



29.05.2024

Asia/4

§ 110

Päiväkoti Päiväpirtin ja päiväkoti Topeliuksen korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelma

HEL 2023-009092 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Päiväkoti Päiväpirtin ja päiväkoti Topeliuksen korvaavan uudisrakennuksen 25.1.2024 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 2 054 brm² ja enimmäishinta arvonlisäverottomana on 10 650 000 euroa marraskuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma, Lpk Päiväpirtti korvaava uudisrakennus, 25.1.2024

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Taka-Töölössä sijaitsevien päiväkoti Päiväpirtin ja päiväkoti Topeliuksen tilat ovat riittämättömät alueen palvelutarpeelle. Päiväkoti Päiväpirtin nykyiset tilat ovat huonokuntoiset ja peruskorjauksen tarpeessa, eivätkä ne kaikilta osin tue varhaiskasvatussuunnitelman toteutumista. Päiväkoti Topelius toimii epätarkoituksenmukaisissa tiloissa kerrostalon kahdessa ensimmäisessä kerroksessa.

Uusimman väestöennusteen mukaan Taka-Töölön alueen varhaiskasvatusikäisten lasten määrässä ei ole tapahtumassa muutoksia vuosina 2021-2030. Alueen varhaiskasvatuspaikoille on kuitenkin enemmän kysyntää kuin tarjontaa.



Kasvatus- ja koulutuspalvelujen tarvetta ja paikkojen riittävyyttä seurataan säännöllisesti alue- ja kaupunkitasolla. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Uuden toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitykseen liittyvä väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala luopuu nykyisistä uudisrakennuksen tieltä purettavista päiväkotitiloista Päiväpirtin tiloista ennen uudishankkeen rakennustyön aloittamista ja päiväkotitiloista Päiväpirtti siirtyy väistötiloihin. Lisäksi kasvatuksen ja koulutuksen toimiala luopuu päiväkotitiloista Topeliuksen tiloista kun toiminta siirtyy uusiin tiloihin hankkeen valmistuttua. Yksikön lakkauttaminen tuodaan erikseen päätettäväksi kasvatus- ja koulutuslautakuntaan.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 10.11.2020, 273 § hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

Hankesuunnitelma

Uudishankkeen tarkoituksena on korvata nykyiset päiväkotitiloista Päiväpirtin purettavat tilat osoitteessa Rajasaarentie 6 ja päiväkotitiloista Topeliuksen tilat osoitteessa Rajasaarentie 3. Korvaava uudisrakennus rakennetaan Taka-Töölössä sijaitsevaan Sibeliuksen puistoon päiväkotitiloista Päiväpirtin nykyiselle tontille.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on määritelty julkisten lähi palvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Tontille ollaan laatimassa asemakaavan muutosta (nro 12788), jolla nykyisen päiväkodin tontille on tarkoitus osoittaa lisärakennusoikeutta uutta päiväkotirakennusta varten.

Rakennettavassa päiväkodissa tullaan järjestämään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1–6-vuotiaille lapsille. Korvaavaan uudisrakennukseen suunnitellaan varhaiskasvatusta ja esiopetusta käyttöönsä 168 tilapaikkaa. Näistä siirtyviä tilapaikkoja on 119. Alueelliseen tilatarpeeseen vastataan 49 uudella tilapaikalla. Tarveselvitysvaiheessa tilapaikkoja oli 150. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palveluverkkoyksikössä tarvetta tarkasteltiin uudelleen hankesuunnittelun alkuvaiheessa, jolloin tilapaikkamäärää tarkennettiin.

Hankesuunnitelma perustuu vuonna 2021 päiväkodin uudisrakennuksen rakentamisesta käytyyn yleiseen arkkitehtuurikilpailuun. Voittaneen ehdotuksen suunnitelmaa on hankesuunnittelun aikana kehitetty kunnioittaen kilpailun voittaneen ehdotuksen arkkitehtuuria. Rakennuksen ulkonäkö, muoto ja sisätilojen ratkaisut ovat säilyneet, joskin teknisten



tilojen vaatimusten johdosta ensimmäinen kerros on hieman laajentunut tontin itäreunalla.

Toteutettavissa tiloissa voidaan joustavasti järjestää varhaiskasvatusta ja esiopetusta alueen muuntuviin tarpeisiin. Tilojen joustava käyttö on huomioitu tilojen mitoittamisessa. Korvaavan uudisrakennuksen valmistuttua nykyisistä tiloista luovutaan.

Tiloilla mahdollistetaan nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen. Uudisrakennuksen myötä käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa. Tilat suunnitellaan siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia.

