



11.09.2019

Ärende/9

## § 245

### Projektplan för en nybyggnad för daghemmet Vaapukka och Roihuvuoren ala-asteen koulu

HEL 2019-004421 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för en nybyggnad för daghemmet Vaapukka och Roihuvuoren ala-asteen koulu, Marudds verksamhetsställe, daterad 15.4.2019, enligt vilken projektet omfattar högst 3 532 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 14 000 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för februari 2019.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma\_lpk Vaapukka ja Roihuvuoren ala-asteen Marjanien toimipaikka\_190415
- 2 Hanksuunnitelman liitteet\_lpk Vaapukka jne\_190415

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Sammandrag

Det är meningen att nybygget ska ersätta de nuvarande lokalerna för daghemmen Vaapukka, Lakka och Mustikka samt Roihuvuoren ala-asteen koulus skolhus på Blåsippstigen.

Det är mer kostnadseffektivt och funktionellt att bygga en ersättande nybyggnad där daghemmens och skolan Roihuvuoren ala-asteen koulus behov av lokaler kombineras, än flera separata projekt.

Syftet med nybygget är att bättre än nu kunna erbjuda områdets barn en trygg, fungerande och hälsofrämjande lärmiljö, som motsvarar den nya inlärningssynens krav på verksamheten. Projektet gör det möjligt att öka deltagandet inom småbarnspedagogiken och att gå över till



11.09.2019

Ärende/9

praxis med nördagis samt att öka elevantalet på skolans verksamhetsställe.

Projektets kostnadskalkyl är 14 000 000 euro. Det är meningen att byggandet ska börja i juni 2020 och bli klart i juni 2021.

## Föredragandens motiveringar

### Byggplats och detaljplan

Byggplatsen ligger i Botby vid korsningen av Vitsippsstigen och Blåsippstigen på adressen Blåsippstigen 9. På tomten finns nu skolpaviljonger för Roihuvuoren ala-asteen koulu på Blåsippstigen samt en sportplan. Byggplatsen är del av en frodig småhusmiljö med Handelshusgatans flervåningshus i norr.

För området gäller detaljplanen nr 10835, som trädde i kraft 5.12.2003. Nybyggnaden placeras i kvarteret 45049, som enligt detaljplanen utgör kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL). Tomtens areal är 10 052 m<sup>2</sup>. Tomtexploateringstalet är 0,6. På tomten får uppföras en byggnad i tre våningar vars våningsyta är 6 031 m<sup>2</sup>. Projektet är förenligt med detaljplanen.

### Projektets behövlighet

Den verksamhet som flyttas till den ersättande nybyggnaden verkar nu på fyra ställen. Vid granskningen av servicenätverket konstaterades att utrymmesbehovet för fyra verksamhetsställen kan ersättas med en kombinerande nybyggnad på så sätt att det blir mer funktionellt och kostnadseffektivt än flera separata projekt.

Nybyggnaden ersätter 101 platser i daghemmet Vaapukka, 69 platser i daghemmet Mustikka och 46 platser i daghemmet Lakka samt Roihuvuoren ala-asteen koulus skolhus på Blåsippstigen, som är dimensionerat för 84 elever.

Tidigare har det föreslagits att daghemmet Vaapukkas byggnad, som är i dåligt skick, ska byggas om. Vid bedömningen av områdets servicenätverk kom man fram till att det inte lönar sig att renovera byggnaden och att den ska ersättas med en ny och större byggnad.

Daghemmet Lakka lider av akut utrymmesbrist, eftersom de nuvarande lokalerna som hyrs av Helsingfors stads bostäder Ab vid Handelshusgatan 16 ska rivas i början av 2020. Från och med augusti 2019 verkar daghemmet i cirka två år, tills nybyggnaden är klar, i en tillfällig paviljong på Blåsippstigen.



Vid granskningen av servicenätverket konstaterades att det är ändamålsenligt att flytta verksamheten från daghemmet Mustikkas lokaler i ett flervåningshus till projektplanens nybygge.

Nybyggnaden ersätter även Roihuvuoren ala-asteen koulus skolhus på Blåsippstigen, som egentligen var planerat som tillfälligt och som har kommit till slutet av sin livscykel.

### Projektplan för nybyggnaden

Daghemmet planeras för ca 240 barn i åldern 1–6 år och skolan ska ha utrymme för 100 elever. I och med nybyggnaden får daghemmen och skolorna tidsenliga och trivsamma lokaler, där man kan ordna mångsidig verksamhet. Utöver daghemmet och skolan kan kommuninvånarna använda en del av nybyggnadens lokaler under kvällar och veckoslut.

Projektet omfattar 3 532 m<sup>2</sup> bruttoyta, 3 145 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och 2 533 m<sup>2</sup> effektiv yta. I projektet ingår även byggande av daghemmets och skolans gård.

Nybyggnadens stomme är av betong. Bottenbjälklaget med kryppgrund, mellanbjälklaget och övre bjälklaget består av ihåliga plattor. Fasadmaterialet är tegel, och yttertaket täcks med bitumenmembran. Det reserveras även en möjlighet för ett alternativt grönt tak. De yttre trapporna byggs i betong. Uthusens stomme är av trä och de är brädfodrade.

Syftet med nybyggets lokalplanering är en mångsidig användning av lokalerna. Det funktionella målet är att lokalerna dels stöder skolans och daghemmets verksamhet, dels erbjuder goda möjligheter för spontan lek och kreativ verksamhet. Lokalerna planeras att vara trygga och lätta att gestalta samt även lämpliga för barn, ungdomar och vuxna med olika funktionsnedsättningar.

Vid planeringen och byggandet fäster man särskild vikt vid brandsäkerheten, tillgängligheten, inneluftens kvalitet, ljuddämpning samt belysning. Projektet strävar efter en energieffektiv byggnad som håller länge och som är lätt att underhålla. Konstruktioner, material, inventarier och utrustning ska vara slitstarka, kunna repareras och vara lätta att rengöra. Vid planeringen och genomförandet beaktas principerna för hållbar utveckling.

I byggnaderna kommer ungefär 45 personer att arbeta med småbarnspedagogik och förskoleundervisning samt fyra lärare och tre biträden i skolan. Sammanlagt arbetar sju personer inom kost och städ.

### Byggekostnader och finansiering

**Postadress**  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566



11.09.2019

Projektets byggkostnader exkl. moms uppgår till sammanlagt 14 000 000 euro (3 964 euro/brm<sup>2</sup>) i kostnadsnivån för februari 2019.

Byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt åren 2019–2028, som ingår i 2018 års budget, har en reservering på 16 miljoner euro för en ombyggnad, och byggandet föreslås äga rum åren 2020–2021. Den preliminära uppskattningen grundade sig på de genomsnittskostnader som realiserats för ombyggnader av skolor. Projektets omfattning har minskat under planeringen, så även maximipriset understiger det anslag som reserverats för projektet. Projektet har enligt projektplanen ett finansieringsbehov på 14 miljoner euro, vilket beaktas då förslaget till nytt byggnadsprogram bereds.

#### Hyreskostnad för fostrans- och utbildningssektorn

Den kalkylerade lokalhyran uppgår efter genomförandet av projektet uppskattas till 82 179 euro i månaden eller 986 146 euro om året. Månadshyran är 26,13 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, varav kapitalhyrans andel är 20,35 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta och underhållshyran 5,97 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Grunden för hyran är 3 145 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Avkastningskravet är 3 % och avskrivningstiden 30 år. Den slutliga kapitalhyran justeras efter att man fått reda på de faktiska kostnaderna för projektet. Underhållshyran justeras så att den motsvarar underhållshyran vid tidpunkten då projektet slutförs.

#### Tillfälliga lokaler

Projektet kräver inga tillfälliga lokaler.

#### Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har tillstyrkt projektplanen genom ett utlåtande 18.6.2019 och konstaterat att denna väl svarar mot de funktionella målsättningarna för fostran och utbildning.

Enligt utlåtandet planeras lokaler som stöder verksamheten och som främjar målen i planen för småbarnspedagogik och i läroplanen. Genom att placera flera daghem och en skolavdelning i samma byggnad skapas en pedagogiskt mångsidig lärmiljö för verksamheten.

Fostrans- och utbildningsnämnden fäster i sitt utlåtande uppmärksamhet vid att man i verkställighetsplaneringen även framdeles bör arbeta tillsammans med brukarsektorn. Man bör fästa särskild vikt vid ljudisolering och -dämpning samt belysning. Lokalerna och ytstrukturerna måste planeras så att det är enkelt att städa, underhålla och reparera dem. Dessutom bör man fästa vikt vid belysningen av fotgångarstråken, särskilt de som ligger i närheten av trafiken. Fostrans- och utbild-



11.09.2019

ningsnämnden fäster dessutom särskild vikt vid projektets kostnadsuppföljning och vid ledningen av planeringen samt vid kvalitetsövervakningen under hela processen. Dessa har en stor inverkan på en hälsosam och trygg lärmiljö samt på sektorns driftskostnader. Det är även viktigt att se till att tidtabellen håller. Fostrans- och utbildningsnämnden poängterar att man i projektets fortsatta planering ytterligare måste beakta personalens, barnens och de ungas åsikter om hur lokalerna ska utvecklas.

#### Ansvar för genomförande av projektet och tidtabell

Servicehelheten byggnader och allmänna områden i stadsmiljösektorn har helhetsansvaret för projektet. Stadsmiljösektorns underhållstjänster ansvarar för underhållet av byggnaden.

Planen för nybyggnaden och en del av gården ska genomföras på så sätt att arbetet inleds i april 2020 och lokalerna blir klara i juni 2021. Gården bör färdigställas i etapper. I den första fasen ska daghemmets gård delvis färdigställas enligt planen. När daghemmen och skolan flyttat till den nya byggnaden, ska de tillfälliga skolhusen och daghemmet på tomten rivas och resten av gården färdigställs enligt planen.

#### Beredning av projektplanen och behörighet i ärendet

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Under planeringen av projektet har sakkunniga vid stadsmuseet, byggnadstillsynen, miljötjänsterna och räddningsverket hörts. Dessutom har man hört stadens tillgänglighetsombudsman samt samarbetspersonalen för arbetarskydd i fostrans- och utbildningssektorn.

I enlighet med 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om projektplaner vars kostnadskalkyl överstiger 10 miljoner euro.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma\_lpk Vaapukka ja Roihuvuoren ala-asteen Marjanien toimipaikka\_190415
- 2 Hanksuunnitelman liitteet\_lpk Vaapukka jne\_190415

#### Sökande av ändring

Postadress  
PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon  
+358 9 310 1641  
Telefax  
+358 9 655 783

FO-nummer  
0201256-6  
Kontonr  
FI0680001200062637  
Moms nr  
FI02012566



11.09.2019

Ärende/9

Kommunalbesvär, fullmäktige

## För kännedom

Fostrans- och utbildningsnämnden  
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 26.08.2019 § 527

HEL 2019-004421 T 10 06 00

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy päiväkotia Vaapukan ja Roihuvuoren ala-asteen Marjaniemen toimipaikan uudisrakennuksen 15.4.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 532 brm<sup>2</sup> ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 000 000 euroa helmikuun 2019 kustannustasossa.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 18.06.2019 § 204

HEL 2019-004421 T 10 06 00

### Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon päiväkotia Vaapukan, päiväkotia Lakan ja Roihuvuoren ala-asteen koulun Sinivuokonpolun toimipaikan korvaavan uudisrakennus -hankkeen 15.4.2019 päiväystä hankesuunnitelmasta. Lisäksi lautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolellinen toteutus tulee varmistaa. Myös



11.09.2019

valaistukseen tulee kiinnittää huomiota ja tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannus seurannan ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on huolehdittava.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida henkilöstön, lasten ja nuorten näkemykset tilojen kehittämisessä.

Hanke on esitelty kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstölle 6.2.2019. Työsuojelun lausunto on otettu huomioon suunnittelussa.

#### Käsittely

18.06.2019 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana oli kuultavana Carola Harju.

#### Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen

#### Lisätiedot

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

Antti Lehto-Raevuori, varhaiskasvatuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 62842  
antti.lehto-raevuori(a)hel.fi

Taina Tervonen, perusopetuksen aluepäällikkö, puhelin: 310 83013  
taina.tervonen(a)hel.fi

#### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 02.05.2019 § 53

HEL 2019-004421 T 10 06 00

#### Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Sinivuokonpolku 9 toteutettavan päiväkotikiinteistön Vaapukan ja Roihuvuoren ala-asteen Marjaniemen toimipaikan uudisrakennuksen 15.4.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 532 brm<sup>2</sup> ja



11.09.2019

hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 000 000 euroa helmikuun 2019 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokoonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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