



§ 110

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle LPK Tuulin korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2022-011343 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Jasmiinikuja 3 toteutettavan LPK Tuulin korvaavan uudisrakennuksen 3.11.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäishinta arvonnalisäverottomana on 13 180 000 euroa elokuun 2023 kustannustasossa ja laajuus noin 2612 brm² ehdolla, että Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua ja muuta valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Käsittely

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma, LPK Tuuli korvaava uudisrakennus, pvm 03.11.2023
- 2 Hankesuunnitelman liitteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



Tiivistelmä

Hankkeessa toteutetaan korvaava uudisrakennus lasten päiväkoti Tuulille. Hankkeen osana kunnostetaan tontilta osittain purettavan päiväkotirakennuksen kaavassa suojeltu osa.

Uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Hankkeesta on laadittu 3.11.2023 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Alueen nykyisistä päiväkodeista osa toimii tilallisesti haastavissa tai korjaustarpeessa olevissa tiloissa. Uudisrakennushanke mahdollistaa ajanmukaisten, terveellisten ja toimivien tilojen tarjoamisen sekä harkinnanvaraisesti pienemmistä tiloista luopumisen. Lisäksi varaudutaan ennustettuun varhaiskasvatuseräiden määrän kasvuun.

Hankkeen sisältö

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella uudisrakennus suunnitellaan 196:lle lapselle. Tiloilla mahdollistetaan nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen. Uudisrakennuksen myötä käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021 - 2025 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt alueen lapsille ja suunnittelemalla tilat siten, että ne mahdollistavat ympäri-vuorokautisen hoidon tilat alueella. Lisäksi uudisrakennus suunnitellaan ja toteutetaan allittamaan energiatehokkuudeltaan nykyiset vaatimukset.

Vuonna 1990 valmistunut, arkkitehti Reijo Jallinojan suunnittelema päiväkotirakennus on kaavamuutoksen yhteydessä merkitty osittain säilytettäväksi. Osittain purettava rakennus on paikoin erittäin huonokuntoi-



nen ja käyttöikänsä päässä. Korvaavan uudisrakennuksen sijaintia on hankesuunnittelun aikana tarkasteltu yhdessä kaavoittajan ja kaupunkikuvatyöryhmän kanssa.

Säilytettäväksi määritelty pyöreä rakennuksen osa edustaa alueelle ominaista arkkitehtuuria, ja se kunnostetaan tilaohjelman ulkopuoliseksi kylmäksi sääsuojatilaksi lasten leikeille.

Hankkeelle toteutetaan saattoliikenteen pysäköinti LPA-tontille Korppaanmäentien varteen. Toteutus ajoittuu Tilkanniityn puistokunnostuksen yhteydessä.

Käyttäjätöimialan lausunto

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 2 237 brm² (uudisrakennus) ja 375 brm² (säilytettävä rakennuksen osa), 1 803 htm². Näiden lisäksi rakennetaan 33 brm² kylmä pihavarasto.

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 13,18 milj. euroa elokuun 2023 kustannustasossa.

Hankkeen kustannuksia nostavat haastavat perustamisolosuhteet, rakennuksen lattiakoron edellyttämät maamassojen kevennykset pihalueilla sekä säilytettäväksi määrätyn rakennuksen osan vaatimat kunnostustyöt. Lisäksi alueen korkeat kaupunkikuvalliset vaatimukset ja säilytettävän osan huomioon ottaminen uudisrakennuksen suunnittelussa ja siitä aiheutunut uudelleen suunnittelu ovat nostaneet hankkeen kustannuksia.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen kustannuksista määritelty sisäinen vuokra hintatasossa 8/2023 on 872 879 euroa/vuosi (34,04 euroa/htm²/kk). Tästä pääomavuokran osuus on 25,86 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on huoneistoala 2 137 htm². Vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus



Kaupunginvaltuuston hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023 - 2032 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 9 030 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 2 100 brm² ja toteutus vuosina 2023 - 2025.

Hankesuunnittelussa hankkeen laajuus ja kustannukset ovat kasvaneet ja ovat nyt 2 612 brm² ja 13 180 000 euroa. Hankkeen kaupunkikuvallisen tarkastelun aikana nousi esille jatkosuunnittelutarpeita, joiden takia hankkeen suunnittelukustannukset ovat kasvaneet merkittävästi. Lisäksi hankkeeseen liittyvän vanhan rakennuksen säilytettävän osan peruskorjauskustannuksia ei ole huomioitu alkuperäisessä rahoitusvarauksessa.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä kasvanut rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmassa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden Tilat-palvelulla.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 9/2024 ja valmistua 3/2026. Toiminta tiloissa alkaa 4/2026.

Väistötilat

Väistötilat tarvitaan hankkeen valmistumiseen saakka. Väistötilat on järjestetty osoitteessa Kangaspellontie 6a. Väistötila on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Väistötilojen tilakustannus käyttäjälle on 18,95 euroa/m²/kk eli noin 233 826 euroa/vuosi, hintatasossa 4/2023.

Asiakkuusyksikön päällikkö on tehnyt päätöksen väistötiloista 21.04.2023 §12.

Toimivalta

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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



16.11.2023

Asia/4

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | Hankesuunnitelma, LPK Tuuli korvaava uudisrakennus, pvm 03.11.2023 |
| 2 | Hankesuunnitelman liitteet |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Kaupunkiympäristön toimiala