



## § 139

### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto osoitteeseen Immolantie 9 rakennettavan kahden päiväkodin, leikkipuiston ja koulun toimipisteen korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelmasta

HEL 2019-003679 T 10 06 00

#### Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 20.3.2019 päiväystä päiväkodin Immolan, daghemmet Staffanin, leikkipuisto Tervapääskyn ja Pukinmäenkaaren peruskoulun Immolantie 9 toimipisteen korvaavaa uudisrakennusta koskevasta hankesuunnitelmasta ja lausuu lisäksi seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen tavoitteita. Tilojen suunnittelussa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Myös valaistukseen tulee kiinnittää huomiota, sillä toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyasentoja ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannus seurannan, suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajan. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Suunnitteluohjauksessa ja toteutuksen aikana kasvatuksen ja koulutuksen toimiala pyrkii yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan kanssa laskemaan kustannustasoa. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstö on antanut 2.4.2019 hankesuunnitelmasta lausunnon, joka on liitteenä. Työsuojelun lausunto huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Paviljonkihankkeen suunnittelussa on huomioitu tilojen käyttäjien näkemykset kaikkien neljän palvelun osalta. Myös jatkossa käyttäjiä osallistetaan muun muassa irtokalustesuunnittelussa. Kuntalaisille järjestettiin maaliskuussa 2019 Immolantien paviljonkihanketta koskeva tilaisuus Pukinmäenkaaren peruskoululla.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen



16.04.2019

Lisätiedot

Leena Kalalahti, suunnittelija, puhelin: 040 760 2515  
leena.kalalahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma, lpk Immolan dh Staffanin lp Tervapääskyn ja Pukinmäenkaaren pk Immolantie 9 korvaavat uudistilat
- 2 Immolantien paviljonki, työsuojelun lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa 20.3.2019 päivätystä, osoitteessa Immolantie 9 sijaitsevasta paviljonkirakennuksen hankesuunnitelmasta. Hankesuunnitelma koskee paviljonkina toteutettavaa päiväkotia Immolan, daghemmet Staffanin, leikkipuisto Tervapääskyn ja Pukinmäenkaaren peruskoulun Immolantien toimipisteen korvaavaa uudisrakennusta.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä.

Uudisrakennus tarjoaa turvalliset ja terveelliset korvaavat tilat toiminnalle

Uudisrakennuksen myötä päiväkotia Immolan, leikkipuisto Tervapääskyn ja Pukinmäenkaaren peruskoulun Immolantie 9 toimipisteen vanhoista kaupunkiympäristön toimialan mukaan teknisesti huonokuntoisista rakennuksista voidaan luopua. Lisäksi uudisrakennus mahdollistaa daghemmet Staffanille korvaavat tilat Staffansby lågstadieskolanin laajentuessa daghemmet Staffanin nykyisiin tiloihin.

Kahden päiväkodin, koulun toimipisteen ja leikkipuiston sijoituessa samaan rakennukseen mahdollistetaan toiminnalle pedagogisesti monipuolinen oppimisympäristö sekä luodaan edellytykset kasvatuksen ja koulutuksen yhteistyölle ja jatkumolle.

Uudisrakennus mahdollistaa varhaiskasvatuspalveluiden lisäämisen

Uudisrakennukseen toteutetaan tilat noin 120 lapselle, jotka osallistuvat varhaiskasvatukseen ja esiopetukseen, sekä 50 lapselle, jotka opiske-



levat ala-asteen 1.–2.-luokalla. Lisäksi ensimmäiseen kerrokseen tulee tilat leikkipuistotoiminnalle.

Päiväkoti Immolan nykyinen tilapaikkamäärä on 46. Daghemmet Staffanissa tilapaikkoja on nykyisin 60. Daghemmet Staffanin 1–5-vuotiaiden lasten varhaiskasvatusilat siirtyvät syksyllä 2019 Immolantien paviljonkiin, mutta esiopetukseen osallistuvien lasten tilat jäävät Staffansby lågstadieskolanin yhteyteen. Päiväkoti Immola tarjoaa paviljongin tiloissa varhaiskasvatuksen lisäksi myös esiopetusta.

