



01.06.2015

Kaj/1

§ 594

Lasten päiväkoti Selkämeren hankesuunnitelma

HEL 2014-013562 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä 23.1.2015 päivätyn lasten päiväkoti Selkämeren uudisrakennushankkeen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1625 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana enintään 5 935 000 euroa elokuun 2014 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Ville Vastamäki, projekti-insinööri, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Lpk Selkämeri tarveselvitys / hankesuunnitelma

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Päiväkoti rakennetaan Länsisataman kaupunginosaan Jätkäsaaren alueelle osoitteeseen Jätkäsaarenkuja 11 tontille 20820/1. Samassa korttelissa ovat senioritalo Aikalisä sekä asuintalot, jotka asuntotuotantotoimikunta rakennuttaa.

Kyse on alueen ensimmäisestä omalle tontilleen tulevasta päiväkotirakennuksesta. Tontin osalta on käynnistetty poikkeamis päätös menettely rakennusoikeuden lisäämiseksi, jotta saadaan rakennettua tarpeen mukainen, riittävän kokoinen yksikkö.

Rakennukseen on suunniteltu 163:n tilapaikan päiväkoti. Hankkeen laajuus on 1625 brm² ja kustannukset arvonlisäverottomina 5 935 000 euroa kustannustasossa 8/2014. Lasten päiväkoti Selkämeri sisältyy



vuoden 2015 talousarvion liitteenä olevaan talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosille 2015 - 2024 vuosina 2015 - 2016 toteutettavana hankkeena.

Varhaiskasvatuslautakunta on hyväksynyt hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen ja puoltaa osaltaan hankesuunnitelman hyväksymistä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Päivähoidon tarve

Päiväkoti Selkämeri sijaitsee Kampinmalmi - Lauttasaari - Töölö varhaiskasvatusalueella. Varhaiskasvatusviraston tavoitteena on saada uusille alueille riittävät palvelut lähipalveluina. Uusi rakentuva Jätkäsaaren alue on kasvanut voimakkaasti vuodesta 2013 alkaen asuntorakentamisen myötä.

Helsingin strategianmukainen päiväkotien tilankäytön tehostaminen tarkoittaa, että uusien alueiden päiväkotien lukumäärää arvioidaan ja tilankäyttöä tehostetaan sekä yksikkökohtaisesti että osana koko palveluverkkoa.

Lasten päiväkoti Selkämeren hankekokoa on kasvatettu lisäämällä hankkeen kerrosalaa poikkeamismenettelyllä. Uuden alueen palvelujen turvaamiseksi hanke tulee toteuttaa tilapaikkamäärältään mahdollisimman suurena, mikä myös varmistaa hankkeelle hyvät taloudelliset toimintaedellytykset ja pedagogiset resurssit.

Hankeeseen kasvattaminen on mahdollistanut myös sen, että yhdestä asuntorakennuksen kivijalkaan toteutettavaksi suunnitellusta päiväkodista on voitu luopua.

Yleistä hankkeesta

Lasten päiväkoti Selkämeri täydentää osaltaan Jätkäsaaren kaavanmukaista korttelirakennetta. Kortteliin 20820 sijoittuva kaksikerroksinen rakennus rajautuu pohjoiselta sivultaan Jätkäsaarenkujaan ja läntiseltä päädyltään Livornonkadun ja Jätkäsaarenkujan risteyskohdan katuaukiotilaan.

Suunnitteluratkaisun tavoitteena on tehokas tilankäyttö sekä järkevät rakenne- ja talotekniset ratkaisut. Rakennuksen länsipään kapeaan osaan on molemmissa kerroksissa sijoitettu henkilökunnan sosiaalityöt ja työhuoneet, lämmityskeittiö ja huoltotilat, hissi, sekä pääosa



teknisistä tiloista. Kulku kerrosten välillä ohjataan käytävien molempiin päihin sijoitettujen porrashuoneiden kautta sekä hissillä.

Lasten ryhmätilat ovat avoimia, monimuotoisia ja elämyksellisiä ja tukevat osaltaan päivähoidon nykyisiä toimintatapoja ja pedagogista ajattelua. Päiväkodin leikkialue on korttelin sisäpihalle. Piha on korttelin yhteiskäytössä päiväkodin toiminta-ajan ulkopuolella.

Suunnittelussa ja toteutuksessa on keskeistä paloturvallisuus, esteettömyys, sisäilman laatu, äänenvaimennus sekä valaistus. Rakenteet, materiaalit ja kalusteet ovat kulutusta kestäviä ja käyttökustannuksiltaan edullisia. Rakennus on suunniteltu kaupungin matalaenergiarakennusten suunnitteluohjeiden mukaisesti.

Rakennus on betonirunkoinen, väli- ja alapohjana ontelolaatasto, ja rakennus perustetaan paaluille. Ulkovarastot ovat puurakenteisia.

Kustannukset ja niiden vaikutus käyttötalouteen

Investointikustannukset

Hankkeen enimmäishinta on tilakeskuksen arvion mukaan 5 935 000 euroa (alv. 0 %). Hankkeen arvonlisäverottomat yksikkökustannukset ovat 3 652 euroa bruttoneliometriä ja 4 548 euroa huoneistoneliometriä kohden.

Hankkeen investointikustannus tilapaikkaa kohden on 36 411 euroa (alv. 0 %).

Hankkeen kustannukset on laskettu elokuun 2014 hintatasossa.

Tilakustannukset käyttäjälle

Hankkeen arvioitu vuokra on 24,80 euroa/htm²/kk, mikä sisältää pääomavuokran 20,80 euroa ja ylläpitovuokran 4 euroa/htm². Arvion mukaan hankkeen vuokrakustannukset ovat kuukaudessa yhteensä 32 338 euroa ja vuodessa 388 055 euroa. Tilapaikkaa kohden arvioitu vuokrakustannus on 198 euroa/kk. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

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

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Rakennustöiden on suunniteltu käynnistyvän marraskuussa 2015 ja hankkeen arvioidaan valmistuvan marraskuussa 2016.



01.06.2015

Kaj/1

Hankkeen toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus.

Rahoitussuunnitelma

Hanke on esitetty vuoden 2015 talousarvion liitteenä olevassa vuosien 2015 - 2024 talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosina 2015 - 2016 toteutettavana kohteena.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Ville Vastamäki, projekti-insinööri, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Lpk Selkämeri tarveselvitys / hankesuunnitelma

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Varhaiskasvatuslautakunta

Päätöshistoria

Varhaiskasvatuslautakunta 10.02.2015 § 17

HEL 2014-013562 T 10 06 00

Päätös

Varhaiskasvatuslautakunta päätti hyväksyä päiväkotia Selkämeren liitteenä olevan tarveselvityksen ja antoi kiinteistölautakunnalle 23.1.2015 päivätyistä hankesuunnitelmista omalta osaltaan puoltavan lausunnon.

Käsittely

10.02.2015 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan



01.06.2015

Kaj/1

Esittelijä muutti perustelutekstin toiseksi viimeistä kappaletta siten, että päiväkotia Selkämeren vuokrakustannus on 198 euroa kuukaudessa tilapaikkaa kohti.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Sirkka Könkkölä-Viitasalo, suunnittelija, puhelin: 310 42545
sirkka.konkkola-viitasalo(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 05.02.2015 § 54

HEL 2014-013562 T 10 06 00

Päätös

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- hyväksyttäväksi 23.1.2015 päivätyn lasten päiväkotia Selkämeren uudisrakennushankkeen tarveselvityksen / hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1625 brm² ja että rakennuskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on enintään 5 935 000 euroa elokuun 2014 kustannustasossa.
- esitys tehdään ehdolla, että varhaiskasvatuslautakunta hyväksyy hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen ja puoltaa omalta osaltaan hankesuunnitelman hyväksymistä.

Kiinteistölautakunta oikeutti kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua hankepäätöstä odottamatta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Merja Sederholm, projektiarkkitehti, puhelin: 310 43894
merja.sederholm(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi