



14.11.2018

Ärende/6

## § 372

### Projektplan för en nybyggnad för daghemmet Malminkartano och Malmgårds ungdomsgård

HEL 2017-013276 T 10 06 00

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände projektplanen för barndaghemmet Malminkartano och Malmgårds ungdomsgård, daterad 2.5.2018, enligt vilken projektet omfattar högst 3 049 m<sup>2</sup> bruttoyta och byggkostnaderna för projektet uppgår till högst 11 774 000 euro exklusive mervärdesskatt i prisnivån för mars 2018.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Bilagor

1 2821U20055 Hanksuunnitelma 020518

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

#### Sammandrag

Projektplanen för daghemmet Malminkartano och Malmgårds ungdomsgård gäller ersättande av de nuvarande lokalerna i dåligt skick med en nybyggnad.

Meningen är att förlägga ett daghem med 250 platser, ungdomslokaler och lokaler för användning på kvällarna och för gemensamt bruk till nybyggnaden. Nybyggnaden ersätter barndaghemmet Apilas lokaler i dåligt skick på Arrendegränden 3 och Kådvägen 6, barndaghemmet Timoteis lokaler på Pigstigen 3 och ungdomsservicens tidigare lokaler på Pigstigen 3.

Projektplanen har utarbetats i samarbete mellan stadsmiljösektorn, fostrans- och utbildningssektorn och kultur- och fritidssektorn. I samband med projektplaneringen har företrädare för de förra stadsplane-



14.11.2018

ringskontoret, byggnadstillsynsverket, miljöcentralen och räddningsverket blivit hörda som sakkunniga. Användarna av gården har fått delta i planeringen av gården. Dessutom har daghemsbarnen, personalen och barnens föräldrar gett förslag för gårdsplaneringen.

Projektplanen finns som bilaga 1.

Fostrans- och utbildningsnämnden har tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande 30.10.2018. Kultur- och fritidsnämnden har tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande 16.10.2018.

## Föredragandens motiveringar

### Behov

I Malmgård finns för närvarande barndaghemmet Apila, som fungerar på Arrendegränden 3 och Kådvägen 6, och barndaghemmet Timotei på Pigstigen 3. Daghemmens nuvarande lokaler är i dåligt skick.

Småbarnspedagogiken har meddelat att behovet av daghemsplatser i Malmgård är 250. I nybyggnaden ska det finnas gemensamma lokaler för de nuvarande daghemmen Timotei och Apila. Det kommande daghemmet Malminkartano ligger i västra området för småbarnspedagogik i distriktet Malmgård och utgör en del av det permanenta servicenätet i området.

Ungdomsgården på Pigstigen i Malmgård stängdes med anledning av omfattande fuktskador i slutet av 2016. Ungdomscentralen hade då lokaler på sammanlagt 869 m<sup>2</sup> i sitt bruk. För tillfället utövar ungdomsgården sin verksamhet i tillfälliga lokaler på Boställsvägen 4. Ungdomsservicen har angett ett lokalbehov på 500 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Malmgård är ett viktigt verksamhetsområde för ungdomsservicen. I området bor ett stort antal barn och unga i 9–17 års ålder som hör till den centrala målgruppen för ungdomsservicen. Kompletteringsbyggandet i Malmgård gör att antalet ungdomar i området kommer att öka ytterligare.

### Byggnader

På byggplatsen på Pigstigen 3 ligger för närvarande en gammal skolbyggnad och ett separat bostadshus. Den förra skolbyggnaden i en våning blev färdig år 1979. Byggnaden inrymmer för närvarande barndaghemmet Timotei som har 108 daghemsplatser. I byggnaden fanns tidigare en ungdomsgård som stängdes i slutet av 2016 med anledning av fuktskador. De befintliga byggnaderna på byggplatsen är i så dåligt skick att det inte lönar sig att genomföra en ombyggnad utan de rivs. Rivningen av byggnaderna genomförs som ett separat projekt. Målet för nybyggnadsprojektet är att uppföra en nybyggnad på de befintliga



byggnadernas plats. Nybyggnaden kommer att inrymma både daghemslokaler och ungdomslokaler. I nybyggnadsprojektet har det beaktats att både inomhus- och utomhuslokalerna används gemensamt av barn och unga och av kommuninvånarna på kvällar och veckoslut.

