



02.12.2019

Asia/13

## § 825

### Päiväkoti Koirasaarentie 31 hankesuunnitelma

HEL 2019-005733 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päiväkoti Koirasaarentie 31 uudisrakennuksen 17.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 229 brm<sup>2</sup> ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 700 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma\_lpk Koirasaarentie 31\_190617

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Hankesuunnitelman kohteena on Kruunuvuorenrannan rakentuvalla asuinalueella toteutettava päiväkotirakennus. Päiväkotipaikkojen tarve Kruunuvuorenrannan alueella kasvaa tulevaisuudessa ja uudisrakennus tuo alueelle uusia tilapaikkoja. Rakentamisen kustannukset ovat 9 700 000 euroa ja uudisrakennuksen arvioitu valmistumisaika on vuoden 2021 kesällä.

Rakennukseen on tarkoitus toteuttaa viereiselle tontille rakennettavan liikuntapuiston käyttäjien pukutilat sekä henkilökunnan tauko- ja välinevarastotilat.

Kasvatus- ja koulutuslauta on 12.11.2019, 361 § puoltanut hankesuunnitelman hyväksymistä.

#### Esittelijän perustelut

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



## Rakennuspaikka

Rakennuspaikka sijaitsee Kruunuvuorenrannassa osoitteessa Koira-  
saarentie 31. Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava nro 11950,  
joka on tullut voimaan 7.6.2013. Päiväkodin tontti sijaitsee korttelissa  
49185 ja se on merkitty YL- tunnuksella eli se muodostaa julkisten lähi-  
palvelurakennusten korttelialueen. Rakennus tulee sijoittumaan näky-  
välle paikalle ja muodostaa osaltaan portin Laajasalon suunnasta tule-  
ville Kruunuvuorenrannan asuinalueen rajalle.

## Hankkeen tarpeellisuus

Kruunuvuorenranta on kasvava alue, jonka myötä alueella tarvitaan li-  
sää päiväkotitiloja. Vuonna 2018 valmistuneen väestöennusteen mu-  
kaan Laajasalon peruspiirissä 1–6 -vuotiaiden lasten määrä kasvaa  
vuosina 2018–2028 noin 900 lapsella. Suurin osa kasvusta kohdistuu  
Kruunuvuorenrannan alueelle. Päiväkoti tarvitaan osana alueellisen  
palvelutarpeen ratkaisua.

Kruunuvuorenrannan alueelle on valmistunut vuoden 2019 alussa päi-  
väkoti Borgströminmäki. Tahvonlahden ala-asteen koulun ja päiväkodin  
perusparannus ja laajennus korvaa vanhan Tahvonlahden päiväkodin.  
sen nykyiset 101 tilapaikkaa korvaavat uudet tilat mahdollistavat noin  
100 tilapaikan lisäyksen. Kruunuvuorenrannan palvelukortteliin tulee  
koulun, päiväkodin ja leikkipuiston tiloja sekä liikuntahalli. Lisäksi alu-  
eelle on suunnitteilla yksityisiä päiväkoteja.

## Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Uudisrakennuksen tiloissa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetus-  
ta 1–6 -vuotiaille suomen- ja ruotsinkielisille lapsille. Päiväkodissa on ti-  
lapaikkoja yhteensä noin 210 lapselle sekä hoito- ja kasvatushenkilö-  
kuntaa noin 37–40 riippuen lasten ikäjakaumasta. Tilapaikoista tulee  
arvion mukaan 147 suomenkieliselle toiminnalle ja 63 ruotsinkieliselle  
toiminnalle. Päiväkodille rakennetaan aidattu ulkoilupiha, joka muodos-  
taa sisätilojen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden oppimisympäristönä.

Rakennukseen sijoitetaan naapuritontille suunniteltavan liikuntapuiston  
tiloja. Liikuntapuistoa varten tarvitaan tilat henkilökunnalle ja pukutilat  
puiston käyttäjille. Sijoittamalla liikuntapuiston tilat päiväkotirakennuk-  
seen välttään siltä, että ne jouduttaisiin rakentamaan erikseen liikun-  
tapuiston alueelle joko pysyvänä tai tilapäisenä ratkaisuna. Näiden tilo-  
jen käyttäjänä toimii kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelu-  
kokonaisuus.

Osa rakennuksen yhteisistä tiloista on asukkaiden ja muiden toimijoi-  
den varattavissa ja käytettävissä iltaisin ja viikonloppuisin päiväkodin



toiminta-aikojen ulkopuolella. Tämä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

Uudisrakennuksen tilasuunnittelun tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Toiminnallisena tavoitteena on, että tilat tukevat toisaalta päiväkodin toimintaa, toisaalta tarjoavat hyvät mahdollisuudet spontaaniin leikkiin ja luovaan toimintaan. Tilat suunnitellaan turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille ja aikuisille soveltuviksi. Rakennus ja piha suunnitellaan esteettömiksi. Pihalla on omat alueet ja turvalliset välineet eri ikäisille päiväkotilapsille. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota paloturvallisuuteen, esteettömyyteen, sisäilman laatuun, äänenvaimennukseen sekä valaistukseen.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 2 229 brm<sup>2</sup>, 1 930 htm<sup>2</sup>, 1 609 hym<sup>2</sup>. Hanke sisältää myös päiväkodin pihan rakentamisen.

