



§ 67

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle koskien päiväkotia Capellan puistotie 27:n uudisrakennusta, hankesuunnitelman hyväksymistä

HEL 2019-005755 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle päiväkotia Capellan puistotie 27:n uudisrakennuksen 17.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 233 brm² ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 000 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja rakennetun omaisuuden hallintapäällikön 14.6.2019 tekemä päätös suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittajasta saa lainvoiman.

B

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma_lpk Capellan puistotie 27_190617
- 2 Hankesuunnitelman liitteet_Capellan puistotie 27

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Hankkeen kohteena on Kalasataman laajenevalle asuinalueelle toteutettava päiväkotirakennus.

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 tai koulun käytössä.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Päiväkotia tarvitaan osana alueellisen palvelutarpeen ratkaisua.

Viimeisimmän, vuonna 2018 valmistuneen väestöennusteen mukaan Kallion peruspiirissä 1 - 6 -vuotiaiden lasten määrä kasvaa vuosina 2018 - 2028 noin 1150 lapsella

Kasvusta suurin osa kohdistuu Kalasataman alueelle. Päiväkotia Capellan puistotie 27:n lisäksi alueelle on kaavoitettu tontteja kahdelle muulle päiväkodille. Kaavoitus jatkuu siten, että alueen pohjoisosassa tullaan lisäksi varautumaan kolmeen päiväkotitonttiin. Alueelle on suunnitteilla myös yksityisiä päiväkoteja.

Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Rakennettavassa päiväkodissa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1 - 6 -vuotiaille suomen- ja ruotsinkielisille lapsille. Päiväkodissa järjestetään vuorohoitoa eli ympärivuorokautista ja iltahoitoa.

Uudisrakennuksessa on tilapaikkoja noin 330 lapselle. Ruotsinkielisten tilapaikkojen määräksi on arvioitu alustavasti 84 ja suomenkielisten tilapaikkojen määräksi 246.

Rakennuksessa tulee työskentelemään arviolta 60 - 65 henkilöä varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen parissa riippuen lasten ikäjakaumasta. Myös vuorohoidon palvelut kasvattavat hoito- ja kasvatushenkilöstön määrää.

Rakennus on puurakenteinen. Kantavana rakenteena toimii c1t eli massiivinen puulevy. Rakennus varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla. Alustatilallinen alapohja on ontelolaattarakenteinen, välipohjissa on c1t-betoni-liittorakenne ja yläpohjien rakenteena toimii c1t. Julkisi-



vumateriaalina on kadun puolella tiili ja pihan puolella lehtikuusiverhous. Vesikatteena on maksaruohoviherkatto.

Lausunnot

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

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 3 233 brm², 2 795 htm², 2 363 hym². Hanke sisältää myös päiväkodin pihan rakentamisen.

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 14 000 000 euroa (4 330 euroa/brm²) huhtikuun 2019 kustannustasossa.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on arviolta 83 459 euroa/kk, 1 001 504 euroa/v. Vuokra on 29,86 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 23,39 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus 6,47 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on käytetty 2 795 htm². Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 29.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018 - 2023 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 12 000 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2021 - 2022.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 14 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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



Hanke toteutetaan suunnittele ja rakenna- urakkana, josta on järjestetty urakkakilpailu marraskuun 2018 ja kesäkuun 2019 välisenä aikana. Hankesuunnitelma perustuu kilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Samassa kilpailutuksessa etsittiin toteuttaja myös Kruunuvuorenrantaan rakennettavalle päiväkotiki Koirasaarentie 31:lle, jonka toteutuksen on alustavan aikataulun mukaan määrä valmistua juuri ennen päiväkotiki Capellan puistotie 27:n rakentamisen aloittamista.

Päiväkotiki Capellan puistotie 27:n uudisrakennus ja sen piha on suunniteltu toteutettavaksi siten, että työt alkavat kesällä 2021 ja tilat valmistuvat vuoden 2022 lopussa.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma_lpk Capellan puistotie 27_190617
- 2 Hankesuunnitelman liitteet_Capellan puistotie 27

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Roha
Kasko