## Plan

Projektet genomförs i enlighet med de gällande byggbestämmelserna och anvisningarna från Helsingfors byggnadstillsynstjänster. Lokalerna planeras så att de blir hälsosamma, trygga och lättillgängliga. I planeringen och byggandet fästs särskilt avseende på inneluftens kvalitet, belysningen, utnyttjandet av naturligt ljus och ljuddämpningen.

Daghemmet och ungdomsgården kommer att använda byggnaden. En del av lokalerna och alla gårdsområden är i gemensamt bruk. Det är dessutom möjligt att hyra ut lokalerna till utomstående aktörer. Byggnaden har en stomme av betong. Fasaderna bekläs till största delen med röd tegel. Daghemmets del av byggnaden får ha två våningar och ungdomsgårdens del ska ligga i en våning. I projektet förbereds genom strukturella och tekniska lösningar på att lokalerna ska kunna modifieras.

För daghemslokalernas del syftar man till att skapa flexibla och öppna lärmiljöer och ett daghem med effektiva lokallösningar. Lokalerna planeras så att de stämmer överens med det nuvarande småbarnspedagogiska verksamhets sätt som betonar barnens delaktighet och smågruppsverksamheten.

I ungdomsgårdens lokaler har ett vardagsrum planerats som verksamhetens kärna och ett kök som stöder funktionerna och lämpar sig för medborgarverksamhetens behov. Därtill har det i lokalerna planerats smågruppsrum för ungdomsverksamheten och en gymnastiksal på 200 m<sup>2</sup> för gemensamt bruk med daghemmet. Byggnadens gårdsområden har också planerats så att de lämpar sig för ungdomsverksamheten i och med att en sömlös användning av ungdomsgården och gårdsområdet möjliggör bl.a. äventyrs- och miljöverksamhet i större omfattning än den tidigare lokallösningen.

Ett mål för planeringen är att nybyggnaden ska kunna hållas i användbart skick genom att reparera ytor och förnya byggnadsdelar och -system så länge och till så låga kostnader som möjligt. På detta sätt kan man undvika egentliga omfattande ombyggnader. En förutsättning för att byggnadsdelarna ska nå sin normala livslängd är dock att det ska göras upp ett underhålls- och kontrollprogram och åtgärderna i programmet ska genomföras.

## Projektets omfattning och byggkostnader

Postadress	Besöksadress	Telefon	FO-nummer	Kontonr
PB 1	Norra esplanaden 11-13	+358 9 310 1641	0201256-6	F10680001200062637
00099 HELSINGFORS STAD	Helsingfors 17	<b>Telefax</b>		<b>Moms nr</b>
kaupunginkanslia@hel.fi	<a href="http://www.hel.fi/kaupunginkanslia">http://www.hel.fi/kaupunginkanslia</a>	+358 9 655 783		F102012566



Projektet omfattar totalt 3 049 m<sup>2</sup> bruttoyta och 2 500 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Lokalerna fördelas mellan användarna enligt följande:

- småbarnspedagogik och förskoleundervisning 2 000 m<sup>2</sup> lägenhetsyta
- ungdomstjänster 500 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Byggkostnaderna i kostnadsnivån 3/2018 (byggnadskostnadsindex 102,1 och anbudsprisindex 180,8) uppgår till 11 774 000 euro (3 862 euro/m<sup>2</sup> bruttoyta) exklusive mervärdesskatt.

#### Prognoserad hyra

Lokalkostnaderna för projektet, dvs. den interna hyran för fostrans- och utbildningssektorn enligt anvisningarna för behandling av lokalprojekt (stadsstyrelsen 14.12.2015, § 1028) är ca 26,14 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, 52 280 euro i månaden och ca 627 360 euro om året. Av detta är kapitalhyrans andel 44 520 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden och underhållshyrans andel 7 760 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden. Grunden för hyran per kvadratmeter är 2 000 m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Den interna hyran för kultur- och fritidssektorn är ca 25,36 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta, 12 680 euro i månaden och ca 152 160 euro om året. Av detta är kapitalhyrans andel 10 740 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden och underhållshyrans andel 1 940 euro/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i månaden. Grunden för hyran per kvadratmeter är 500 m<sup>2</sup> lägenhetsyta.

Den slutliga kapitalhyran justeras efter att man fått reda på de faktiska kostnaderna för projektet. Underhållshyran justeras så att den motsvarar underhållshyran vid tidpunkten då projektet slutförs. Kostnaderna för de tillfälliga lokalerna har i enlighet med anvisningarna för behandling av stadens lokalprojekt beaktats i kapitalhyran.

#### Tillfälliga lokaler

Projektet förutsätter tillfälliga lokaler för de 108 daghemsplatserna på det nuvarande daghemmet Timotei. De tillfälliga lokalerna har beräknats som nödvändiga under ca 22 månaders tid. De tillfälliga lokalerna placeras enligt planerna på Boställsstigen 13 norr om Pigparken. Kostnaderna för de tillfälliga lokalerna beräknas uppgå till totalt ca 900 000 euro (exklusive mervärdesskatt). Kostnaderna för de tillfälliga lokalerna har beaktats i den beräknade hyran och de ingår alltså inte i byggkostnaderna angivna i projektplanen.

#### Finansiering

I byggnadsprogrammet för husbyggnadsprojekt för åren 2018–2027, godkänt av stadsfullmäktige 29.11.2017, har anslag på sammanlagt 11,4 miljoner euro reserverats för planeringen av projektet och byggar-



14.11.2018

Ärende/6

betena. Den huvudsakliga finansieringen för projektet föreslås för åren 2018–2019. Projektets ändrade tidtabell beaktas i det nya förslaget till byggnadsprogram.

#### Projektets genomförande och tidtabell

Byggnaden är i Helsingfors stads ägo. Stadsmiljösektorn har byggsvaret i projektet. Projektet genomförs som en entreprenad med helhetsansvar. Målet med tanke på tidtabellen är att byggnaden ska tas i bruk i augusti 2020.

#### Fostrans- och utbildningsnämndens och kultur- och fritidsnämndens utlåtanden

Fostrans- och utbildningsnämnden har 30.10.2018 tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande. Nämnden konstaterar i utlåtandet att jämfört med de nuvarande lokalerna medför nybyggnadsprojektet hälsosamma och trygga lokaler som gör det möjligt att mångsidigt använda lokalerna. I nybyggnadens lokaler är det möjligt att bättre beakta de funktionella faktorerna i planen för småbarnspedagogik. Projektet möjliggör närservice i enlighet med strategin i Malmgårdssområdet.

Kultur- och fritidsnämnden har 16.10.2018 tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande. Nämnden konstaterar i utlåtandet att Malmgård är för ungdomsservicen ett viktigt verksamhetsområde i vilket det finns representanter som hör till en central målgrupp för ungdomsservicen. Behovet av ungdomslokaler i området består också i framtiden och antalet ungdomar kommer att öka ytterligare med anledning av kompletteringsbygget i området.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Maria Nelskylä, stf. stadssekreterare, telefon: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Bilagor

1 2821U20055 Hanksuunnitelma 020518

#### Bilagematerial

1 2821U20055 Hanksuunnitelman liitteet oheismateriaalina

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

#### För kännedom



14.11.2018

Ärende/6

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden  
Fostrans- och utbildningsnämnden  
Kultur- och fritidsnämnden

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 05.11.2018 § 686

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 brm<sup>2</sup> 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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 30.10.2018 § 237

HEL 2017-013276 T 10 06 00

Päätös

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti antaa Malminkartanoon tulevan päiväkodin uudisrakennushankkeesta koskevasta, kaupunkiympäristön toimialan 2.5.2018 päivätystä, hankesuunnitelmasta omalta osaltaan puoltavan lausunnon. Uudisrakennus sijaitsee osoitteessa Piianpolku 3, 00410 Helsinki.

Samalla kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti perustaa päiväkodin osoitteeseen Piianpolku 3, 00410 Helsinki.

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja  
Satu Järvenkallas

Lisätiedot

Pirjo-Riitta Sihvonen, suunnittelija, puhelin: 310 43229



14.11.2018

Ärende/6

pirjoriitta.sihvonen(a)hel.fi

## 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 kunnon vuoksi. Nuorisotilakäytössä tiloja oli 869 m<sup>2</sup>. 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 200m<sup>2</sup> 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 500m<sup>2</sup> ja päiväkotiki 2 000 m<sup>2</sup>.

Uuden nuorisotilan vuokra on 25,36 euroa/htm<sup>2</sup>, 12 680 euroa/kk eli noin 152 160 euroa vuodessa. Päiväkodin hieman suurempi vuokra



14.11.2018

Ärende/6

johtuu väistötilojen kustannusten huomioimisesta. Nykyinen sisäisen 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 lastenpäiväkotä Malminkartanon ja nuorisotalo Malminkartanon 2.5.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 049 brm<sup>2</sup> 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





14.11.2018

Ärende/6

---

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723  
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi