



§ 245

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Lapinmäen päiväkodin (Lasten päiväkotikiinteistö Lapinmäki) hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2017-004906 T 10 06 00

Kiinteistökartta 87/677 493, Kangaspellontie 6

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Lapinmäen päiväkodin 5.5.2017 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 514 brm² lämmintä ja 148 brm² kylmää tilaa ja että rakentamiskustannukset ovat enimmillään arvonlisäverottomina 6,2 milj. euroa kustannustasossa 12/2016.

Päätös tehdään ehdolla, että varhaiskasvatusvirasto antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan tämän hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöksen lainvoimaisuutta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma LPK Lapinmäki 5.5.2017 liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Varhaiskasvatusvirasto
Kv/tilakeskus



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Etelä-Haagan Kangaspellontien varrelle tulevaa päiväkotia varten on kiinteistöviraston tilakeskuksessa tehty hankesuunnitelma viitesuunnitelmiseen.

Kaksikerroksinen puurunkoinen uudisrakennus tulee varhaiskasvatusviraston päivähoidon käyttöön ja suunnitellaan 160 tilapaikan päiväkodiksi. Hankesuunnitelma on laadittu kiinteistöviraston tilakeskuksen ja varhaiskasvatusviraston yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia.

Varhaiskasvatusviraston tavoitteena on saada alueen lapsiperheille varhaiskasvatuspalvelut uuteen rakennukseen nykyisen huonokuntoisen ja osittain käyttökieltoisen Lasten päiväkotin Lapinmäen tilalle. Uudet suunnitelmat vastaavat Helsingin kaupungin konseptipäiväkodin käsikirjan mukaista toiminnallista laatutasoa.

Rakennusmassa on yksinkertainen noppamainen kappale, joka sisältää uuden päiväkotiajattelun mukaiset tilat. Massoittelun ja materiaalivalintojen avulla tuetaan kohteen energiatehokkuutta ja edullisia kustannuksia. Rakennuksen ulkokehällä sijaitsevat selkeät pienryhmien toimitilat. Rakennuksen ytimessä on luonteeltaan avoin, valoisa ja vaihteleva tilasarja käsittäen ruokailu-, apu- ja pienryhmätiloja. Syvä runko mahdollistaa lyhyet etäisyydet talon sisällä ja tukee tilojen muunneltavuutta.

Suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota kosteudenhallintaan, materiaalivalintoihin ja rakennusvaipan tiiveyteen, jotta rakennus olisi terveellinen, turvallinen ja pitkäikäinen.

Rakennuksen puurunko jää toimintatiloissa pääosin näkyviin. Julkisivut on puuverhoiltuja ja peittomaalattuja. Rakennuksen vesikatteena on konesaumattu peltikate. Materiaalivalinnoissa periaatteena on ollut yksinkertaisuus ja ylläpidon helppous.

Esittelijän perustelut

Alueellinen tarkastelu

Lasten päiväkotin Lapinmäki sijaitsee Etelä-Haagassa ja on osa alueen pysyvää palveluverkkoa. Alueen päivähoitopalvelut on tarve säilyttää nykyisellä tasolla. Varhaiskasvatusviraston tavoitteena on turvata alu-



een lapsiperheille riittävät ja oikea-aikaiset varhaiskasvatuspalvelut lähialueilla ja helposti julkisin liikennevälinein saavutettavina. Lisäksi strategian mukaisesti tiloja toteutettaessa tullaan huomioimaan tilojen tehokas, monipuolinen ja joustava käyttö.

Toiminnalliset perustelut

Nykyisen Lasten päiväkoti Lapinmäen kiinteistön huonon kunnon ja sisäilmaongelmien takia osa tiloista on käyttökiellossa, joten päiväkodissa on tällä hetkellä vain 100 tilapaikkaa. Näistä syistä päiväkoti on päätetty purkaa ja sen väistötilaksi rakennetaan viereiseen puistoon tilapäinen paviljonkipäiväkoti. Tilapäisen väistötilan tarve Lapinmäen päiväkodin osalta päättyy, kun uusi pysyvä rakennus valmistuu 6/2019. Lapinmäen tontti antaa hyvät lähtökohdat suuren yksikön rakentamiselle, ja mm. huoltotoiminta pystytään hyvin eriyttämään lasten leikki-pihasta ja käynti päiväkotiin on lapsille turvallinen.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Hankkeen laajuus kasvatettiin mahdollisimman suureksi 160 tilapaikan yksiköksi suunnitteluprosessin aikana kaavoittajan tuella. Suurempi hankekoko varmistaa hyvät taloudelliset toimintaedellytykset, edullisemmän suunnitteluratkaisun ja paremmat pedagogiset resurssit. Lisäksi tavoitteena on luopua jatkossa joistain alueen kustannustehottomista päiväkotitiloista.

Lapinmäen päiväkodin hankesuunnitelma

Rakennus on kaksikerroksinen P2-paloluokan puurakennus. Rakennus muodostaa yhden kaksikerroksisen palo-osaston sekä ullakolle sijoittuvan tekniikkatilan palo-osaston. Suunnitelmien toiminnallinen laatutaso perustuu RT-kortiston ja rakennusmääräyskokoelman määräyksiin sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen, varhaiskasvatusviraston ja viranomaisten suunnitteluohjeisiin laatutasotavoitteineen. Suunnitelmat vastaavat Helsingin kaupungin kehittämän konseptipäiväkodin käsikirjan mukaista toiminnallista laatutasoa.

Rakennusmassa on yksinkertainen noppamainen kappale, joka sisältää uuden toiminnallisen päiväkotiajattelun mukaiset tilat. Massoittelun ja materiaalivalintojen avulla tuetaan kohteen energiatehokkuus- ja kustannustavoitteiden saavuttamista.

Tilat on jäsenöity yleispäteviin ja selkeisiin, pienryhmätoimintaa tukevista toimintatiloista koostuviin toiminta-alueisiin, jotka sijaitsevat rakennuksen ulkokehällä. Näiden väliin rakennuksen keskirunkoon jää luonteeltaan avoin ja vaihteleva tilasarja, joka kiertyy ylävalon ympärille kä-



sittäen ruokailu-, apu- ja pienryhmätiloja. Syvä runko mahdollistaa lyhyet etäisyydet talon sisällä ja tukee muunneltavuuden toteutumista.

Rakennus perustetaan sepelille maan- ja kallionvaraisesti. Alapohja on alustatilallinen tuulettuva ontelolaatta-alapohja. Rakennusrunko koostuu massiivipuisista CLT-elementeistä ulkoseinillä ja välipohjissa sekä keskialueella liimapuupilareista ja liimapuu- sekä teräspalkeista. Suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota kosteudenhallintaan, materiaalivalintoihin ja rakennusvaipan tiiveyteen, jotta rakennus olisi terveellinen, turvallinen ja pitkäikäinen.

Rakennuksen puurunko jää toimintatiloissa pääosin näkyviin. Julkisivut on puuverhoiltuja ja peittomaalattuja. Sokkelit ja tukimuurit ovat betonia ja niissä vesikatteena on konesaumattu peltikate. Julkisivumateriaaleissa periaatteena on yksinkertaisuus ja ylläpidon helppous sekä soveltuvuus ympäröiviin rakennuksiin.

Keittiö on kuumennuskeittiö. Keittiön laitteet, kalusteet ja varusteet ovat Helsingin kaupungin suunnitteluohjeiden mukaisia.

Esteettömyystarkastelu

Hankesuunnittelussa on noudatettu olosuhteiden sallimissa rajoissa Helsingin kaupungin esteettömyyssuunnitelmaa ja rakennus on suunniteltu esteettömäksi. Rakennuksen pääsisäänkäynti, 1. krs pihasisäänkäynti sekä henkilökunnan sisäänkäynti ovat esteettömiä ja esteettömästi saavutettavissa. Esteettömät wc-tilat ovat kaksipuolisia ja ne toteutetaan kaikkiin kerroksiin. Esteettömyys huomioidaan opasteissa ja valaistuksessa. Rakennuksessa on hissi.

Piha- ja ympäristösuunnitelman periaatteet

Tontti sijaitsee Etelä-Haagassa ja sitä rajaa pohjoisessa Kangaspellontie. Muutoin tontti rajautuu vehreisiin asuntotontteihin ja Kangaspellon puistoon. Tontti on etelään avautuva ja sen länsiosassa kasvaa komeita jalopuita. Uudisrakentaminen sijoittuu purettavan päiväkotirakennuksen paikalle pohjaolosuhteiltaan edullisimmalle tontin osalle. Piha-alueet on mitoitettu ja sijoitettu aurinkoisein ilmansuuntiin rakennukseen nähden. Tämä takaa konseptisuunnitteluohjeen mukaan niiden hyvän käytettävyyden. Puistoalueelle, tontin välittömään läheisyyteen rakennetaan eri hankkeena väliaikainen päiväkotirakennus, joka toimii rakennusaikaisena väistötilana.

Rakentaminen aiheuttaa ympäristölle rakentamiselle tyypillistä häiriötä. Väistötilat sijaitsevat aivan rakennustyömaan naapurissa Kangaspellon puistossa. Tämä huomioidaan työmaanrajauksessa, liikennejärjestelyissä ja liikennöivien henkilöiden perehdyttämisessä. Hankkeeseen si-



sältyviä riskejä ja niihin varautumista on käsitelty enemmän hanke-suunnitteluvaiheen turvallisuusasiakirjassa ja sen liitteissä.

