



30.05.2016

Kaj/3

§ 553

Päiväkoti Albatrossi - Daghemmet Albatrossen, hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2016-000918 T 10 06 00

Esitys

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä päiväkoti Albatrossi - daghemmet Albatrossen -uudisrakennushankkeen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 484 brm² ja että rakennuskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 9 350 000 euroa syyskuun 2015 kustannustasossa.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Ville Vastamäki, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 lpk Albatrossi - dg Albatrossen hankesuunnitelma 15.1.2016
- 2 Opetuslautakunnan lausunto daghemmet Albatrossenin hankesuunnitelmasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Yhteishanke päiväkoti Albatrossi - daghemmet Albatrossen rakennetaan Lauttasaaren kaupunginosaan, Isokaaren varrelle os. Isokaari 30 (t. 31077/6), vastapäätä Lauttasaaren yhteiskoulua. Hankkeelle muodostetaan vahvistuskierroksella olevan kaavamuutoksen mukaan tontti puiston pohjoisosaan siten, että se rajoittuu lännessä pienkerrostalotontteihin, pohjoisessa Viklakujaan, idässä Isokaareen ja etelässä puistoalueeseen. Metsäinen ja kalliainen tontti viettää etelää kohti.

Rakennuksessa tulee toimimaan yhteishankkeena 250:n tilapaikan päiväkoti, jossa on 160 paikkaa suomenkielisille ja 90 paikkaa ruotsinkielisille.



sille lapsille. Hankkeen laajuus on 2 484 brm². Hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomina 9 350 000 euroa kustannustasossa 9/2015. Päiväkoti Albatrossi - daghemmet Albatrossen -hankkeelle on talousarvion liitteenä olevaan talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2016 – 2025 esitetty yhteensä 8,0 miljoonan euron rahoitus vuosina 2018 - 2019 rakennettavana hankkeena.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Esittelijän perustelut

Päivähoidon tarve

Lauttasaassa 1 - 6 vuotiaiden lasten määrä on lisääntynyt. Viimeisemmän väestöennusteen mukaan Lauttasaassa alle kouluikäisten lasten määrä kasvaa noin 220 lapsella vuosina 2015 - 2024. Tämän seurauksena uusia päiväkotipaikkoja tarvitaan vielä lisää arviolta noin 140 päiväkotipaikka Albatrossin - daghemmet Albatrossenin valmistuttua.

Helsingin strategian mukainen päiväkotien tilankäytön tehostaminen tarkoittaa, että alueiden päiväkotien lukumäärää arvioidessa otetaan huomioon tilankäytön tehostaminen sekä yksikkökohtaisesti että osana koko palveluverkkoa. Lauttasaassa on nyt käynnissä alueellinen tarkastelu palvelutilojen osalta. Tuloksena tästä saadaan tarkistettu tavoite päiväkotipaikkojen lisärakentamiselle.

Hanke sisältyy kaupungin strategiatavoitteiden mukaan valtuuston hyväksymään investointi- ja toimintaraamiin. Hankkeessa varataan lapsikohtaista huoneistoalaa 8 m² / samanaikaisesti läsnä oleva lapsi, eli tilankäyttöä on tehostettu vuonna 2013 tehdyn kaupunginvaltuuston linjauksen mukaisesti.

Yhteishanke päiväkotipaikka Albatrossi - daghemmet Albatrossen on erittäin kiireellinen ja tärkeä hanke, joka tullaan toteuttamaan alueen palvelujen turvaamiseksi tilapaikkamäärältään mahdollisimman isona yksikkönä.

Yleistä hankkeesta

Rakennuspaikka sijaitsee Lauttasaassa Isokaaren ja Hakolahdentien välisellä nykyisellä puistoalueella. Puiston eteläpää on osa Myllykalliolta merelle johtavaa viherakselia. Päiväkodille muodostetaan vahvistuskierroksella olevan kaavamutoksen mukaan tontti puiston pohjoisosaan siten, että se rajoittuu lännessä pienkerrostalotontteihin, pohjoisessa Viklakujaan, idässä Isokaareen ja etelässä puistoalueeseen. Metsäinen ja kalliainen tontti viettää etelää kohti.

Rakennuksen kaksikerroksinen rakennusmassa on sijoitettu Isokaaren puoleisen tontinrajan tuntumaan. Kadun suuntainen rakennusrunko ja



eteläpäädyn kylmä varastosiipi suojaavat päiväkodin leikkipihat liikennemelulta. Myös pohjoispäädyn pysäköintialue on rajattu varastosiivellä pihasta

Suunnitteluratkaisu tähtää tehokkaaseen tilankäyttöön sekä järkeviin rakenne- ja taloteknisiin ratkaisuihin. Suhteellisen syvärunkoisen rakennusmassan polveilevaan keskikäytävällä sijoittuvat ryhmäalueiden eteiset. Kadun puolella on monikäyttöisiä, väliovilla toisiinsa liittyviä ryhmähuoneita, pihan puolella on ryhmähuoneiden lisäksi eteis- sekä wc- ja pesutiloja kummassakin kerroksessa. Kulkua kerrosten välillä ohjaa keskellä sijaitseva porrashuone sekä hissi.

Rakennus toteutetaan tämän päivän laatutasoa noudattaen, voimassa olevien rakennusmääräysten ja ohjeiden sekä Helsingin kaupungin matalaenergiaohjeiden mukaisesti, tavoitteena on lähes nollaenergiarakennus. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja ajanmukaisiksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään huomiota paloturvallisuuteen, esteettömyyteen, sisäilman laatuun, äänenvaimennukseen sekä valaistukseen. Rakenteiden, materiaalien, kalusteiden ja varustusten tulee olla kulutusta kestäviä, helposti puhdistettavia ja käyttökustannuksiltaan edullisia.

Rakennus on perustettu pääosin kalliolle, alle tulee ryömintätila. Ulkoseinät ovat betonirakenteiset, sisäkuori on kantava rakenne. Julkisivut ovat tiiliverhoiltuja. Väli- ja alapohjarakenteena on ontelolaatasto, joka rakennusrungon sisällä on kannatettu teräspilareilla.

Kustannukset ja niiden vaikutukset käyttötalouteen

Investointikustannukset

Hankkeen enimmäishinta on tilakeskuksen arvion mukaan arvonlisäverottomana 9 350 000 euroa. Hankkeen kustannukset arvonlisäverottomana ovat 3 764 euroa/brm² ja 4 608 euroa/htm².

Hankkeen investointikustannukset arvonlisäverottomana tilapaikkaa kohden ovat 37 400 euroa.

Hankkeen kustannukset on laskettu hintatasossa THI 159,5 (9/2015).

Tilakustannukset käyttäjille

Hankkeen arvioitu vuokra on 23,5 euroa/htm²/kk (sisältäen investointivuokran 19,5 euroa ja ylläpitovuokran 4 euroa/htm²). Arvion mukaan hankkeen vuokratkustannukset ovat kuukaudessa yhteensä noin 47 700 euroa ja vuodessa noin 572 400 euroa. Tilapaikkaa kohden arvioitu vuokratkustannus on noin 191 euroa/kk.



30.05.2016

Kaj/3

Hankesuunnitelmavaiheessa kiinteistöön ja mahdollisiin muihin toimiin liittyen käyttömenojen osalta on suunniteltu virastojen välistä prosentuaalista jakoa siten, että varhaiskasvatusviraston osuus on 64 % ja opetusviraston osuus 36 %, näin ollen:

- varhaiskasvatusviraston osuus on noin 30 530 euroa/kk ja 366 360 euroa/v.

- opetusviraston osuus noin 17 170 euroa/kk ja 206 040 euroa/v.

Varhaiskasvatus- ja opetusvirastoille maksettavaksi tuleva pääoma- vuokra tarkistetaan toteutuneen investointikustannuksen mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Tilakeskuksen laskentaperuste on 3 % tuotto ja 30 vuoden poisto-aika.

Lausunnot

Varhaiskasvatuslautakunta ja opetuslautakunta puoltavat hankkeen hyväksymistä. Opetuslautakunta toteaa lisäksi mm. seuraavaa:

Tilalliset ratkaisut ja erityisesti eteisen käyttö luontevana osana toimintatiloja vaatii jatkosuunnittelussa huolellisempaa tarkastelua. Vaihtelevasti polveilevasta keskikäytävästään huolimatta esitetty tilaratkaisu ei sovellu yleiseksi malliksi vastaaville suurille päiväkotihankkeille.

Varhaiskasvatuslautakunnan lausunto sisältyy päätöshistoriaan. Opetuslautakunnan lausunto on liitteenä 2.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Rakennustöiden on suunniteltu käynnistyvän syksyllä 2017 ja hankkeen arvioidaan valmistuvan alkuvuodesta 2019.

