



§ 24

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle lpk Aadan ja lp Idan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2018-001462 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Pohjois-Haagaan osoitteeseen Ida Aalbergin tie 8 rakennettavan lpk Aadan ja lp Idan uudisrakennuksen 16.2.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä niin, että hankkeen laajuus on 1 748 brm² ja investointikustannukset 7 250 000 euroa joulukuun 2017 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta myönteisen lausunnon.

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto valtuutti rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuu- den jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

vs. tekninen johtaja
Sari Hildén

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Tarveselvitys ja hankesuunnitelma lpk Aada ja lp Ida 180216

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Päiväkoti Aadan ja leikkipuistorakennus Idan uudisrakennushankkeen tarkoituksena on korvata huonokuntoisissa vuokratiloissa toimivan päi-



väkoti Ellan tilat ja leikkipuisto Pohjois-Haagan niin ikään huonokuntoiset leikkipuistorakennus ja välinevarasto.

Päiväkoti Aadan uudisrakennus toteutetaan alueen palvelujen turvaamiseksi tilapaikkamäärältään nykyistä päiväkotia Ellaa suurempana yksikkönä. Leikkipuistorakennuksen tilat suunnitellaan niin, että ne muodostavat oman selkeän kokonaisuutensa ja niitä voidaan vuokrata kansalaiskäyttöön silloin, kun ne eivät ole leikkipuiston käytössä.

Lpk Aadan ja lp Idan uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien ohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Päiväkodin alue lohkotaan leikkipuistosta omaksi tontikseen. Tonttijako on tehty ja lohkomismenettely on käynnissä.

Esittelijän perustelut

Nykyinen päiväkotia Ella ja leikkipuisto Pohjois-Haaga sijaitsevat Haagan peruspiirin alueella, missä ne palvelevat erityisesti Pohjois-Haagan ja lähialueiden lapsia ja heidän perheitään. Alueen varhaiskasvatuspalveluiden tarve on nykyisin suurempaa kuin palveluiden tarjonta. Tavoitteena on turvata alueen lapsiperheille riittävät ja oikea-aikaiset varhaiskasvatuspalvelut lähialueina.

Päiväkoti Ella toimii huonokuntoisissa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n omistamissa vuokratiloissa. Jatkossa lpk Ella puretaan ja sen tontille kaavoitetaan asumista. Toteutettavan uudisrakennuksen paikalla tällä hetkellä sijaitseva 1960-luvulla valmistunut leikkipuistorakennus Pohjois-Haaga on niin ikään huonokuntoinen ja puretaan uudisrakennuksen tieltä.

Päiväkoti Aadan tilat suunnitellaan noin 157:lle 1 - 6 -vuotiaalle lapselle. Leikkipuistotilojen mitoituksena käytetään 50 käyttäjää. Uudishankkeen myötä saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät päiväkotitilat ja leikkipuistotilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

Päiväkoti Aadan ja leikkipuisto Idan toimiessa samassa rakennuksessa mahdollistetaan synergiaetuja kahteen erilliseen rakennukseen verrattuna, kun yhteistilat vastaavat molempien toimijoiden tarpeisiin. Kuumennuskeittiö sekä ruokailu- ja henkilökunnan tilat palvelevat sekä päiväkotia että leikkipuistoa.

Uudisrakennus on betonirunkoinen. Rakennus perustetaan porapaaluille. Julkisivumateriaalina on tiili ja vesikatteena konesaumattu peltikatto.



Ulkovarasto ja leikkipuistoon sijoittuva varastorakennus ovat puurunkoiset ja puuverhoillut. Vesikatteeksi ulkovarastoihin toteutetaan kaavamääräysten mukaisesti viherkatto.

Päiväkodissa tulee työskentelemään arviolta 27 hoito- ja kasvatushenkilöä riippuen hoidossa olevien lasten määrästä ja iästä. Ruokapalvelu- ja siivoushenkilöstöä on yhteensä 3 - 4 henkilöä. Leikkipuisto Idassa toimii sosiaaliohjaaja, kaksi ohjaajaa sekä ajoittain opiskelijoita.

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 1 748 brm²

Kerrosala 1 562 kem²

Huoneistoala 1 403 htm²

Hankkeen hyötyala on 1 152 hym², josta päiväkodin tiloja on 1 029 hym² ja leikkipuiston tiloja 123 hym².

Hankkeen enimmäishinta

Hankkeen enimmäishinta on kaupunkiympäristön toimialan arvion mukaan 7 250 000 euroa. Investointikustannukset ovat arvonlisäverottomana 4 148 euroa/brm²

Rahoitus

Helsingin kaupungin vuoden 2018 talousarvioon liitettyssä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2018 - 2027 hankkeelle on osoitettu 7 500 000 euroa niin, että uudisrakennuksen laajuus olisi 2 000 brm² ja toteutus tapahtuisi vuosien 2018 ja 2019 aikana.

Vuokravaikutus käyttäjälle

Hankesuunnitelman enimmäishintaan perustuva lpk Aadan ja lp Idan uudisrakennuksen vuokra-arvio on 27,90 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 23,40 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus 4,50 euroa/htm²/kk. Kuukausivuokra-arvio on yhteensä 39 144 euroa ja vuosivuokra-arvio 469 724 euroa.

Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita erillisiä väistötiloja. Päiväkotitoiminta jatkuu lpk Ellassa uudisrakennuksen valmistumiseen saakka. Leikkipuisto Pohjois-Haagan toiminta siirretään rakentamisen ajaksi alueen muihin leikkipuistoihin.



Aikataulu

Hankkeen suunnittelu on aloitettu kesällä 2017. Toteutuksen on määrä alkaa joulukuussa 2018 ja valmistua joulukuussa 2019.

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008
juha.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Tarveselvitys ja hankesuunnitelma lpk Aada ja lp Ida 180216

Oheismateriaali

1 Tarveselvitys ja hankesuunnitelma liitteineen lpk Aada ja lp Ida 180216

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kymp
Kasko

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 06.03.2018 § 42

HEL 2018-001462 T 10 06 00

Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti hyväksyä päiväkotia Ellan ja leikki-
kipuisto Pohjois-Haagan korvaavaa uudisrakennusta koskevan tarve-
selvityksen ja antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja
yleisten alueiden jaostolle 16.2.2018 päivätyistä hankesuunnitelmasta
omalta osaltaan puoltavan lausunnon.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Leena Kalalahti, suunnittelija, puhelin: 040 760 2515



08.03.2018

Asia/4

leena.kalalahti(a)hel.fi