



08.03.2021

Asia/7

§ 167

V 17.3.2021, Päiväkoti Vanhaisen korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelma

HEL 2020-013533 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy päiväkoti Vanhaisen korvaavan uudisrakennuksen 16.12.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 2 400 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 353 000 euroa syyskuun 2020 kustannustasossa.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 16.12.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Hanke toteutetaan päiväkoti Vanhaisen tontille osoitteeseen Soittajantie 10. Hanke korvaa nykyisen päiväkoti Vanhaisen tilat, jotka vaativat laajoja korjauksia. Uusi laajempi päiväkoti voi lisäksi korvata väliaikaisesti käyttöönotetun Soittajankuja 3 -ryhmän tilat sekä päiväkoti Kanteleen, mikäli alueen palvelutarve näin edellyttää. Uudishankkeen valmistuttua uusia paikkoja saataisiin noin 20 nykyistä enemmän. Palvelutarpeen tarkentuessa tuodaan mahdolliset tiloista luopumiset erikseen mm. kasvatus- ja koulutuslautakunnan päätettäväksi.



Palvelutilaverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja ole-massa oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen arvioitu kehitys: väestöennuste, varhaiskasvatukseen osallistuminen sekä uudisrakentaminen.

Alueen asukasmäärä on kasvussa. Talonrakentamishjelmassa on useita Kannelmäki - Hakuninmaa - Maununneva-alueelle sijoituvia hankkeita. Yhteensä lähivuosien uudet tilahankkeet lisäävät paikkoja vähintään 70 paikalla.

Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Uudisrakennuksen tilat suunnitellaan 224 lapselle. Hoito- ja kasvatushenkilökuntaa tarvitaan 40-48 henkeä riippuen lasten ikäjakaumasta. Uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi. Osa yhteistiloista suunnitellaan siten, että ne voidaan osoittaa kuntalaiskäyttöön silloin, kun ne eivät ole päiväkodin käytössä. Hanketta varten on tehty asemakaavan muutos, joka mahdollistaa noin kolme kertaa nykyistä suuremman päiväkotirakennuksen rakentamisen nykyisen päiväkodin tilalle.

Uudisrakennukselle toteutetaan uusi ulkoilupiha. Piha varustetaan erikaisille päiväkotilapsille soveltuvilla välineillä.

Kaupungin energiatehokkuustavoitteiden sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti tavoitteena on määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia. Pääosa uudisrakennuksen lämmitystarpeesta katetaan maalämmöllä. Sähköenergiaa tuotetaan vesikatolle sijoitettavalla aurinkosähköjärjestelmällä vähintään 10 prosenttia sähkötarpeesta.

Tavoitteena on hakea kohteelle rakennuksen Joutsenmerkkiä, joka olisi ensimmäinen kaupungin toteuttama, Joutsenmerkki-kriteerit täyttävä hanke. Suomessa on toteutettu toistaiseksi vasta kaksi päiväkotia ja neljä koulua joutsenmerkittinä. Rakenteilla on kaksi joutsenmerkkiä hakevaa koulua ja yksi päiväkoti.

Hankesuunnittelun enimmäiskustannusarvioon on sisällytetty Joutsenmerkille laskettu erillinen hankekustannusarvio, joka ei välttämättä realisoidu kokonaan. Monet joutsenmerkkikriteerit, kuten valaistuksen tarpeenmukainen ohjaus ja aurinkosähkö noudattavat kaupungin nykyisiä toimintamalleja eli niistä ei muodostu kustannusvaikutuksia ns. normaaliin rakentamiseen verrattuna.

Joutsenmerkitty rakennus ei pääosin edellytä suunnitteluratkaisultaan normaalista poikkeavaa, mutta joutsenmerkkikriteerien täyttymistä on



todennettava jatkuvasti suunnittelun edetessä mm. esitettyjen materiaalien ja rakenteiden sekä vaadittujen toiminallisuuksien osalta. Rakentamisessa käytettyjä rakennusmateriaaleja ja kemikaaleja valvotaan. Rakennuksesta on oltava täydellinen tuoteloki ja lähes kaikkien tuotteiden on oltava joutsenmerkittyjä tai ne pitää erikseen hyväksyttää joutsenmerkkiorganisaatiolla. Hyväksyttävien tuotteiden tulee täyttää kriiteerivaatimukset.

Ympäristömerkintään toimitettavan materiaalin koostaminen ja dokumentaatio edellyttävät hankkeessa lisäresurssointia.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 2 400 brm² ja noin 1 800 htm².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 11 353 000 euroa (4 738 euroa/brm²) syyskuun 2020 kustannustasossa.

Hankesuunnitteluvaiheen Joutsenmerkki-lisäkustannusarvio on arvonlisäverottomana yhteensä 1 000 000 euroa. Hankesuunnitteluvaiheessa on käytetty jo noin 100 000 euroa.

Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio ilman Joutsenmerkkilisää on arvonlisäverottomana yhteensä 10 453 000 euroa (4 363 euroa/brm²).

Talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamissohjelmassa on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu riittävä rahoitus vuosiksi 2021-2030 siten, että hankkeen laajuus on 2 400 brm² ja toteutus vuosina 2022-2023.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Uudisrakennuksen kuukausivuokra on enintään noin 64 796 euroa ja vuosivuokra enintään noin 777 554 euroa. Kuukausivuokra on 33,28 euroa/htm², josta pääomavuokran osuus on noin 26,75 euroa/htm², ylläpitovuokran osuus noin 6,03 euroa/htm² ja hallintokulun osuus 0,50 euroa/htm². Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Väistötilat

Rakentaminen edellyttää nykyisen päiväkodin purkamista sekä toiminnan siirtämistä väliaikaisiin väistötiloihin. Kaupunkiympäristön toimiala selvittää väistötilaratkaisua erillisenä hankkeena.



Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen sekä kaupunginkanslian yhteistyönä. Hankesuunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun sekä pelastuslaitoksen edustajia.

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Uudisrakennus on suunniteltu toteutettavaksi siten, että työt alkavat huhtikuussa 2022 ja tilat valmistuvat elokuussa 2023.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta puoltaa lausunnossaan 19.1.2021 § 7 hankesuunnitelman hyväksymistä ja toteaa, että hanke vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Toimivalta

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

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 16.12.2020

Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelman 16.12.2020 liitteet
2 Joutsenmerkki-opas rakennusten hakemusprosessista

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta



08.03.2021

Asia/7

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 19.01.2021 § 7

HEL 2020-013533 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon osoitteeseen Soittajantie 10 toteutettavan päiväkotivanhaisen korvaavan uudisrakennuksen 16.12.2020 päivätystä hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti päiväkotivanhaisen pedagogisessa suunnitelmassa, toiminnallisissa tavoitteissa ja tilaohjelmassa esitetyjä pedagogisia tavoitteita tukeva tilojen toiminnallisuus tulee varmistaa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee edelleen huomioida henkilöstön ja lasten näkemykset tilojen kehittämisessä. Myös tilojen ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolelliseen toteutukseen sekä valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyolosuhteita ja edistetään turvallisuutta. 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 vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Julia Pettersson Hakava, projektiarkkitehti, puhelin: 310 26884
julia.petterssonhakava(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 14.01.2021 § 4

HEL 2020-013533 T 10 06 00

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



08.03.2021

Asia/7

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Soittajantie 10 toteutettavan päiväkodin korvaavan uudisrakennuksen 10.12.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 2 400 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 353 000 euroa syyskuun 2020 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 suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi