



19.10.2020

Asia/14

## § 659

### Päiväkoti Pasila pohjoisen uudisrakennuksen hankesuunnitelma

HEL 2020-006217 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi päiväkoti Pasila pohjoisen uudisrakennuksen 27.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 1 352 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 200 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Lpk Pasila pohjoinen hankesuunnitelma 27.04.2020
- 2 Lpk Pasila pohjoinen hankesuunnitelman liitteet 27.4.2020

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Hankkeen tarpeellisuus

Hankesuunnitelma koskee Pasilan pohjoisosaan, nykyisen Maunulanpuiston alueelle rakennettavaa päiväkoti Pasila pohjoisen uudisrakennusta. Pohjois-Pasilaan rakentuu uusi asuinalue, jonka asukasmäärä on nopeassa kasvussa. Alueella ei ole tällä hetkellä palveluita. Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Pasilan peruspiirissä ja Maunulanpuiston osa-alueella, joka on tulevaisuudessa osa uutta Pasilan aluetta, tulee 1–6-vuotiaiden lasten määrä kasvamaan noin 700 lapsella vuosi-  
na 2019–2033. Vuoteen 2024 mennessä varhaiskasvatusikäisten määrä kasvaa alueella noin 400 lapsella.

Päiväkoti Pasila pohjoisen uudishankkeella saadaan noin 120 uutta varhaiskasvatuksen tilapaikkaa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan



mukaan uudelle Pohjois-Pasilan alueelle sijoittuva päiväkoti Pasila pohjoinen on tarpeellinen pysyvänä palveluverkon osana.

## Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Rakennuspaikka sijaitsee entisellä postiliikenne-, moottoriajoneuvojen huolto- ja korjaamo- sekä rautatiealueen pohjoisreunassa Kollikallion vieressä. Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 12475, joka on tullut voimaan 6.7.2018. Alue on kaavoitettu pääasiallisesti asuinrakentamiseen. Asemakaavan mukaan tontti on yleisten rakennusten aluetta (Y), joka sallii koulun tai päiväkodin rakentamisen. Alue on puhdistettu ja kunnostettu haitta-aineista eikä Kollikalliolla ole aikaisemmin sijainnut rakennuksia tai erityisiä rakenteita.

Päiväkoti tarjoaa palveluja alueen päivähoidoikäisille lapsille ja ohjattua iltapäiväkerhotoimintaa lähialueen koululaisille. Käytettävissä olevan tontin ahtaudesta johtuen päiväkodin toiminnot sijoittuvat kahteen kerrokseen. Rakennukseen sijoittuu neljä toiminta- aluetta, joihin kuhunkin sijoittuu noin 30 tilapaikkaa. Päiväkodissa tulee työskentelemään lasten hoitohenkilökuntaa 26–30 henkilöä (avustajat, hoitajat, opettajat) sekä siivous- ja keittiöhenkilökuntaan kuuluvat kolme henkilöä.

Päiväkodin käytettävissä oleva piha-alue rajautuu rakennuksen pohjoispuolelle kallioiseen rinteeseen, jonne sijoittuvat välttämättömät piha-toimintojen varusteet, laitteet ja leikkialueet katoksineen. Piha-alueelle järjestetään esteetön yhteys Lavakadulta.

Uudisrakennuksessa tavoitteena oli pohjamuodoltaan yksinkertainen ratkaisu, jolla luodaan edellytykset taloudellisesti, rakennusteknisesti ja arkkitehtuuriltaan laadukkaalle kokonaisuudelle. Rakennuksen tilat ja toiminnot suunnitellaan monikäyttöiseksi ja osin muunneltaviksi siten, että tilat voivat palvella myös lähiympäristön asukkaita. Yhteiskäyttöiset tilat, jotka mahdollistavat asukas- ja iltakäytön, sijoittuvat pääasiallisesti rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen.

Uudishankkeen myötä päiväkotien käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

## Hankkeen laajuus

Uudisrakennushankkeen laajuus on 1 351,9 brm<sup>2</sup>, 998,2 htm<sup>2</sup>, 857,9 hym<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on noin 2 400 m<sup>2</sup>, josta piha- aluetta noin 1 280 m<sup>2</sup>.

## Tilakustannukset käyttäjälle

Kuukausivuokra on arviolta noin 34 877 euroa ja vuosivuokra noin 418 525 euroa. Kuukausivuokra on 39,94 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokran



osuus on 28,41 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokran osuus 6,53 euroa/htm<sup>2</sup>. Neliövuokran perusteena on 998,2 htm<sup>2</sup>. Tuottovaade on kolme prosenttia ja poistoaika 30 vuotta.

#### Rakentamiskustannukset ja rahoitus

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 6 200 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa.

Vuoden 2020 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020–2029 hankkeen suunnitteluun ja toteutukseen on varattu 5 miljoonaa euroa vuosille 2022–2023.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 6,2 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta laadittaessa.

Rakentamiskustannuksiin sisältyvät seuraavat, kustannuksia korottavat tekijät:

- hankkeen pieni koko
- kaavamääräykset, jotka liittyvät rakennuksen massoitteeluun ja katotuotoihin
- rakennuspaikasta johtuva louhinnan ja tukimuurien tarve.
- HNH2035-toimenpideohjelman tavoitteiden mukaisina passiivienergia ratkaisuihin toteutettavat aurinkokeräimet ja lämpöpörakaivot.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina kaupunkiympäristön toimialan ympäristöpalvelun, rakennusvalvonnan ja pelastuslaitoksen edustajia sekä esteettömyysasiamiestä. Lisäksi on kuultu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

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

Toteutuksen on tarkoitus alkaa kesäkuussa 2022 ja valmistua vuoden 2023 kesäkuussa.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 22.9.2020 § 235 antanut hankesuunnitelmasta lausunnon. 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 arvonalisäveroton 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 Lpk Pasila pohjoinen hankesuunnitelma 27.04.2020
- 2 Lpk Pasila pohjoinen hankesuunnitelman liitteet 27.4.2020

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

#### Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 22.09.2020 § 235

HEL 2020-006217 T 10 06 00

Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti

A

antaa kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 27.4.2020 päiväystä Lpk Pasila pohjoisen (Lavakatu 1) hankesuunnitelmasta (liite 1).



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 pedagogisia tavoitteita tukeva tilojen toiminnallisuus tulee varmistaa.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta korostaa, että hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa tulee edelleen huomioida henkilöstön ja lasten näkemykset tilojen kehittämisessä. Myös tilojen ääneneristyksen ja -vaimennuksen huolelliseen toteutukseen sekä valaistukseen tulee kiinnittää huomiota. Toimivalla valaistuksella tuetaan monipuolisia työskentelyolosuhteita ja edistetään turvallisuutta. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

B

perustaa päiväkodin osoitteeseen Lavakatu 1, 00240 Helsinki.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja  
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.06.2020  
§ 92

HEL 2020-006217 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle lpk Pasila pohjoisen uudisrakennuksen 27.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 1 352 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 200 000 euroa helmikuun 2020 kus-



19.10.2020

Asia/14

tannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21291  
juha.polvinen(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi