



28.08.2017

Asia/10

## § 764

### Päiväkoti Borgströminmäen uudisrakennuksen hankesuunnitelma

HEL 2017-002250 T 10 06 00

#### Esitys

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä päiväkoti Borgströminmäen 22.2.2017 päivätyn uudisrakennuksen hankesuunnitelman, ja oikeuttaa samalla rakennetun omaisuuden hallintapäällikön vuokraamaan Kruunuvuoren Palvelu Oy:ltä osittain päiväkodin käyttöön samassa kiinteistössä sijaitsevan asukastilan jäljempänä esittelijän perusteluissa kuvattuun ja muuten tavanomaisin ehdoin.

Päiväkoti on tarkoitus toteuttaa yhteishankkeena Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n omistukseen tulevan asukastilan kanssa.

Uudisrakennuksena toteutettavan yhteishankkeen enimmäislaajuus on 1595 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta yhteensä arvonlisäverottomana 5 870 000 euroa toukokuun 2016 kustannustasossa.

Hanke toteutetaan keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiönä, jonka osakekannasta Helsingin kaupungin omistukseen tulevan päiväkodin osuus on noin 80 % sekä Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n omistukseen tulevan asukastilan osuus noin 20 %.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Lpk Borgströminmäki hankesuunnitelma 22.2.2017

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Otteet

##### Ote

Kruunuvuorenrannan Palvelu  
Oy

##### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-  
hallitus  
Esitysteksti  
Liite 1



## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Kruunuvuorenrantaan, osoitteeseen Föglönkuja 1, suunnitellun keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiöhankkeena toteuttavaan rakennukseen sijoittuvat sekä lasten päiväkoti Borgströminmäki että Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n asukastila.

Asemakaavassa on määrätty päiväkotitilojen enimmäiskerrosalaksi 1200 kem<sup>2</sup> ja asukastilan vähimmäiskerrosalaksi 300 kem<sup>2</sup>.

Hankkeessa rakennettava kerrosala on yhteensä 1500 kem<sup>2</sup> ja toteutettava bruttoala yhteensä 1595 brm<sup>2</sup>.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

### Yleistä hankkeesta

Borgströminmäki kuuluu kaakkoiseen varhaiskasvatusalueeseen. Päiväkoti Borgströminmäki tulee olemaan lähivuosina Kruunuvuorenrannan uuden asuinalueen ainoa päiväkoti, ennen kuin seuraava päiväkoti Hopealaakso arvion mukaan vuonna 2021 valmistuu.

Kiinteistö sijoittuu osoitteeseen Föglönkuja 1 (kortteli 49044, tontti 2). Päiväkodin piha-alueen itä-reunalla on kalliota, jota ei kustannussyistä louhita. Jotta päiväkodille saadaan riittävän kokoinen ja turvallinen leikki-alue, kasvatetaan pihaa viereiseltä tontilta erotettavalla 308 m<sup>2</sup>:n kaistaleella.

Lasten päiväkoti Borgströminmäki toteutetaan tämän päivän laatutasoa noudattaen, voimassa olevien rakennusmääräysten ja ohjeiden sekä Helsingin kaupungin ohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveelliseksi, turvallisiksi, viihtyisiksi ja ajanmukaisiksi. Päiväkoti on suunniteltu yhteistyössä varhaiskasvatusviraston kanssa uusimman päiväkotikonseptin mukaan.

Asukastila on suunniteltu yhdessä Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n edustajien kanssa. Asukastilasta on tarkoitus vuokrata tilaa kaupungille ja edelleen varhaiskasvatus ja esiopetus -palvelukokonaisuuden käyttöön yhteisesti sovittujen käyttöaikojen suhteessa kymmenen vuoden (10) määräaikaisella vuokra-ajalla ja jatkaa sopimusta määräajan jälkeen toistaiseksi voimassaolevana.

