



§ 75

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto osoitteessa Eiranranta 1 sijaitsevan Eiranrannan väistötilapaviljongin muutostöiden hankesuunnitelmasta

HEL 2023-003631 T 10 01 04

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 13.3.2023 päivätystä Eiranrannan paviljonkien väistötilapaviljongin hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävän väistötilojen 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 siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

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

Esittelijä

vs. kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Outi Salo

Lisätiedot

Veijo Hertell, projektiarkkitehti, puhelin
veijo.hertell(a)hel.fi

Liitteet

1 Eiranrannan_paviljonkien_muutostyöt_hankesuunnitelma_

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa Eiranrannan väistötilapaviljongin muutostöiden 13.3.2023 päivätystä hankesuunnitelmasta.

Hanke koskee alunperin kaupunginhallituksen 21.10.2019 (699§) hyväksymää Tehtaankadun ala-asteen ja Grundskolan Norssenin Cygnaeus-toimipisteen väistötilapaviljonkia, joka on suunniteltu koulutiloiksi. Päiväkotien väistötilatarve alueella on syntynyt paviljongin rakentamisen jälkeen eikä alueelta ole löytynyt tarvittavia väistötiloja. Lisäpaviljonkien sijoittaminen alueelle on erityisen haastavaa ja aikaa vievää.

Eiranrannan paviljonki on suunniteltu koulukäyttöön. Nyt tehtävät paviljonkien muutostyöt mahdollistavat tilojen käytön myös alueen neljälle, väistötiloja tarvitsevalle päiväkodille. Muutostyöt vaativat rakennusluvan (käyttötarkoituksen muutos) ja lisäksi paviljongilla on määräaikainen rakennuslupa, joka vaatii uusimisen.

Väistötilatarpeet

Vuonna 2020 käyttöön otettu väistötilapaviljonki on Tehtaankadun ala-asteen käytössä. Perusparannushanke on kestänyt arvioitua pidempään ja se valmistuu keväällä 2023, jolloin tilat vapautuvat.

Cygnaeus-toimipisteen 1.6.2020 päivätty hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 21.10.2020 (271§). Hankkeen aloitus on viivästynyt Cygnaeusstiftelsenin ELY-keskukselle tekemän suojeluesityksen johdosta. Väistötilan tarve on ajalle 8/2023 – 6/2025.

Asunto-osakeyhtiötiloissa osoitteessa Sinebrychoffinkatu 11 toimivan päiväkotin Haukan taloyhtiössä tehtävä linjasaneeraus toteutetaan v. 2023-2024. Korjaushankkeen toteuttaminen edellyttää väistötiloja.

Myös Lpk Meripirtin, Lpk Eiran ja Lpk Tähtitornin perusparannukset vuosina 2024 – 2027 edellyttävät väistötiloja.

Muutostyöt

Tiloissa tehdään muutostöitä, jotta ne soveltuisivat sekä koulun että päiväkotien väistötiloiksi. Muutokset ja lisäykset koskevat päiväkodin märkäeteis- ja eteistiloja, eskareiden sisäänkäyntiä ja eteistilaa, wc-tiloja, ruokasalin jakelupisteen muokkausta vastaamaan päiväkodin



tarpeita, päiväkodin leikkipihan rakentamista, toimintatiloja, henkilökunnan tiloja sekä parakkien väliin rakennettavaa pientä osaa helpottamaan eri toimijoiden liikkumista, toimintaa ja tilankäyttöä.

Tilojen käyttöönottoaikataulu

Jatkovuokrattavat tilat Eiranranta 1:ssä ovat olleet käytössä vuodesta 2020. Tavoitteena on, että päiväkodin muutostyöt valmistuvat niin, että tilat luovutetaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön viimeistään elokuussa 2023.

Hanke on esitelty kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstölle 21.3.2023 ja työsuojelun yhteistoimintahenkilöiden kommentit on huomioitu jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa.

Palvelutiloilla parannetaan lasten arkea

Tilahankkeen tavoitteena on turvallinen, terveellinen ja tarkoituksenmukainen oppimisympäristö, jonka tilat tukevat sekä oppijoiden että henkilökunnan fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointia. Tilat suunnitellaan kaikille oppijoille sopiviksi, lasten kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi.

