



10.05.2016

RPKL/2

2

Opetuslautakunnan lausunto päiväkotii Albatrossi - daghemmet Albatrossen hankesuunnitelmasta

HEL 2016-000918 T 10 06 00

Lausuntoehdotus

Opetuslautakunta antaa kiinteistölautakunnalle 15.1.2016 päiväystä päiväkotii Albatrossi - daghemmet Albatrossen hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja lausuu lisäksi seuraavaa: Päiväkodin toimintatilojen osalta erityisvaatimuksena ovat monikäyttöisyys, muuntuvuus ja akustiset tavoitteet. Lisäksi tulee kiinnittää erityistä huomiota rakenteiden ja yksityiskohtien kosteus- ja lämpötekniseen kestävyyteen sekä suunnittelussa, toteutuksessa että ylläpidossa. Myös esteettömyyden toteutumiseksi edellytetään tarkkuutta hankkeen kaikissa vaiheissa. Varhaiskasvatusviraston ja opetusviraston työsuojelun edustajat ovat tutustuneet hankesuunnitteluvaiheessa alustaviin viitesuunnitelmiin.

Lisäksi lautakunta kuitenkin huomauttaa, että hankkeen valmistelussa ja suunnittelussa on jouduttu keskittymään kaavallisiin, rakennuksen sijaintiin liittyviin, liikenteellisiin ja kaupunkikuvallisiin kysymyksiin. Tilalliset ratkaisut ja erityisesti eteisen käyttö luontevana osana toimintatiloja vaatii jatkosuunnittelussa huolellisempaa tarkastelua. Vaihtelevasti polveilevasta keskikäytävästään huolimatta esitetty tilaratkaisu ei sovellu yleiseksi malliksi vastaaville suurille päiväkotihankkeille.

Esittelijän perustelut

Opetuslautakunnalta on pyydetty lausuntoa Lauttasaaren kaupunginosaan osoitteeseen Isokaari 30 perustettavan päiväkodin, päiväkotii Albatrossi - daghemmet Albatrossen, 15.1.2016 päiväystä hankesuunnitelmasta. Tilakeskus on laatinut hankesuunnitelman yhteistyössä opetusviraston ja varhaiskasvatusviraston kanssa.

Opetuslautakunnan ruotsinkielinen jaosto on omalta osaltaan hyväksynyt päiväkotii Albatrossi - daghemmet Albatrossen hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen kokouksessaan 14.4.2016. Hankesuunnitelma noudattaa oleellisilta osiltaan tarveselvityksessä annettuja tavoitteita ja suunnitteluohjeita.

Rakennuksessa tulee toimimaan 250 tilapaikan päiväkotii, jossa on 160 tilapaikkaa suomenkielisille ja 90 tilapaikkaa ruotsinkielisille lapsille. Hankkeen laajuus on 2 484 brm². Hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomina 9 350 000 euroa kustannustasossa 9/2015. Päiväkotii Albatrossi - daghemmet Albatrossen sisältyy talousarvion talonrakennus-



hankkeiden rakentamishjelmaan vuosille 2015–2019 vuosina 2018–2019 toteutettavana hankkeena.

Lauttasaassa 1–6-vuotiaiden lasten määrä on lisääntynyt. Viimeisemmän väestöennusteen mukaan Lauttasaassa alle kouluikäisten lasten määrä kasvaa noin 220 lapsella vuosina 2015–2024.

Ruotsinkielisessä päivähoidossa on myös tarvetta yhdistää pieniä haa-voittuvaisia yksiköitä suuremmiksi kokonaisuuksiksi.

Ruotsinkielisen päiväkodin tilapaikkaluku tulee olemaan 90 paikkaa. Hankkeen tilankäyttöä on tehostettu varhaiskasvatuksen uuden ohjeistuksen mukaan (8 m²/tilapaikka).

Rakennus toteutetaan tämän päivän laatutasoa noudattaen, voimassa olevien rakennusmääräysten ja ohjeiden sekä Helsingin kaupungin matalaenergiaohjeiden mukaisesti, tavoitteena on lähes nollaenergiarakennus. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja ajanmukaisiksi.

Tilakeskuksen on tarkoitus vuokrata edelleen opetusvirastolle ruotsinkieliselle päivähoidolle osoitetut päiväkotitilat.

Rakennustöiden on suunniteltu käynnistyvän syksyllä 2017 ja hankkeen arvioidaan valmistuvan alkuvuodesta 2019.

Investointikustannukset

Hankkeen enimmäishinta on tilakeskuksen arvion mukaan arvonlisäverottomana 9 350 000 euroa. Hankkeen kustannukset arvonlisäverottomana ovat 3 764 euroa/brm² ja 4 608 euroa/htm².

Hankkeen investointikustannukset arvonlisäverottomana tilapaikkaa kohden ovat 37 400 euroa.

Hankkeen kustannukset on laskettu hintatasossa THI 159,5 (9/2015).

Tilakustannukset käyttäjille

Hankkeen arvioitu vuokra on 23,5 euroa/htm²/kk (sisältäen investointivuokran 19,5 euroa ja ylläpitovuokran 4 euroa/htm²). Arvion mukaan hankkeen vuokratkustannukset ovat kuukaudessa yhteensä n. 47 700 euroa ja vuodessa n. 572 400 euroa. Tilapaikkaa kohden arvioitu vuokratkustannus on noin 191 euroa/kk.

Hankesuunnitelmavaiheessa kiinteistöön ja mahdollisiin muihin toimitoihin liittyen käyttömenojen osalta on suunniteltu hallintokuntien välistä prosentuaalista jakoa siten, että varhaiskasvatusviraston osuus on 64 % ja opetusviraston osuus 36 %, näin ollen:



10.05.2016

RPKL/2

- varhaiskasvatusviraston osuus on n. 30 530 euroa/kk ja 366 360 euroa/v

- opetusviraston osuus n. 17 170 euroa/kk ja 206 040 euroa/v.

Varhaiskasvatusvirastolle ja opetusvirastolle maksettavaksi tuleva pääomavuokra tarkistetaan toteutuneen investointikustannuksen mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Tilakeskuksen laskentaperuste on 3 % tuotto ja 30 vuoden poisto aika.

Arvioidut käyttökustannukset ilman vuokramenoja ovat noin:

- varhaiskasvatusviraston osalta n. 1 590 000 euroa vuodessa, josta henkilöstömenojen osuus on n. 1 220 000 euroa.

- opetusviraston osalta n. 807 000 euroa vuodessa, josta henkilöstömenojen osuus on n. 600 000 euroa.

Toiminnan käynnistämiskustannukset suomenkielisen toiminnan osalta n. 80 000 euroa ja ruotsinkielisen toiminnan osalta n. 45 000 euroa.

Terveysvaikutusten arviointi

Hankkeella on terveystarkoituksia siten, että ruotsinkieliselle päivähoitolle saadaan pysyvä riittävän suuri toimipaikka uusiin hyväkuntoisiin ja toiminnallisiin tiloihin sekä uusia hoitopaikkoja varten että pois luovutettavien pienten tilapäisten toimipisteiden tilalle.

Esittelijä

linjanjohtaja
Niclas Grönholm

Lisätiedot

Ilari Suomalainen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86492
ilari.suomalainen(a)hel.fi

Liitteet

1 [lpk Albatrossi - dg Albatrossen hankessuunnitelma 15.1.2016](#)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano