



26.08.2019

Asia/7

## § 527

### V 11.9.2019, Päiväkoti Vaapukan ja Roihuvuoren ala-asteen uudisrakennuksen hankesuunnitelma

HEL 2019-004421 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy päiväkoti 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

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma\_lpk Vaapukka ja Roihuvuoren ala-asteen Marjaniemen toimipaikka\_190415
- 2 Hankesuunnitelman liitteet\_lpk Vaapukka jne\_190415

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Päiväkoti Vaapukan ja Roihuvuoren ala-asteen Marjaniemen toimipaikan uudisrakennuksen tarkoituksena on korvata nykyiset päiväkoti Vaapukan, päiväkoti Lakan ja päiväkoti Mustikan tilat sekä Roihuvuoren ala-asteen nykyiset Sinivuokonpolun tilapäiset tilat.

Päiväkotien sekä Roihuvuoren ala-asteen koulun tilatarpeiden yhdistäminen korvaavaksi uudisrakennukseksi on useita erillishankkeita toimivampi ja kustannustehokkaampi ratkaisu.



Uudisrakennuksella pystytään nykyisiä tiloja paremmin mahdollistamaan alueen lapsille turvallinen, toimiva ja hyvinvointia edistävä oppimisympäristö, joka vastaa uuden oppimiskäsityksen toiminnalle asettamia tavoitteita. Hanke mahdollistaa myös varhaiskasvatuksen osallistumisasteen lisäämisen sekä koulun toimipaikan oppilasmäärän lisäämisen.

Hankkeen kustannusarvio on 14 000 000 euroa. Rakentamisen on tarkoitus alkaa huhtikuussa 2020 ja valmistua kesäkuussa 2021.

## Esittelijän perustelut

### Rakennuspaikka ja asemakaava

Rakennuspaikka sijaitsee Vartiokylässä Valkovuokonpolun ja Sinivuokonpolun risteyksessä osoitteessa Sinivuokonpolku 9. Tällä hetkellä tontilla sijaitsee Roihuvuoren ala-asteen koulun Sinivuokonpolun lisätilapaviljongit ja liikuntakenttä. Rakennuspaikka on osa vehreätä pientaloympäristöä, jonka pohjoispuolella sijaitsee Kauppakartanonkadun asuinkerrostalot.

Alueella on voimassa asemakaava nro 10835, joka on tullut voimaan 5.12.2003. Uudisrakennus tulee kortteliin 45049, joka on asemakaavassa määritelty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Tontin pinta-ala on 10 052 m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on 0,6. Tontille saa rakentaa kolme kerrosta käsittävän rakennuksen, jonka kerrosala on 6 031 kem<sup>2</sup>. Hanke on asemakaavan mukainen.

### Hankkeen tarpeellisuus

Korvaavaan uudisrakennukseen siirtyvä toiminta jakautuu nykyisiin neljään toimipaikkaan. Palveluverkkotarkastelussa on todettu, että neljän toimipaikan tilatarpeiden yhdistäminen korvaavaksi uudisrakennukseksi arvioidaan useita erillishankkeita toimivammaksi ja kustannustehokkaammaksi ratkaisuksi.

Uudisrakennus korvaa nykyisen päiväkotivaapukan 101 tilapaikkaa, päiväkotivaapukan 69 tilapaikkaa, päiväkotivaapukan 46 tilapaikkaa sekä Roihuvuoren ala-asteen koulun Sinivuokonpolun toimipaikan tilat, jotka on mitoitettu 84 oppilaalle.

Päiväkotivaapukan huonokuntoista rakennusta on aikaisemmin esitetty peruskorjattavaksi. Alueen palveluverkkoa arvioitaessa on päädytty siihen, että peruskorjaamiseen ei kannata ryhtyä ja rakennus korvataan laajuudeltaan suuremmalla uudisrakennuksella.

Päiväkotivaapukan tilatarve on akuutti, sillä päiväkodin nykyiset Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä vuokratut tilat osoitteessa Kauppakartanon-



katu 16 tullaan purkamaan vuoden 2020 alussa. Vuoden 2019 elokuusta lähtien päiväkotitoimii noin kahden vuoden ajan, uudisrakennuksen valmistumiseen saakka, lisätilapaviljongissa Sinivuokonpolulla.

Palveluverkkotarkastelussa on todettu, että päiväkotitoiminta on tarkoituksenmukaista siirtää kerrostalon tiloista hankesuunnitelman kohteena olevaan uudisrakennukseen.

Lisäksi uudisrakennus korvaa Roihuvuoren ala-asteen koulun Sinivuokonpolun toimipaikan alun perin tilapäisiksi suunnitellut tilat, jotka ovat elinkaarensa päässä.

### Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Päiväkodin tilat suunnitellaan noin 240:lle 1–6 -vuotiaalle lapselle ja koulun tilat mitoitetaan 100:lle oppilaalle. Uudisrakennuksen myötä päiväkotien ja koulun käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa. Päiväkotitoiminnan lisäksi osa uudisrakennuksen tiloista on iltaisin ja viikonloppuisin kuntalaisten käytettävissä.

Hankkeen laajuus on 3 532 brm<sup>2</sup>, 3 145 htm<sup>2</sup> ja 2 533 hym<sup>2</sup>. Hanke sisältää myös päiväkodin ja koulun pihan rakentamisen.

Uudisrakennus on betonirunkoinen. Alustatilallisen alapohjan, väli- ja yläpohjien rakenteena toimii ontelolaatasto. Julkisivumateriaalina on tiili ja vesikatteena bitumikermikatto. Vesikaton suunnitelmissa varaudutaan myös viherkattovaihtoehtoon. Ulkopuoliset porrarakenteet ovat betonia. Ulkorakennukset ovat puurunkoisia ja puuverhottuja.

Uudisrakennuksen tilasuunnittelun tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Toiminnallisena tavoitteena on, että tilat tukevat toisaalta päiväkodin ja koulun toimintaa, toisaalta tarjoavat hyvät mahdollisuudet spontaaniin leikkiin ja luovaan toimintaan. Tilat suunnitellaan turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä myös aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille, nuorille ja aikuisille soveltuviksi.

Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota paloturvallisuuteen, esteettömyyteen, sisäilman laatuun, äänenvaimennukseen sekä valaistukseen. Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia. Suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan kestävä kehityksen periaatteet.

Rakennuksessa tulee työskentelemään arviolta 45 henkilöä varhaiskasvatukseen ja esiopetuksen parissa sekä koulun neljä opettajaa ja



kolme avustajaa. Ruokapalvelu- ja siivoushenkilökunnan määrä on yhteensä seitsemän henkilöä.

#### Rakentamiskustannukset ja rahoitus

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 14 000 000 euroa (3 964 euroa/brm<sup>2</sup>) helmikuun 2019 kustannustasossa.

Vuoden 2018 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019–2028 perusparannukselle on varattu 16 miljoonaa euroa ja rakentamisen ajoitus esitetty vuosille 2021–2021. Alustava arvio on perustunut koulujen perusparannushankkeiden keskimääräisiin toteutuneisiin kustannuksiin. Hankkeen laajuus on suunnittelun alkaessa pienentynyt, joten myös enimmäishinta alittaa hankkeelle varatun määrärahan. Hankkeen hankesuunnitelman mukainen 14 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa.

#### Vuokrakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus on arviolta 82 179 euroa kuukaudessa eli 986 146 euroa vuodessa. Vuokra on 26,13 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 20,35 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus 5,97 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on käytetty 3 145 htm<sup>2</sup>. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Väistötilat

Rakennuksen toteuttaminen ei vaadi väistötiloja.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 18.6.2019 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että se vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita.

Lausunnon mukaan hankkeessa suunnitellaan toimintaa tukevat tilat, jotka edistävät varhaiskasvatussuunnitelman ja opetussuunnitelman tavoitteiden toteuttamista. Sijoittamalla useampia päiväkoteja ja koulun toimipiste samaan kokonaisuuteen mahdollistetaan toiminnalle pedagogisesti monipuolinen oppimisympäristö.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää lausunnossaan huomiota siihen, että toteutussuunnittelussa tulee jatkossakin työskennellä yhdessä



käyttäjätöimialan kanssa. Erityisesti ääneneristyksen ja -vaimennuksen sekä valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi. Lisäksi pihan jalankulkuväylien valaistukseen tulee kiinnittää huomioita, erityisesti niiden ollessa liikenteen läheisyydessä. Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannusseurannan, suunnittelun ohjauksen ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin. Myös aikataulun pitävyydestä on myös huolehdittava. Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa pitää edelleen huomioida henkilöstön, lasten ja nuorten näkemykset tilojen kehittämisessä.

#### Hankkeen toteutusvastuu ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelut.

Uudisrakennus ja osa pihasta on suunniteltu toteutettavaksi siten, että työt alkavat huhtikuussa 2020 ja tilat valmistuvat kesäkuussa 2021. Pihan toteuttaminen pitää vaiheistaa. Ensimmäisessä vaiheessa osa päiväkodin pihasta toteutetaan pihasuunnitelman mukaisesti. Kun päiväkodit ja koulu ovat siirtyneet uudisrakennukseen, tilapäiset koulurakennukset ja päiväkotit puretaan tontilta ja loppuosa pihasta rakennetaan pihasuunnitelman mukaisesti.

#### Hankesuunnitelman valmistelu ja toimivalta asiassa

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu kaupungin museon, rakennusvalvontapalveluiden, ympäristöpalveluiden ja pelastuslaitoksen asiantuntijoita. Lisäksi on kuultu kaupungin esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

---

#### 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

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



## Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma\_lpk Vaapukka ja Roihuvuoren ala-asteen Marjanien toimipaikka\_190415
- 2 Hankesuunnitelman liitteet\_lpk Vaapukka jne\_190415

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

## Tiedoksi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

## Päätöshistoria

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 päiväkotivaapukan, päiväkotivaapukan ja Roihuvuoren ala-asteen koulun Sini-vuokonpolun toimipaikan korvaavan uudisrakennus -hankkeen 15.4.2019 päivätystä 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 va-laistukseen tulee kiinnittää huomiota ja tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannusseurannan 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.



26.08.2019

Asia/7

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 hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 000 000 euroa helmikuun 2019 kustannustasossa ehdolla, että kasvatusta ja koulutusta lautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

**B**

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

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer



26.08.2019

Asia/7

---

Lisätiedot

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

---

**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**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566