



11.03.2024

Asia/8

§ 143

V 27.3.2024, Päiväkoti Tuulin korvaavan uudisrakennuksen hanke- suunnitelma

HEL 2022-011343 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy päiväkoti Tuulin korvaavan uudisrakennuksen 3.11.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 2 612 brm² ja enimmäishinta arvonlisäverottomana on 13 180 000 euroa elokuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma, LPK Tuuli korvaava uudisrakennus, pvm
03.11.2023

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Etelä-Haagan alueen varhaiskasvatuksen tilapaikkatarve kasvaa arvion mukaan aina 2030-luvun taitteeseen asti, minkä jälkeen tilapaikkatarve hieman vähenee.

Alueen nykyisistä päiväkodeista osa toimii tilallisesti haastavissa tai korjaustarpeessa olevissa tiloissa. Päiväkoti Tuulin korvaava uudisrakennushanke mahdollistaa ajanmukaisten, terveellisten ja toimivien tilojen tarjoamisen sekä harkinnanvaraisesti pienemmistä tiloista luopumisen. Lisäksi varaudutaan ennustettuun varhaiskasvatusikäisten määrän kasvuun.



Päiväkoti Tuulin nykyinen rakennus on huonokuntoinen, toiminnallisesti haastava sekä alueen lapsimäärään nähden liian pieni. Uusilla tiloilla mahdollistetaan nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen. Uudisrakennuksen myötä käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

Hankesuunnitelma

Päiväkoti Tuuli sijaitsee osoitteessa Jasmiinikuja 3, Etelä-Haagan kaupunginosassa (29), korttelissa 29250, tontilla 1. Alueella on voimassa asemakaava numero 12804 (lainvoima 16.8.2023). Tontti on merkitty asemakaavassa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Asemakaavakartta on oheismateriaalissa.

Tontilla sijaitseva 60 tilapaikkainen päiväkotirakennus puretaan osittain. Arkkitehti Reijo Jallinojan suunnittelema yksikerroksinen rakennus on valmistunut vuonna 1990. Päiväkotirakennus on asemakaavassa merkitty osittain säilytettäväksi, merkinnällä sr 3 ”Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.”

Kaupunginmuseon lausunnon mukaan asemakaavassa osoitettu suojelumerkintä koskee rakennuksen pyöreää osaa. Säilytettävä päiväkotirakennuksen pyöreä osa on tarkoitus kunnostaa hankkeen yhteydessä tilaohjelman ulkopuoliseksi kylmäksi sääsuojatilaksi lasten leikeille. Rakennuksen osittainen purku tehdään erillisenä hankkeena

Osittain purettava rakennus on paikoin erittäin huonokuntoinen ja käyttökänsä päässä. Korvaavan uudisrakennuksen sijaintia on hankesuunnittelun aikana tarkasteltu yhdessä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun sekä kaupunkikuvatyöryhmän kanssa.

Päiväkodin tilat suunnitellaan 196:lle 1–6-vuotiaalle lapselle. Rakennuksessa tulee työskentelemään arviolta 39 henkilöä varhaiskasvatuksen parissa. Henkilökunnan määrä riippuu lasten ikäjakaumasta. Osa toiminta-alueista rakennetaan vuorohoidon vaatimusten mukaisesti, jolloin tiloissa voidaan järjestää myös ympärivuorokautista hoitoa.

Uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Hankkeelle toteutetaan saattoliikenteen pysäköinti LPA-tontille Korppaanmäentien varteen. Toteutus ajoittuu Tilkanneityn puistokunnostuksen yhteydessä.



Hankkeesta on laadittu 3.11.2023 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto 12.10.2022 on oheismateriaalissa.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Kasvatuksen ja koulutuksen henkilöstön osallistaminen hankkeeseen

Päiväkodin henkilökunta on osallistunut hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Osallistamisen myötä saatu palaute on otettu huomioon suunnitelmien laadinnassa. Henkilökuntaa osallistetaan käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen.

Ekologisesti kestävä rakentaminen

Suunnittelun lähtökohtana ovat määräystasoa parempi energiatehokkuus, sisäisten hukkaenergiavirtojen tehokas hyödyntäminen sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia.

Hankesuunnitteluvaiheessa on vertailtu erilaisia energiantuotantoratkaisuja elinkaarikustannusten sekä hiilijalanjäljen näkökulmasta. Jatko-suunnittelun pohjaksi on valittu maalämpö. Vesikatolle sijoitetaan noin 28 kWp:n aurinkosähköjärjestelmä. Maalämmöllä katetaan noin 98 % lämmitysenergiantarpeesta. Sähkön kokonaistarpeesta aurinkosähköllä katetaan noin 13 % osuus.

Rakennuksen hankesuunnitteluvaiheessa laskettu E-luku on 56 kWhE/m².

Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset

Hankkeen laajuus on noin 2 237 brm² (uudisrakennus) ja 375 brm² (säilytettävä rakennuksen osa) eli yhteensä 2 612 brm² (2 105 htm²). Näiden lisäksi rakennetaan 33 brm² kylmä pihavarasto.

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 13,18 miljoonaa euroa elokuun 2023 kustannustasossa.

Hankkeen kustannuksia nostavat haastavat perustamisolosuhteet, rakennuksen lattiakoron edellyttämät maamassojen kevennykset piha-alueilla sekä säilytettäväksi määrätyn rakennuksen osan vaatimat kunnostustyöt. Lisäksi alueen korkeat kaupunkikuvalliset vaatimukset ja säilytettävän osan huomioon ottaminen uudisrakennuksen suunnitte-



lussa ja siitä aiheutunut uudelleen suunnittelu nostavat hankkeen kustannuksia.

Hankkeen kaupunkikuvallisen tarkastelun aikana nousi esille jatko-suunnittelutarpeita, joiden takia hankkeen suunnittelukustannukset ovat kasvaneet merkittävästi. Lisäksi hankkeeseen liittyvän vanhan rakennuksen säilytettävän osan peruskorjauskustannuksia ei ole huomioitu alkuperäisessä rahoitusvarauksessa.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Uudisrakennuksen sisäinen kuukausivuokra on 34,04 euroa/htm². Kuukausivuokra on yhteensä noin 72 000 euroa ja vuosivuokra noin 872 900 euroa. Neliövuokran perusteena on 2 105 htm².

Sisäinen vuokra muodostuu seuraavasti:

- investointivastike 12,28 euroa/htm²/kk
- tuottovaatimus 13,00 euroa/htm²/kk
- maanvuokra 0,58 euroa/htm²/kk
- ylläpitovuokra 7,51 euroa/htm²/kk
- yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Talousarvion 2024 liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 on hankkeelle varattu yhteensä 9 030 000 euroa siten, että toteutus on vuosina 2024–2025.

Hankkeen toteutus on mahdollista talousarvion puitteissa, sillä alustavan ennusteen mukaan talonrakennusinvestoinneista jää käyttämättä noin 90 miljoonaa euroa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilat-palvelulla.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 9/2024 ja valmistua 3/2026. Toiminta tiloissa alkaa tavoiteaikataulun mukaan 4/2026.

Väistötilat

Päiväkotitoiminta tarvitsee väistötilat uudisrakennushankkeen valmistumiseen saakka. Väistötila on suunniteltu kaupunkiympäristön toimialan ja kas-



11.03.2024

vatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Väistöilat sijoittuvat osoitteeseen Kangaspellontie 6a. Tilakustannus on 18,95 euroa/m²/kk eli noin 233 900 euroa/vuosi, hintatasossa huhtikuu 2023.

Asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö on 21.4.2023 § 12 päättänyt väistöiloista. Päätös on oheismateriaalissa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto sekä lapsivaikutusten arviointi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 16.1.2024 § 14 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Kasvatus- ja koulutuslautakunta toteaa, että hanke vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriasa.

Tilojen toteutuksella varmistetaan nuorille fyysisesti, psyykkisesti ja sosiaalisesti turvallinen ja terveellinen toimintaympäristö, jonka suunnitteluratkaisuilla tuetaan yhteisöllisyyden muodostumista.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma, LPK Tuuli korvaava uudisrakennus, pvm 03.11.2023

Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelman liitteet
2 Lpk Tuuli ts lausunto
3 Asemakaavakartta 12804
4 Asiakkuusyksikkö 1 päällikkö päätös 21.4.2023 § 12

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi



11.03.2024

Asia/8

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 16.01.2024 § 14

HEL 2022-011343 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 3.11.2023 päivätystä päiväkotit Tuulin korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelmasta (liite 1). Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen 12.12.2023. Hankesuunnitelma on tarveselvityksen mukainen.

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa.

Tilojen suunnittelussa tulee varmistaa, että toiminnalle on riittävästi rauhallisia tiloja. Erityistä huomiota tulee kiinnittää ääneneristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

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

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Miia Kemppi

Lisätiedot

Tommi Kantanen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21663
tommi.kantanen(a)hel.fi

Keijo Räikkönen, varhaiskasvatuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 69628
keijo.raikkonen(a)hel.fi



11.03.2024

Asia/8

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 16.11.2023
§ 110

HEL 2022-011343 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Jasmiinikuja 3 toteutettavan LPK Tuulin korvaavan uudisrakennuksen 3.11.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta arvonnalisäverottomana on 13 180 000 euroa elokuun 2023 kustannustasossa ja laajuus noin 2612 brm² ehdolla, että Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua ja muuta valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Käsittely

16.11.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektiarkkitehti Robert Hanson. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Robert Hanson, projektiarkkitehti, puhelin: 09 310 33559
robert.hanson(a)hel.fi