



11.09.2017

§ 837

Lasten päiväkoti Lapinmäen uudisrakennuksen hankesuunnitelma (Kangaspellontie 6)

HEL 2017-004906 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi Lapinmäen päiväkodin 5.5.2017 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 514 brm² lämmintä ja 148 brm² kylmää tilaa ja että rakentamiskustannukset ovat enimmillään arvonlisäverottomina 6,2 milj. euroa kustannustasossa 12/2016.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma LPK Lapinmäki 5.5.2017 liitteineen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Etelä-Haagan Kangaspellontien varrelle tulevaa päiväkotiä varten on kiinteistöviraston tilakeskuksessa tehty hankesuunnitelma viitesuunnitelmiseen yhteistyössä varhaiskasvatusviraston kanssa. Kaksikerroksinen puurunkoinen uudisrakennus tulee kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön ja suunnitellaan 160 tilapaikan päiväkodiksi. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia.

Varhaiskasvatusviraston tavoitteena on ollut saada alueen lapsiperheille varhaiskasvatustalvet uuteen rakennukseen nykyisen huonokun-



11.09.2017

toisen ja osittain käyttökieltoisen Lasten päiväkoti Lapinmäen tilalle. Uudet suunnitelmat vastaavat Helsingin kaupungin konseptipäiväkodin käsikirjan mukaista toiminnallista laatutasoa.

Rakennusmassa on yksinkertainen noppamainen kappale, joka sisältää uuden päiväkotiajattelun mukaiset tilat. Massoittelun ja materiaali- valintojen avulla tuetaan kohteen energiatehokkuutta ja edullisia kustannuksia. Rakennuksen ulkokehällä sijaitsevat selkeät pienryhmien toimitilat. Rakennuksen ytimessä on luonteeltaan avoin, valoisa ja vaihteleva tilasarja käsittäen ruokailu-, apu- ja pienryhmätiloja. Syvä runko mahdollistaa lyhyet etäisyydet talon sisällä ja tukee tilojen muunneltavuutta.

Suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota kosteudenhallintaan, materiaalivalintoihin ja rakennusvaipan tiiveyteen, jotta rakennus olisi terveellinen, turvallinen ja pitkäikäinen.

Rakennuksen puurunko jää toimintatiloissa pääosin näkyviin. Julkisivut on puuverhoiltuja ja peittomaalattuja. Rakennuksen vesikatteena on konesaumattu peltikate. Materiaalivalinnoissa periaatteena on ollut yksinkertaisuus ja ylläpidon helppous.

Esittelijän perustelut

Alueellinen tarkastelu

Lasten päiväkoti Lapinmäki sijaitsee Etelä-Haagassa ja on osa alueen pysyvää palveluverkkoa. Alueen päivähoitopalvelut on tarve säilyttää nykyisellä tasolla. Varhaiskasvatusviraston tavoitteena suunnittelussa on ollut turvata alueen lapsiperheille riittävät ja oikea-aikaiset varhaiskasvatuspalvelut lähipalveluina ja helposti julkisin liikennevälinein saatavutettavina. Lisäksi strategian mukaisesti tiloja toteutettaessa tullaan huomioimaan tilojen tehokas, monipuolinen ja joustava käyttö.

Toiminnalliset perustelut

Nykyisen lasten päiväkoti Lapinmäen kiinteistön huonon kunnon ja sisäilmaongelmien takia osa tiloista on käyttökiellossa, joten päiväkodissa on tällä hetkellä vain 100 tilapaikkaa. Näistä syistä päiväkoti on päätetty purkaa ja sen väistötilaksi rakennetaan viereiseen puistoon tilapäisen paviljonkipäiväkoti. Tilapäisen väistötilan tarve Lapinmäen päiväkodin osalta päättyy, kun uusi pysyvä rakennus valmistuu suunnitelman mukaan kesäkuussa 2019. Lapinmäen tontti antaa hyvät lähtökohdat suuren yksikön rakentamiselle, ja mm. huoltotoiminta pystytään hyvin eriyttämään lasten leikkihihasta ja käynti päiväkotiin on lapsille turvallinen.



11.09.2017

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Hankkeen laajuus kasvatettiin mahdollisimman suureksi 160 tilapaikan yksiköksi suunnitteluprosessin aikana kaavoittajan tuella. Suurempi hankekoko varmistaa hyvät taloudelliset toimintaedellytykset, edullisemman suunnitteluratkaisun ja paremmat pedagogiset resurssit. Lisäksi tavoitteena on luopua jatkossa joistain alueen kustannustehottomista päiväkotitiloista.

Lapinmäen päiväkodin hankesuunnitelma

Rakennus on kaksikerroksinen P2-paloluokan puurakennus. Rakennus muodostaa yhden kaksikerroksisen palo-osaston sekä ullakolle sijoittuvan tekniikkatilan palo-osaston. Suunnitelmien toiminnallinen laatutaso perustuu RT- kortiston ja rakennusmääräyskokoelman määräyksiin sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen, varhaiskasvatusviraston ja viranomaisten suunnitteluohjeisiin laatutasotavoitteineen. Suunnitelmat vastaavat Helsingin kaupungin kehittämän konseptipäiväkodin käsikirjan mukaista toiminnallista laatutasoa.

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

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

Rakennus perustetaan sepelille maan- ja kallionvaraisesti. Alapohja on alustatilallinen tuulettuva ontelolaatta-alapohja. Rakennusrunko koostuu massiivipuisista CLT-elementeistä ulkoseinillä ja välipohjissa sekä keskialueella liimapuupilareista ja liimapuu- sekä teräspalkeista. Suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota kosteudenhallintaan, materiaalivalintoihin ja rakennusvaipan tiiveyteen, jotta rakennus olisi terveellinen, turvallinen ja pitkäikäinen.

Rakennuksen puurunko jää toimintatiloissa pääosin näkyviin. Julkisivut on puuverhoiltuja ja peittomaalattuja. Sokkelit ja tukimuurit ovat betonia ja niissä vesikatteena on konesaumattu peltikate. Julkisivumateriaaleissa periaatteena on yksinkertaisuus ja ylläpidon helppous sekä soveltuvuus ympäröiviin rakennuksiin.



11.09.2017

Keittiö on kuumennuskeittiö. Keittiön laitteet, kalusteet ja varusteet ovat Helsingin kaupungin suunnitteluohjeiden mukaisia.

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. Esteettömät wc-tilat ovat kaksipuolisia ja ne toteutetaan kaikkiin kerroksiin. Esteettömyys huomioidaan opasteissa ja valaistuksessa. Rakennuksessa on hissi.

Piha- ja ympäristösuunnitelman periaatteet

Tontti sijaitsee Etelä-Haagassa ja sitä rajaa pohjoisessa Kangaspellontie. Muutoin tontti rajautuu vehreisiin asuntotontteihin ja Kangaspellon puistoon. Tontti on etelään avautuva ja sen länsiosassa kasvaa komeita jalopuita. Uudisrakentaminen sijoittuu purettavan päiväkotirakennuksen paikalle pohjaolosuhteiltaan edullisimmalle tontin osalle. Piha-alueet on mitoitettu ja sijoitettu aurinkoisein ilmansuuntiin rakennukseen nähden. Tämä takaa konseptisuunnitteluohjeen mukaan niiden hyvän käytettävyyden. Puistoalueelle, tontin välittömään läheisyyteen rakennetaan eri hankkeena väliaikainen päiväkotirakennus, joka toimii rakennusaikaisena väistötilana.

Rakentaminen aiheuttaa ympäristölle rakentamiselle tyypillistä häiriötä. Väistötilat sijaitsevat aivan rakennustyömaan naapurissa Kangaspellon puistossa. Tämä huomioidaan työmaanrajauksessa, liikennejärjestelyissä ja liikennöivien henkilöiden perehdyttämisessä. Hankkeeseen sisältyviä riskejä ja niihin varautumista on käsitelty enemmän hankesuunnitteluvaiheen turvallisuusasiakirjassa ja sen liitteissä.

Asemakaavatiedot

Korttelia nro 29068 koskeva asemakaavan muutos on tullut voimaan 14.10.2016. Tontin käyttötarkoitus on YL-1 julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten. Hanke täyttää asemakaavan vaatimukset. Tontille esitetty asemakaavan määräyksistä poikkeava toinen ajoyhteys on tehty kaupunkisuunnitteluviraston esityksestä kohteen ennakkoneuvotteluiden yhteydessä. Yleiskaavassa 2002 alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue.

Hankkeen laajuus



11.09.2017

Tontin pinta-ala on 3 695 m².

Piha-alue puistossa on 760 m² (nykyisestä puistossa sijaitsevasta osuudesta otetaan käyttöön 592 m² + uusi laajennus on 168 m²).

Rakennusoikeus on 1 500 kem².

Kerrosala on 1 414 kem².

Bruttoala on 1 514 brm², lisäksi kylmät ulkotilat ovat yhteensä 148 brm².

Kokonaishuoneistoala on 1 408 htm² (, josta teknisiä tiloja on 130 htm²).

Vuokrattava pinta-ala on 1 278 htm².

Tilavuus on 6 495 m³; lisäksi kylmät kuistit ovat 250 m³.

Hankkeen kustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 6,2 milj. euroa kustannustasossa 12/2016 (RI 100,9 ja THI 169,1). Hankkeen investointikustannus tilapaikkaa kohden on noin 38 750 euroa.

