



13.12.2018

Asia/7

§ 141

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle lasten päiväkoti Kukkaniihtyn ja daghemmet Blomängenin hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2018-011777 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle lpk Kukkaniihtyn ja dh Blomängenin korvaavan uudisrakennuksen 13.12.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on 1 885 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 7 800 000 euroa lokaan 2018 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.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma_lpk Kukkaniihtyn ja dh Blomängen
- 2 Hankesuunnitelman liitteet_lpk Kukkaniihtyn ja dh Blomängen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Postiosoite
PL 58220
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Elimäenkatu 5
Helsinki 51
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



13.12.2018

Päiväkoti Kukkaniityn ja daghemmet Blomängenin uudisrakennushankkeen tarkoituksena on korvata nykyiset lpk Kukkaniityn ja dh Blomängenin sekä vuokratiloissa toimivan dh Botbyn tilat. Rakennus toteutetaan alueen palvelujen turvaamiseksi tilapaikkamäärältään nykyisiä päiväkoteja suurempana yksikkönä.

Hankkeesta on laadittu 13.12.2018 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina ympäristöpalveluiden, rakennusvalvontapalveluiden sekä pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Lpk Kukkaniityn ja dh Blomängenin 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 niitä voidaan vuokrata kuntalaiskäyttöön silloin, kun ne eivät ole päiväkodin käytössä.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Nykyiset päiväkotit Kukkaniitty ja daghemmet Blomängen sijaitsevat Vartiokylän peruspiirin alueella, missä ne palvelevat erityisesti Vartiokylän ja lähialueiden lapsia ja heidän perheitään. Alueen 1 - 6 -vuotiaassa väestössä ei ole väestöennusteen mukaan suuria muutoksia v. 2018 - 2030 välillä. Tarvitaan kuitenkin tiloja, joita käyttämällä varhaiskasvatukseen osallistumista on mahdollista lisätä. Tavoitteena on turvata alueen lapsiperheille riittävät ja oikea-aikaiset varhaiskasvatustalvet lähipalveluina.

Tällä hetkellä päiväkotit Kukkaniitty ja daghemmet Blomängen toimivat peruskorjauksen saavuttaneessa vuonna 1982 valmistuneessa rakennuksessa. Nykyinen rakennus sisältää riskirakenteita ja sen talotekninen varustus on käyttöikänsä päässä. Rakennuksen pohjaratkaisu ei ilman raskaita muutoksia palvele nykyisiä varhaiskasvatustalvet tavoitteita eikä rakennuksen laajentaminen lisäpaikkatarjonnan turvaamiseksi onnistu.

Nykyisen rakennuksen korvaaminen tilapaikkaluvultaan suuremmalla uudisrakennuksella on arvioitu kokonaistaloudellisesti edullisimmaksi vaihtoehdoksi.



Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Päiväkoti Kukanniityn ja daghemmet Blomängenin uudisrakennuksen tilat suunnitellaan noin 190:lle 1 - 6 -vuotiaalle lapselle. Rakennukseen muuttaa myös daghemmet Botby, joka tällä hetkellä toimii Kauppakar-tanonkadulla Hekan vuokratiloissa, jotka on päätetty purkaa. Uudis-hankkeen myötä päiväkotien käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyi-sät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

Uudisrakennus on betonirunkoinen. Alustatilallisen alapohjan ja väli-pohjien rakenteena toimii ontelolaatasto. Rakennus perustetaan antu-roilla murskekerroksen välityksellä kantavan kitkamaan varaan. Julkisi-vumateriaalina on tiili ja vesikatteena konesaumattu peltikatto. Ulkova-rasto on puurunkoinen ja puuverhoiltu.

Päiväkodissa tulee työskentelemään arviolta 34 hoito- ja kasvatushen-kilöä riippuen hoidossa olevien lasten määrästä ja iästä. Ruokapalvelu- ja siivoushenkilöstöä on yhteensä 3 - 4 henkilöä.

Lausunnot

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

Hankkeen laajuus

Uudisrakennushankkeen laajuus on 1 885 brm², 1 520 hm², 1 310 hym².

Hanke sisältää myös päiväkodin pihan rakentamisen. Pihan laajuus on 2 257 m².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteen-sä 7 800 000 euroa (4 138 e/brm²) lokakuun 2018 kustannustasossa.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on arviolta 48 164 euroa/kk. Vuosivuokra on 577 973 euroa. Vuokra on 31,69 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 25,83 eu-roa/htm²/kk ja ylläpitoavuokran osuus 5,86 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on käytetty 1 520 htm². Tuottovaade on 3 % ja poisto aika 30 vuotta. Väistötilojen aiheuttamat kustannukset on huomioitu uudisra-kennuksen tulevaa vuokra-arviota laskettaessa.



Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väistöiloista rakentamisen ajan nykyisten tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen kustannus on sisällytetty tulevaan pääomavuokraan tilahankkeiden käsitte-lyohjeen mukaisesti. Väistötilojen vaikutus tulevaan vuokraan on 4,38 e/htm²/kk, 6 664 e/kk, 79 965 euroa vuodessa.

Väistötilat

Päiväkoti Kukkaniityn ja daghemmet Blomängenin noin sadalle lapselle tarvitaan väistötilat nykyisen rakennuksen purkamisen ja uudisrakennuksen rakentamisen ajaksi. Alustavien suunnitelmien mukaan väistötilat sijoitetaan Botby grundskolan pihan ja sen viereisen puistoalueen rajalle. Väistötiloja tarvitaan noin 20 kuukauden ajan.

Väistötilojen kustannusten 20 kk:n ajalta arvioidaan olevan yhteensä 1 500 000 euroa (alv. 0 %). Väistötilojen hinta-arvio perustuu lyhyeen vuokra-aikaan. Jatkosuunnittelun aikana pyritään löytämään edullisempi ratkaisu. Väistötilakustannukset eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 29.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018 - 2023 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 7 500 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2019 - 2020.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpito-palvelut.

Hankkeen toteutuksen on määrä alkaa marraskuussa 2019 ja valmistua joulukuussa 2020.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma_lpk Kukkaniitty ja dh Blomängen



13.12.2018

Asia/7

2 Hankesuunnitelman liitteet_lpk Kukkaniitty ja dh Blomängen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kymp
Kasko
Kaupunginhallitus