Piha-alueet varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja opetussuunnitelmien tavoitteita ja niiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimis- ja leikkimistilana. Suunnittelussa säilytetään mahdollisimman paljon tontilla olevaa kasvillisuutta, huomioidaan toiminnan tarpeet eri sääolosuhteissa ja varmistetaan toimivat yhteydet lähialueen puistoihin. Henkilökuntaa on osallistettu pihan suunnittelussa. Päiväkodin saattoliikenteen on tarkoitus tapahtua päiväkodin kohdalla ajoväylän reunaan osoitetun pysähtymisalueen kautta.

Piha-alueet ja lähialueen puistot tarjoavat sekä päiväkodin että koulun käyttäjille ja alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet.

Tilaratkaisut tukevat varhaiskasvatussuunnitelman ja peruskoulun opetussuunnitelman toteuttamista

Hankkeessa toteutetaan pedagogisesti toimivat, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja monikäyttöiset tilat ja ne mahdollistavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa.

Hankkeen vaikutus tila- ja toimintakustannuksiin

Tilojen vuokra 25.1.2024 asti on arvonlisäverottomana 102 000 euroa/kk (34,3 euroa/htm²/kk).



Uusi vuokrasopimus on ajalle 26.1.2023 - 30.6.2026 (29 kk). Tilojen laajuus muutostöiden jälkeen on 3000 htm². Uusi vuokra on arvonlisäverottomana 151 467 euroa/htm²/kk (49,5 euroa/htm²/kk) sisältäen tilavuokran lisäksi tehtyjen muutostöiden kustannuksista koostuvan lisävuokran.

Sopimus mahdollistaa option jatkaa vuokratiloissa tarvittaessa sopimuskauden jälkeen.

Korkeaan vuokraan vaikuttaa rakentamisen kustannustason nousun lisäksi vuoden 2023 alusta käyttöön otettu uusi sisäisen vuokran malli, jonka mukaan väistötilojen kustannukset maksetaan takaisin väistötila-aikana. Lisäksi muutostöiden toteutus lyhyessä ajassa vaatii rakentamiseen lisähenkilöstöä.

Hankkeiden viivästyminen aiheuttaa toimialalle lisäkustannuksia väistötilojen vuokra-aikojen pidentyessä.

Osallistaminen ja muu valmistelu

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen, sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Käyttäjien osallistaminen suunnitteluun sitouttaa kaikki tahot suunnitelman tavoitteisiin. Koulun, esikoulun ja päiväkodin edustajat ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Veijo Hertell, projektiarkkitehti, puhelin
veijo.hertell(a)hel.fi

Liitteet

1 Eiranrannan_paviljonkien_muutostyöt_hankesuunnitelma_

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria



Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 23.03.2023
§ 28

HEL 2023-003631 T 10 01 04

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle:

A

Parmaco Oy:n omistaman, osoitteessa Eiranranta 1 sijaitsevan, yhteensä 3 000 htm² laajuisen tilaelementtiratkaisun vuokraamista 10.3.2023 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti kasvatuksen ja koulutuksen toimialan perusopetuksen ja varhaiskasvatuksen väistötilaksi 53 kuukaudeksi sisältäen varautumisen 24 kuukauden optioon siten, että arvonlisäverottomien tilavuokrien ja rakennuspaikan järjestelyihin liittyvän investointikustannuksen kokonaissumma on arvonlisäverottomana yhteensä enintään 6 128 120 euroa. Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

oikeutti kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Parmaco Oy:n kanssa tehtävän liitteen mukaisen vuokrasopimuksen sekä tekemään vuokrasopimukseen tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

C

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

Käsittely

23.03.2023 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti esityksen perusteluja seuraavasti: Korjataan kirjoitusvirheenä vuosiluku 3026 kappaleesta 16 muokkaamalla ensimmäinen lause seuraavaksi:

"Arvioitu jatkovuokrakauden tilakustannus käyttäjälle 26.1.2024 - 30.6.2026 ja mahdollisen optiokauden ajalta on yhteensä 49,5 euroa/htm²/kk."

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

tekninen johtaja



11.04.2023

Asia/10

Kari Pudas

Lisätiedot

Maria Laine, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 42063
maria.laine(a)hel.fi

Päivi Etelämäki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(a)hel.fi