Rahoitussuunnitelma

Hanke on merkitty Helsingin kaupungin vuoden 2016 talousarvion ja taloussuunnitelman 2016 - 2018 liitteenä olevaan talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2016 - 2025 kustannukseltaan 8,0 miljoonan euron suuruisena vuosina 2018 - 2019 rakennettavana hankkeena. Hankkeen hankesuunnittelun yhteydessä tarkentuneet aikataulu ja rahoitustarve otetaan huomioon investointiohjelmalla tarkistettaessa.

Varhaiskasvatusvirasto ja opetusvirasto varautuvat toiminnan käynnistämiseen vuoden 2019 talousarviossa

Väistötilat

Hanke ei aiheuta väistötilatarvetta.



30.05.2016

Kaj/3

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi
Ville Vastamäki, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 25902
ville.vastamaki(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ipk Albatrossi - dg Albatrossen hankesuunnitelma 15.1.2016
- 2 Opetuslautakunnan lausunto daghemmet Albatrossenin hankesuunnitelmasta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Opetuslautakunta
Varhaiskasvatuslautakunta

Päätöshistoria

Opetuslautakunta 10.05.2016 § 82

HEL 2016-000918 T 10 06 00

Lausunto

Opetuslautakunta antoi kiinteistölautakunnalle 15.1.2016 päivätystä päiväkotikiinteistö Albatrossi - daghemmet Albatrossen hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja lausuu lisäksi seuraavaa: Päiväkodin toimintatilojen osalta erityisvaatimuksena ovat monikäyttöisyys, muuntuvuus ja akustiset tavoitteet. Lisäksi tulee kiinnittää erityistä huomiota rakenteiden ja yksityiskohtien kosteus- ja lämpötekniseen kestävyys- ja suunnittelussa, toteutuksessa että ylläpidossa. Myös esteettömyyden toteutumiseksi edellytetään tarkkuutta hankkeen kaikissa vaiheissa. Varhaiskasvatusviraston ja opetusviraston työsuojelun edustajat ovat tutustuneet hankesuunnitteluvaiheessa alustaviin viitesuunnitelmiin.

Lisäksi lautakunta kuitenkin huomauttaa, että hankkeen valmistelussa ja suunnittelussa on jouduttu keskittymään kaavallisiin, rakennuksen sijaintiin liittyviin, liikenteellisiin ja kaupunkikuvallisiin kysymyksiin. Tilalliset ratkaisut ja erityisesti eteisen käyttö luontevana osana toimintatiloja



30.05.2016

Kaj/3

vaatii jatkosuunnittelussa huolellisempaa tarkastelua. Vaihtelevasti polveilevasta keskikäytävästään huolimatta esitetty tilaratkaisu ei sovellu yleiseksi malliksi vastaaville suurille päiväkotihankkeille.

Käsittely

10.05.2016 Ehdotuksen mukaan

Keskustelu.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Esittelijä

linjanjohtaja
Niclas Grönholm

Lisätiedot

Ilari Suomalainen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 86492
ilari.suomalainen(a)hel.fi

Varhaiskasvatuslautakunta 08.03.2016 § 29

HEL 2016-000918 T 10 06 00

Päätös

Varhaiskasvatuslautakunta päätti hyväksyä päiväkotia Albatrossin uudisrakennusta koskevan liitteenä olevan tarveselvityksen ja antoi kiinteistölautakunnalle 15.1.2016 päivätyistä hankesuunnitelmista omalta osaltaan puoltavan lausunnon.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 11.02.2016 § 49

HEL 2016-000918 T 10 06 00

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi päiväkotia Albatrossi - daghemmet Albatrossen uudisrakennushankkeen tarveselvityksen/hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 484 brm² ja että rakennuskustannusten enimmäishinta arvon-



30.05.2016

Kaj/3

lisäverottomana on enintään 9 350 000 euroa kustannustasossa 9/2015.

Esitys tehdään ehdolla, että varhaiskasvatustalokunta ja opetuslautakunta hyväksyvät hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen ja puoltavat omalta osaltaan hankesuunnitelman hyväksymistä.

Samalla lautakunta oikeutti tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua hankepäättöstä odottamatta.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Merja Sederholm, projektinjohtaja, puhelin: 310 43894
merja.sederholm(a)hel.fi
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi