



25.01.2021

Asia/11

§ 64

Päiväkoti Sompasaaren uudisrakennuksen hankesuunnitelma

HEL 2020-010052 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päiväkoti Sompasaaren uudisrakennuksen 15.9.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 2 130 brm² ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 331 000 euroa kesäkuun 2020 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Hankesuunnitelma Lpk Sompasaari 15092020

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Hankesuunnitelma koskee Sompasaaren uudelle asuinalueelle rakennettavaa päiväkoti Sompasaaren uudisrakennusta. Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Kallion peruspiirissä tulee 1–6-vuotiaiden lasten määrä kasvamaan noin 640 lapsella seuraavan 15 vuoden aikana. Väestön kasvu kohdentuu erityisesti Kalasataman alueelle.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on esittänyt hankkeen toteuttamista alueellisen palvelutilaverkkotarkastelun perusteella. Päiväkoti tarvitaan osana uuden asuinalueen palvelutarjontaa. Päiväkoti Sompasaaren uudishankkeella saadaan noin 210 uutta varhaiskasvatuksen tilapaikkaa.

Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 12299, joka on tullut voimaan 10.10.2014. Alue on kaavoitettu pääasiallisesti asuinrakentamiseen. Päiväkodin uudisrakennus sijoittuu voimassa olevan asemakaavan mukaiselle Y-tontille 10636/2. Korttelin 10636 muu osa koostuu AK-tonteista ja sen keskellä on AH-korttelialue (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue). Päiväkodin leikkipiha sijoittuu korttelin yhteispihalle (AH-korttelialue), johon on asemakaavassa määritelty leikkialueeksi varattu ohjeellinen alueen osa. Pihakannen alle tulee autohalli, joka ulottuu osittain päiväkodin leikkipihan alle. Pihan halki, päiväkodin ja sen pihan vierestä kulkee kaavassa yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Asemakaavamääräyksen mukaisesti päiväkodille osoitetaan 6 auto-paikkaa, joista yksi liikuntarajoitteisille. Toteutussuunnittelun yhteydessä selvitetään autopaikkojen sijoittumista. Alustavasti on suunniteltu viiden paikan sijoittamista Kapteeni Sundmanin kadulta vuokrattaville LPA-alueille. Esteetön autopaikka voidaan mahdollisesti osoittaa Priki Johannan kujalle, vaikka kadulle ei varsinaisesti merkitäkään pysäköintipaikkoja.

Uudisrakennus suunnitellaan 210 tilapaikan päiväkodiksi (7 toiminta-alueita), jossa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1–6-vuotiaille. Hoito- ja kasvatushenkilökuntaa on noin 40–45, riippuen lasten ikäjakaumasta. Suunnittelussa on otettu huomioon varautuminen asukaskäyttöön. Päiväkotirakennus tulee tarjoamaan tiloja erilaiselle vapaa-ajan toiminnalle päiväkotiaikojen ulkopuolella.

Rakennus suunnitellaan päiväkotien normaalin laatutason mukaiseksi. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat päiväkodin yhteiset tilat, joista ruokasali sekä liikuntasalit ovat vuokrattavissa ulos. Päiväkodin toiminta-alueet sijaitsevat rakennuksen 2. ja 3. kerroksissa. Pää- ja huoltosisäänkäynnit sijoittuvat ensimmäiseen kerrokseen avautuen Priki Johannan kujalle. Sisäänkäynnit toiminta-alueille on järjestetty leikkipihan tasoon rakennuksen toiseen kerrokseen sijoitettujen kuraeteisten kautta. Tilat suunnitellaan turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä liikuntarajoitteisille soveltuviksi. Tilasuunnittelun tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Ulkopuolisiin toimijoihin varaudutaan kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

Hankkeen laajuus

Uudisrakennushankkeen laajuus on noin 2 130 brm² ja noin 1 690 htm².

Päiväkodin yhteydessä olevan leikkipihan laajuus on 825 m².
Päiväkoti käyttää leikkialueenaan myös viereistä, osin aidattavaa Lovi-



seholminpuistoa, jonne on kulku Priki Johannan kujan pihakadun kautta. Päiväkodin käyttöön varatun puiston osan laajuus on 630 m².

Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 9 331 000 euroa kesäkuun 2020 kustannustasossa.

Vuoden 2021 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2021–2030 hankkeen suunnitteluun ja toteutukseen on varattu 9,2 miljoonaa euroa vuosille 2022–2023.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 9,3 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta laadittaessa.

Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Kuukausivuokra on arviolta noin 54 362 euroa ja vuosivuokra noin 652 345 euroa. Kuukausivuokra on 32,11 euroa/htm², josta pääomavuokran osuus on 25,64 euroa/htm² ja ylläpitoavuokran osuus 6,47 euroa/htm². Neliövuokran perusteena on 1 693 htm². Tuottovaade on kolme prosenttia ja poistoaika 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitoavuokraa vastaavaksi.

Vuokrakustannuksiin sisältyvät päiväkodin leikkipihan vuokra sekä mahdollisten viiden autopaikan vuokra Kapteeni Sundmanin kadun varrella. Loviseholminpuistoon rakennettavan leikkialueen päiväkodille osoitettavasta, aidattavasta alueesta ei peritä vuokraa, mutta sen ylläpitokustannukset sisältyvät kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta perittäviin ylläpitokustannuksiin.

Väistötilat

Hankkeella ei ole väistötilatarvetta.

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. Lisäksi on kuultu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelut.



25.01.2021

Uudisrakennus ja sen leikkihiha on suunniteltu toteutettavaksi siten, että työt alkavat huhtikuussa 2022 ja tilat valmistuvat kesäkuussa 2023.

Asuinkortteliin toteutettavan leikkihiha-alueen toteuttaa Kalasataman Palvelu 2 Oy ainakin pihakanteen asti. Pintarakenteiden toteutus sovi-
taan myöhemmin erikseen.

Pihakannen päälle sijoittuvan leikkihihan sekä rakennuksen jätehuollon toteutus on riippuvainen muun korttelin rakentumisesta. Päiväkotihankkeen valmistuminen aikataulussa edellyttää, että viereiset kiinteistöt toteutetaan sovitun aikataulun mukaisesti.

Loviseholminpuistoon osoitettu päiväkodin leikkialue toteutetaan kaupunkiympäristön toimialan toimesta muun puistoalueen toteutuksen yhteydessä. Aikatauluarvion mukaan se valmistuu kesäkuussa 2023.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 10.11.2020 § 274 antanut hankesuunnitelmasta lausunnon. Kasvatus- ja koulutuslautakunta puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä ja 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 arvonlisäveroton 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 Lpk Sompasaari 15092020

Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelma Lpk Sompasaari Liitteet



Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 10.11.2020 § 274

HEL 2020-010052 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 21.8.2020 päivätystä Sompasaaren osoitteeseen Priki Johannankuja 4 toteutettavan päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti Sompasaaren toteutettavan päiväkodin toiminnallisissa tavoitteissa ja tilaohjelmassa esitettyjä pedagogisia tavoitteita tukeva tilojen toiminnallisuus tulee varmistaa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee edelleen huomioida henkilöstön ja lasten näkemykset tilojen kehittämisessä. Myös tilojen ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolelliseen toteutukseen sekä valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyolosuhteita ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, 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

varhaiskasvatusjohtaja
Satu Järvenkallas



25.01.2021

Asia/11

Lisätiedot

Leena Tamminen, suunnittelija, puhelin: 310 80277
leena.tamminen2(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 01.10.2020
§ 110

HEL 2020-010052 T 10 06 00

Priki Johannan kuja 4, kaup.osa 10, Sörnäinen

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle päiväkotikiinteistö Sompasaaren uudisrakennuksen 15.9.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 2 130 brm² ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 331 000 euroa kesäkuun 2020 kustannustasossa, ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Käsittely

01.10.2020 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Mika Suominen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Mika Suominen, projektinjohtaja, puhelin: 310 28563
mika.suominen(a)hel.fi
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472
sonja.liljeblad(a)hel.fi