



19.05.2022

Asia/5

§ 55

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle päiväkotit Nihtin uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2021-012022 T 10 06 00

Pinkkarinkuja 4, kaupunginosa 10, Sompasaari

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle päiväkotit Nihtin uudisrakennuksen 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.

B

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

Käsittely

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

Liitteet

- 1 Lpk Nihti Hankesuunnitelma 29042022
- 2 Liitteet 1-6 Lpk Nihti

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee päiväkotia Nihdin uudisrakennusta 140 lapselle rakennettavaksi Nihdin uudelle asuinalueelle.

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.

Hankkeen tarveselvitystä ei ole vielä hyväksytty kasvatus- ja koulutuslautakunnassa.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, ympäristöpalveluiden ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on esittänyt hankkeen toteuttamista alueellisen palvelutilaverkkotarkastelun perusteella. Päiväkoti tarvitaan osana uuden asuinalueen palvelutarjontaa.

Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Uudisrakennuksessa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1 - 6-vuotiaille lapsille. Päiväkodissa on tilapaikkoja 140 lapselle ja hoito- ja kasvatushenkilökuntaa on noin 26. Päiväkotitoiminnan lisäksi osa uudisrakennuksen tiloista on iltaisin ja viikonloppuisin kuntalaisten varattavissa.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 1 693 brm² ja 1 149 htm².



Päiväkodin yhteydessä olevan leikkipihan laajuus on noin 2 000 m². Leikkipihan nurkassa on kaavamääräyksen mukainen Nihti-Kalasadama-Pasila -raitiotielinjaa palveleva sähkönsyöttöasema ja kuljettajien taukotila, yhteensä noin 150 m². Se on oma, erillinen hankkeensa.

Lausunnot

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

Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 8 400 000 euroa (4 962 euroa/brm²) kustannustasossa 2/2022 (RI 115,0 / THI 195,9).

Vuoden 2022 talousarvion noudattamisohjeessa on tilahankkeiden suunnittelun ja rakentamisen tavoitteeksi asetettu, että hankkeiden toteutuskustannukset eivät ylitä 4 000 euroa/brm². Tavoitetta lähemmäs pääsemiseksi hankkeen suunnitelmia tarkistettiin tammi-helmikuussa 2022 ja rakentamiskustannuksia karsittiin noin puolella miljoonalla eurolla eli noin 300 euroa/brm².

Alkuvuonna 2022 rakentamiskustannukset nousivat kuitenkin niin paljon, että marraskuun 2021 kustannustasoon verrattuna kolmannes saavutetuista säästöistä menetettiin. Hankesuunnitelmassa on pyritty kaavamääräysten ja sijainnin puitteissa mahdollisimman kustannustehokkaiseen ratkaisuun. Hankkeessa on osatekijöitä, joissa lisäsuunnittelullakaan ei saavutettu merkittävää säästöä. Näitä ovat mm. vaikea sijainti tontilla asuinrakennusten pihalla, raitiotieliikenteen äänten torjumiseksi vaadittavat korkeat melusteet, hankalat perustamisolosuhteet, kaavan ja kaupunkistrategian edellyttämät viherkatto, aurinkopaneelit ja maalämpökaivot sekä julkisivujen rakenne- ja materiaaliratkaisut, jotka seuraavat kaavamääräyksistä, sijainnista vaativassa meri-ilmastossa ja odotetusta 100 vuoden käyttöiästä

Hanke on tärkeä ja kiireellinen alueen varhaiskasvatus- ja esiopetuspalvelun järjestämiseksi.

Hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta on yli 5 000 000 euroa, mutta alle 10 000 000 euroa, joten Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti lopullinen päättäjä on kaupunginhallitus.

Tilakustannus käyttäjälle



Hankkeen arvioitu tilakustannus eli Tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on 41,68 euroa/htm²/kk, yhteensä 47 890 euroa/kk ja 574 684 euroa/v kustannustasossa 2/2022 (RI 115,0 / THI 195,9). Neliövuokran perusteena on 1 149 htm². Pääomavuokran osuus on 33,67 euroa/htm²/kk ja ylläpito-
vuokran osuus on 8,01 euroa/htm²/kk. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita.

Hankkeen rahoitus

Vuoden 2021 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa 6 000 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2023 - 2024. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 8,4 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelut.

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

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

Liitteet

- 1 Lpk Nihti Hankesuunnitelma 29042022
- 2 Liitteet 1-6 Lpk Nihti

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



19.05.2022

Asia/5

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Tilat -palvelu
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala