



3

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle päiväkotiki Kontulan korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi (a-asia)

HEL 2024-013248 T 10 06 00

Naapurintie 14, kaupunginosa 47, Mellunkylä

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle päiväkotiki Kontulan korvaavan uudisrakennuksen 30.10.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 2747 brm² ja hankkeen enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana 12 660 000 euroa elokuun 2024 kustannustasossa, ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee päiväkotiki Kontulan korvaavaa uudisrakennusta 224 lapselle rakennettavaksi Kontulaan Naapurintielle.

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.

Hankkeen tarveselvitys on hyväksytty kasvatus- ja koulutuslautakunnassa 6.2.2024.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, ympäristöpalveluiden ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus



Päiväkoti Kontulan tilat eivät enää ole riittävät alueen kasvavalle palvelutarpeelle. Kaupunkiympäristön arvion mukaan lpk Kontulan nykyiset tilat ovat peruskorjauksen tarpeessa. Uudet korvaavat tilat suunnitellaan 224 lapselle, päiväkodissa on tällä hetkellä 126 lasta. Mellunkylän alueelle, osoitteeseen Naapurintie 14 toteuttava uudisrakennus otetaan käyttöön kalustettuna tammikuuhun 2028 mennessä. Toteutettavissa tiloissa voidaan järjestää varhaiskasvatusta uuden rakentuvan alueen muuntuviin palvelutarpeisiin. Tilojen monipuolinen käyttö on huomioitu tilojen mitoittamisessa.

Kasvatus- ja koulutuspalvelujen tarvetta ja paikkojen riittävyyttä seurataan säännöllisesti alue- ja kaupunkitasolla. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt.

Päiväkoti Kontulan nykyiset tilat ovat riittämättömät kasvavalle käyttäjämäärälle, eivätkä ne kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita. Viimeisimmän väestöennusteen mukaan koko itäisen suurpiirin 1–6-vuotiaiden määrä kasvaa vuoteen 2037 mennessä noin 280 lapsella verrattuna vuoden 2022 toteutuneeseen väestöön. Kontulan ja Mellunmäen osa-alueilla vastaavana aikana väestönkasvu on noin 110 lasta.

Hankkeen sisältö

Uudisrakennuksessa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1–6-vuotiaille lapsille. Päiväkodissa on tilapaikkoja 224 lapselle ja hoito- ja kasvatushenkilökuntaa on noin 44. Päiväkotitoiminnan lisäksi osa uudisrakennuksen tiloista on iltaisin ja viikonloppuisin kuntalaisten vartavissa.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 2 747 brm² ja 1983 htm².

Päiväkodin yhteydessä olevan leikkipihan laajuus on n. 3 300 m².

Leikkipihan lisäksi pihan perällä on erillinen aidattu luonnonpiha, joka jätetään pitkälti luonnonlaiseksi.

Lausunnot

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



Hankkeen tarveselvitys on hyväksytty kasvatus- ja koulutuslautakunnassa 6.2.2024.

Rakentamiskustannukset

Hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 12 660 000 € (4 608 €/brm²) kustannustasossa 8/2024 (RKI 110,6). Hankkeen rahoitusvaraus talonrakentamishjelmassa vuosille 2024–2033 on 9 600 000 €.

Merkittävin muutos rahoitusvaraukseen johtuu hankkeen laajuuden muutoksesta, joka on huomioitu talousarvioehdotuksessa vuosille 2025–2034. Talousarvioehdotuksessa rahoitusvaraus on 11 600 000 €.

Hankesuunnitteluvaiheen aikana tarkasteltiin kohteen runkoratkaisujen vaihtoehtoja kaupungin vähähiilisyysstrategian mukaisesti. Tuolloin päädyttiin nk. hybridiratkaisuun, jossa rakennuksen toinen kerros on suunniteltu puurakenteisena. Tällä saavutettiin laskelman mukaan 5 % parempi hiilijalanjälki kgCO₂e/m², ja jopa 200 % parempi hiilikädenjälki kgCO₂e/m² verrattuna täysin betonirunkoiseen vaihtoehtoon. Hybridiratkaisu oli 12/2023 suoritettun vertailulaskelman mukaan noin 6 % kevyempi kuin täysin betonirunkoinen vaihtoehto. Laskelmat ovat hankesuunnitelman liitteenä.

Kaupungin segregatiostrategian mukaisesti Mellunkylän kaupunkiuudistusalueelle toteutettavien julkisten palvelurakennusten ja ulkoympäristöjen tulee edistää asukkaiden viihtyvyyttä ja turvallisuuden tunnetta. LPK Kontulan hankkeessa on kiinnitetty erityistä huomiota rakennuksen ja siihen liittyvien ulkotilojen laatuun.

Hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta on yli 10 000 000 euroa, joten Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti lopullinen päättäjä on kaupunginvaltuusto.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli Tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on 34,34 €/htm²/kk, yhteensä 68 103 €/kk ja 817 238 €/v kustannustasossa 8/2024 (RKI 110,6). Neliövuokran perusteena on 1 983 htm². Pääomavuokran osuus on 25,58 €/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 7,51 €/htm²/kk. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Väistötilat



Väistötiloina toimivat Vesalan väistötilapaviljonki osoitteessa Aarrekuja 4 sekä Ipk Lammikon väistötilapaviljonki osoitteessa Sakara 3.

Väistötilojen vuokra-arvio on 44,0 euroa/m²/kk eli noin 670 200 euroa/vuosi vuoden 2023 hintatasossa. Vuokra tarkentuu vuokrasopimuksen solmimisen ajankohtana. Väistötilat tarvitaan uudishankkeen valmistamiseen saakka.

Hankkeen rahoitus

Vuoden 2024 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa 9 600 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2026–2027. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 12,66 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Uudisrakennus ja sen leikkipiha on suunniteltu toteutettavaksi siten, että työt alkavat maaliskuussa 2026 ja tilat valmistuvat lokakuussa 2027.

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston 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, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 33559
robert.hanson(a)hel.fi
Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi

Liitteet



14.11.2024

Asia/3

-
- | | |
|---|---|
| 1 | Hankesuunnitelma 30.10.2024 Lpk Kontula, korvaava uudisrakennus |
| 2 | LPK Kontula Hankesuunnitelman liitteet |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkiympäristön toimiala

Otteen liitteet
Esitysteksti