassa olevan rakennuksen puitteissa. Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituspäätösten ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne takaavat lapsille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa.

Hankkeen vaikutus tila- ja toimintakustannuksiin

Hankesuunnitelman mukaan alustava arvio rakennuksen kokonaisvuokrasta on 74 621 euroa/kk eli 895 500 euroa vuodessa. Vuokra on 30,26 euroa/m²/kk. Neliövuokran perusteena on 2 466 htm². Lopullinen vuokra lasketaan hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan hankkeen valmistuttua.

Siivouskustannusarvio on noin 66 000 euroa/vuosi. Toiminnan käynnistämiskustannuksiin varataan irtokalustehankintoihin 216 000 euroa, tie-



15.12.2020

tohallinnon hankintoihin 15 000 euroa ja muuttokustannuksiin 34 000 euroa.

Väistötiloja ei tarvita

Hankkeen yhteydessä ei tarvita väistötiloja, sillä päiväkodit siirtyvät nykyisistä päiväkotitiloista perusparannettaviin tiloihin.

Aikaisemmat päätökset, osallistaminen ja muu valmistelu

Helsingin kaupungin kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt 22.9.2020 osoitteeseen Iso Roobertinkatu 23 toteutettavien päiväkotitilojen tarveselvityksen.

Kiinteistön omistaja on hakenut päiväkotihankkeelle poikkeamista asemakaavasta. Päätösesitys, kiinteistön käyttötarkoituksen muutoksesta päiväkotikäyttöön on käsitelty ja hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa 10.11.2020.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Rakennuksen omistaja on teettänyt viitesuunnitelmat Trium Arkkitehdit Oy:llä. Kiinteistön omistaja kuulee hankkeen suunnittelun yhteydessä asiantuntijoina asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Omistajan vastuulla on myös organisoida suunnittelutyöryhmä. Pääsuunnittelijana toimii Trium Arkkitehdit Oy.

Käyttäjien osallistaminen suunnitteluun sitouttaa kaikki tahot suunnitelman tavoitteisiin. Päiväkodin edustajat osallistetaan käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman.

Lapsia osallistetaan hankkeeseen toteutussuunnitteluvaiheessa päiväkodin ja valittavan palveluntuottajan kanssa täsmennettävällä tavalla. Lapsille tarjotaan mahdollisuus tutustua suunnitelmiin sekä keskustella ja kommentoida niitä.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Leena Tamminen, suunnittelija, puhelin: 310 80277
leena.tamminen2(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lasten päiväkotitoi Iso Roba 23, hankesuunnitelma
- 2 LIITE 1a ISOROBA 23 Hasu_ARK_12102020



- 3 LIITE 1b Iso Roba 23 tarveselvitys päätös suomi HEL 2020-007931
4 LIITE 1c Iso Roba 23 tarveselvitys päätös svenska HEL 2020-007931
5 LIITE 2 Päiväkoti Iso-Roobertinkatu 23 tarveselvityslomake
6 LIITE 3 IR23 Päiväkotiluonnos 2020-03-17
7 LIITE 4 Iso Roba 23 vuokrasopimusluonnos 31082020 hasu
8 LIITE 5 Iso Roba Hankinta- ja vastuurajataulukko 20201008 hasu

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 29.10.2020
§ 119

HEL 2020-008871 T 10 01 02

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle

- Kiinteistö Oy Iso Roobertinkatu 23 - 25 vuokrahankkeen 12.10.2020 päivätyn hankesuunnitelman mukaisten, noin 2 466 htm² laajuisten tilojen vuokraamista siten, että 15 vuoden vuokra-ajalta maksettavien arvonlisäverottomien pääomavuokrien indeksikorjaamaton kokonaissumma on yhteensä enintään 10 480 007 euroa, ehdolla että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

- kaupunkiympäristön toimialan toimitilavuokrausyksikön päällikön oikeuttamista tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia sekä allekirjoittamaan Sponda Investment Properties A Oy:n kanssa vuokrasopimuksen, joka koskee huoneistoalaltaan noin 2 466 htm² tiloja ja leikkipihaa kooltaan 926 m² 15 vuoden vuokra-ajaksi.

B

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

Käsittely

29.10.2020 Ehdotuksen mukaan



15.12.2020

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Päivi Etelämäki. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Pirjo Pajarinen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 38606

pirjo.pajarinen(a)hel.fi

Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871

paivi.etelamaki(a)hel.fi

Markku Metsäranta, yksikön päällikkö, puhelin: 310 40369

markku.metsaranta(a)hel.fi

Marjut Rantapuro, projektipäällikkö, puhelin: 310 21025

marjut.rantapuro(a)hel.fi