



4

Projektplan för ersättande nybyggnad för daghemmen Päiväpirtti och Topelius

HEL 2023-009092 T 10 06 00

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige godkänner projektplanen för en ersättande nybyggnad för daghemmen Päiväpirtti och Topelius, daterad 25.1.2024, enligt vilken projektet omfattar cirka 2 054 m² bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 10 650 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för november 2023.

Föredragandens motiveringar

Projektets behövlighet

Daghemmen Päiväpirtti och Topelius i Bortre Tölö har otillräckliga lokaler i förhållande till servicebehovet i området. Daghemmet Päiväpirttis nuvarande lokaler är medfarna och behöver byggas om. Lokalerna stöder inte till alla delar genomförandet av planen för småbarnspedagogik. Daghemmet Topelius verkar i oändamålsenliga lokaler på de två första våningarna i ett höghus.

Enligt den nyaste befolkningsprognosen kommer antalet barn i daghemsåldern att förbli konstant i Bortre Tölö under perioden 2021–2030. Efterfrågan på daghemsplatser i området överskrider emellertid behovet.

Behovet av fostrans- och utbildningstjänster och platsernas tillräcklighet följs regelbundet upp på både områdes- och stadsnivå. I planeringen av servicenätet har man beaktat både sådan lokalkapacitet som är under byggnad och den befintliga lokalkapaciteten. I planeringen av det nya verksamhetsställets omfattning har man beaktat en befolkningsprognos om hela serviceområdets långsiktiga utveckling, byggandet av bostäder och affärslokaler och trafikarrangemangen.

Innan nybygget inleds avstår fostrans- och utbildningssektorn från daghemmet Päiväpirttis nuvarande lokaler, som ska rivas så att nybyggnaden kan uppföras i stället. Daghemmet flyttar in i tillfälliga lokaler. Fostrans- och utbildningssektorn avstår även från daghemmet Topelius lokaler när projektet är färdigt och verksamheten flyttas till de nya lokalerna. Nedläggningen av enheten tas upp för beslut separat i fostrans- och utbildningsnämnden.



Fostrans- och utbildningsnämnden godkände 10.11.2020 (§ 273) behovsutredningen för projektet.

Projektplan

Syftet med nybyggnadsprojektet är att ersätta daghemmen Päiväpirttis och Topelius nuvarande lokaler vid Råholmsvägen 6 respektive 3. De nuvarande lokalerna ska rivas. Den ersättande nybyggnaden ska byggas på daghemmet Päiväpirttis nuvarande tomt i Sibeliusparken i Bortre Tölö.

Enligt den gällande detaljplanen är ett kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL). En detaljplaneändring (nr 12788) för tomten är under arbete. I och med ändringen ska tilläggsbyggrätt anvisas på tomten för den nya daghemsbyggnaden.

I det nya daghemmet ska det ordnas småbarnspedagogik och förskoleundervisning för barn i åldern 1–6 år. Den ersättande nybyggnaden planeras få 168 platser för barn inom småbarnspedagogik och förskola. Av dessa överförs 119 platser från de nuvarande daghemmen. På grund av lokalbehovet i området tillkommer 49 nya platser. När behovsutredningen gjordes var platsantalet 150. Fostrans- och utbildningssektorns enhet för servicenätet granskade behovet på nytt i början av projektplaneringen när platsantalen preciserades.

Projektplan baserar sig på en allmän arkitekttävling som ordnades 2021 om den nya daghemsbyggnaden. Planen för det vinnande förslaget har utvecklats under projektplaneringen. Vinnarförslagets arkitektur har respekterats i utvecklingen. Byggnadens utseende och form samt lösningarna inomhus har bevarats, men den första våningen har utvidgats något längst österut på tomten på grund av de krav som de tekniska lokalerna ställer.

I de nya lokalerna kan man flexibelt ordna småbarnspedagogik och förskoleundervisning enligt områdets föränderliga behov. Lokalerna har dimensionerats så att de kan användas flexibelt. Fostrans- och utbildningssektorn avstår från de nuvarande lokalerna när den ersättande nybyggnaden står klar.

I lokalerna kan man ordna verksamhet i enlighet med den nuvarande planen för småbarnspedagogik. I och med nybyggnaden får daghemmet tidsenliga och trivsamma lokaler där man kan ordna mångsidig verksamhet. Lokalerna planeras så att invånare och lokala grupper kan ordna verksamhet och evenemang i dem.