#### Rakentamiskustannus ja rahoitus

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 9 700 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

Vuoden 2020 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020–2029 hankkeen suunnitteluun ja toteutukseen on varattu 9,7 miljoonaa euroa vuosille 2020–2021.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli sisäinen vuokra on 56 665 euroa kuukaudessa. Vuosivuokra on 679 980 euroa. Kuukausivuokra on 29,36 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokran osuus on 22,89 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 6,47 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 1 930 htm<sup>2</sup>.

Tilakustannus jaetaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kesken niiden käyttöön tulevien vuokralojen mukaan.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan osuus tilakustannuksesta eli sisäinen vuokra on arviolta 53 347 euroa/kk. Vuosivuokra on 640 165 euroa. Neliövuokran perusteena on käytetty 1 817 htm<sup>2</sup>.



Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan osuus tilakustannuksesta eli sisäinen vuokra on arviolta 3 318 euroa/kk. Vuosivuokra on 39 812 euroa. Neliövuokran perusteena on käytetty 113 htm<sup>2</sup>.

Tuottovaade on 3 % ja poistoaika on 30 vuotta. Vuokra-arvio perustuu enimmäiskustannukseen. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä kaupunginkanslian yhteistyönä. Liikuntapuiston tilatarpeet on selvitetty yhteistyössä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kanssa.

Rakennus tulee Helsingin kaupungin, kaupunkiympäristön toimialan omistukseen. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelu.

Suunnittelu ja rakentaminen toteutetaan kaupunkiympäristön toimialan kohteesta järjestämän SR-urakkakilpailun (suunnittele ja rakenna -urakan kilpailutus) mukaisesti. SR-urakkakilpailu järjestettiin marraskuun 2018 ja kesäkuun 2019 välisenä aikana. Hankesuunnitelma perustuu kilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Urakoitsija vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta.

Uudisrakennus ja sen piha on suunniteltu toteutettavaksi siten, että työt alkavat keväällä 2020 ja tilat valmistuvat kesäkuussa 2021.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 12.11.2019, 361 § päättänyt osoitteeseen Koirasaarentie 31 toteutettavan päiväkodin uudisrakennuksen tarveselvityksen hyväksymisestä, antanut lausunnon hankesuunnitelmasta sekä päättänyt päiväkodin perustamisesta. Kasvatus- ja koulutuslautakunta puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä ja toteaa, että hanke vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on 18.9.2017, 865 § päättänyt, että kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tilahankkeista, joiden hankesuunnitelman mukainen arvonlisä-



veroton kustannusarvio on enintään viisi miljoonaa euroa. Kun hankeen kustannusarvio ylittää 5 miljoonaa euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

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

**Liitteet**

1 Hanke suunnitelma\_lpk Koirasaarentie 31\_190617

**Muutoksenhaku**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

**Päätöshistoria**

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 12.11.2019 § 361

HEL 2019-005733 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti

A

hyväksyä osoitteeseen Koirasaarentie 31 toteutettavan päiväkodin uudisrakennuksen tarveselvityksen (liite 1).

B

antaa puoltavan lausunnon osoitteeseen Koirasaarentie 31 toteutettavan päiväkodin uudisrakennuksen hankesuunnitelmasta (liite 2). Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa hyvin kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Erityisesti ää-



02.12.2019

neneristykseen ja -vaimennukseen sekä valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Lisäksi tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kustannusseurannan ja laadunvalvonnan tärkeyteen koko prosessin ajalta. 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 ja lasten näkemykset tilojen kehittämisessä.

Hanke on esitelty 4.9.2019 kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstölle. Työsuojelun lausunto (liite 3) on otettu huomioon suunnittelussa.

C

perustaa päiväkodin osoitteeseen Koirasaarentie 31, 00590 Helsinki.

Esittelijä

kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja  
Liisa Pohjolainen

Lisätiedot

Paula Heikkinen, projektiarkkitehti, puhelin: 31022374  
paula.heikkinen(a)hel.fi

Svenska sektionen vid nämnden för fostran och utbildning 29.10.2019 § 28

HEL 2019-005733 T 10 06 00

Framställning

Svenska sektionen vid nämnden för fostran och utbildning beslutade föreslå för nämnden att behovsutredningen för en nybyggnad för ett daghem på adressen Hundholmsvägen 31 godkänns i enlighet med bilagan.

Föredragande

direktör för den svenska servicehelheten  
Niclas Grönholm

Upplysningar

Paula Heikkinen, projektiarkkitehti, telefon: 31022374  
paula.heikkinen(a)hel.fi



02.12.2019

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 27.06.2019  
§ 66

HEL 2019-005733 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle päiväkotiki Koirasaarentie 31:n uudisrakennuksen 17.6.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 229 brm<sup>2</sup> ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 700 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta sekä kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antavat hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja rakennetun omaisuuden hallintapäällikön 14.6.2019 tekemä päätös hankkeen suunnittelu- ja toteutuskilpailun voittajasta saa lainvoiman.

B

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

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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