



29.02.2016

Kaj/2

## § 196

### Lasten päiväkoti Fallpakan uudisrakennuksen hankehinnan korottaminen

HEL 2011-000680 T 10 06 00

#### Esitys

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä Lasten päiväkoti Fallpakan uudisrakennushankkeen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamisen siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 5 190 000 euroa syyskuun 2015 kustannustasossa.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi  
Ville Vastamäki, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 25902  
ville.vastamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 HS:n kustannusarvio, alustava\_25.11.2015
- 2 Hankesuunnitelman kustannusarvio 10.3.2014
- 3 LPK Fallpakka Hankesuunnitelma 1.7.2011.pdf

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Lasten päiväkoti Fallpakka rakennetaan Vuosaaren kaupungin omistamalle julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle (YL/k) Fallpakkankujalle. Korttelialue on asemakaavamerkinnällä varattu kunnan tarpeisiin.

Lasten päiväkoti Fallpakka tulee osaksi Mellunkylän päivähoidon alueen pysyvää palveluverkkoa. Uusi päiväkoti tulee turvaamaan päivähoidon palvelut lähipalveluna Mellunmäen ja Keski-Vuosaaren lapsimäärälle, joka on ennusteen mukaan kasvava.



29.02.2016

Kaj/2

Kustannusten nousu on aiheutunut rakennustöiden keskeytymisen ja urakkasopimuksen purkamisen seurannaisvaikutuksista.

## Esittelijän perustelut

### Aikaisempi hankepääätös

Kiinteistölautakunta hyväksyi 3.4.2014 (180 §) 10.3.2014 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1212 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 4 335 000 euroa joulukuun 2013 kustannustasossa.

### Kustannusmuutokset ja niiden syyt

Aiemmin hyväksytyn hankesuunnitelman kustannusarvion mukaan kustannukset olivat 4 335 000 euroa, kun HKR-Rakennuttajan laatiman uuden, nyt hyväksyttäväksi ehdotettavan 11.11.2015 tarkistetuksi päivätyn hankesuunnitelman arvonlisäverottomina lasketut kustannukset arvioidaan 5 190 000 euroksi, eli 4 282 euroa/brm<sup>2</sup>, elokuun 2015 hintatasossa.

Rakennusaikainen vakuus (282 000 euroa, alv. 0 %) huomioiden hankkeen kokonaiskustannukset enimmillään tulevat olemaan 4 910 000 euroa eli 4 051 euroa/brm<sup>2</sup>.

Rakennuksen laajuuteen, sisältöön ja laatuun ei ole tullut muutoksia. Kustannusten nousun on aiheuttanut kohteen pääurakoitsijaksi valitun Rasto Oy:n ajautuminen keväällä ja kesällä 2015 taloudellisiin vaikeuksiin, minkä takia rakennuttaja purki urakkasopimuksen 18.8.2015 ja otti työmaan haltuunsa 19.8.2015. Tämän jälkeen 20.8.2015 Rasto Oy asetettiin konkurssiin. Kohteen valmistuminen tulee viivästymään, ja kohteen kannalta kriittiset pihatyöt siirtyvät toteutettaviksi epäedulliseen vuodenaikaan.

Rakennuttajan kustannusten nousun aiheuttaa mallinnuksen mukaan ottaminen toteutussuunnitteluvaiheessa sekä aikasidonnaisten suunnittelukulujen nousu projektin valmistumisen siirtymisestä noin 8 kuukaudella.

HKR-Rakennuttaja on tehnyt ja valvonut urakkasopimuksen. Tästä johtuen HKR-Rakennuttaja osaltaan huolehtii, että rakennusaikainen vakuus saadaan hankkeen käyttöön rakennusurakan kustannusten ylityessä ja urakasta syntyviin muihin lisäkustannuksiin.

Rasto Oy:n työnaikainen vakuus on huomioitu käytettäväksi täysimääräisenä konkurssista johtuviin lisäkustannuksiin. Tällä perusteella lopullinen hankkeen enimmäiskustannus pitäisi olla alle 5 milj. euroa.



29.02.2016

Kaj/2

Stara on jatkanut urakoitsijan konkurssin jälkeisiä rakennustöitä.

#### Vuokravaikutus

Konkurssin aiheuttamien lisäkustannusten vuokravaikutusten osuudesta käydään neuvottelut Tilakeskuksen ja Varhaiskasvatusviraston kesken.

Vuokra on ollut 25 243 euroa kuukaudessa ja 305 078 euroa vuodessa.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) hankkeesta enimmäishinnan korotuksen perusteella huomioiden konkurssista aiheutuvat kustannukset on:

- tontinvuokra 0,54 euroa/htm<sup>2</sup>/kk
  - pääomavuokra 22,30 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, sisältää tontin vuokran
  - ylläpitovuokra 3,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk
- Yhteensä 25,80 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Vuokrakustannukset ovat konkurssin jälkeisen uudisrakennustyön jälkeen enintään 28 199 euroa kuukaudessa ja 338 393 euroa vuodessa. Lopullinen vuokravaikutus lasketaan urakan valmistuttua ja esitetään varhaiskasvatusvirastolle.

#### Hankkeen aikataulu ja rahoitus

Rakentaminen on aloitettu uudelleen syyskuussa 2015, ja työn on tarkoitus valmistua helmi-maaliskuussa 2016 sisäpuolisilta osin. Pihan viimeistely tehdään mahdollisesti keväällä kustannusten alentamiseksi.

Hankkeelle oli varattu rahoitus vuoden 2015 talousarvion ja taloussuunnitelman liitteenä olevassa rakentamishjelmassa vuodelle 2015. Vuonna 2015 käyttämättä jäänyt hankkeen määrärahaosuus on myönnetty vuodelle 2016 ylitysoikeutena. Aiemman enimmäishinnan ylittävä kustannusosuus voidaan kattaa muista hankkeista säästyvillä vuoden 2016 tilakeskuksen uudis- ja lisärakentamishankkeisiin varatuilla määrärahoilla.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi  
Ville Vastamäki, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 25902  
ville.vastamaki(a)hel.fi



29.02.2016

Kaj/2

## Liitteet

- 1 HS:n kustannusarvio, alustava\_25.11.2015
- 2 Hankesuunnitelman kustannusarvio 10.3.2014
- 3 LPK Fallpakka Hankesuunnitelma 1.7.2011.pdf

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Tiedoksi

Kiinteistölautakunta  
Varhaiskasvatuslautakunta

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 17.12.2015 § 623

HEL 2011-000680 T 10 06 00

Kiinteistökartta 107/679 507, Fallpakankuja 9

### Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Lasten päiväkoti Fallpakan uudisrakennushankkeen hankesuunnitelman enimmäishinnan korottamista siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverotona 5 190 000 euroa syyskuun 2015 kustannustasossa.

03.04.2014 Ehdotuksen mukaan

15.12.2011 Ehdotuksen mukaan

### Esittelijä

vs. tilakeskuksen päällikkö  
Markku Metsäranta

### Lisätiedot

Erkki Huitti, projektinjohtaja, puhelin: 310 31866  
erkki.huitti(a)hel.fi  
Jouko Snellman, rakennuspäällikkö, puhelin: 310 40334  
jouko.snellman(a)hel.fi

Tilakeskuksen päällikkö 07.11.2013 § 88

HEL 2011-000680 T 10 06 00

### Postiosoite

PL 10  
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

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



Kv 8084937, Kaupunginosa 47 Mellunkylä, kortteli 47267, tontti 4, karttalehti L6P1, Fallpakankuja 9, 00970 Helsinki

## Päätös

### Suunnitelmien kuvaus

Tilakeskuksen päällikkö päätti hyväksyä Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy:n laatimat Lasten päiväkoti Fallpakan uudisrakennuksen 31.5.2013 päivätyt, seuraavasti numeroidut luonnospiirustukset: 2001, 2002, 3001, 3002, 4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 5001 ja 5002.

Lasten päiväkoti Fallpakka tullaan rakentamaan Mellunkylään kaupungin omistamalle julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle (YL/k) Fallpakankujalle. Rakennustyöt toteutetaan yhdessä vaiheessa.

Päiväkotirakennus on kaksikerroksinen ja se suunnitellaan kokopäivä- ja esiopetustoimintaan 1-6-vuotiaille lapsille. Varsinaiset päiväkotitilat sijaitsevat pääosin toisessa kerroksessa pihan leikkialueen tasossa. Keittiö on suunniteltu kuumennuskeittiöksi. Rakennus on suunniteltu esteettömäksi.

Tontti sijaitsee I-luokan suojellulla pohjavesialueella. Pohjoisosan puusto on kaavassa suojeltu kaupunkikuvallisesti arvokkaana. Rakennuksen sijoittelussa tontilla on huomioitu koko rakennusoikeuden käyttämisen mahdollistavan laajennuksen sijoittaminen tontille.

Rakennus perustetaan teräsbetonisille lyöntipaaluille ja osin teräsbetonianturoille maanvaraan. Rakennuksen alemman kerroksen runkona ovat kantavat seinät, jotka tehdään teräsbetonista paikalla valaen tai teräsbetonielementeistä. Ylempi kerros on puurunkoinen. Rakennuksen julkisivut ovat maalattua hienosahattua puuta ja vesikate maalattua konesaumattua ja sinkittyä peltiä.

Hankkeen rakennuttajana toimii HKR-Rakennuttaja. Hankkeen arkkitehtisuunnittelusta vastaa Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy. Suunnitelmat on laadittu yhteistyössä varhaiskasvatusviraston kanssa.

### Asemakaava ja tontti

Korttelialue on asemakaavamerkinnällä varattu kunnan tarpeisiin. Luonnossuunnitelmat ovat asemakaavan mukaiset.

### Laatutaso

Hanke toteutetaan tämän päivän päiväkotirakennusten laatutasoa noudattaen siten, että rakentamisessa otetaan huomioon Helsingin kaupungin matalaenergiaohjeet sekä tehdyt tutkimukset ja selvitykset.



Rakennus-, sähkö- ja lvi-teknisissä suunnitelmissa on kiinnitetty huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen, äänenvaimennukseen ja turvallisuuteen.

Suunnittelussa on noudatettu kestävän kehityksen periaatetta tavoitteena elinkaarikustannuksiltaan sekä käyttökustannuksiltaan edulliset ratkaisut, rakenteet ja materiaalit.

#### Kustannukset

HKR-Rakennuttajan laatiman 25.7.2013 päivätyn luonnossuunnitelma-vaiheen kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat enintään 4 170 000 euroa arvonlisäveroton hinta (3 441 euroa/brm<sup>2</sup>), luonnosvaiheen kustannusarvio on laskettu hankesuunnitelman hintatasossa (maaliskuu 2011).

Luonnosvaiheen kustannukset eivät ylitä hankesuunnitteluvaiheen kustannuksia.

#### Aikataulu ja rahoitus

Hanke on talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2013 - 2017 vuosina 2013 – 2014 toteutettavana hankkeena. Rakentaminen alkaa huhtikuussa 2014 ja valmistuu toukokuussa 2015. Hankkeen rahoitustarve otetaan huomioon talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

#### Lausunnot

Varhaiskasvatusviraston edustaja on hyväksynyt luonnossuunnitelmat suunnittelukokouksessa 9.9.2013.

Varhaiskasvatusviraston työsuojelujaos on antanut suunnitelmista lausunnon 2.4.2013. Lausunto on liitteenä 1.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on antanut suunnitelmista lausunnon 23.10.2013. Lausunto on liitteenä 2.

#### Päätöksen perustelut

Kiinteistölautakunta päätti kokouksessaan 15.12.2011 (§ 647) hyväksyä Lasten päiväkotit Fallpakan uudisrakennuksen 1.7.2011 päivätyn hankesuunnitelman arvonlisäverottomana enimmäishintaan 4 170 000 euroa maaliskuun 2011 kustannustasossa.

#### Lisätiedot

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822  
tarja.lehto(a)hel.fi

Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319



29.02.2016

Kaj/2

irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Sosiaalilautakunta 16.08.2011 § 320

HEL 2011-000680 T 10 06 00

Päätös

Sosiaalilautakunta päätti hyväksyä omalta osaltaan päiväkotia Fallpakan 1.7.2011 päivätyn hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen sekä päätti antaa hankesuunnitelmasta kiinteistölautakunnalle puoltavan lausunnon.

Päiväkotia Fallpakan hankesuunnitelmaan sisältyvässä tarveselvityksessä kuvataan päiväkodin rakentamistarve Mellunkylän päivähoitoalueella.

Päiväkotia Fallpakka tulee sijoitettavaksi Mellunkylän peruspiirissä osoitteessa Fallpakankuja 9, 00970 Helsinki.

Tontti 47267/4, jolle päiväkotia rakennetaan, on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu julkisille lähipalveluille. Tontin pinta-ala on 5275 m<sup>2</sup> ja sille saa rakentaa enintään 2-kerroksisen rakennusalan, jonka kerrosala 1450 m<sup>2</sup>. Tontin kerrosalasta vähintään 200 m<sup>2</sup> on varattava asukkaiden yhteistilaksi. Yhteistilavaatimus huomioidaan hankkeessa siten, että osa päiväkodin tiloista on suunniteltu soveltuvaksi myös ilta- ja viikonloppukäyttöön.

Tontin perustamisolosuhteet ovat hankalat, mikä lisää hankkeen kustannuksia. Tontti on etelään laskeva rinnetontti, jonka korkeuserot ovat enimmillään noin yhdeksän metriä. Tontti sijaitsee suojellulla pohjavesialueella ja tontin luoteiskulmassa on suojeltua puustoa. Päiväkodin piha sijoittuu samalle tontille ja pihalle on suora käynti kaksikerroksisen rakennuksen kummastakin kerroksesta.

Hanke turvaa päivähoitopalvelut lähipalveluna Mellunkylän päivähoitoalueen asukkaille. Lisäksi päiväkotia Fallpakka vastaa myös Vuosaaren päivähoitoalueen palvelun tarpeeseen. Päivähoitoalueen lapsimäärä tulee kasvamaan lähivuosina, jolloin palvelun tarve koko alueella kasvaa. Hankkeen tarpeellisuus on arvioitu suhteessa päivähoitopalveluverkon kokonaisuuteen, joka sisältää kunnallisen ja yksityisen päivähoitopalvelun, leikkitoiminnan ja avustukset. Sosiaalivirasto on tarkastanut hankkeen tarvekartoituksen 24.8.2010 ja muuttanut alun perin kolmen lapsiryhmän päiväkodiksi suunnitellun päiväkodin Fallpakan viiden lapsiryhmän päiväkodiksi. Kun päiväkotia Fallpakka toteutuu suunnitellussa viiden lapsiryhmän laajuudessa, voidaan Vuosaaren päivähoitoalueelle suunnitellusta Kurki-Moision päiväkotihankkeesta luopua.



Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 10.11.2010 hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2011–2015 vuosina 2012–2013 toteutettavana hankkeena.

Päiväkoti Fallpakan laajuus on 105 tilapaikkaa, bruttoala 1212 brm<sup>2</sup> ja huoneistoala 1093 htm<sup>2</sup>.

Hankkeen rakennuttajan teettämän kustannusarvion mukaan rakentamiskustannukset tulevat olemaan yhteensä 4 170 000 euroa arvonlisäveroton hinta eli 3 441 euroa / brm<sup>2</sup>. Kustannukset ovat hintatasossa 3/2011 RI 130,6 ja THI 152,4.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen tilapalvelun laskelman mukaan hankkeen kuukausivuokra tulee olemaan 22,42 euroa /htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokran osuus on 19,00 euroa /htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 3,42 euroa /htm<sup>2</sup>/kk. Näin ollen hankkeen vuokrakustannukset ovat kuukaudessa 22 476,05 euroa eli 269 712,60 euroa vuodessa. Vuokrakustannukset tilapaikkaa kohden ovat 214,06 euroa/kk.

Päiväkodin käyttökustannukset ilman vuokrakustannuksia ovat 907 294 euroa/vuosi, joista henkilöstömenojen osuus on 690 704 euroa/vuosi.

Käyttökustannukset otetaan huomioon vuoden 2013 talousarvioehdotuksessa.

Kohteen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota ratkaisuihin, joilla voidaan vaikuttaa vuokrakustannuksiin alentavasti.

Terveysvaikutusten näkökulmasta päiväkodin rakentaminen tukee sekä alueen lasten ja perheiden että työntekijöiden hyvinvointia. Tähän asti Fallpakan asuinalueella ei ole ollut päiväkotia ja tämän hankkeen myötä päivähoitopalvelut pystytään tarjoamaan entistä paremmin lähialueella asukkaille, millä on myös yhteisöllisyyttä vahvistava vaikutus. Myös mahdollisuus käyttää päiväkodin tiloja asukastilana iltaisin ja viikonloppuisin vahvistaa yhteisöllisyyttä. Rakentamisella on huomattava vaikutus henkilökunnan ja alueen lasten terveyteen ja hyvinvointiin, kun päiväkodille saadaan turvalliset, terveelliset ja ajanmukaiset tilat.

Suunnitelmat on laadittu esteettömyysmääräysten mukaisesti. Esteetön kulkuyhteys on ensisijaisesti ajateltu Fallpakankujaan liittyvän etuaukion ja pääsisäänkäynnin puolelta, pohjakerroksen tasolta. Pääsisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä on hissi. Esteetön wc-tila on sijoitettu 1. kerrokseen.

Pöytäkirjanote kiinteistölautakunnalle, kiinteistöviraston tilakeskukselle, sosiaaliviraston tilayksikölle ja lasten päivähoidon vastuualueelle.

Esittelijä





29.02.2016

Kaj/2

sosiaalijohtaja  
Paavo Voutilainen

Lisätiedot

Mikko Mäkelä, suunnittelija, puhelin: 310 24378  
mikko.makela(a)hel.fi