Kustannuksiin ei sisälly nykyisin tontilla olevien rakennusten purkukustannuksia eikä väistötilakustannuksia. Kaupunkiympäristön toimiala tulee esittämään erillistä rahoitusta näille kustannuksille tontin saamiseksi rakentamiskelpoiseksi.

Vuokravaikutus

Päiväkodin nykyinen vuokra on 10,08 euroa/htm²/kk. Vuosivuokra on 149 220 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 1 233 htm².

Hankesuunnitelman viitesuunnitelmista laskettuna uudisrakennuksen huoneistoala on 1 278 htm² (8 htm²/ tilapaikka).

Uudisrakennuksen vuokra-arvio kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on yhteensä 30,10 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 25,60 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus 4,50 euroa/htm²/kk (sisältäen kaupunkiympäristön toimialan hallintokulua 0,50 euroa/htm²/kk). Päiväkodin vuokratkustannukset ovat kuukaudessa noin 38 470 euroa ja vuodessa noin 461 600 euroa.

Vuokratkustannukset yhtä tilapaikkaa kohden kuukaudessa ovat noin 240 euroa (tilapaikkoja 160).



11.09.2017

Vuokrattavasta tilaelementtirakennuksesta kahden vuoden (24 kuukauden) ajalta muodostuu Lasten päiväkoti Lapinmäelle väistötilakustannuksia 1 318 200 euroa (alv. 0 %).

Väistötilakustannus on tilahankeohjeen mukaisesti laskettu tilavuokraan 30 vuoden poistoajalla.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokran laskentaperusteena on ollut 3 %:n tuotto ja 30 vuoden poisto aika.

Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Tilavuokran lisäksi puistosta vuokrataan Lasten päiväkoti Lapinmäen omaan käyttöön leikkipiha-alue. Nykyinen puistossa oleva leikkipiha-alue on kooltaan 592 m² ja sitä kasvatetaan 168 m²:llä eli leikkipiha-alueen kooksi tulee yhteensä 760 m². Kaupunkiympäristötoimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelualue vuokraa maa-alueen hintaan 0,50 euroa/m²/kk x 20 % = 0,10 euroa/kk eli 1,20 euroa/m²/v. Alueen vuosivuokraksi tulee 912 euroa. Piha-alueen vuokra laskutetaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatus ja esiopetus -palvelualueelta tilavuokranmaksun yhteydessä.

Vaikutukset käyttötalouteen

Arvioidut käyttökustannukset ilman vuokramenoja ovat 1 472 000 euroa/v, josta henkilöstömenojen osuus on 809 000 euroa. Päiväkotitoiminnan käynnistämiskustannukset ovat noin 90 000 euroa, jotka eivät sisällä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatus ja esiopetus -palvelualueen tietohallinnon hankintoja.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti 29.8.2017 hyväksyä päiväkoti Lapinmäen korvaavaa uudisrakennusta koskevan tarveselvityksen ja antoi ehdotuksen mukaisesta hankesuunnitelmasta omalta osaltaan puoltavan lausunnon.

Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy vuoden 2017 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamissuunnitelmaan vuosiksi 2017 - 2026. Hanke on merkitty 5,5 milj. euron suuruisena vuosina 2018 - 2019 rakennettavana hankkeena. Hankkeen rahoitustarve 6,2 milj. euroa otetaan huomioon rakentamissuunnitelmaa tarkistettaessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu



11.09.2017

Hankkeen toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan rakennuttamisyksikkö. Uudisrakennus tulee kaupunkiympäristön toimialan rakennetun omaisuuden hallintayksikön omistukseen. Kiinteistön ylläpidosta vastaa ylläpitoyksikkö.

Suunnittelu- ja toteutusaikataulu:

hankesuunnittelu 6/2016 - 3/2017

toteutussuunnittelu 4/2017 - 12/2017

rakentamisen valmistelu 1/2018 - 3/2018

rakentaminen 6/2018 - 6/2019.

Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma LPK Lapinmäki 5.5.2017 liitteineen

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Varhaiskasvatuslautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 29.08.2017 § 49

HEL 2017-004906 T 10 06 00

Päätös



11.09.2017

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti hyväksyä päiväkotia Lapinmäen korvaavaa uudisrakennusta koskevan tarveselvityksen ja antoi kaupunkiympäristölautakunnalle 5.5.2017 päivätystä hankesuunnitelmasta omalta osaltaan puoltavan lausunnon.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 18.05.2017 § 245

HEL 2017-004906 T 10 06 00

Kiinteistökartta 87/677 493, Kangaspellontie 6

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Lapinmäen päiväkodin 5.5.2017 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 514 brm² lämmintä ja 148 brm² kylmää tilaa ja että rakentamiskustannukset ovat enimmillään arvonlisäverottomina 6,2 milj. euroa kustannustasossa 12/2016.

Päätös tehdään ehdolla, että varhaiskasvatusvirasto antaa 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
Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi