



29.10.2020

Asia/4

§ 120

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Lpk Nuotin korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2020-010513 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Pieksupolku 5 toteutettavan päiväkotinä Nuotin korvaavan uudisrakennuksen 15.10.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 2 155 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 480 000 euroa elokuun 2020 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

Asian aikana kuultavana oli projektiarkkitehti Juha Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma lpk Nuotti, korvaava uudisrakennus 15.10.2020
- 2 Hankesuunnitelman liitteet, lpk Nuotti, korvaava uudisrakennus 15.10.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Päiväkoti Nuotti, korvaava uudisrakennus- hankkeen tarkoituksena on toteuttaa päiväkodille uudet tilat. Nykyisin päiväkoti toimii neljässä eri rakennuksessa osoitteessa Erkki Melartinintie 2. Käyntiosoite on Jokipellontie 15.

Uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Osa yhteistiloista suunnitellaan siten, että ne voidaan osoittaa kuntalaiskäyttöön silloin, kun ne eivät ole päiväkodin käytössä.

Ulkoilua varten päiväkodille toteutetaan aidattu leikkipiha.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 24.3.2020 hyväksynyt hankkeen 10.3.2020 päivätyn tarveselvityksen.

Hankkeesta on laadittu 15.10.2020 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia sekä esteettömyysasiamiestä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Lpk Nuotin toiminta järjestetään tällä hetkellä neljässä eri rakennuksessa osoitteessa Erkki Melartinintie 2. Käyntiosoite on Jokipellontie 15. Villa Öller ja Villa Björkbacka ovat 1900-luvun alussa rakennettuja huivi- loita ja kaksi muuta rakennusta ovat valmistuneet 1980-luvulla. Rakennuksissa on korjaustarpeita eivätkä niiden tilat ilman merkittäviä muutoksia vastaa nykyisen varhaiskasvatuspedagogiikan vaatimuksia.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvion mukaan alueella on tarve pysyväälle päiväkodille. Palvelutilaverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen arvioitu kehitys: väestöennuste, varhaiskasvatukseen osallistuminen sekä uudisrakentaminen.



Hankesuunnitelma

Päiväkoti Nuotissa on tällä hetkellä 152 tilapaikkaa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella uudisrakennus suunnitellaan 210:lle 1-6 -vuotiaalle lapselle. Tiloilla mahdollistetaan nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen. Uudisrakennuksen myötä päiväkodin käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

Päiväkodille toteutetaan aidattu ulkoilupiha. Piha varustetaan eri-ikäisille päiväkotilapsille soveltuvilla välineillä. Pihan omaa luonnetta korostetaan säilyttämällä olemassa oleva metsänomainen puusto ja hyödyntämällä tontin pinnanmuotoja.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt alueen lapsille ja suunnittelemalla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia.

Uudisrakennus on betonirunkoinen. Alapohja on kantava ja se toteutetaan tuulettavana. Väli- ja yläpohjien rakenteena toimii ontelolaatasto. Rakennus perustetaan porapaaluin kallion varaan. Julkisivumateriaalina on tiili. Vesikatteena on konesaumattu peltikatto, jossa alakatteena toimii bitumikermi. Ulkopuoliset porraskanteet ovat betonia.

Helsingin kaupungin energiatehokkuustavoitteiden sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti tavoitteena on määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia. Uudisrakennuksen lämmitystarve katetaan kaukolämmöllä ja sähköenergiaa tuotetaan vesikatolle sijoitettavalla 15 kWp:n aurinkosähköjärjestelmällä noin 17 prosenttia sähköntarpeesta.

Lämmitysratkaisuvaihtoehtoja tutkittaessa rajoittavana tekijänä toimi voimassa oleva kaupungin maanalainen yleiskaava. Kaavassa alue on määritelty kallioresurssialueeksi, eikä maalämpökaivoja sallita. Uuden maanalaisen yleiskaavan alustavassa luonnoksessa tilanne ei ole selkeästi muuttumassa, joten aikataulusyistä hankkeessa päätettiin edetä kaukolämpöratkaisulla.

Rakennuksessa tulee työskentelemään arviolta noin 40 henkilöä varhaiskasvatuksen parissa. Henkilökunnan määrä riippuu lasten ikäkaumasta.

Lausunnot



Rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuus on pyytänyt hanke-suunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 2 155 brm², 1 683 htm², 1 460 hym².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 9 480 000 euroa (4 399 euroa/brm²) elokuun 2020 kustannustasossa

Rakennuspaikka on maaperä- ja pohjavesiolosuhteiltaan vaativa. Rakennus joudutaan perustamaan porapaalujen välityksellä kallioon. Yhdessä pohjarakennussuunnitelman mukaisesti toteutettavien kaivujen ja täyttöjen kanssa se lisää perustamiskustannuksia.

Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määriteltä sisäinen vuokra on arviolta 54 975 euroa/kk, 648 897 euroa/v. Vuokra on 32,13 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 25,60 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus 6,53 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on käytetty 1 683 htm². Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020 - 2029 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 8 000 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 2 000 brm² ja toteutus vuosina 2020 - 2023.

Hankkeen vaatima rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Rakennustöiden on määrä alkaa keväällä 2022 ja hankkeen on määrä olla valmiina kesällä 2023.



29.10.2020

Asia/4

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma lpk Nuotti, korvaava uudisrakennus 15.10.2020
- 2 Hankesuunnitelman liitteet, lpk Nuotti, korvaava uudisrakennus 15.10.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kasko
Kymp