



§ 4

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Soittajantie 10 päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2020-013533 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Soittajantie 10 toteutettavan päiväkodin korvaavan uudisrakennuksen 10.12.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 2 400 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 353 000 euroa syyskuun 2020 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
Kari Pudas

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 16.12.2020
- 2 Hankesuunnitelman 16.12.2020 liitteet
- 3 Joutsenmerkki-yhteenveto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä



Korvaavaan uudisrakennukseen suunnitellaan tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 224 lapselle. Hanke toteutetaan 70 tilapaikan päiväkotitilalle Vanhaisen tontille osoitteeseen Soittajantie 10 ja se korvaa nykyisen päiväkotitilat Vanhaisen tilat, jotka vaatisivat laajoja korjauksia. Hankkeen yhteydessä on mahdollista luopua Soittajantien ryhmän ja päiväkotitilanteen tiloista, mikäli alueen palvelutarve näin edellyttää. Palvelutarpeen tarkentuessa tuodaan mahdolliset tiloista luopumiset erikseen mm. kasvatus- ja koulutuslautakunnan päätettäväksi. Hanketta varten on tehty asemakaava muutos, joka mahdollistaa noin kolme kertaa nykyistä suuremman päiväkotirakennuksen rakentamisen olemassa olevan päiväkodin tilalle.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen 16.6.2020.

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.

Hankkeesta on laadittu 16.12.2020 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön, kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen sekä kaupunginkanslian yhteistyönä. Hankesuunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun sekä pelastuslaitoksen edustajia.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvion mukaan uusi laajempi päiväkotitila voi korvata nykyisen päiväkotitilat Vanhaisen lisäksi väliaikaisesti käyttöönotetun Soittajankuja 3 ryhmän tilat sekä päiväkotitilanteen. Uudishankkeen valmistuttua uusia paikkoja saataisiin noin 20 nykyistä enemmän. Väliaikaisten tilojen luopumista tarkastellaan myöhemmin alueen palvelutarpeen tarkentuessa. Palvelutilaverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen arvioitu kehitys: väestöennuste, varhaiskasvatukseen osallistuminen sekä uudisrakentaminen.



Alueen asukasmäärä on kasvussa. Talonrakentamishjelmassa on useita Kannelmäki - Hakuninmaa - Maununneva alueelle sijoitettavia hankkeita. Yhteensä lähivuosien uudet tilahankkeet lisäävät paikkoja vähintään 70 paikalla.

Hankesuunnitelma

Uudisrakennuksen tilat suunnitellaan noin 224 lapselle. Hoito- ja kasvatushenkilökuntaa tarvitaan 40-48 henkeä riippuen lasten ikäjakaumasta.

Uudisrakennukselle toteutetaan uusi ulkoilupiha. Piha varustetaan erikaisille päiväkotilapsille soveltuvilla välineillä.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt Kuninkaantammen alueen lapsille ja suunnittelemalla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia.

Uudisrakennus on betonirunkoinen. Alapohja on kantava ja se toteutetaan tuulettavana. Väli- ja yläpohjien rakenteena toimii ontelolaatasto. Julkisivumateriaalina on puu. Ulkopuoliset porraskenteet ovat betonia. Rakennettavuusselvityksen alustavan arvion mukaan rakennus perustetaan anturoilla murskekerroksen välityksellä maan tai kallion vaaraan.

Helsingin kaupungin energiatehokkuustavoitteiden sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti tavoitteena on määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia. Pääosa uudisrakennuksen lämmitystarpeesta katetaan maalämmöllä. Sähköenergiaa tuotetaan vesikatolle sijoitettavalla aurinkosähköjärjestelmällä vähintään 10 prosenttia sähköntarpeesta.

Tavoitteena hakea kohteelle kaupunkiympäristön toimialan ensimmäistä Joutsenmerkkiä. Suomessa on toistaiseksi vasta kaksi päiväkotia ja neljä koulua toteutettu joutsenmerkittynä. Rakenteilla on kaksi joutsenmerkkiä hakevaa koulua ja yksi päiväkoti.

Hankesuunnittelun enimmäiskustannusarvioon on sisällytetty Joutsenmerkille laskettu erillinen hankekustannusarvio, joka ei välttämättä realisoidu kokonaan.

Monet joutsenmerkkikriteerit, kuten valaistuksen tarpeenmukainen ohjaus ja aurinkosähkö ovat kaupungin toimintamalleja normaalistikin eli niistä ei muodostu kustannusvaikutuksia ns. normaaliin rakentamiseen



verrattuna. Joutsenmerkitty rakennus ei pääosin edellytä suunnitteluratkaisultaan normaalista poikkeavaa, mutta joutsenmerkkikriteerien täyttymistä on todennettava jatkuvasti suunnittelun edetessä mm. esitettyjen materiaalien ja rakenteiden ja vaadittujen toiminallisuuksien osalta.

Merkittävä asia joutsenmerkkirakennuksessa ovat hyväksytyt tuotteet. Rakentamisessa käytettyjä rakennusmateriaaleja ja kemikaaleja valvotaan: Joutsenmerkityssä talossa tiedetään niin se, millaista on kattotuoleissa käytetty puu kuin se, millaista pinnoitetta on käytetty pesuhuoneen kaakeleiden kiinnityksessä. Rakennuksesta on oltava täydellinen tuoteloki ja lähes kaikkien tuotteiden on oltava joutsenmerkittyjä tai ne pitää erikseen hyväksyttää joutsenmerkkiorganisaatiolla. Hyväksyttävien tuotteiden tulee täyttää kriteerivaatimukset. On todennäköistä, että urakoitsija joutuu kiinnittämään yhden työmaainsinöörin pelkästään Joutsenmerkkiä varten koko rakentamisen keston ajalle. Myös jo hakemusprosessin ensimmäisessä vaiheessa Ympäristömerkintään toimitettavan materiaalin koostamiseen sekä rakennusprojektin edettyä Ympäristömerkintään toimitettava dokumentaatio on edellyttänyt hankkeessa lisäresurssointia.

Lausunnot

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

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 2 400 brm², 1 800 htm², 1 600 hym².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 11 353 000 euroa (4 738 euroa/brm²) syyskuun 2020 kustannustasossa.

Hankesuunnitteluvaiheen Joutsenmerkki-lisäarvio on yhteensä 1 000 000 euroa (alv. 0 %). Lisäarviosta on käytetty hankesuunnitteluvaiheessa jo noin 100 000 euroa (alv. 0 %).

Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio ilman Joutsenmerkkilisää on arvonlisäverottomana yhteensä 10 453 000 euroa (4 363 euroa/brm²).

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määriteltä sisäinen vuokra



on enintään 777 554 euroa vuodessa ja kuukaudessa enintään 64 796 euroa eli 33,28 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on noin 26,75 euroa/htm²/kk eli 624 987 euroa vuodessa sekä ylläpitovuokran noin 6,03 euron/htm²/kk eli 140 885 euroa vuodessa. Kokonaisvuokra sisältää myös hallintokulun 0,50 euroa/m²/kk eli 11 682 euroa vuodessa. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaesityksessä vuosiksi 2021 - 2030 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu riittävä rahoitus siten, että hankkeen laajuus on 2 400 brm² ja toteutus vuosina 2022 - 2023.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Rakennustöiden on määrä alkaa 4/2022 ja hankkeen on määrä olla valmiina 8/2023.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hanksuunnitelma 16.12.2020
- 2 Hanksuunnitelman 16.12.2020 liitteet
- 3 Joutsenmerkki-yhteenveto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasko
Kymp