



### 3

## Lasten päiväkoti Alppikylän hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2014-013561 T 10 06 00

Kiinteistökartta 131/683 503, Alppikylänkatu 5

### Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää hyväksyä lasten päiväkoti Alppikylän uudisrakennushankkeen tarveselvityksen/hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 272 brm<sup>2</sup> ja että rakennuskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on enintään 4 535 000 euroa kustannustasossa 7/2014.

Päätös tehdään ehdolla, että varhaiskasvatuslautakunta hyväksyy hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen ja puoltaa omalta osaltaan hankesuunnitelman hyväksymistä.

### Tiivistelmä

Lasten päiväkoti Alppikylä sijoittuu Alppikylänpuiston eteläreunalle, Alppikylänkadun varrelle osoitteeseen Alppikylänkatu 5 (tontit 41298/4 - 5). Riittävän kerrosalan sekä riittävän piha-alueen turvaamiseksi on käynnistetty asemakaavamuutos tonttien yhdistämiseksi.

Rakennuksessa tulee toimimaan 130:n tilapaikan päiväkoti, ja hankkeen laajuus on 1 272 brm<sup>2</sup>. Hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomina 4 535 000 euroa kustannustasossa 7/2014. Lasten päiväkoti Alppikylä sisältyy talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosille 2015 - 2019 vuosina 2015 - 2016 toteutettavana hankkeena.

Tarveselvitys/hankesuunnitelma (päiväys 4.12.2014 ) on laadittu kiinteistöviraston ja varhaiskasvatusviraston yhteistyönä. Hankkeen arkkitehtikonsulttina on toiminut HKR:n arkkitehtuuri-osasto.

Tarveselvitys/hankesuunnitelma on lausunnolla varhaiskasvatusvirastossa. Päätös tehdään ehdolla, että varhaiskasvatuslautakunta hyväksyy hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen ja puoltaa omalta osaltaan hankesuunnitelman hyväksymistä

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset on koottu erilliseksi liitteeksi, joka on nähtävänä tilakeskuksessa.



## Esittelijän perustelut

### Päivähoidon tarve

Alppikylä kuuluu Jakomäki - Puistola - Suutarilan varhaiskasvatusalueeseen, jolla suomenkielinen lapsiväestö kasvaa lähivuosina 2013 - 2016 noin 200:lla 1-6 -vuotiaalla lapsella.

Päiväkoti Alppikylän rakennushanke sisältyy kaupunginvaltuuston hyväksymään vuosien 2015 - 2019 talorakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosina 2015 - 2016 toteutettavana kohteena.

Päiväkoti tulee olemaan Alppikylän ainoa päiväkoti ja päiväkodin tilapaikkamäärä tulee olemaan 130. Se tulee olemaan osa päivähoidon pysyvää palveluverkkoa ja palvelee Alppikylän alueen lisäksi myös muuta Jakomäki - Puistola - Suutarilan varhaiskasvatusaluetta.

### Yleistä hankkeesta

Lasten päiväkoti Alppikylä sijoittuu Alppikylänpuiston eteläreunalle, Alppikylänkadun varteen (kortteli 41298, tontit 4-5). Tonttien 4 ja 5 yhdistämiseksi on käynnissä asemakaavanmuutos. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on turvata, että päiväkoti pihalueineen voidaan rakentaa riittävän suurena.

Lasten päiväkoti Alppikylä toteutetaan tämän päivän laatutasoa noudattaen, voimassa olevien rakennusmääräysten ja ohjeiden sekä Helsingin kaupungin ohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi, viihtyisiksi ja ajanmukaisiksi. Päiväkoti on kolmas varhaiskasvatusviraston kanssa yhteistyönä kehitetystä konseptipäiväkotityypistä.

Suunnittelussa ja toteutuksessa on keskeistä paloturvallisuus, esteettömyys, sisäilman laatu, äänenvaimennus sekä valaistus. Rakenteet, materiaalit ja kalusteet ovat kulutusta kestäviä ja käyttökustannuksiltaan edullisia. Rakennus on suunniteltu kaupungin matalaenergiarakennusten suunnitteluohjeiden mukaisesti.

Rakennus on betonirunkoinen, väli- ja alapohjana on ontelolaatasto. Rakennus perustetaan paaluille. Ulkopuoliset porras- ja parvekerakenteet ovat betonia ja pilarit teräspilareita. Ulkovarasto on puurunkoinen.

Pihalla on omat alueensa ja turvalliset leikkivälineet eri-ikäisille lapsille.

### Kustannukset ja niiden vaikutus käyttötalouteen

#### Investointikustannus:



Hankkeen enimmäishinta on tilakeskuksen arvion mukaan 4 535 000 euroa (alv. 0 %) ja 5 623 400 euroa (alv. 24 %). Hankkeen kustannukset bruttoalaa kohden ovat 3 565 euroa/brm<sup>2</sup> (alv. 0 %) ja huoneistoalaa kohden 4 266 euroa/htm<sup>2</sup> (alv. 0 %).

Hankkeen investointikustannukset tilapaikkaa kohden ovat 34 885 euroa (alv. 0 %).

Hankkeen kustannukset on laskettu tasossa 7/2014.

Tilakustannus käyttäjälle:

Hankkeen arvioitu vuokra on yhteensä 23,1 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (sis. investointivuokraa 19,1 euroa ja ylläpitovuokraa 4 euroa/htm<sup>2</sup>), joten hankkeen vuokratilakustannukset ovat 24 555 euroa/kk ja 294 664 euroa/v. Vuokravaikutus tilapaikkaa kohden on 189 euroa/kk. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneen kustannuksen mukaan ja ylläpitovuokra vaikutusajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Tilakeskuksen laskentaperusteena on 3 %:n tuotto ja 30 vuoden poisto-aika.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Esirakentamistöiden on suunniteltu käynnistyvän tammi-helmikuussa 2015. Varsinaisten rakennustöiden on suunniteltu käynnistyvän syyskuussa 2015 sen jälkeen, kun esirakentamistöiden yhteydessä tehdyt maatyöt ovat painuneet noin puoli vuotta. Hankkeen arvioidaan valmistuvan elokuussa 2016.

Hankkeen toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus.

#### Rahoitussuunnitelma

Talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2015 - 2024 hanke on esitetty vuosina 2015 - 2016 toteutettavana hankkeena.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Merja Sederholm, projektiarkkitehti, puhelin: 310 43894  
merja.sederholm(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi



22.01.2015

Tila/3

---

**Liitteet**

1 Päiväkoti Alppikylän tarveselvitys/hankesuunnitelma

**Otteet**

**Ote**  
Tilakeskus  
Varhaiskasvatusvirasto