Tilapaikat mahdollistavat varhaiskasvatuspalvelun saantia omalla lähialueella. Paviljongissa sekä päiväkoti Immola että daghemmet Staffan voivat lisätä tilapaikkoja. Paviljongin kokonaistilapaikkamäärä tarkentuu rakennuksen valmistuttua. Pukinmäenkaaren peruskoulun Immolantien toimipisteen 1.–2.-luokan oppilaiden määrä pysyy nykyisen suuruisena.

#### Tilat tukevat toimintaa

Varhaiskasvatuksen, esi- ja alkuopetuksen sekä leikkipuiston tilat samassa rakennuksessa luovat toiminnalle hyvät lähtökohdat ja vahvistavat lasten opinpolkua. Tilajärjestelyillä edistetään tilojen joustavaa ja monipuolista käyttöä sekä luodaan hyvät puitteet tilojen asukaskäytölle.

Uudet tilat mahdollistavat tilojen yhteiskäytön sekä rakentavat palveluiden välistä yhteistyötä. Tilojen muunneltavuus ja tilojen joustava käyttö tukevat toimintaa erilaisten oppimisympäristöjen rakentamisessa. Lisäksi leikkipuistossa järjestetään toimintaa alueen pikkulapsiperheille sekä koululaisille iltapäivätoimintaa.

Kulunvalvonnan suunnittelussa varaudutaan siihen, että osa tiloista on päiväkotien, koulun ja leikkipuiston toiminta-aikojen ulkopuolisessa asukaskäytössä. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat sali ja ruokailutila oheistiloineen muodostavat kokonaisuuden, joka on rajattavissa muista tiloista erilleen ja joka palvelee hyvin myös varsinaisen toiminnan ulkopuolista käyttöä.

#### Piha toteutetaan vaiheittain

Piha on lapsille turvallinen ja virikkeellinen paikka, jossa on omat alueensa ja leikkivälineet eri-ikäisille lapsille. Päiväkotien käyttämän yhteisen pihan valvottavuuteen sekä aidan ja porttien turvallisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota.

Päiväkoti Immolan ja daghemmet Staffanin yhteisen pihan leikkialue on kooltaan noin 2030 m<sup>2</sup>, josta osa on luonnontilassa olevaa pihaa. Leikkipuiston ja koulun käyttämän pihan koko on 770 m<sup>2</sup> ennen koulupaviljongin purkamista, ja purkamisen jälkeen 1280 m<sup>2</sup>.



Pihan vaiheistuksella turvataan rakennuksen lähimpien leikkialueiden käytettävyys heti toiminnan käynnistyessä. Seuraavien vaiheiden myötä, kun nykyiset rakennukset on purettu tontilta, piha valmistuu lopulliseen laajuuteensa.

#### Aikaisemmat päätökset

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt päiväkotikiinnitys Immolan, daghemmet Staffanin ja leikkipuisto Tervapääskyn korvaavien tilojen tarveselvityksen 20.11.2018 § 248. Korvaavan uudisrakennuksen tiloihin sisältyvät myös Pukinmäenkaaren peruskoulun Immolantie 9 toimipisteen tilat suomenkielinen jaoston 29.1.2019 § 2 tekemän päätöksen mukaisesti.

#### Vaikutusten arviointi

Uudisrakennus mahdollistaa terveelliset ja turvalliset tilat päiväkotikiinnitys Immolan, daghemmet Staffanin, leikkipuisto Tervapääskyn ja Pukinmäenkaaren peruskoulun Immolantien toimipaikan toiminnalle.

Tilajärjestelyin luodaan oppimista ja varhaiskasvatus- ja opetussuunnitelman tavoitteita tukeva oppimisympäristö. Teknisillä ratkaisulla edistetään tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista ja osaamista Helsingin kaupunkistrategiassa 2017–2021 asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

#### Väistötiloja ei tarvita

Päiväkotikiinnitys Immola, daghemmet Staffan ja leikkipuisto Tervapääsky jatkavat toimintaansa nykyisissä tiloissa uudisrakennuksen valmistumiseen asti, joten väistötiloja ei tarvita. Pukinmäenkaaren peruskoulun Immolantien toimipisteen toiminta jatkuu nykyisissä tiloissa kevätlukukauden loppuun.

#### Hankkeen kustannukset

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamissuunnitelman talousarviokohdasta 8020102. Paviljonkirakennus tulee Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan omistukseen.

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 1/2019 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 4,1 miljoonaa euroa (2591 euroa/brm<sup>2</sup>). Hankkeen laajuus on 1153 hym<sup>2</sup> tai 1582,5 brm<sup>2</sup> ja vuokra-ala on 1404 htm<sup>2</sup>.

#### Uudisrakennuksen vaikutus tila- ja toimintakustannuksiin



Hankkeen arvioidut vuokratulot ovat noin 315 000 euroa/vuosi, josta nousua neljän toimipaikan nykyisiin vuokratuluihin nähden on noin 59 000 euroa/vuosi. Päiväkoti Immolan vuokratulot ovat nykyisin noin 100 000 euroa, daghemmet Staffanin 67 000 euroa, leikki puisto Tervapääskyn 30 000 euroa ja Pukinmäenkaaren peruskoulun Immolantien toimipaikan 58 000 euroa vuodessa. Uudishankkeen vuokra on arvion mukaan 18,67 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, mikä koostuu pääomavuokrasta 13,54 euroa/htm<sup>2</sup> ja 5,13 euroa/htm<sup>2</sup> ylläpitovuokrasta.

Toimintakustannukset ilman vuokratuloja ovat arviolta 1,7 milj. euroa, joista 1,3 milj. euroa on henkilöstökuluja. Toiminnan vuotuiset käyttökustannukset nousevat noin 250 000 euroa. Uudisrakennuksen siivouskustannusarvio ei arvion mukaan tuo muutosta nykyisten neljän toimipaikan siivouskustannuksiin. Vuosittaisiin toimintakustannuksiin kuuluvat mm. palkka- ja henkilöstömenot, tarvikkeet sekä kuljetus- ym. palvelut.

#### Paviljonkitilojen käyttöönottokustannukset

Uudisrakennuksen kertaluontoiset laite- ja irtokalustehankinnat ovat n. 160 000 euroa, alv 0 %. joista kalustehankinnat ovat n. 140 000 euroa. Muuttokustannusarvio on noin 22 000 euroa.

#### Tilojen käyttöönotto elokuussa 2019

Uudisrakennuksen rakentaminen ajoittuu ajalle 2/2019-7/2019 ja tilojen käyttöönotto on 8/2019. Pihan rakentaminen vaiheistetaan siten, että pihan ensimmäinen vaihe valmistuu samanaikaisesti rakennuksen kanssa. Nykyinen koulupaviljonki poistetaan elokuun loppuun mennessä, jonka jälkeen piha-aluetta voidaan laajentaa tälle pihan osalle. Päiväkoti Immolan nykyisen rakennuksen purku aikataulu ja pihasuunnitelma tarkentuu jatkosuunnittelun aikana.

#### Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen

#### Lisätiedot

Leena Kalalahti, suunnittelija, puhelin: 040 760 2515  
leena.kalalahti(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma, lpk Immolan dh Staffanin lp Tervapääskyn ja Pukinmäenkaaren pk Immolantie 9 korvaavat uudistilat
- 2 Immolantien paviljonki, työsuojelun lausunto

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



16.04.2019

Asia/12

---

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristön toimiala