



05.11.2018

Asia/4

§ 686

V 14.11.2018, Päiväkoti Malminkartanoa ja nuorisotalo Malminkartanoa koskevan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2017-013276 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy lasten päiväkoti Malminkartanon ja nuorisotalo Malminkartanon 2.5.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 049 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 774 000 euroa maaliskuun 2018 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

1 2821U20055 Hankesuunnitelma 020518

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Päiväkoti Malminkartanon ja nuorisotalo Malminkartanon hankesuunnitelma koskee nykyisten huonokuntoisten tilojen korvaamisesta uudisrakennuksella.

Uudisrakennukseen on tarkoitus sijoittaa 250-paikkainen päiväkoti, nuorisotilat sekä ilta- ja yhteiskäyttöön suunniteltuja tiloja. Uudisrakennus korvasi huonokuntoiset lasten päiväkoti Apilan tilat Arentinkuja 3:ssa ja Pihkatie 6:ssa sekä lasten päiväkoti Timotein tilat Piianpolku 3:ssa sekä nuorisopalvelun entiset tilat Piianpolku 3:ssa.



Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan yhteistyönä. Hankesuunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina aiempien kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia. Pihan suunnitteluun on osallistettu pihan käyttäjiä. Lisäksi päiväkodin lapsilta, henkilökunnalta ja lasten vanhemmilta on saatu ehdotuksia pihan suunnittelusta.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon 30.10.2018. Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon 16.10.2018.

Esittelijän perustelut

Tarve

Malminkartanossa toimii tällä hetkellä lasten päiväkoti Apila Arentinkuja 3:ssa ja Pihkatie 6:ssa sekä lasten päiväkoti Timotei Piianpolku 3:ssa. Päiväkotien nykyiset tilat ovat huonossa kunnossa.

Varhaiskasvatus on esittänyt lasten päiväkoti Malminkartanon tilapaikatarpeeksi 250 paikkaa. Uudisrakennuksessa tulisivat toimimaan yhdistettyinä nykyiset päiväkodit Timotei ja Apila. Tuleva päiväkoti Malminkartano sijaitsee läntisellä varhaiskasvatusalueella, Malminkartanon peruspiirissä ja se on osa alueen pysyvää palveluverkkoa.

Malminkartanon Piianpolun nuorisotalo suljettiin laajojen kosteusvaurioiden vuoksi vuoden 2016 lopussa. Nuorisoasiainkeskuksen käytössä oli tuolloin tiloja yhteensä 869 m². Tällä hetkellä nuorisotalon toimintaa harjoitetaan väistötiloissa osoitteessa Puustellintie. Nuorisopalvelu on esittänyt tilatarpeekseen 500 htm². Malminkartano on nuorisopalveluille tärkeätä toiminta-alueita. Alueella asuu runsaasti 9–17 -vuotiaita lapsia ja nuoria, jotka ovat nuorisopalvelun keskeistä kohderyhmää. Malminkartanon alueen täydennysrakentamisen myötä nuorten määrä alueella tulee lisääntymään entisestään.

Rakennukset

Rakennuspaikalla Piianpolku 3:ssa sijaitsee tällä hetkellä entinen koulurakennus sekä erillinen asuinrakennus. Entinen koulurakennus on yksikerroksinen ja se on valmistunut vuonna 1979. Rakennuksessa toimii tällä hetkellä 108-paikkainen lasten päiväkoti Timotei. Rakennuksessa aiemmin toiminut nuorisotalo on suljettu loppuvuodesta 2016 kosteusvaurioiden vuoksi. Rakennuspaikalla sijaitsevien rakennusten kunto on niin heikko, ettei niitä kannata peruskorjata, vaan ne puretaan. Raken-



nusten purku toteutetaan erillisenä hankkeena. Uudisrakennushankkeen tavoitteena on rakentaa nykyisten purettavien rakennusten tilalle uudisrakennus, jossa on tilat sekä päiväkodille että nuorisotoimelle. Uudisrakennushankkeessa on huomioitu sekä sisä- että ulkotilojen yhteiskäyttö lasten ja nuorison kesken sekä kuntalaiskäyttö iltaisin ja viikonloppuisin.

Suunnitelma

Hanke toteutetaan voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin rakennusvalvontapalveluiden ohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen, luonnonvalon hyödyntämiseen ja äänenvaimennukseen.

Rakennus tulee olemaan päiväkodin ja nuorisotalon käytössä. Osa tiloista ja kaikki piha-alueet ovat yhteiskäyttöisiä. Tämän lisäksi tiloja on mahdollista vuokrata ulkopuolisille käyttäjille. Rakennus on betonirunkoinen. Julkisivut verhoillaan pääosin punatiilellä. Päiväkodin osalta rakennus on kaksikerroksinen ja nuorisotalon osalta yksikerroksinen. Hankkeessa varaudutaan sekä rakenteellisilla että teknisillä ratkaisuilla rakennuksen tilojen muunneltavuuteen.

Päiväkotitilojen osalta tavoitteena on luoda joustavat ja avoimet oppimisympäristöt sekä tilatoiminnoiltaan tehokas päiväkotitila. Tilat suunnitellaan vastaamaan varhaiskasvatuksen nykyisiä toimintatapoja, joissa korostuu lasten osallisuus ja pienryhmätoiminta.

Nuorisotalon tiloihin on suunniteltu toiminnan ytimenä toimiva olohuone, jota tukee nuorten ja kansalaistoiminnan tarpeisiin soveltuva keittiö. Tämän lisäksi tiloihin on suunniteltu nuorten toimintaan soveltuvia pienryhmätiloja ja päiväkodin kanssa yhteiskäyttöön tuleva 200m² suuruisen liikuntasali. Rakennuksen pihatilat on suunniteltu myös nuorten käyttöön soveltuviksi siten, että nuorisotalon ja ulkoalueen saumaton käyttö mahdollistaa esimerkiksi seikkailu- ja ympäristötoiminnan paremmin kuin aikaisempi tilaratkaisu.

Suunnittelussa pyritään siihen, että uudisrakennusta voidaan pitää käyttökunnossa pintoja korjaamalla sekä rakennusosia ja -järjestelmiä uusimalla kohtuullisin kustannuksin mahdollisimman kauan. Näin pidennetään aikaa, ennen kun varsinaisia laajoja peruskorjauksia tarvitaan. Uudisrakennukselle laaditaan huolto- ja tarkastusohjelma. Normaaleihin rakennusosien käyttöikiin pääseminen edellyttää huolto- ja tarkastusohjelman edellyttämien toimenpiteiden toteuttamista.

Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset

| | | | | |
|---|---|---|------------------------------|--|
| 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 |
|---|---|---|------------------------------|--|



Hankkeen kokonaislaajuus on 3 049 brm² ja huoneistoala 2 500 htm².

Tilat jakautuvat käyttäjien kesken seuraavasti:

- varhaiskasvatus ja esiopetus 2 000 htm²
- nuorisopalvelut 500 htm².

Rakentamisen kustannukset kustannustasossa 3/2018 RI 102,1; THI 180,8 ovat arvonlisäverottomana 11 774 000 euroa (3 862 euroa/brm²).

Vuokraennuste

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (kaupunginhallitus 14.12.2015 § 1208) mukaan määritelty sisäinen vuokra kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on noin 26,14 euroa/htm², 52 280 euroa/kk ja noin 627 360 euroa/v. Tästä pääomavuokran osuus on 44 520 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 7 760 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 2 000 htm². Sisäinen vuokra kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalle on noin 25,36 euroa/htm², 12 680 euroa/kk ja noin 152 160 euroa/v. Tästä pääomavuokran osuus on 10 740 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 1 940 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on 500 htm².

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Väistötilojen kustannus on sisällytetty pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan.

Väistötilat

Hankkeessa tarvitaan väistötilat nykyisen lasten päiväkoti Timotein 108 tilapaikalle. Väistötarpeeksi on arvioitu noin 22 kuukautta. Väistötila on suunniteltu sijoitettavaksi Piihanpuiston pohjoispuolelle, osoitteeseen Puustellinpolku 13. Väistötilan kustannukset ovat arviolta yhteensä noin 900 000 euroa (alv. 0 %). Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon vuokraa määritettäessä, joten ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

Rahoitus

Kaupunginvaltuuston 29.11.2017 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018–2027 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 11,4 miljoonaa euroa. Hankkeelle on esitetty päärahoitus vuosille 2018–2019. Hankkeen muuttunut aikataulu otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

| | | | | |
|---|---|---|------------------------------|--|
| 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 |
|---|---|---|------------------------------|--|



05.11.2018

Asia/4

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla ja se toteutetaan kokonaisvastuurakkana. Hankkeen tavoitteellinen aikataulu on, että rakennus otetaan käyttöön 8/2020.

Kasvatus- ja koulutuslautakunnan sekä kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan lausunnot

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 30.10.2018 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Lausunnossaan kasvatus- ja koulutuslautakunta toteaa, että nykyisiin tiloihin verrattuna uudishankkeessa saadaan terveelliset ja turvalliset tilat, jotka mahdollistavat tilojen monipuolisen käytön. Uudishankkeen tiloissa voidaan ottaa paremmin huomioon varhaiskasvatussuunnitelman mukaiset toiminnalliset tekijät. Hanke mahdollistaa strategian mukaiset lähipalvelut Malminkartanon alueella.

