



30.08.2021

Asia/16

§ 598

Daghemmet Elkan korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelma

HEL 2021-005403 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi osoitteeseen Riihitie 9 toteutettavan päiväkodin korvaavan uudisrakennuksen 5.5.2021 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 2 100 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 960 000 euroa maaliskuun 2021 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 2821U20138 Elka korvaava uudisrakennus

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Hankesuunnitelma koskee nykyisen päiväkotitontin Daghemmet Elkan tontille Munkkiniemeen osoitteessa Riihitie 9 toteutettavaa uudisrakennusta. Hanke toteutetaan suomen- ja ruotsinkielisen varhaiskasvatuksen yhteishankkeena. Uudisrakennukseen tulee noin 110 tilapaikkaa ruotsinkielisille ja noin 100 tilapaikkaa suomenkielisille lapsille.

Uusi laajempi päiväkotirakennus korvaa nykyisen ruotsinkielisen Daghemmet Elkan huonokuntoiset tilat sekä ryhmäperhepäiväkodit Storstugan ja Svanen. Uudishankkeen valmistuttua saadaan uusia ruotsinkielisiä tilapaikkoja noin 10 nykyistä enemmän.

Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Munkkiniemen peruspiirissä suomenkielisten varhaiskasvatukseen lasten määrän ennustetaan



kasvavan nykyisestä seuraavan kymmenen vuoden aikana noin 80 lapsella. Ruotsinkielisten varhaiskasvatusikäisten lasten määrässä ei ennusteta tapahtuvan vastaavanlaista muutosta.

Uudisrakennushankkeen myötä suomenkieliselle varhaiskasvatukselle saadaan noin 20–35 tilapaikkaa enemmän kuin aiemmin suunnitellulla lisärakentamisella päiväkotikiertorpan (Saunalahdentie 2) yhteyteen olisi saatu. Kaupunkiympäristön toimialan asemakaavapalvelun mukaan on kaupunkikuvallisesti tarkoituksenmukaisempaa toteuttaa alueen tarvitsemat lisäpaikat Riihitien hankkeen yhteyteen Saunalahdentien tontin sijasta.

Hankesuunnitelma

Uudisrakennuksen tilat suunnitellaan noin 210 lapselle. Hoito- ja kasvatushenkilökuntaa tarvitaan noin 40 henkilöä riippuen lasten ikäjakamasta.

Uudisrakennukselle toteutetaan uusi ulkoilupiha. Piha varustetaan erikaisille päiväkotilapsille soveltuvilla välineillä. Piha-alueen suunnittelussa huomioidaan hulevesien viivyttäminen sekä viherkerroin.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017–2021 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt Munkkiniemen alueen lapsille ja suunnittelemalla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia. Lisäksi kahden päiväkodin yhdistäminen samaan rakennukseen tuo synergiaetuja tilojen käytössä.

Rakennus jakautuu matalaan jalustamaiseen osaan, jossa ovat päiväkotien yhteiset tilat, henkilökunnan sosiaalitilat, väestönsuoja sekä keittiö aputiloineen ja kolmikerroksiseen osaan, jonne sijoittuvat päiväkotien toiminta-alueet. Porrastettu rakennusmassa mahdollistaa näky-mäyhteyksien ja piha-alueen vehreyden säilymisen.

Rakennus perustetaan anturoilla murskekerroksen välityksellä maan tai kallion varaan. Alapohja on kantava ja se toteutetaan tuulettavana. Kantavat rakenteet ovat pääosin betonirakenteisia. Julkisivut ovat puuverhoiltuja.

Helsingin kaupungin energiatehokkuustavoitteiden sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti tavoitteena on määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia. Pääosa uudisrakennuksen lämmitystarpeesta katetaan maalämmöllä. Sähköenergiaa tuotetaan vesikatolle sijoitettavalla aurinkosähköjärjestelmällä vähintään 10 prosenttia sähköntarpeesta.



Hankkeen laajuus on noin 2 100 brm², 1 700 htm², 1 500 hym².

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat liitteenä 2.

Tilakustannus käyttäjälle

Uudisrakennuksen sisäinen kuukausivuokra on 30,32 euroa/htm², eli yhteensä noin 51 900 euroa kuukaudessa ja noin 622 800 euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on 1715 htm². Pääomavuokran osuus on 23,79 euroa/htm², ylläpitovuokran osuus 6,03 euroa/htm² sekä kaupunkiympäristön toimialan hallintokulun osuus 0,5 euroa/htm². Enimmäispääomavuokra tarkistetaan indeksikorjatun enimmäishinnan (urakkavaiheen tarjoushintaindeksin) mukaan. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Nykyisen rakennuksen purkua varten on perustettu oma hanke. Purkukustannuksia ei ole huomioitu korvaavan uudisrakennuksen vuokralaskelmassa.

Rakentamiskustannukset ja hankkeen rahoitus

Teoreettisen tilantarpeen perusteella arvioitu hankkeen rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana yhteensä 8 960 000 maaliskuun 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 laajuus on 2 100 brm² ja toteutus vuosina 2022–2023. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 8 960 000 euron rahoitustarve 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 kaupunkiympäristön toimialan ympäristöpalvelun, rakennusvalvonnan ja pelastuslaitoksen edustajia sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan tilat -palvelu.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa heinäkuussa 2022 ja hankkeen on määrä olla valmiina joulukuussa 2023.



30.08.2021

Asia/16

Väistöilat

Nykyisen rakennuksen purkamisen ja uudisrakennuksen toteuttamisen ajaksi Dakhemmet Elkan toiminta siirretään väliaikaisesti tiloihin. Väliaikaisista tiloista peritään korvaavan uudishankkeen arvioitua vuokraa. Väliaikaisten tilojen ja korvaavan uudishankkeen tilakustannusten erotus huomioidaan uudishankkeen vuokrassa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 15.6.2021 § 246 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta toteaa, että hanke 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. Kaupunginhallitus on 18.9.2017 § 865 päättänyt, että kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tilahankkeista, joiden hankesuunnitelman mukainen arvonalisäveroton kustannusarvio on enintään viisi miljoonaa euroa. Kun hankkeen kustannusarvio ylittää 5 miljoonaa euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma 2821U20138 Elka korvaava uudisrakennus

Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelman liitteet 1-7pieni

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta



30.08.2021

Asia/16

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 15.06.2021 § 246

HEL 2021-005403 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 5.5.2021 päiväystä päiväkotie Elkan hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

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

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Seija Serovuo, suunnittelija, puhelin: 310 25897
seija.serovuo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 20.05.2021 § 47

HEL 2021-005403 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Riihitie 9 toteutettavan päivä-

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



30.08.2021

Asia/16

kodin korvaavan uudisrakennuksen 5.5.2021 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 2 100 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 960 000 euroa maaliskuun 2021 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Käsittely

20.05.2021 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Jonna Taegen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Jonna Taegen, projektinjohtaja, puhelin: +358 50 351 6992
Ext-Jonna.Taegen(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi