



## § 127

### Hankesuunnitelma, Rautalammintie 2 ensimmäisen kerroksen käyttötarkoituksen muutos lastenpäiväkodiksi

HEL 2018-011107 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä Rautalammintie 2 ensimmäisen kerroksen käyttötarkoituksen muutoksen lastenpäiväkodiksi 1.11.2018 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 987 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 2 930 000 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa.

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

#### Käsittely

Vastaehdotus:

Sirkku Ingervo: Lisätään päätösehdotuksen ensimmäisen kappaleen jälkeen seuraava:

Jaosto edellyttää, että puhtaaseen sisäilmaan pitää kiinnittää erityishuomiota remontin avulla ja käyttöönoton jälkeen tehdään asiakas- ja työntekijäkysely sisäilmasta ensimmäisen käyttövuoden aikana. Kyseilyn tulos tuodaan jaostolle tietoon mahdollisia toimenpiteitä varten.

Kannattaja: Sinikka Vepsä

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Jaosto edellyttää, että puhtaaseen sisäilmaan pitää kiinnittää erityishuomiota remontin avulla ja käyttöönoton jälkeen tehdään asiakas- ja työntekijäkysely sisäilmasta ensimmäisen käyttövuoden aikana. Kyselyn tulos tuodaan jaostolle tietoon mahdollisia toimenpiteitä varten.

Jaa-äännet: 6

Laura Finne-Elonen, Marianna Kupias, Jaakko Meretniemi, Risto Rautava, Sameli Sivonen, Mauri Venemies



15.11.2018

Asia/3

Ei-äänet: 2  
Sirku Ingervo, Sinikka Vepsä

Poissa: 1  
Mikko Särelä

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 6 - 2 (1 poissa).

Sirku Ingervo jätti eriävään mielipiteeseensä seuraavat perustelut:

Sisäilmaongelmakyselyjen tulisi olla automaattisia toimenpiteitä ensimmäisen käyttövuoden aikana kaikissa uusissa päiväkotij- ja koulutiloissa. Erityisesti käyttötarkoituksmuutosten jälkeen tämä on erityisen kannatettavaa. Sisäilmaongelmien vähättelyä ei pidä suvaita.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723  
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 1.11.2018
- 2 Hankesuunnitelman liitteet

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Lasten määrä kasvaa alueella Alppiharju-Vallila-Pasila-Vanhakaupunki noin 500 lapsella vuoteen 2028 mennessä. Käyttötarkoituksen muutoksella tehdään 98 tilapaikan lastenpäiväkotij entisen Vallilan terveysaseman ensimmäiseen kerrokseen. Väliaikaiseksi lisätilaksi suunniteltu päiväkotij palvelee erityisesti Vallilaa ja lähialueita ennen uusien pysyvien palvelutilojen valmistumista. Alueen varhaiskasvatuspalveluiden tarve on nykyisin suurempaa kuin palveluiden tarjonta.

#### Esittelijän perustelut



Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Rakennuksessa on toiminut aiemmin Vallilan terveysasema. Terveysasema on muuttanut Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskuksen tiloihin. Rakennuksessa on neljä kerrosta ja kellari. Sosiaali- ja terveystoimiala jatkaa vuokralaisena rakennuksen 2. - 4. kerroksessa. Ensimmäiselle kerrokselle haetaan käyttötarkoituksen muutos lastenpäiväkodiksi.

Varhaiskasvatusalueella Alppiharju-Pasila-Vallila-Vanhakaupunki on nykyisin 30 suomenkielistä kunnallista päiväkotia, joissa on yhteensä 1968 tilapaikkaa. Alueelle on ajoitettu kuuden päiväkodin uudis- tai perusparannushanke talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2018 - 2027. Väliaikaiseksi lisätilaksi suunnitellun päiväkodin tavoitteena on turvata alueen varhaiskasvatuspalveluiden tarve oikea-aikaisesti.

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen bruttoala on 987 brm<sup>2</sup> ja huoneistoala 781 htm<sup>2</sup>. Tontille tullaan rakentamaan 390 m<sup>2</sup> kokoontumis- ja leikkihiha. Päiväkodin varsinainen ulkoilu tapahtuu viereisessä Hollolan puistossa, josta varustellaan päiväkodin tarpeisiin 1246 m<sup>2</sup> alue.

#### Hankkeen rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 9/2018 RI = 103,6; THI = 186,5 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 2 930 000 euroa (2 970 euroa/brm<sup>2</sup>).

Hankkeessa ei ole erityisiä kustannuksia korottavia tekijöitä, mutta on huomattavaa, että hankkeessa tehdään sekä pieni kokoontumis- ja leikkihiha hankkeen omalle tontille sekä varustellaan riittävän kokoinen ulkoilupiha viereiselle puistoalueelle.

#### Tilakustannus käyttäjille

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 27,39 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 21 392 euroa/kk ja noin 256 699 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 781 htm<sup>2</sup>. Pääomavuokran osuus on 24,51 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 2,88 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Vuokralaskelman perustelu: Teknisen arvon mukainen vuokra. Investointi vaikuttaa uudishankintahintaa korottavasti. Toiminnallinen muutostyöinvestointi on huomioitu vuokrassa. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, sopimuksen ensimmäinen irtisanomisaika 10 vuoden kuluttua.



15.11.2018

Asia/3

## Rahoitus

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamissohjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

## Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

## Hankkeen toteutus ja aikataulu

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Hankkeen suunniteltu rakentaminen on 4/2019 - 12/2019.

## Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

## Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723  
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 1.11.2018
- 2 Hankesuunnitelman liitteet

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Tiedoksi

Kymp/Rya  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 01.11.2018  
§ 124