I samband med projektet får den nuvarande daghemsgården en ny utrustning som bättre motsvarar daghemmets varierande behov. Utöver



gården kommer daghemmet att utnyttja den intilliggande Sibeliusparken i sin verksamhet.

Nybyggnaden planeras och byggs enligt de gällande byggbestämmelserna och stadens egna planeringsanvisningar. Lokalerna planeras så att de blir hälsosamma, säkra och trivsamma. I byggandet tar staden ansvar för klimatet genom att beakta klimatavtrycket, välja klimatvänliga byggnadsmaterial och utnyttja solenergi.

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. I samband med projektplaneringen har representanter för byggnadstillsynen, stadsmuseet, gatu- och trafikplaneringen, miljöcentralen och räddningsverket samt tillgänglighetsombudet och samarbetspersonalen vid fostrans- och utbildningssektorns arbetarskydd hörts som experter.

Projektplanen finns i bilaga 1.

Engagerande av anställda inom fostrans- och utbildningssektorn

Användarna har hörts vid användarmöten. Genom att engagera användarna i planeringen ser staden till att alla parter förbinder sig till planens mål. Företrädare för daghemmet har deltagit i beredningen av projektet och bidragit till planeringen av lokalerna med ett pedagogiskt och funktionellt perspektiv. Personalen engageras i den fortsatta utvecklingen av planerna med hjälp av användarmöten.

Projektets omfattning

Projektet omfattar cirka 2 054 m² bruttoyta och 1 404 m² lägenhetsyta.

Byggnadskostnader

Projektets totala kostnader uppgår till högst 10 650 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för november 2023.

Lokalkostnader för fostrans- och utbildningssektorn

Den interna månadshyran för nybyggnaden är 37,43 euro/m² lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 28,08 euro/m² lägenhetsyta. Den totala månadshyran uppgår till cirka 52 550 euro i månaden och cirka 630 603 euro om året. Hyran per kvadratmeter grundar sig på en lägenhetsyta på 1 404 m².

Den slutliga kapitalhyran justeras efter kostnaderna i entreprenadskedjet. Underhållshyran justeras så att den motsvarar underhållshyran vid tidpunkten då projektet slutförs.

Projektfinansiering



I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2024–2033, som bifogats 2024 års budget, har det reserverats sammanlagt 10 650 000 euro för planering och genomförande av projektet så att det genomförs under åren 2024–2026.

Projektets genomförande och tidsplan

Projektets genomförande- och underhållsansvar hör till lokalservicen inom stadsmiljösektorns servicehelhet byggnader och allmänna områden.

Avsikten är att byggandet inleds i januari 2025 och blir färdigt i juli 2026. Målet är att verksamheten i lokalerna ska inledas i augusti 2026.

Tillfälliga lokaler

Daghemmet Päiväpirtti flyttar in i tillfälliga lokaler tills nybygget är färdigt. Daghemmet blir tillfälligt inhyst paviljongen i Tallbacka vid Tallbackavägen 1. De tillfälliga lokalerna är en lösning som stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn kom fram till tillsammans. Sektorerna samarbetade med användarna när lokalerna togs i bruk. Lokalkostnaderna för fostrans- och utbildningssektorn beräknas uppgå till högst 50,81 euro/m²/månad, det vill säga cirka 802 092 euro om året.

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden fattade beslut om de tillfälliga lokalerna i Tallbacka 30.6.2022 (§ 77). Beslutet finns i bilagematerialet.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande och bedömning av konsekvenserna för barn

Fostrans- och utbildningsnämnden har 23.4.2024 (§ 91) tillstyrkt projektplanen för ett ersättande daghem i sitt utlåtande och konstaterat att projektplanen motsvarar fostrans- och utbildningssektorns verksamhetsmål. Utlåtandet finns i sin helhet i beslutshistorien.

Vid byggandet av lokalerna och gården säkerställs en säker och hälsosam verksamhetsmiljö för barn. Vid trafikplaneringen säkerställs att barnen har säkra gång- och cykelförbindelser till byggnaden och dess närområden. Barnens möjligheter att säkert ta sig till rekreations-, idrotts- och kulturtjänsterna i närområdet har beaktats i planeringen.

Befogenheter

Enligt 7 kap. 1 § 1 mom. 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner för projekt i stadens regi då de kalkylerade kostnaderna överstiger 10 miljoner euro.

Föredragande

Stadsstyrelsen



29.5.2024

Ärende/4

Upplysningar

Suvi Rämö, stadssekreterare, telefon: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

1 Hanksuunnitelma, Lpk Päiväpirtti korvaava uudisrakennus, 25.1.2024

Bilagematerial

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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden