



31.08.2016

Kaj/13

§ 213

Projektplan för en nybyggnad för barndaghemmet Neulanen

HEL 2016-007364 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända projektplanen 20.6.2016 för en nybyggnad för barndaghemmet Neulanen, utgående från att projektet omfattar högst 2 866 m² bruttoyta och byggkostnaderna uppgår till högst 10 100 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för november 2015.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Hankesuunnitelma 20.6.2016

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Byggplatsen för barndaghemmet Neulanens nybyggnad har ett centralt läge i Kvarnbäcken. Tomten gränsar till gång- och cykelstråket Lättan och Nåldammsvägen, som också har en körförbindelse till tomten. Byggnaden i en våning byggs i huvudsak av trä och inrymmer ett barndaghem med vårdplatser för 289 barn.

Projektet baserar sig på en lokal daghems- och skolutredning i Kvarnbäcken från år 2012. På basis av utredningen kom man fram till att genomföra alternativet med en nybyggnad och riva de nuvarande byggnaderna, dvs. daghemmet Neulanen, ett skolhus och en paviljongbyggnad, som kräver ombyggnad men har höga ombyggnadskostnader. På tomten byggs ett större daghem för området som ersätter det gamla daghemmet Neulanen som ska rivas.

Projektplanen har skickats ut på remiss till barnomsorgsverket.



31.08.2016

Kaj/13

Projektplanen finns som bilaga 1. De tekniska redogörelserna i projektplanen är tillgängliga på fastighetskontorets lokalcentral.

Föredragandens motiveringar

Behov av barndagvård

Det nuvarande daghemmet Neulanen ligger i barnomsorgsområdet Botby–Kvarnbäcken i distriktet Kvarnbäcken och är en del av det permanenta servicenätet. Daghemmet Neulanen har i nuläget platser för 118 barn. I Kvarnbäcken finns förutom daghemmet Neulanen också åtta andra daghem med sammanlagt 484 platser.

Antalet barn i 1–6 års ålder med finska eller andra språk som modersmål ökar i Kvarnbäcken med ca 135 åren 2015–2024 enligt befolkningsprognosen. Efterfrågan på service ökar då i området med uppskattningsvis drygt 80 daghemsplatser. Nybyggnaden som ersätter daghemmet Neulanens gamla byggnad förverkligas som en enhet med ett så högt platsantal som möjligt för att trygga servicen i området. Kvarnbäcken har för närvarande ett tillfälligt paviljongdaghem som tryggar det ökade servicebehovet i området.

Allmänna uppgifter om projektet

Projektet omfattar 2 866 m² bruttoyta. Ett daghem med 289 daghemsplatser kommer att förläggas till byggnaden.

År 2012 gjordes en lokal utredning av daghems- och skollokaler i Kvarnbäcken. Arbetsgruppen hade representanter från stadsplaneringskontoret, utbildningsverket, socialverket, ekonomi- och planeringscentralen och fastighetskontorets lokalcentral. På basis av utredningen kom man fram till att genomföra det alternativ som baserar sig på att i stället för att bygga om riva de nuvarande byggnaderna, dvs. daghemmet Neulanen, ett skolhus och en paviljongbyggnad, som kräver ombyggnad men har höga ombyggnadskostnader, och uppföra en nybyggnad för ett nytt större daghem på tomt.

Det gamla daghemmet och en paviljongbyggnad som utnyttjas som bostad rivs innan nybyggandet inleds. Skolhuset i sydöstra hörnet av tomt ligger i det nya daghemmets gårdsområde. En av byggnadens flyglar kommer att rivs för byggplatsområdets behov. Den övriga delen av byggnaden fungerar som tillfälliga lokaler under uppförandet av nybyggnaden och den rivs efter att nybyggnaden för daghemmet blivit färdig.

Nybyggnaden för daghemmet placeras av funktionella och stadsbildsmässiga skäl vid gång- och cykelstråket Lättan utmed tomtens norra



kant. Huvudingången till nybyggnaden placeras vid Lättan. Nybyggnaden består av tre flyglar som var och en bildar sin egen helhet i en liten skala. Syftet med detta är att göra lokalerna lätta att modifiera. I mitten av byggnadsflyglarna finns gemensamma lokaler, en matsal och en ingång till gymnastiklokaler. Det är möjligt att utnyttja en del av lokalerna för kvälls- och fritidsverksamhet. Gårdsområdena mellan flyglarna anläggs för barn i olika åldrar. Huset byggs i huvudsak av trä.

Lokalarrangemangen bygger på effektiv lokalanvändning, 8 m² lägenhetsyta per daghemsplats, och på möjligheten att modifiera lokalerna. Byggnadens stomsystem, dimensionering och hustekniska lösningar gör det möjligt att flexibelt använda och modifiera lokalerna senare.

Byggnaden, gården och förbindelserna till byggnaden planeras tillgängliga. Ett skyddsrum kommer att förläggas till byggnaden. Bilplatserna anläggs i sydvästra hörnet av tomten, vid Nåldammsvägen.

Under arbetet på projektplanen har planerna presenterats för sakkunniga hos stadsplaneringskontoret, byggnadstillsynsverket, räddningsverket och miljöcentralen.

Projektkostnader

Enligt kostnadsprognosen uppgår byggkostnaderna för projektet till 10 100 000 euro exklusive mervärdesskatt, dvs. 3 524 euro/m² bruttoyta. Kostnaderna anges i prisnivån för november 2015.

Byggkostnaderna uppgår till 34 948 euro per daghemsplats exklusive mervärdesskatt.

Kostnaderna omfattar inte rivningen av de nuvarande byggnaderna på tomterna. Fastighetskontorets lokalcentral kommer att föreslå särskild finansiering för dessa kostnader för att få tomten i byggbart skick.

