



31.05.2022

Asia/17

§ 126

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto osoitteeseen Käräjätuvantie 3 toteutettavan päiväkodin, leikkipuistotilojen ja perusopetuksen uudisrakennuksen hankesuunnitelmasta

HEL 2022-004899 T 10 01 02

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon osoitteeseen Käräjätuvantie 3 toteutettavan päiväkodin, leikkipuistotilojen ja perusopetuksen uudisrakennuksen 13.4.2022 päiväystä hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävien tilojen valmistumiseen sovituissa aikatauluissa, mikä on edellytys lakisäästeisten 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 siivotaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Käsittely

Palautusehdotus:

Vesa Korkkula: Lausuntoehdotuksessa eikä esittelijän perusteissa mainita sitä, että kyse on ulkoisesta vuokrahankkeesta ja suunnitelman mukaan hanke toteutetaan vuokratiloina Hoivatilat Oy:n omistamaan rakennukseen.

Palautetaan valmisteluun siten, että hanke toteutetaan kaupungin omana tilahankkeena.

Nyt ehdotettavassa ulkoisessa vuokramallissa maksettaisiin vuokraa 20 vuoden ajalta yhteensä 8 414 000 euroa Hoivatilat Oy:lle ja tämän



31.05.2022

jälkeen rakennus olisi edelleen Hoivatilat Oy:n omistuksessa ja kaupunki joutuisi solmimaan uuden vuokrasopimuksen. On paljon järkevämpää tehdä tilat suoraan kaupungin omaan omistukseen.

Kannattaja: Sami Säynevirta

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksessa eikä esittelijän perusteissa mainita sitä, että kyse on ulkoisesta vuokrahankkeesta ja suunnitelman mukaan hanke toteutetaan vuokratiloina Hoivatilat Oy:n omistamaan rakennukseen. Palautetaan valmisteluun siten, että hanke toteutetaan kaupungin omana tilahankkeena. Nyt ehdotettavassa ulkoisessa vuokramallissa maksettaisiin vuokraa 20 vuoden ajalta yhteensä 8 414 000 euroa Hoivatilat Oy:lle ja tämän jälkeen rakennus olisi edelleen Hoivatilat Oy:n omistuksessa ja kaupunki joutuisi solmimaan uuden vuokrasopimuksen. On paljon järkevämpää tehdä tilat suoraan kaupungin omaan omistukseen.

Jaa-äännet: 9

Jussi Chydenius, Veli-Pekka Dufva, Sini Korpinen, Vesa Lahtinen, Markku Rantahalvari, Nasima Razmyar, Mirita Saxberg, Anni Siltanen, Ozan Yanar

Ei-äännet: 4

Pia Kopra, Vesa Korkkula, Sami Säynevirta, Kristian Wahlbeck

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 9 – 4.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Paula Heikkinen, projektiarkkitehti, puhelin: 31022374
paula.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 220413 LPK Kotitorppa Käräjätuvantie 3
- 2 Käräjätuvantie 3, työsuojelun lausunto



31.05.2022

Asia/17

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on 5.5.2022 pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa Käräjätuvantie 3 hankkeen hankesuunnitelmasta. Päiväkoti Kotitorppa ja päiväkoti Torpparinmäki toimivat tällä hetkellä kahdessa vierekkäisessä väliaikaisessa paviljongissa osoitteessa Torpparinmäentie 36, jossa nykyisin on yhteensä noin 100 tilapaikkaa. Päiväkoti Kotitorppa ja päiväkoti Torpparinmäki toimivat 1.8.2022 lähtien yhteisellä nimellä päiväkoti Torpparintupa. Tuomarinkylän alueelle osoitteeseen Käräjätuvantie 3 toteutetaan korvaavat tilat varhaiskasvatukseen ja esiopetuksen noin 160 lapselle. Uudisrakennukseen toteutetaan myös leikkipuistotilat. Lisäksi Torpparinmäen peruskoulu tarvitsee lisätilaa ja toteutettavissa tiloissa voidaan järjestää perusopetusta noin 50 oppilaalle. Perustelut tilahankkeen mitoitukselle on ilmoitettu tarveselvityksessä ja siihen ei ole tullut muutoksia.

Tilojen monipuolinen käyttö on huomioitu tilojen mitoittamisessa. Rakennuksen monimuotoiset ja muunneltavat tilat mahdollistavat tilojen käytön myös kasvatukseen ja koulutuksen toimialan muihin palveluihin. Alueen muuntuviin palvelutarpeisiin varaudutaan toteuttamalla erityisen muuntojoustavia tiloja Torpparinmäen peruskoulun käyttöön. Näiden muutosten kustannusarvio on 1,26 euroa/htm²/kk, mikä on lisätilaratkaisuja huomattavasti edullisempi vaihtoehto.

Uudisrakennuksen valmistuttua on mahdollista luopua päiväkodin väistötiloista osoitteessa Torpparinmäentie 36. Kaupunkiympäristön toimialan tulee varmistaa, että väistötilat ovat käytössä uudisrakennuksen valmistumiseen saakka. Lisäksi hanke korvaa leikkipuisto ja perhetalo Torpparinmäen tilat osoitteessa Ylätuvanpolku 4.