Asemakaavatiedot

Korttelia nro 29068 koskeva asemakaavan muutos on tullut voimaan 14.10.2016. Tontin käyttötarkoitus on YL-1 julkisten lähialueurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten. Hanke täyttää asemakaavan vaatimukset. Tontille esitetty asemakaavan määräyksistä poikkeava toinen ajoyhteys on tehty kaupunkisuunnitteluviraston esityksestä kohteen ennakkoneuvotteluiden yhteydessä. Yleiskaavassa 2002 alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue.

Hankkeen laajuus

Tontin pinta-ala on 3 695 m².

Piha-alue puistossa on 760 m² (nykyisestä puistossa sijaitsevasta osuudesta otetaan käyttöön 592 m² + uusi laajennus on 168 m²).

Rakennusoikeus on 1 500 kem².

Kerrosala on 1 414 kem².

Bruttoala on 1 514 brm², lisäksi kylmät ulkotilat ovat yhteensä 148 brm².

Kokonaishuoneistoala on 1 408 htm² (, josta teknisiä tiloja on 130 htm²).

Vuokrattava pinta-ala on 1 278 htm².

Tilavuus on 6 495 m³; lisäksi kylmät kuistit ovat 250 m³.

Hankkeen kustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta arvonlisäverotomana on 6,2 milj. euroa kustannustasossa 12/2016 (RI 100,9 ja THI 169,1). Hankkeen investointikustannus tilapaikkaa kohden on noin 38 750 euroa.

Kustannuksiin ei sisälly nykyisin tontilla olevien rakennusten purkukustannuksia eikä väistötilakustannuksia. Kiinteistöviraston tilakeskus tulee esittämään erillistä rahoitusta näille kustannuksille tontin saamiseksi rakentamiskelpoiseksi.

Vuokravaikutus



Päiväkodin nykyinen vuokra on 10,08 euroa/htm²/kk. Vuosivuokra on 149 220 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 1 233 htm².

Hankesuunnitelman viitesuunnitelmista laskettuna uudisrakennuksen huoneistoala on 1 278 htm² (8 htm²/ tilapaikka).

Uudisrakennuksen vuokra-arvio varhaiskasvatusvirastolle on yhteensä 30,10 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 25,60 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus 4,50 euroa/htm²/kk (sisältäen kiinteistöviraston tilakeskuksen hallintokulua 0,50 euroa/htm²/kk). Päiväkodin vuokratustannukset ovat kuukaudessa noin 38 470 euroa ja vuodessa noin 461 600 euroa.

Vuokratustannukset yhtä tilapaikkaa kohden kuukaudessa ovat noin 240 euroa (tilapaikkoja 160).

Vuokrattavasta tilaelementtirakennuksesta kahden vuoden (24 kuukauden) ajalta muodostuu Lasten päiväkoti Lapinmäelle väistötilakustannuksia 1 318 200 euroa (alv. 0 %).

Väistötilakustannus on tilahankeohjeen mukaisesti laskettu tilavuokaraan 30 vuoden poistoajalla.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokran laskentaperusteena on 3 %:n tuotto ja 30 vuoden poistoaika.

Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Tilavuokran lisäksi puistosta vuokrataan Lasten päiväkoti Lapinmäen omaan käyttöön leikkipiha-alue. Nykyinen puistossa oleva leikkipiha-alue on kooltaan 592 m² ja sitä kasvatetaan 168 m²:llä eli leikkipiha-alueen kooksi tulee yhteensä 760 m². Kiinteistöviraston tonttiosasto vuokraa maa-alueen hintaan 0,50 euroa/m²/kk x 20 % = 0,10 euroa/kk eli 1,20 euroa/m²/v. Alueen vuosivuokraksi tulee 912 euroa. Piha-alueen vuokra laskutetaan varhaiskasvatusvirastolta tilavuokranmaksun yhteydessä.

Vaikutukset käyttötalouteen

Arvioidut käyttökustannukset ilman vuokramenoja ovat 1 472 000 euroa/v, josta henkilöstömenojen osuus on 809 000 euroa. Päiväkotitoiminnan käynnistämiskustannukset ovat noin 90 000 euroa, jotka eivät sisällä varhaiskasvatusviraston tietohallinnon hankintoja.

Hankkeen rahoitus



Hanke sisältyy vuoden 2017 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2017 - 2026. Hanke on merkitty 5,5 milj. euron suuruisena vuosina 2018 - 2019 rakennettavana hankkeena. Hankkeen rahoitustarve 6,2 milj. euroa otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan rakennuttamisyksikkö. Uudisrakennus tulee kaupunkiympäristön toimialan rakennetun omaisuuden hallintayksikön omistukseen. Kiinteistön ylläpidosta vastaa ylläpitoyksikkö.

Suunnittelu- ja toteutusaikataulu:

hankesuunnittelu 6/2016 - 3/2017

toteutussuunnittelu 4/2017 - 12/2017

rakentamisen valmistelu 1/2018 - 3/2018

rakentaminen 6/2018 - 6/2019.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi
Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma LPK Lapinmäki 5.5.2017 liitteinen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Varhaiskasvatusvirasto
Kv/tilakeskus