Hankkeen yhteydessä olemassa olevan päiväkodin leikkipihan varustus uusitaan ja varustetaan paremmin palvelemaan päiväkodin monipuolisia tarpeita. Hankkeessa toteutettavan pihan lisäksi päiväkotitulee hyödyntämään viereistä Sibeliuksen puistoa toiminnassaan.

Uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan voimassa olevien rakennusmääräysten sekä kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi. Rakentamisen ilmastovastuullisuus näkyy hankkeessa hiilijalanjäljen huomioimisena, rakennusmateriaalien valinnassa ja aurinkoenergian hyödyntämisinä.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaupunginmuuseon, katu- ja liikennesuunnittelun, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan henkilöstön osallistaminen

Käyttäjiä on kuultu käyttäjäkokouksissa. Käyttäjien osallistaminen suunnitteluun sitouttaa kaikki tahot suunnitelman tavoitteisiin. Päiväkodin edustajat ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Henkilökuntaa osallistetaan käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 2 054 brm², 1 404 htm².



29.05.2024

Asia/4

Rakentamiskustannukset

Hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 10 650 000 euroa marraskuun 2023 kustannustasossa.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Uudisrakennuksen sisäinen kuukausivuokra on 37,43 euroa/htm², josta pääomavuokran osuus on 28,08 euroa/htm². Kuukausivuokra on yhteensä noin 52 550 euroa kuukaudessa ja noin 630 603 euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on huoneistoala 1 404 htm².

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Talousarvion 2024 liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 10 650 000 euroa siten, että toteutus on vuosina 2024–2026.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilat-palvelulla.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa tammikuussa 2025 ja valmistua heinäkuussa 2026. Tavoiteaikataulun mukaan toiminta tiloissa alkaa elokuussa 2026.

Väistöilat

Päiväkoti Päiväpirtin toiminta siirtyy väistötiloihin uudishankkeen valmistumiseen saakka. Väistöilat järjestetään Mäntymäen paviljongissa osoitteessa Mäntymäentie 1. Väistötila on ratkaistu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen jo aikaisemmassa väistötilan käyttöönottovaiheessa. Väistötilojen arvioitu tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on enintään 50,81 euroa/m² kuukaudessa eli noin 802 092 euroa vuodessa.

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 30.6.2022, 77 § päättänyt Mäntymäen väistötiloista. Päätös on oheismateriaalissa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto ja lapsivaikutusten arviointi



29.05.2024

Asia/4

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 23.4.2024, 91 § antanut korvaavan päiväkodin hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan päätöshistoriassa.

Tilojen ja pihan toteutuksella varmistetaan lapsille turvallinen ja terveellinen toimintaympäristö. Liikenteen suunnittelulla varmistetaan lasten turvalliset kevyen liikenteen yhteydet rakennukseen ja sen lähialueille. Suunnittelussa on otettu huomioon lasten turvallinen siirtyminen lähialueen virkistys-, liikunta- ja kulttuuripalveluihin.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää kaupungin hankkeita koskevista hankesuunnitelmista, kun kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma, Lpk Päiväpirtti korvaava uudisrakennus, 25.1.2024

Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelman liitteet
2 Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston päätös väistötiloista 30.6.2022 § 77

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 13.05.2024 § 283

HEL 2023-009092 T 10 06 00

Päätös



29.05.2024

Asia/4

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy Päiväkoti Päiväpirtin ja päiväkoti Topeliuksen korvaavan uudisrakennuksen 25.1.2024 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 2 054 brm² ja enimmäishinta arvonlisäverottomana on 10 650 000 euroa marraskuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 23.04.2024 § 91

HEL 2023-009092 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 25.1.2024 päivätystä päiväkoti Päiväpirtin hankesuunnitelmasta (liite 1).

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt 10.11.2020 osoitteen Rajasaarentie 6 rakennettavan korvaavan uudisrakennuksen tarveselvityksen. Hankesuunnitelma on tarveselvityksen mukainen.

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuran ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri



29.05.2024

Asia/4

vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Miia Kemppi

Lisätiedot

Ilari Suomalainen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86492
ilari.suomalainen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 08.02.2024
§ 13

HEL 2023-009092 T 10 06 00

Rajasaarentie 6, 2821U20112

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Rajasaarentie 6 toteutettavan korvaavan uudisrakennuksen 25.1.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 10 650 000 euroa marraskuun 2023 kustannustasossa ja laajuus noin 2054 brm² ehdolla, että kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Käsittely

08.02.2024 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektiarkkitehti Robert Hanson. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Robert Hanson, projektiarkkitehti, puhelin: 09 310 33559
robert.hanson(a)hel.fi