



§ 60

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle päiväkotiki Pelimannin ja Tiu'un uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi osoitteessa Purpuripolku 1

HEL 2021-006073 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle päiväkotiki Pelimannin ja Tiu'un osoitteessa Purpuripolku 1 sijaitsevan uudisrakennuksen 17.6.2021 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 260 brm² ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 159 000 euroa huhtikuun 2021 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Ari Hulkkonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 LPK Pelimanni ja Tiuku hankesuunnitelma 210617
- 2 LPK Pelimanni ja Tiuku hankesuunnitelman liitteet 1-6



Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankkeen kohteena on uudisrakennuksena toteutettava päiväkotirakennus Kannelmäen Pelimannintien ympäristöön.

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 eivät ole päiväkodin käytössä.

Uudisrakennus korvaa lähialueen 3 eri tonteilla sijaitsevaa vanhaa päiväkotirakennusta. Toimiminen saman katon alla tuo synergiaetuja lastenhoitoon sekä huoltoon ja teknisesti on järkevää ratkaista tilat samalle tontille uudisrakennukseen. Piha leikkivälineineen voidaan ratkaista myös riittävän tilavaksi asemakaavamuutoksen mahdollistamalla tavalta. Yhtenäisellä uudisrakennuksella saavutetaan paras mahdollinen kustannustehokkuus.

Esittelijän perustelut

Perustelut hankkeen tarpeellisuudesta

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palvelutilaverkkotarkastelun perusteella uudisrakennushanke on tarpeellinen osa alueen palveluverkkoa.

Tilatarpeiden muutosten lähtökohtana ovat Helsingin kaupungin palvelujen strategiset linjaukset, joiden mukaan palvelukokonaisuutta tulee kehittää entistä asiakaslähtöisemmäksi kustannustehokkuutta, tuottavuutta ja vaikuttavuutta parantaen.

Kaarelan alueella (Kannelmäki, Hakuninmaa, Maununneva) on tehty alueellinen palvelutilaverkkotarkastelu vuonna 2016. Siinä selvitettiin väestön kasvun aiheuttamaa palvelutilojen tarvetta sekä nykyisin käytössä olevien tilojen kuntoa. Tarkastelun perusteella esitettiin Pelimanni ja Tiuku -hankkeen toteuttamista. Koko Kaarelan peruspiirissä varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa seuraavien 15 vuoden aikana



ensin voimakkaammin ja myöhemmin tasaantuen. Vuonna 2034 ennustetaan peruspiirissä olevan noin 250 lasta nykyistä enemmän. Kasvu kohdistuu Kuninkaantammen ja Honkasuon alueille. Vastaavasti Kannelmäen osa-alueella 1 - 6 vuotiaiden lasten määrän ennustetaan vähenevän ennusteajanjaksolla noin 50 lapsella.

Helsingin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 1/2021 Pelimannintien ympäristön asemakaavan 12 625, jossa Pelimannintien länsipään ympäristöön suunnitellaan täydennysrakentamista. Pelimannintie 9 - 11 pysäköintialueelle suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja. Purpuripolun vanha päiväkotirakennus, joka ei ole vuosiin ollut päiväkotikäytössä, suunnitellaan korvattavaksi uudisrakennuksella. YOS-korttelialuetta laajennetaan pohjoispuolen virkistysalueelle. Uusi tunnus korttelialueelle on YL, joka tarkoittaa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta ja mahdollistaa 2500 k-m² päiväkodin rakentamisen.

Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Päiväkotiki Pelimannin tilat suunnitellaan noin 210 lapselle. Hallinnollisen päiväkotiyksikön tilapaikkoja lisätään näin 20 uudella tilapaikalla. Tällä hetkellä päiväkoti toimii 190 tilapaikkaisena 2 toimipisteessä.

Tulevat käyttäjät tilahankkeessa ovat päiväkoti ja esiopetus. Arvio henkilökunnan määrästä tilahankkeessa on noin 40 hlöä.

Uusiin tiloihin tulevan toiminnan kuvaus, laajuus- ja laatutavoitteet:

Toiminta on varhaiskasvatus- ja esiopetustoimintaa 1 - 6v. lapsille. Tilat mahdollistavat nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestämisen. Pienryhmätoiminnan mahdollistavat tilat ovat monimuotoiset ja joustavat. Päiväkodille rakennetaan aidattu ulkoilupiha, joka muodostaa sisätilojen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden oppimisympäristönä. Tiloissa varaudutaan myös asukaskäyttöön, joka on otettava huomioon mm. lukituksien suunnittelussa.

3-kerroksinen rakennus on betonielementtirunkoinen. Julkisivut ovat osin puhtaaksi muurattua tiiltä, osin puupaneloidut. Vesikatto on kone-saumattua peltiä. Rakennus lämmitetään maalämmöllä. Osa sähkö-energiasta tuotetaan aurinkopaneeleilla. Kylmät erilliset ulkovarastot ovat maksaruohokattoisia.

Hankkeeseen kuuluu lisäksi tontin eteläpuoleisen LPA-alueen toteutus. Alueelle saadaan tarvittavat saattopaikat päiväkotilasten vanhemmille ja sen pinta-ala on 473 m²

Lausunnot



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

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 2 260 brm², 1 789 htm², 1 484 hym². Hanke sisältää myös päiväkodin pihan rakentamisen.

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 10 159 000 euroa (4 495 euroa/brm²) huhtikuun 2021 kustannustalossa.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on arviolta 57 856 euroa/kk, 694 275 euroa/v. Vuokra on 32,34 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 25,81 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus 6,53 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on käytetty 1 789 htm².

Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2021 - 2030 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 8 800 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2021 - 2022.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 10 159 000 euron rahoitustarve sekä toteutuksen viivästyminen vuoteen 2023 otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa. Viivästymisen on aiheuttanut kustannustarkistukseen liittyvä lisäsuunnittelu.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu ja rakennuksen ylläpitovastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden tilat -palvelulla.



17.06.2021

Asia/3

Päiväkoti Pelimannin ja Tiu'un uudisrakennus ja sen piha on suunniteltu toteutettavaksi siten, että rakentaminen alkaa keväällä 2022 ja tilat saadaan käyttöön elokuussa 2023.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 LPK Pelimanni ja Tiuku hankesuunnitelma 210617
- 2 LPK Pelimanni ja Tiuku hankesuunnitelman liitteet 1-6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Tilat-palvelu