



13.09.2021

Asia/5

§ 622

V 22.9.2021, Päiväkoti Pelimannin ja Tiukun uudisrakennuksen hankesuunnitelma

HEL 2021-006073 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy päiväkoti Pelimannin ja Tiukun uudisrakennuksen 17.6.2021 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 2 260 brm² ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 159 000 euroa huhtikuun 2021 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 LPK Pelimanni ja Tiuku hankesuunnitelma 210617

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Tarve

Hankesuunnitelma koskee uudisrakennuksena toteutettavaa päiväkoti-rakennusta Kannelmäen Pelimannintien ympäristöön osoitteeseen Purpuripolku 1.

Kaarelan alueella (Kannelmäki, Hakuninmaa, Maununneva) on tehty alueellinen palvelutilaverkkotarkastelu vuonna 2016, jossa selvitettiin väestön kasvun aiheuttamaa palvelutilojen tarvetta sekä käytössä olevien tilojen kuntoa. Koko Kaarelan peruspiirissä varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa seuraavien 15 vuoden aikana ensin voimakkaammin, tasaantuen myöhemmin. Vuonna 2034 Kaarelan peruspiirissä ennustetaan lapsia olevan noin 250 nykyistä enemmän. Kasvu koh-



distuu erityisesti Kuninkaantammen ja Honkasuon alueille. Vastaavasti Kannelmäen osa-alueella 1–6 vuotiaiden lasten määrän ennustetaan vähenevän ennusteajanjaksolla noin 50 lapsella.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palvelutilaverkkotarkastelun perusteella uudisrakennushanke on tarpeellinen osa alueen palveluverkkoa. Tilatarpeiden muutosten lähtökohtana ovat Helsingin kaupungin palvelujen strategiset linjaukset, joiden mukaan palvelukokonaisuutta tulee kehittää entistä asiakaslähtöisemmäksi kustannustehokkuutta, tuottavuutta ja vaikuttavuutta parantaen.

Kaupunginvaltuusto on 20.1.2021 § 14 hyväksynyt Pelimannintien länsipään ympäristön asemakaavan muutoksen nro 12625. Alueelle suunnitellaan täydennysrakentamista. Pelimannintie 9–11 pysäköintialueelle suunnitellaan uusia asuinkerrostaloja. Purpuripolun vanha päiväkotirakennus, joka ei vuosiin ole ollut päiväkotikäytössä korvataan uudisrakennuksella. YOS-korttelialuetta laajennetaan pohjoispuolen virkistysalueelle. Uusi tunnus korttelialueelle on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL), mikä mahdollistaa 2 500 k-m² päiväkodin rakentamisen.

Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Päiväkodin tilat suunnitellaan noin 210 lapselle. Tilapaikkojen lisäys on noin 20 uutta tilapaikalla. Tällä hetkellä päiväkotitoimii 190-tilapaikkaisena kahdessa eri toimipisteessä. Uudisrakennuksessa tulee työskentelemään arvion mukaan noin 40 henkilöä.

Toiminta tiloissa tulee olemaan on varhaiskasvatus- ja esiopetustoimintaa 1–6-vuotiaille. Tilat mahdollistavat nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestämisen. Pienryhmätoiminnan mahdollistavat tilat on suunniteltu monimuotoisiksi. Päiväkodille rakennetaan aidattu ulkoilupiha, joka muodostaa yhdessä sisätilojen kanssa yhtenäisen oppimisympäristön. Suunnittelussa varaudutaan myös tilojen asukaskäyttöön.

3-kerroksinen rakennus on betonielementtirunkoinen. Julkisivut ovat osin puhtaaksi muurattua tiiltä, osin puupaneloidut. Vesikatto on kone-saumattua peltiä. Rakennus lämmitetään maalämmöllä. Osa sähkö-energiasta tuotetaan aurinkopaneeleilla. Kylmät erilliset ulkovarastot ovat maksaruohokattoisia.

Hankkeeseen kuuluu lisäksi tontin eteläpuoleisen LPA-alueen (pinta-ala on 473 m²) toteutus. Alueelle saadaan toteutettua tarvittavat saattopaikat.



Hankkeen laajuus on 2 260 brm², 1 789 htm², 1 484 hym². Hanke sisältää myös päiväkodin pihan rakentamisen.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat oheismateriaalissa.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Uudisrakennuksen sisäinen kuukausivuokra on 32,34 euroa/htm², eli yhteensä noin 57 900 euroa kuukaudessa ja noin 694 800 euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on 1 789 htm². Pääomavuokran osuus on 25,81 euroa/htm², ylläpitovuokran osuus 6,53 euroa/htm², sisältäen kaupunkiympäristön toimialan hallintokulun 0,50 euroa/htm².

Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rakentamiskustannukset ja rahoitus

Teoreettisen tilantarpeen perusteella arvioitu hankkeen rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana yhteensä 10 159 000 euroa huhtikuun 2021 kustannustasossa.

Vuoden 2021 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2021–2030 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 8 800 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2021–2022. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 10 159 000 euron rahoitustarve sekä hankkeen toteutuksen viivästyminen vuoteen 2023 kustannustarkistukseen liittyvästä lisäsuunnittelusta johdettuna, otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina mm. kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankkeen toteutusvastuu ja rakennuksen ylläpito vastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden tilat-palvelulla tilat -palvelulla.

Päiväkoti Pelimannin ja Tiukun uudisrakennus ja sen piha on suunniteltu toteutettavaksi siten, että rakentaminen alkaa kevättalvella 2022 ja tilat saadaan käyttöön elokuussa 2023.



13.09.2021

Asia/5

Väistöilat

Hankkeella ei ole väistöilatarvetta.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 17.8.2021 § 264 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että se vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

1 LPK Pelimanni ja Tiuku hankesuunnitelma 210617

Oheismateriaali

1 LPK Pelimanni ja Tiuku hankesuunnitelman liitteet 1-6

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 17.08.2021 § 264

HEL 2021-006073 T 10 06 00

Lausunto



13.09.2021

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle 17.6.2021 päivätyistä osoitteeseen Purpuripolku 1 toteutettavan päiväkodin hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työkennellä 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.

Esittelijä

vs. varhaiskasvatusjohtaja
Ulla Lehtonen

Lisätiedot

Leena Tamminen, suunnittelija, puhelin: 310 80277
leena.tamminen2(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 17.06.2021
§ 60

HEL 2021-006073 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle päiväkotit Pelimannin ja Tiu'un osoitteessa Purpuripolku 1 sijaitsevan uudisrakennuksen 17.6.2021 päivätyen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 260 brm² ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 159 000 euroa huhtikuun 2021 kustannustasossa ehdolla, että kasva-



13.09.2021

Asia/5

tus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokoonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Käsittely

17.06.2021 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Ari Hulkkonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925
ari.hulkkonen(a)hel.fi
Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866
erkki.huitti(a)hel.fi