Tavoitteena on, että rakennus otetaan käyttöön kalustettuna tammi-kuuhun 2025 mennessä, kuitenkin siten että tilat varmasti ovat käytävissä elokuussa 2025. Tilojen käyttöönoton mahdollinen myöhästyminen aiheuttaa haittaa toiminnan järjestämiselle ja voi aiheuttaa lisäkustannuksia toimialalle.



Hanke on esitelty kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstölle 8.2.2022. Työsuojelun lausunto huomioidaan jatkosuunnittelussa (liite 2).

Hankkeessa toteutettavan fyysisen toimintaympäristön avulla edistetään tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista, vähennetään sisäilmaongelmia ja parannetaan rakennuskannan energiatehokkuutta kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti.

Palvelutiloilla parannetaan lasten arkea

Tilahankkeen tavoitteena on turvallinen, terveellinen ja tarkoituksenmukainen oppimisympäristö, jonka monikäyttöiset tilat tukevat sekä lasten että henkilökunnan fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointia. Tilat suunnitellaan kaikille oppijoille sopiviksi, lasten kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi.

Piha-alueet varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta sekä varhaiskasvatus- ja opetussuunnitelmien tavoitteita. Niiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus sekä pihan monipuolinen käyttö oppimis- ja leikkimistilana. Piha-alueet tarjoavat käyttäjille ja alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet. Henkilökuntaa ja lapsia osallistetaan pihan suunnitteluun.

Tarkoituksenmukaisella lukituksella ja kulunvalvonnalla varmistetaan edellytykset asukaskäytölle.

Tilaratkaisut tukevat varhaiskasvatus- ja opetussuunnitelmien toteuttamista

Hankkeessa toteutetaan pedagogisesti toimivat, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja monikäyttöiset tilat, jotka suunnitellaan suunnitteluohjeiden mukaan ja jotka mahdollistavat lapsille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa.

Hankkeen vaikutus tila- ja toimintakustannuksiin

Kustannusarvio hankkeen kokonaiskustannuksista on 8 414 400 euroa. Hankesuunnitelman mukainen kokonaisvuokra-arvio on 57 208 euroa/kk eli 686 490 euroa vuodessa (32,69 euroa/m²/kk). Neliövuokran perusteena on 1750 htm². Hankkeen investointikustannus on 3236 euroa/brm², mikä alittaa valtuuston asettaman tavoitteellisen kustannusraamin 4000 euroa/brm². Kasvatuksen ja koulutuksen käyttöön tulevien tilojen varustelu on valtakunnallista perustasoa, mikä ei nosta hankkeen kustannustasoa. Lopullinen vuokra tarkentuu hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan hankkeen valmistuttua. Nykyisten väliaikaisten paviljonkitilojen ja leikkipuistotilojen vuokra on yhteensä noin



353 300 euroa vuodessa. Toteutettava hanke lisää vuokratukustannuksia noin 333 200 euroa vuodessa.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin varataan mm. irtokalustehankintoihin 180 000 euroa, joka ei sisällä tieto- ja viestintäteknologian kustannuksia, ja muuttokustannuksiin 28 000 euroa.

Väistötilat tarvitaan

Päiväkoti toimii väistötiloissa osoitteessa Torpparinmäentie 36 siihen saakka, kunnes uudisrakennus on valmistunut.

Aikaisemmat päätökset, osallistaminen ja muu valmistelu

Helsingin kaupungin kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt 12.4.2022 osoitteeseen Käräjätuvantie 3 toteutettavan päiväkodin, leikkipuistotilojen ja perusopetuksen uudisrakennuksen tarveselvityksen. Käräjätuvantie 3 hankesuunnitelma on hyväksytty kaupunkiympäristö- ja koulutuslautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostossa 5.5.2022.

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

Käyttäjien osallistaminen suunnitteluun sitouttaa kaikki tahot suunnitelman tavoitteisiin. Varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen edustajat ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Henkilökuntaa osallistetaan käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen. Huoltajia osallistetaan toiminnan suunnitteluun. Lapsia osallistetaan pihan suunnitteluun.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Paula Heikkinen, projektiarkkitehti, puhelin: 31022374
paula.heikkinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 220413 LPK Kotitorppa Käräjätuvantie 3
- 2 Käräjätuvantie 3, työsuojelun lausunto

Muutoksenhaku



31.05.2022

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 05.05.2022
§ 46

HEL 2022-004899 T 10 01 02

Käräjätuvantie 3, 00690 Helsinki

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle, että se päättää vuokrata liitteenä 1 olevan 13.4.2022 päivätyn hankesuunnitelman mukaiset noin 2 600 brm² laajuiset päiväkotitilat Hoivatilat Oyj:lta, siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 414 000 euroa laskettuna 20 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto esitti, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan Hoivatilat Oyj:n kanssa vuokrasopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta vuokrauspäätöstä.

Käsittely

05.05.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektiarkkitehti Minna Koskinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.



31.05.2022

Asia/17

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Minna Koskinen, projektiarkkitehti, puhelin: 31047533
minna.r.koskinen(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi