



14.08.2017

Asia/4

§ 737

V 30.8.2017, Suursuon päiväkodin (LPK Suursuo - DH-Stigen) hankesuunnitelma

HEL 2017-004139 T 10 06 00

Esitys

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Suursuon päiväkodin 25.4.2017 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 326 brm² ja rakentamiskustannukset ovat enimmillään arvonlisäverottomina 11,2 milj. euroa kustannustasossa 11/2016.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma LPK Suursuo-DH Stigen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Oulunkylän Suursuonlaitaan on entisessä kiinteistöviraston tilakeskuksessa tehty hankesuunnitelma ja teetetty viitesuunnitelmat lasten päiväkotia varten.

Kolmikerroksinen betonirunkoinen uudisrakennus tulee kasvatuksen ja koulutuksen toimialan suomen- ja ruotsinkielisen päivähoidon käyttöön. Rakennus suunnitellaan noin 335 tilapaikan päiväkodiksi. Hankesuunnitelma on laadittu entisen kiinteistöviraston tilakeskuksen, ent. varhaiskasvatusviraston ja ent. opetusviraston yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia.



Pohjoisen suurpiirin alueella on palvelutarpeesta johtuen etsitty varhaiskasvatukselle soveltuvia tiloja ja tontteja jo useiden vuosien ajan yhteistyössä entisen kiinteistöviraston tilakeskuksen ja entisen kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Suunnitelmien mukaan uusi päiväkotirakennus korvaa alueella toimivan päiväkoti Suursuon ja daghemmet Stigenin. Nykyinen päiväkoti Suursuo toimii kahdessa eri rakennuksessa ja nykyinen daghemmet Stigen on ns. paviljonkipäiväkoti.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Alueellinen tarkastelu

Pohjoisen suurpiirin alueella on etsitty varhaiskasvatukselle soveltuvia tiloja ja tontteja yhteistyössä entisen kiinteistöviraston tilakeskuksen ja entisen kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Pohjoisen suurpiirin 1 - 6 -vuotiaiden lasten lukumäärä tulee kasvamaan seuraavan kymmenen vuoden aikana. Väestön kasvua on ennustettu erityisesti Maunulan peruspiirissä, jossa 1 - 6 -vuotiaiden lasten määrä kasvaa väestöennusteen mukaan noin 350 lapsella eli 15 % vuosien 2017 - 2027 välillä. Lasten määrän kasvu kiihtyy ennustusjakson loppua kohti.

Hankesuunnitelman mukaan uusi 335 tilapaikan päiväkotirakennus korvaa ja kokoaa samoihin tiloihin alueella toimivan 137 tilapaikan päiväkoti Suursuon sekä 42 tilapaikan ruotsinkielisen päiväkoti Stigenin (Daghemmet Stigen). Uuteen päiväkotiin tulee uusia tilapaikkoja noin 156. Nykyinen päiväkoti Suursuo toimii kahdessa eri rakennuksessa, joista toinen sijaitsee rakennettavaksi aiotulla tontilla. Toinen ns. Suursuon alatalo toimii Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä vuokratuissa tiloissa osoitteessa Metsäpurontie 12. Nykyinen päiväkoti Stigen toimii tilapäisessä päiväkotirakennuksessa osoitteessa Haavikkotie 5 / Maunulanmäki 5.

Uusi päiväkoti suunnitellaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ruotsinkielisen päivähoito- ja koulutuslinjan (dagvård och utbildning) alueellisten tarpeiden pohjalta. Päiväkotiin suunnitellut tilapaikat jakautuvat lopullisen tilaratkaisun ja vuokranmaksupinta-alan jälkeen siten, että ruotsinkielisille tulee niistä noin 20 % ja suomenkielisille noin 80 %.

Toiminnalliset perustelut

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tavoitteena on turvata alueen lapsiperheille riittävät ja oikea-aikaiset varhaiskasvatuspalvelut lähipalveluina ja helposti julkisin liikennevälinein saavutettavina. Lisäksi strategian mukaisesti tiloja toteutettaessa tullaan huomioimaan tilojen tehokas, monipuolinen ja joustava käyttö.



Päiväkoti Suursuon sijoittaminen pohjoiselle varhaiskasvatusalueelle vahvistaa alueen pysyvää palveluverkkoa oleellisesti.

Daghemmet Stigenin tilapäisen paviljonkirakennuksen rakennusluvalle on haettu jatkoaikaa, jotta päiväkodin toiminta voidaan turvata uuden korvaavan tilan valmistumiseen asti. Ruotsinkieliselle päiväkodille tarvitaan kuitenkin pysyvä tilaratkaisu, joka on tarkoitus päiväkotia Suursuon yhteydessä toteuttaa.

Uusi päiväkotirakennus toteutetaan mahdollisimman suurena yksikkönä, koska lasten määrä kasvaa voimistuen 2020-luvun loppua kohti. Suursuon tontti antaa hyvät lähtökohdat suuren yksikön rakentamiselle.

Taloudelliset perustelut

Hankkeen laajuus kasvatettiin mahdollisimman suureksi 335 tilapaikan yksiköksi suunnitteluprosessin aikana kaavoittajan tuella. Suurempi hankekoko varmistaa hyvät taloudelliset toimintaedellytykset, edullisemmän suunnitteluratkaisun ja paremmat pedagogiset resurssit. Lisäksi tavoitteena on luopua jatkossa joistakin alueen kustannustehottomista päiväkotitiloista.

Suursuon päiväkodin hankesuunnitelma

Rakennuksesta tulee kolmikerroksinen P1-paloluokan rakennus. Rakennus muodostaa yhden yksikerroksisen ja yhden kaksikerroksisen palo-osaston sekä ullakolle sijoittuvan tekniikkatilan palo-osaston.

Suunnitelmien toiminnallinen laatutaso perustuu RT-kortiston ja RakMK:n määräyksiin sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen, varhaiskasvatusviraston ja viranomaisien suunnitteluohjeisiin ja laatutasotavoitteisiin. Suunnitelmat vastaavat Helsingin kaupungin kehittämän konseptipäiväkodin käsikirjan mukaista toiminnallista laatutasoa. Keittiö on kuumennuskeittiö. Keittiön laitteet, kalusteet ja varusteet ovat Helsingin kaupungin suunnitteluohjeiden mukaisia.

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

Tilat on jäsenöity yleispäteviin ja selkeisiin, pienryhmätoimintaa tukevista toimintatiloista koostuviin toiminta-alueisiin, jotka sijaitsevat rakennuksen pitkällä sivuilla. Näiden väliin rakennuksen keskirunkoon jää luonteeltaan avoin ja vaihteleva tilasarja, joka kiertyy ylävalon ympärille käsittäen ruokailu-, apu- ja pienryhmätiloja. Syvä runko mahdollistaa lyhyet etäisyydet talon sisällä ja tukee muunneltavuuden toteutumista.



Rakennus perustetaan maan- ja kallionvaraisesti. Alapohja on alustati-
lallinen tuulettuva alapohja. Rakennusrunko koostuu paikallavaletusta
betonista ja betonielementeistä. Suunnittelussa ja rakentamisessa kiin-
nitetään erityistä huomiota kosteudenhallintaan, materiaalivalintoihin ja
rakennusvaipan tiiveyteen, jotta rakennus olisi terveellinen, turvallinen
ja pitkäikäinen.

Julkisivut verhotaan puhtaaksimuuratulla tiiliverhouksella. Ikkunoiden
aurinkosuojaus on toteutettu limittämällä verhousta ”pitsimuuraukseksi”.
Sokkelit ja tukimuurit ovat pystysuuntaiseksi lautamuotattua paikallavalettua
betonia. Vesikatteena on lasitettu vaalea tiilikate. Ympäristön
runsaat korkeuserot asettavat ulkonäkövaatimuksia myös rakennuksen
kattopinnalle, joka näkyy ”viidentenä julkisivuna” pitkienkin avointen
maisematilojen yli. Sisäänkäynti- ja pihakatoksissa katteena on viher-
katto. Räystäät ja syöksytorvet ovat maalattua teräsohutlevyä. Materi-
aalivalinnoissa periaatteena on ollut ”oikeiden” materiaalien tuntu.

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.

Tontin suuntaus korttelin sisäosaa kohti sekä edullinen ilmansuunta
mahdollistavat konseptisuunnitteluohjeen mukaan mitoitettujen piha-alueet
ja niiden hyvän käytettävyyden. Esteettömät wc-tilat ovat kaksipuolisia
ja ne toteutetaan kaikkiin kerroksiin. Esteettömyys huomioidaan opas-
teissa ja valaistuksessa. Rakennuksessa on hissi.

Piha- ja ympäristösuunnitelman periaatteet

Piha-alueiden suunnittelun haasteena ovat olleet tontin suuret 7 m:n
korkeuserot. Niitä käytetään myös hyväksi mielenkiintoisen pihamiljöön
aikaansaamiseksi. Piha-alue jakautuu keskellä sijaitsevaa kumpua kier-
tävän reitin varrelle, jonne leikkivälitteet on hajautettu useisiin toimin-
nallisiin pisteisiin. Piha-alueiden jatkosuunnitelmissa otetaan huomioon
kaupungin hulevesistrategia. Piha-alueen vaiheittaisesta toteuttamisesta
on suunnitelma, joka mahdollistaa päiväkodin toimimisen vanhoissa
tiloissa työmaavaiheen aikana.

Tontin rikkautena voidaan pitää hienoa lehtomaista metsäluontoa, jota
on pyritty mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Olevaa puustoa säilytetään
ja uusia puita istutetaan. Piha on aidattu ja siitä on erotettu erillinen
kokoontumispiha saattoalueen läheisyyteen. Pienten ja isompien



14.08.2017

Asia/4

lasten piha-alueita ei ole eriytetty, ei myöskään eri kieliryhmien pihoja. Pihalle luodaan vehreyttä rajatuilla istutusalueilla.

Hankkeen laajuus

Laajuustiedot:

Tontin pinta-ala on 8 760 m².

Rakennusoikeus on 6 570 kem².

Kerrosala on 2 806 kem² sisältäen ulkoseinän 250 mm ylityksen, jonka lisäksi kylmät ulkotilat ovat yhteensä 222 kem² sisältäen lasitetut kuistit, vaunukatoksen ja ulkovälinevaraston sadekatoksineen.

Bruttoala on 3 326 brm², jonka lisäksi kylmät ulkotilat ovat yhteensä 222 brm² sisältäen lasitetut kuistit, vaunukatoksen ja ulkovälinevaraston sadekatoksineen.

Kokonaishuoneistoala on (sis. tekniset tilat) 3 023 htm² (josta tekniset tilat 280 htm²).

Vuokranmaksupinta-ala on 2 684 htm².

Tilapaikka-ala on 2 587 htm².

Tilavuus on 12 800 m³.

Hankkeen kustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 11,2 milj. euroa kustannustasossa 11/2016.

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

Väistötilakustannuksiin sisältyy nykyisen päiväkodin tekniikan siirrosta aiheutuvat kustannukset, joka joudutaan tekemään ennen nykyisen kirjastorakennuksen purkua. Lisäksi pihaa joudutaan rakentamaan useassa vaiheessa, jotta uudisrakentamisen ajaksi saadaan nykyiselle päiväkodille riittävä piha-alue.

Vuokravaikutus

Päiväkoti Suursuon nykyinen vuokra on 9,05 euroa/htm²/kk ja vuosivuokra 124 309 euroa. Daghemmet Stigenin nykyinen vuokra on 24,93 euroa/htm²/kk ja vuosivuokra 111 360 euroa.