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta on 16.10.2018 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Lausunnossaan lautakunta toteaa Malminkartanon olevan nuorisopalveluille tärkeätä toiminta-alueita, jossa on nuorisopalveluiden keskeistä kohderyhmää. Tarve alueella olevalle nuorisotilalle jatkuu myös tulevaisuudessa ja nuorten määrä tulee lisääntymään entisestään alueen täydennysrakentamisen myötä.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

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

Liitteet

1 2821U20055 Hankesuunnitelma 020518

Oheismateriaali

1 2821U20055 Hankesuunnitelman liitteet oheismateriaalina

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kasvatus- ja koulutuslautakunta
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta



05.11.2018

Asia/4

Päätöshistoria

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta 16.10.2018 § 201

HEL 2017-013276 T 10 06 00

Lausunto

Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antoi omalta osaltaan puoltavan lausunnon kaupunkiympäristön toimialalle Malminkartanon nuorisotalon uudisrakennusta koskevasta hankesuunnitelmasta, joka on päivätty 2.5.2018. Lisäksi lautakunta lausui seuraavaa:

Malminkartanon nuorisotalo on toiminut aiemmin osoitteessa Piianpolku 3 sijainneessa rakennuksessa, joka on suljettu 2016 kosteusvaurioiden vuoksi ja päätetty purkaa rakennuksen heikon kunnan vuoksi. Nuorisotilakäytössä tiloja oli 869 m². Tällä hetkellä nuorisotalon toimintaa harjoitetaan väistötiloissa osoitteessa Puustellintie 4 sijaitsevassa tilassa.

Toiminta

Malminkartano on nuorisopalveluille tärkeätä toiminta-aluetta, jossa on nuorisopalveluiden keskeistä kohderyhmää. Tarve alueella olevalle nuorisotilalle jatkuu myös tulevaisuudessa ja nuorten määrä tulee lisääntymään entisestään alueen täydennysrakentamisen myötä.

Nuorisotalon tiloihin on suunniteltu toiminnan ytimenä toimiva olohuone, jota tukee nuorten ja kansalaistoiminnan tarpeisiin soveltuva keittiö. Tämän lisäksi tiloihin on suunniteltu nuorten toimintaan soveltuvia pienryhmätiloja ja päiväkodin kanssa yhteiskäyttöön tuleva 200m² suuruinen liikuntasali. Rakennuksen pihatilat ovat suunniteltu myös nuorten käyttöön soveltuviksi, siten että nuorisotalon ja ulkoalueen saumaton käyttö mahdollistaa esimerkiksi seikkailu- ja ympäristötoiminnan paremmin kuin aikaisempi tilaratkaisu.

Aikataulu ja kustannukset

Malminkartanon nuorisotilan ja päiväkodin uudishanke on vuoden 2018 talousarvioon merkityssä talonrakennushakkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018–2027 siten, että hankkeen toteutus on sijoitettu vuosille 2019–2020. Uudisrakentaminen alkaa kesällä 2019 ja valmistuu alustavan aikataulun mukaan loppukesästä 2020. Laajuudeltaan nuorisotila on 500m² ja päiväkotiki 2 000 m².

Uuden nuorisotilan vuokra on 25,36 euroa/htm², 12 680 euroa/kk eli noin 152 160 euroa vuodessa. Päiväkodin hieman suurempi vuokra johtuu väistötilojen kustannusten huomioimisesta. Nykyinen sisäisen



05.11.2018

vuokran ja tilahankkeiden toimintamalli ei ole kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kannalta yhteishankkeisiin kannustava. Esimerkiksi tässä hankkeessa pääomavuokraan vaikuttavat investointikustannukset on jaettu tilamäärien suhteessa ja ylläpitovuokra on kummallekin vuokralaiselle sama, vaikka perinteisesti päiväkotien investointi- ja ylläpitomenot ovat suurempia kuin nuorisotilojen.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin varataan 150 000 euroa, joka sisältää kalustamisen, tarvikkeet ja laitteet.

Esittelijä

nuorisoasiainjohtaja
Mikko Vatka

Lisätiedot

Matti Kuusela, tilapalvelupäällikkö, puhelin: 310 87783
matti.kuusela(a)hel.fi
Tiina Hörkkö, aluepäällikkö, puhelin: 310 23188
tiina.horkko(a)hel.fi
Lauri Hiltunen, toiminnanjohtaja, puhelin: 310 31021
lauri.hiltunen(a)hel.fi
Jaakko Rautavaara, ts. toiminnanjohtaja, puhelin: 310 71223
jaakko.rautavaara(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 15.05.2018
§ 70

HEL 2017-013276 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle lastenpäiväkotitoiminnan ja nuorisotalo Malminkartanon 2.5.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 049 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 774 000 euroa maaliskuun 2018 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta sekä kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antavat hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

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

Esittelijä

tekninen johtaja
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723



05.11.2018

Asia/4

hanna.lehtiniemi(a)hel.fi
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871
paivi.etelamaki(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