



22.09.2021

Ärende/8

## § 279

### Projektplan för nybyggnaden för daghemmet Pelimanni och Tiuku

HEL 2021-006073 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för en nybyggnad för daghemmet Pelimanni och Tiuku, daterad 17.06.2021, enligt vilken projektet omfattar cirka 2 260 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 10 159 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för september 2021.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

#### Bilagor

1 LPK Pelimanni ja Tiuku hankesuunnitelma 210617

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Föredragandens motiveringar

Behov

Projektplanen gäller daghemsbyggnaden som förverkligas som en nybyggnad i Gamlas i omgivningen av Spelmansvägen i adressen Potpurristigen 1.

I Kårböleområdet (Gamlas, Håkansåker, Magnuskärr) gjordes år 2016 en granskning av det lokala servicenätet i syfte att utreda behovet av servicelokaler som följer av befolkningstillväxten samt de befintliga lokalernas skick. I hela Kårböle distrikt kommer antalet barn i förskoleåldern att växa inom de följande 15 åren först kraftigt och sedan jämnare. Det har uppskattats att antalet barn i Kårböle distrikt kommer att öka med 250 fram till år 2034 jämfört med nuläget. Tillväxten riktar sig särskilt till Kungseken och Hongasmossa. Därtill har det uppskattats att



22.09.2021

antalet barn i åldern 1–6 i Gamlas delområde kommer att minska med ca 50 barn under prognosperioden.

Utifrån från fostrans- och utbildningssektorns utredning om servicelokalnätet är nybyggnadsprojektet en behövlig del av servicenätet i området. Utgångspunkten för ändringarna i lokalbehoven är de strategiska riktlinjerna för Helsingfors stads tjänster, enligt vilka servicehelheten bör utvecklas och göras allt mer kundorienterad genom förbättringar i kostnadseffektiviteten, produktiviteten och effektiviteten.

Stadsfullmäktige godkände 20.01.2021, § 14, detaljplaneändring nr 12625 för Spelmansvägens omgivning. I området planeras kompletteringsbyggnad. På parkeringsområdet vid Spelmansvägen 9–11 planeras nya flervåningshus. Den gamla daghemsbyggnaden på Potpurristigen som inte använts som daghem på flera år ersätts med en nybyggnad. YOS-kvartersområdet utvidgas norrut till rekreationsområdet. Den nya beteckningen för kvartersområdet är kvartersområde för närservicebyggnader (YL) vilket möjliggör byggande av ett daghem som omfattar 2 500 m<sup>2</sup> vy.

#### Projektplan för nybyggnaden

Lokalerna i daghemmet planeras för ca 210 barn. Antalet daghemplatser ökar med cirka 20 platser. För närvarande har daghemmet 190 platser och verksamhet vid två olika verksamhetsställen. Det har uppskattats att ca 40 personer kommer att arbeta i nybyggnaden.

Verksamheten i lokalerna kommer att omfatta småbarnspedagogik och förskoleundervisning för 1–6-åringar. Lokalerna gör det möjligt att ordna verksamhet i enlighet med planen för småbarnspedagogik. Lokalerna som tillåter verksamhet i smågrupper har planerats mångformiga. För daghemmet byggs en inhägnad gård för utevistelse som tillsammans med inomhuslokalerna bildar en enhetlig inlärningsmiljö. I planeringen förbereder man sig också på att lokalerna används som bostäder.

Byggnaden med tre våningar har en stomme som består av betongelement. Fasaderna har dels renmurat tegel, dels träpanelning. Yttertalet är maskinfogad plåt. Byggnaden värms upp med jordvärme. En del av elenergin produceras med solpaneler. Kalla separata uteförråd har sedumtäckta tak.

Projektet omfattar även genomförandet av LPA-området (ytan är 473 m<sup>2</sup>) på södra sidan av tomten. De nödvändiga platserna för skjutstrafik kan anläggas i området.



22.09.2021

Ärende/8

Projektet omfattar 2 260 m<sup>2</sup> bruttoyta, 1 789 m<sup>2</sup> lägenhetsyta och 1484 m<sup>2</sup> effektiv yta. Projektet omfattar även byggande av en gård för daghemmet.

Projektplanen utgör bilaga 1. Bilagorna till projektplanen finns i bilagematerialet.

#### Lokalkostnad för fostrans- och utbildningssektorn

Den interna månadshyran för nybyggnaden är 32,34 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, sammanlagt ca 57 900 euro i månaden och ca 694 800 euro om året. Grunden för hyran per kvadratmeter är 1 789 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Kapitalhyrans andel är 25,81 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, underhållshyrans andel 6,53 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, inklusive stadsmiljösektorns förvaltningskostnader 0,50 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Avkastningskravet är 3 % och amorteringstiden 30 år. Den slutliga kapitalhyran justeras efter de faktiska kostnaderna för projektet. Underhållshyran justeras så att den motsvarar underhållshyran vid tidpunkten då projektet färdigställs.

#### Projektets byggkostnader och finansiering

Maximipriset för projektets byggkostnader beräknat utgående från det teoretiska lokalbehovet uppgår till 10 159 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån för april 2021.

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt 2021-2030, som ingår som bilaga i 2021 års budget, har det reserverats sammanlagt 8 800 000 euro för att planera och genomföra projektet, utgående från att projektet genomförs under åren 2021-2022. Projektets finansieringsbehov på 10 159 000 euro och fördröjningen av projektets genomförande till år 2023 på grund av tilläggsplanering som hänför sig till en kostnadsjustering tas i beaktande i det nya förslaget till byggprogram.

#### Projektets genomförande och tidtabell

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn och fostrans- och utbildningssektorn. Representanter för bl.a. byggnadstillsynstjänsten, miljötjänsten och räddningsverket i stadsmiljösektorn samt tillgänglighetsombudsmannen har hörts som sakkunniga under planeringen av projektet.

Tjänsten lokaler inom helheten för byggnader och allmänna områden svarar för projektets genomförande och underhållet av byggnaden.



22.09.2021

Ärende/8

Genomförandet av nybyggnaden och gården för daghemmet Pelimanni och Tiuku har planerats så att byggandet börjar på vårvintern 2022 och lokalerna kan tas i bruk i augusti 2023.

#### Tillfälliga lokaler

Projektet har inget behov av tillfälliga lokaler.

#### Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden tillstyrkte projektplanen 18.12.2018 § 264, och konstaterade att denna väl svarar mot de funktionella målsättningarna inom fostran och utbildning. Utlåtandet finns i sin helhet i ärendets beslutshistoria.

#### Befogenheter

I enlighet med 7 kap. 1 § 3 punkten i förvaltningsstadgan beslutar stadsfullmäktige om projektplaner vars kostnads kalkyl överstiger 10 miljoner euro.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

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

#### Bilagor

1 LPK Pelimanni ja Tiuku hankesuunnitelma 210617

#### Bilagematerial

1 LPK Pelimanni ja Tiuku hankesuunnitelman liitteet 1-6

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### För kännedom

Fostrans- och utbildningsnämnden  
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

#### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 13.09.2021 § 622

HEL 2021-006073 T 10 06 00



22.09.2021

Ärende/8

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy päiväkotikiinteistö Pelimannin ja Tiukun uudisrakennuksen 17.6.2021 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 2 260 brm<sup>2</sup> ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 159 000 euroa huhtikuun 2021 kustannustasossa.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 17.08.2021 § 264

HEL 2021-006073 T 10 06 00

## Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi puoltavan lausunnon kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle 17.6.2021 päivätystä osoitteeseen Purpuripolku 1 toteutettavan päiväkodin hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävien tilojen valmistamiseen sovituissa aikatauluissa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivotaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuran ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

## Esittelijä

vs. varhaiskasvatusjohtaja



22.09.2021

Ärende/8

Ulla Lehtonen

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 17.06.2021  
§ 60

HEL 2021-006073 T 10 06 00

Eesitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle päiväkotikiinteistö Pelimannin ja Tiu'un osoitteessa Purpuripolku 1 sijaitsevan uudisrakennuksen 17.6.2021 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 260 brm<sup>2</sup> ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 159 000 euroa huhtikuun 2021 kustannustasossa ehdolla, että kasvatusta- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Samalla kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokoon- naisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

Käsittely

17.06.2021 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Ari Hulkkonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925  
ari.hulkkonen(a)hel.fi  
Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866  
erkki.huitti(a)hel.fi