### Hankkeen laajuus

<b>Postiosoite</b> PL 10 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunginkanslia@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 <a href="http://www.hel.fi/kaupunginkanslia">http://www.hel.fi/kaupunginkanslia</a>	<b>Puhelin</b> +358 9 310 1641 <b>Faksi</b> +358 9 655 783	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6	<b>Tilinro</b> FI0680001200062637 <b>Alv.nro</b> FI02012566
--	---	---	------------------------------	--



Päiväkoti on kaksikerroksinen ja sen huoneistoala on 1048,5 htm<sup>2</sup>. Asukastila on yksikerroksinen ja sen laajuus on 237,5 htm<sup>2</sup>. Koko uudisrakennuksen huoneistoala on yhteensä 1286 htm<sup>2</sup>.

Asukastilasta kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön vuokrattavan yhteiskäyttötilan päivähoidon tilapaikkojen määrittämisessä huomioon otettavan suhteellisen osuuden laskennallinen pinta-ala on noin 90 htm<sup>2</sup>, joten päiväkotia Borgströminmäen käyttöön tuleva huoneistoala on yhteensä 1138,5 htm<sup>2</sup>.

Koko uudisrakennuksen bruttoala on 1595 brm<sup>2</sup> ja laskennallinen hyötyala 1139 htm<sup>2</sup>.

#### Investointi

Tilakeskuksen laatiman yhteishankkeen suunnitteluvaiheen (HKA) kustannusarvio on 5 870 000 euroa arvonnalisäverottomana toukokuun 2016 kustannustasossa.

Keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakekannasta Helsingin kaupungin omistukseen tulevan noin 80 % (päiväkodin) osuuden enimmäishinta on 4 696 000 euroa, ja Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n omistukseen tulevan noin 20 % (asukastilan) osuuden enimmäishinta on 1 174 000 euroa.

#### Asukastilan vuokraaminen päiväkodin käyttöön

Samaan rakennukseen sijoittuvan Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n asukastilan kanssa päiväkodilla on yhteiskäyttötiloina mm. salitilat ja muita aputiloja, joiden laskennalliseksi pinta-ala on hankesuunnitelmassa arvioitu käyttöaikojen suhteessa noin 90 htm<sup>2</sup>. Tämä lasketaan mukaan päiväkodin yhteensä 1138,5 htm<sup>2</sup> vuokra-alaan sekä tilapaikkoja määrittävään pinta-alaan.

Yhteiskäytössä olevan asukastilan vuokra on sovittu saman suuruiseksi kuin tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaan määriteltävä sisäinen vuokra, joka tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan.

Asukastilasta Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle maksettava vuokra sisältäen ylläpidon on noin 2268 euroa/kk eli 27 216 euroa vuodessa. Pääomavuokran osuus on noin 22 356 euroa vuodessa.

#### Vuokravaikutus varhaiskasvatukseen ja esiopetuksen palvelukokonaisuudelle

Päiväkodin arvioitu kokonaisvuokra on 25,20 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, joka sisältää pääomavuokraa 20,70 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokraa 4,50 euroa/htm<sup>2</sup> (, jossa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden hallintokulu on 0,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk).



Päiväkodin käyttöön tuleva pinta-ala on yhteensä 1138,5 htm<sup>2</sup>, jonka vuokratustannukset ovat noin 28 690 euroa/kk ja noin 344 290 euroa/vuosi. Tilapaikkoja on 142. Kustannus tilapaikkaa kohden on noin 36 204 euroa.

Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan. Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden laskentaperusteena on 3 % tuotto ja 30 vuoden poistoaika.

Ylläpidon hoidosta sovitaan kiinteistöyhtiön muodostamisen yhteydessä. Lopullinen ylläpitovuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti.

#### Varhaiskasvatuslautakunnan lausunto

Varhaiskasvatuslautakunta päätti 7.3.2017 (32 §) puoltaa päiväkotikiinteistön Borgströminmäen uudisrakennusta koskevan hankesuunnitelman hyväksymistä.

#### Hankkeen aikataulu ja toteutus

Uudisrakentaminen on tarkoitus aloittaa pohjarakennustöillä toukokuussa 2017. Kohteen arvioitu valmistumisaika on syksyllä 2018.

Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus toimii koko hankkeen rakennushankkeeseen ryhtyvänä ja vastaa hankkeen toteuttamisesta sekä perustaa kiinteistöosakeyhtiön yhdessä Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n kanssa.

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy ostaa asukastilan osakekannan kaupungilta erikseen sovittavan aikataulun mukaisesti siten, että koko omistusoikeus siirtyy Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle viimeistään hankkeen käyttöönottohetkellä. Kauppahinta tulee olemaan omistusoikeuksien suhteessa jaettu osuus koko hankkeen toteutuneesta kokonaiskustannuksesta.

Rakennuttamistehtävät hoitaa rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden kilpailuttama rakennuttajakonsultti.

#### Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston vuodelle 2017 hyväksymän talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2017 - 2026 hankkeen kustannuksiksi on esitetty 5,5 miljoonaa euroa vuosille 2017 - 2018.

#### Väistötila

Hanke on uudisrakennushanke, väistötilaa ei tarvita.



28.08.2017

Asia/10

## Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Liitteet

1 Lpk Borgströminmäki hankesuunnitelma 22.2.2017

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Otteet

### Ote

Kruunuvuorenrannan Palvelu  
Oy

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupungin-  
hallitus  
Esitysteksti  
Liite 1

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto

## Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 09.03.2017 § 103

HEL 2017-002250 T 10 06 00

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti, että kaupunginhallitus hyväksyy päiväkotin Borgströminmäen 22.2.2017 päivätyn uudisrakennuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman, ja että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen päällikön vuokraamaan Kruunuvuoren Palvelu Oy:ltä päiväkodin käyttöön samassa kiinteistössä sijaitsevan asukastilan jäljempänä kuvatuin ehdoin.



28.08.2017

Asia/10

Päiväkoti on tarkoitus toteuttaa yhteishankkeena Kruunuvuoren Palvelu Oy:n omistukseen tulevan asukastilan kanssa.

Uudisrakennuksena toteutettavan yhteishankkeen enimmäislaajuus on 1595 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta yhteensä arvonlisäverottomana 5 870 000 euroa toukokuun 2016 kustannustasossa.

Hanke toteutetaan keskinäisenä kiinteistöosaakeyhtiönä, jonka osakekannasta Helsingin kaupungin omistukseen tulevan päiväkodin osuus on noin 80 % sekä Kruunuvuoren Palvelu Oy:n omistukseen tulevan asukastilan osuus noin 20 %.

Päätökset hyväksytään ehdolla, että varhaiskasvatuslautakunta antaa hankkeesta puoltavan lausunnon.

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Marjut Rantapuro, asiakaspäällikkö, puhelin: 310 21025  
marjut.rantapuro(a)hel.fi  
Jarmo Raveala, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi

Varhaiskasvatuslautakunta 07.03.2017 § 32

HEL 2017-002250 T 10 06 00

Päätös

Varhaiskasvatuslautakunta päätti hyväksyä päiväkotia Borgströminmäen uudisrakennusta koskevan liitteenä olevan tarveselvityksen ja antoi kiinteistölautakunnalle 22.2.2017 päivätyistä hankesuunnitelmasta omalta osaltaan puoltavan lausunnon.

Käsittely

07.03.2017 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Alexi Niskanen: Varhaiskasvatuslautakunta on huolestunut Helsingin kaupungin palveluiden korkeista tilavuokrista. Helsingin kaupunginvaltuuston täytyy tehdä enemmän töitä ensi kaudella, jotta tilavuokria saadaan alennettua.



28.08.2017

Asia/10

---

Alexi Niskasen ehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja  
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

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