Uudisrakennuksen kustannusten (11,2 milj. euroa) ja pihan vaiheistuksesta muodostuvien kustannusten (0,29 milj. euroa) mukaan laskettu vuokra-arvio käyttäjälle on 24,50 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 20,00 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus 4,50 euroa/htm²/kk (sisältäen kiinteistöviraston tilakeskuksen hallintokulua 0,50 euroa/htm²/kk). Uudisrakennuksen vuokranmaksun perusteena oleva huoneistoala on 2 684 htm².

Päiväkodin vuokrakustannukset ovat kuukaudessa noin 66 000 euroa ja vuodessa noin 792 000 euroa.

Vuokrakustannukset yhtä tilapaikkaa kohden kuukaudessa ovat noin 200 euroa (tilapaikkoja 335).

Kiinteistövirasto tilakeskuksen vuokran laskentaperusteena on 3 %:n tuotto ja 30 vuoden poistoaika. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpito-vuokraa vastaavaksi.

Varhaiskasvatuslautakunnan ja opetuslautakunnan kannanotot

Varhaiskasvatuslautakunta päätti 16.5.2017 (57 §) hyväksyä päiväkotitoiminnan Suursuo-daghemmet Stigenin tarveselvityksen ja antoi hankesuunnitelmasta omalta osaltaan puoltavan lausunnon.

Samoin opetuslautakunta päätti 25.4.2017 (52 §) hyväksyä 30.3.2017 päivätyn päiväkotitoiminnan Suursuo - daghemmet Stigenin tarveselvityksen ja antaa puoltavan lausunnon sen hankesuunnitelmasta.

Vaikutukset käyttötalouteen

Arvioidut käyttökustannukset ilman vuokramenoja ovat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan osalta noin 2 830 828 euroa vuodessa, josta henkilöstömenojen osuus on noin 1 653 299 euroa.

Toiminnan käynnistämiskustannukset suomenkielisen toiminnan osalta ovat noin 130 000 euroa ja ruotsinkielisen toiminnan osalta noin 40 000 euroa.

Yhteisten käyttökustannusten, kuten esim. ruoka- ja siivouspalvelujen (200 400 euroa), yhteydessä käytetään aiemmin mainittua prosenttiosuutta.

Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy vuoden 2017 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2017 - 2026. Hanke on merkitty 10,5 milj. euron suuruisena vuosina 2018 - 2019 rakennettavana hankkeena.



14.08.2017

Asia/4

Hankkeen rahoitustarve 11,2 milj. euroa otetaan huomioon rakentamissohjelmaa 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 - 4/2017
- toteutussuunnittelu 4/2017 - 12/2017
- rakentamisen valmistelu 1/2018 - 3/2018
- rakentaminen 4/2018 - 8/2019.

Lopuksi

Ehdotus on entisen kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Hankesuunnitelma LPK Suursuo-DH Stigen

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kasvatus- ja koulutuslautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Varhaiskasvatuslautakunta 16.05.2017 § 57



14.08.2017

Asia/4

HEL 2017-004139 T 10 06 00

Päätös

Varhaiskasvatuslautakunta päätti hyväksyä päiväkotia Suursuo-Stigenin tarveselvityksen ja antoi kiinteistölautakunnalle 25.4.2017 päivätystä hankesuunnitelmasta omalta osaltaan puoltavan lausunnon.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Pirjo-Riitta Sihvonen, suunnittelija, puhelin: 310 43229
pirjoriitta.sihvonen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 04.05.2017 § 204

HEL 2017-004139 T 10 06 00

Kiinteistökartta 115/680 496, Suursuonlaita 6

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Suursuon päiväkodin 25.4.2017 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 326 brm² ja rakentamiskustannukset ovat enimmillään arvonlisäverottomina 11,2 milj. euroa kustannustasossa 11/2016.

Päätös tehdään ehdolla, että varhaiskasvatusvirasto ja opetusvirasto antavat 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