Inverkan på hyran

Hysesbetalningsytan i byggnaden är 2 318 m² lägenhetsyta beräknat utifrån referensplanerna i projektplanen. Den beräknade hyran baserar sig på kostnaderna på 10 100 000 euro exklusive mervärdesskatt.

Hyran beräknas uppgå till 25,40 euro/m² lägenhetsyta (varav 20,40 euro/m² lägenhetsyta utgör kapitalhyra, 4,50 euro/m² lägenhetsyta underhållshyra och 0,50 euro/m² lägenhetsyta hyra för de tillfälliga lokalerna). Hyran uppgår då till 58 880 euro i månaden och årsarrendet blir ca 706 530 euro.

Lokalkostnaderna baserar sig på en avkastning på 3 % och 30 års amorteringstid. Kapitalhyran preciseras enligt de verkliga kostnaderna



31.08.2016

Kaj/13

och underhållshyran så att den motsvarar den aktuella underhållshyran när byggnaden är färdig.

Under byggarbetena betalar barnomsorgsverket hyra för de tillfälliga lokalerna som motsvarar hyran för de nuvarande lokalerna för daghemmet Neulanen. Kostnaderna för de tillfälliga lokalerna och den andel som överskrider hyran för dessa har beaktats i den föreslagna beräknade hyran för nybyggnaden.

Tillfälliga lokaler

Verksamheten på det nuvarande daghemmet Neulanen flyttar till en skolbyggnad som kan användas som tillfälliga lokaler på samma tomt under byggarbetena eftersom den ligger i ett område som kommer att bli gårdsområdet för det nya daghemmet. Innan nybyggnaden inleds kommer en av flyglarna i byggnaden för de tillfälliga lokalerna rivas för byggplatsområdets behov. Den övriga delen av byggnaden fungerar som daghemslokaler under byggarbetena och rivas efter att nybyggnaden blivit färdig. Under den tid då daghemmet fungerar i de tillfälliga lokalerna använder barnen en lekpark i närheten.

Kostnaderna för byggandet av de tillfälliga lokalerna beräknas uppgå till 250 000 euro exklusive mervärdesskatt. Dessa ingår inte i kostnaderna för projektplanen, men kostnaderna och den del som överskrider hyran för de tillfälliga lokalerna har beaktats i beräkningen av den föreslagna hyran för nybyggnaden efter att den blivit färdig.

Utlåtande från barnomsorgsnämnden

Barnomsorgsnämnden konstaterar att behovet av barnomsorgstjänster och platsernas tillräcklighet följs upp regelbundet i områdena och på hela stadens nivå. Detta gör det möjligt att beakta servicebehoven i områdena och tillräckligheten av de ekonomiska resurserna. I samband med ändringar granskas servicenätet i hela barnomsorgsområdet som en helhet.

Den planerade nybyggnaden (289 daghemsplatser) ersätter de nuvarande lokalerna för daghemmet Neulanen (118 platser) som är i behov av ombyggnad. Nybyggnaden kommer att bli nästan 1 170 m² lägenhetsyta större än det nuvarande daghemmet, vilket innebär att daghemsplatserna på daghemmet Neulanen ökar med ca 171 platser. Projektet har planerats bli större än det nuvarande daghemmet eftersom man förbereder sig på befolkningstillväxt i området och ersätter också de tillfälliga lokalerna.



31.08.2016

Kaj/13

Buller från byggnadsplatsen och andra risker begränsas med hjälp av ett massivt plank mellan byggområdet och det gamla daghemmet. Daghemmet Neulanen planeras bli färdigt i maj 2019.

I den fortsatta planeringen och förverkligandet av objektet ska man fästa avseende på lösningar som gör det möjligt att sänka hyresnivån för objektet.

Nämnden tillstyrker projektplanen.

Projektets genomförande och tidtabell

Enligt en preliminär tidtabell börjar byggandet i januari 2018 och arbetet blir färdigt i maj 2019.

Fastighetskontorets lokalcentral ansvarar för förverkligandet av projektet och för fastighetens underhåll.

Projektfinansiering

Projektet ingår i byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2016–2025 i 2016 års budget. Enligt programmet förverkligas projektet på 9,7 miljoner euro åren 2018–2019. Finansieringsbehovet för projektet uppgår till 10,1 miljoner euro, vilket beaktas då byggnadsprogrammet för åren 2017–2026 justeras.

Till slut

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Bilagor

1 Hanksuunnitelma 20.6.2016

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Kiinteistölautakunta
Varhaiskasvatuslautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto



31.08.2016

Kaj/13

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 22.08.2016 § 705

HEL 2016-007364 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 20.6.2016 päivätyn Lasten päiväkotikiinteistö Neulasen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 866 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 10 100 000 euroa marraskuun 2015 kustannustasossa.

08.08.2016 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Varhaiskasvatuslautakunta 16.08.2016 § 97

HEL 2016-007364 T 10 06 00

Päätös

Varhaiskasvatuslautakunta päätti hyväksyä päiväkotikiinteistö Neulasen korvaavaa uudisrakennusta koskevan liitteenä olevan tarveselvityksen ja antoi kiinteistölautakunnalle 20.6.2016 päivätyistä hankesuunnitelmista omalta osaltaan puoltavan lausunnon.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Leena Kalalahti, suunnittelija, puhelin: 040 760 2515
leena.kalalahti(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 30.06.2016 § 296

HEL 2016-007364 T 10 06 00

Kiinteistökartta 105/678 503, Neulapadontie 6



31.08.2016

Kaj/13

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 20.6.2016 päivätyn Lasten päiväkotin Neulasen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 866 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 100 000 euroa marraskuun 2015 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että varhaiskasvatuslautakunta hyväksyy hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen ja antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822
tarja.lehto(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi