



31.10.2022

Asia/18

§ 727

Päiväkoti Nihdin uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2021-012022 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päiväkoti Nihdin uudisrakennushankkeen hankesuunnitelman liitteen 1 mukaisesti siten, että hankkeen laajuus on noin 1 693 brm² ja rakentamiskustannusten arvonlisäveroton enimmäishinta on 8 400 000 euroa helmikuun 2022 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Lpk Nihti Hankesuunnitelma 29.4.2022

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Hankesuunnitelma koskee päiväkoti Nihdin uudisrakennusta, joka rakennetaan Sompasaareen Nihdin uudelle asuinalueelle osoitteeseen Pinkkarinkuja 4.

Nihti on Kalasataman alueeseen liittyvä uusi asuinalue. Alue kuuluu Kallion peruspiiriin, jossa asui vuoden 2019 lopussa 1–6 -vuotiaita lapsia 994. Viimeisimmän väestöennusteen mukaan lasten määrä kasvaa siten, että 15 vuoden kuluttua lapsia arvioidaan olevan noin 420 nykyistä enemmän. Kallion peruspiirin väestön kasvu kohdentuu erityisesti Kalasataman alueelle. Palveluverkkotarkastelun perusteella alueelle tarvitaan päiväkoti osaksi uuden asuinalueen palvelutarjontaa.



Hanke on tärkeä ja kiireellinen alueen varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen järjestämiseksi.

Kalasadaman alueella on tällä hetkellä käytössä väliaikainen noin 130-paikkainen paviljonkipäiväkoti Ariel, jonka poikkeuslupa on voimassa 21.6.2024 asti ja vuokrasopimus 31.7.2024 asti. Jatkossa tonttia tarvitaan kaavan mukaiseen hotellikäyttöön.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala luopuu paviljonkipäiväkoti Arielin väliaikaisista tiloista osoitteessa Arielinkatu 6 uudishankkeen tilojen valmistuttua.

Hankesuunnitelma

Uudisrakennuksessa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1-6-vuotiaille lapsille. Päiväkodissa on tilapaikkoja 140 lapselle. Lisäksi tiloissa toimii noin 26 hoito- ja kasvatushenkilökuntaan kuuluvaa henkilöä.

Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi. Tilat ovat monimuotoiset ja joustavat ja mahdollistavat pienryhmätoiminnan. Päiväkodille rakennetaan aidattu ulkoilupiha, joka muodostaa sisätilojen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden oppimisympäristönä. Osa yhteistiloista suunnitellaan siten, että ne voidaan osoittaa kuntalaiskäyttöön silloin, kun ne eivät ole päiväkodin käytössä.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helpposti huollettavaa rakennusta.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat oheismateriaalissa.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 1 693 brm² ja 1 149 htm².

Päiväkodin yhteydessä olevan leikkipihan laajuus on noin 2 000 m². Leikkipiha rajautuu Konttinosurinkujan puolelta jo rakenteilla olevaan Nihti-Kalasadama-Pasila -raitiotielinjaa palvelemaan sähkönsyöttöasemaan sekä kuljettajien taukotilaan (yhteensä noin 150 m²).

Rakentamiskustannukset ja hankkeen rahoitus

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 8 400 000 euroa (4 962 euroa/brm²) helmikuun 2022 kustannustasossa.

Vuoden 2022 talousarvion noudattamisohjeissa on tilahankkeiden suunnittelun ja rakentamisen tavoitteeksi asetettu, että hankkeiden to-



teutuskustannukset eivät ylitä 4 000 euroa/brm². Tavoitteeseen pääsemiseksi hankkeen suunnitelmia tarkistettiin tammi-helmikuussa 2022 ja rakentamiskustannuksia saatiin karsittua noin puolella miljoonalla eurolla eli noin 300 euroa/brm². Alkuvuonna 2022 rakentamiskustannukset nousivat kuitenkin niin paljon, että marraskuun 2021 kustannustason verrattuna kolmannes suunnitelluista säästöistä menetettiin.

Hankesuunnitelmassa on pyritty kaavamääräysten ja sijainnin puitteisissa mahdollisimman kustannustehokkaisiin ratkaisuihin. Hankkeessa on osatekijöitä, joissa lisäsuunnittelulla ei saavutettu merkittävää säästöä. Näitä ovat mm. vaikea sijainti tontilla asuinrakennusten pihalla, raitiotieliikenteen äänten torjumiseksi vaadittavat korkeat meluesitteet, hankalat perustamisolosuhteet, kaavan ja kaupunkistrategian edellyttämä viherkatto, aurinkopaneelit ja maalämpökaivot, kaavamääräysten mukaiset julkisivujen rakenne- ja materiaaliratkaisut, sijainti vaativassa meri-ilmastossa ja odotettu 100 vuoden käyttöikä.

Vuoden 2022 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu 6 000 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 1 500 brm² ja toteutus on vuosina 2023-2024. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 8,4 miljoonan euron rahoitustarve ja rakennuskustannusten kasvu on otettu huomioon uuden rakentamishjelmaehdotuksen valmistelussa.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Uudisrakennuksen kuukausivuokra on noin 47 890 euroa kuukaudessa ja noin 574 684 euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on 1 149 htm². Kuukausivuokra on 41,68 euroa/htm², josta pääomavuokran osuus on 33,67 euroa/htm²/kk ja ylläpitoavuokran osuus on 8,01 euroa/htm²/kk. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita. Päiväkotitoiminta jatkuu nykyisissä päiväkotitilojen väliaikaisissa tiloissa osoitteessa Arielinkatu 6 uudisrakennuksen valmistumiseen saakka.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankesuunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, katu- ja liikennesuunnittelun, ympäristöpalveluiden ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyy-



sasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Varhaiskasvatuksen edustajat ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Henkilökuntaa osallistetaan käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen.

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

Uudisrakennus ja sen leikkihiha on suunniteltu toteutettavaksi siten, että rakennustyöt alkavat elokuussa 2023 ja tilat valmistuvat elokuussa 2024.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 31.5.2022, § 127 hyväksynyt tarveselvityksen ja antanut 14.6.2022 § 146 hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta 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 kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivotaviksi, 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.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on 18.9.2017, § 865 päättänyt, että kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tilahankkeista, joiden hankesuunnitelman mukainen arvonlisä-



veroton kustannusarvio on enintään viisi miljoonaa euroa. Kun hankkeen kustannusarvio ylittää 5 miljoonaa euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Lpk Nihti Hankesuunnitelma 29.4.2022

Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 14.06.2022 § 146

HEL 2021-012022 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta

A.

antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 29.4.2022 päivätystä päiväkotikiinnityksen hankesuunnitelmasta (liite 1).

B.



päätöksi perustaa päiväkodin osoitteeseen Pinkkarinkuja 4, 00540 Helsinki.

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovituissa aikatauluissa, 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 kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivotaviksi, 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

va. varhaiskasvatusjohtaja
Ulla Lehtonen

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 19.05.2022
§ 55

HEL 2021-012022 T 10 06 00

Pinkkarinkuja 4, kaupunginosa 10, Sompasaari

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle päiväkotitiloihin uuden rakennuksen 29.4.2022 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 1 693 brm² ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 400 000 euroa helmikuun 2022 kustannustasossa, ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.



31.10.2022

Asia/18

B

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

Käsittely

19.05.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Mika Suominen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Mika Suominen, projektinjohtaja, puhelin: 310 28563
mika.suominen(a)hel.fi
Sakari Heikkinen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 38458
sakari.heikkinen(a)hel.fi