



22.08.2016

Kaj/2

## § 705

### V 31.8.2016, Lasten päiväkoti Neulasen uudisrakennuksen hankesuunnitelma

HEL 2016-007364 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 20.6.2016 päivätyn Lasten päiväkoti Neulasen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 866 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana 10 100 000 euroa marraskuun 2015 kustannustasossa.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma 20.6.2016

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Lasten päiväkoti Neulasen uudisrakennuksen rakennuspaikka sijaitsee keskeisesti Myllypurossa. Tontti rajoittuu kevyen liikenteen reittiin, Orpaanportaaseen sekä Neulapadontiehen, jonka kautta tontille on ajo-neuvoliikenneyhteys. Yksikerroksiseen, pääosin puurakenteiseen rakennukseen tulee 289 tilapaikan lasten päiväkoti.

Hanke perustuu vuonna 2012 tehtyyn Myllypuron päiväkotien ja koulujen alueelliseen selvitykseen. Sen perusteella tontilla päädyttiin uudisrakentamisvaihtoehtoon, jossa nykyiset, peruskorjausta edellyttävät, mutta peruskorjauskustannuksiltaan kalliit rakennukset, nykyinen päiväkoti Neulanen sekä koulurakennus ja parakkirakennus, puretaan.



Tontille rakennetaan uusi aluetta palveleva suurempi päiväkotiki, joka korvaa purettavan päiväkotiki Neulasen.

Hankesuunnitelma on lähetetty lausunnotte varhaiskasvatusvirastoon.

Hankesuunnitelma on liitteenä nro 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset ovat nähtävänä kiinteistöviraston tilakeskuksessa.

## Esittelijän perustelut

### Lasten päivähoiton tarve

Nykyinen päiväkotiki Neulanen sijaitsee Vartiokylä-Myllypuro -varhaiskasvatusalueella Myllypuron peruspiirin alueella ja on osa alueen pysyvää palveluverkkoa. Päiväkotiki Neulasessa on nykyisin 118 tilapaikkaa. Myllypuron alueella on päiväkotiki Neulasen lisäksi 8 päiväkotia, joissa on 484 tilapaikkaa.

Myllypurossa 1 - 6 -vuotiaiden suomen- ja muun kielisten lasten määrä kasvaa väestöennusteen mukaan vuosien 2015 - 2024 aikana noin 135 lapsella. Palveluiden kysyntä kasvaa alueella tällöin arviolta runsaalla 80 tilapaikalla. Päiväkotiki Neulasen korvaava uudisrakennus tullaan toteuttamaan alueen palvelujen turvaamiseksi tilapaikkamäärältään mahdollisimman isona yksikkönä. Tällä hetkellä Myllypurossa toimii väliaikaisesti paviljonkipäiväkotiki, joka turvaa alueen kasvanutta palvelutarvetta.

### Yleistä hankkeesta

Hankkeen laajuus on 2 866 brm<sup>2</sup>. Rakennukseen tulee 289 tilapaikan päiväkotiki.

Myllypuron päiväkotiki- ja koulutiloista tehtiin vuonna 2012 alueellinen selvitys, jonka työryhmässä oli kaupunkisuunnitteluviraston, opetusviraston, sosiaaliviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen edustus. Selvityksen perusteella päätettiin esittää vaihtoehtoa, jossa hankkeen tontin nykyiset, peruskorjausta edellyttävät, mutta peruskorjauskustannuksiltaan kalliit rakennukset, päiväkotiki, koulu ja parakki, puretaan niille laaditun kalliiksi todetun peruskorjaushankkeen sijasta ja tontille toteutetaan uudisrakennuksena uusi suurempi päiväkotiki.

Vanha päiväkotiki ja asuinkäytössä oleva parakkirakennus puretaan ennen uudisrakentamista. Tontin kaakkoiskulmassa oleva koulurakennus sijaitsee uuden päiväkodin piha-alueella. Rakennuksesta puretaan työmaa-alueen tarpeita varten toinen siipi. Muu osa rakennuksesta toimii väistötilana uudisrakennuksen rakentamisen ajan ja se puretaan päiväkodin uudisrakennuksen valmistuttua.



Päiväkodin uudisrakennus sijoittuu, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä, tontin pohjoisreunaa kulkevan kevyen liikenteen reitin, Orpaanportaan varteen, josta rakennukseen on pääsisäänkäynti. Rakennus jakaantuu kolmeen siipeen, joista jokainen muodostaa pienimittakaavaisen kokonaisuutensa, tavoitteena helposti muunneltavat tilat. Siipien keskellä ovat yhteiset tilat, ruokailutilat sekä kulku liikuntatiloihin. Osaa tiloista on mahdollista käyttää ilta- ja vapaa-ajantoimintaan. Siipien väliin jäävät piha-alueet eri-ikäisille lapsille. Rakennus toteutetaan pääosin puurakenteisena.

Tilajärjestelyt perustuvat tehokkaaseen tilankäyttöön, 8 htm<sup>2</sup>/tilapaikka, sekä muuntojoustavuuteen. Rakennuksen runkojärjestelmä, mitoitus että talotekniset ratkaisut mahdollistavat tilojen joustavan käytön ja myöhemmät tilamuutokset.

Rakennus, piha sekä kulku rakennukseen suunnitellaan esteettömiksi. Rakennukseen tulee väestönsuoja. Autopaikat sijoitetaan tontin Neulapadontien puoleiseen lounaiskulmaan.

Hankesuunnitelmaa laadittaessa suunnitelmat on esitelty kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, pelastuslaitoksen ja ympäristökeskuksen asiantuntijoille.

#### Hankkeen kustannukset

Kustannusennusteen mukaan hankkeen rakentamiskustannukset arvonlisäverottomina ovat 10 100 000 euroa eli 3 524 euroa/brm<sup>2</sup>. Kustannukset ovat marraskuun 2015 hintatasossa.

Rakentamiskustannukset päiväkodin tilapaikkaa kohden ovat arvonlisäverottomina 34 948 euroa.

Kustannuksiin ei sisälly nykyisin tontilla olevien rakennusten purkukustannuksia. Kiinteistöviraston tilakeskus tulee esittämään erillistä rahoitusta näille kustannuksille tontin saamiseksi rakentamiskelpoiseksi.

#### Vuokravaikutus

Hankesuunnitelman viitesuunnitelmista laskettuna rakennuksen vuokranmaksuala on 2 318 htm<sup>2</sup>. Vuokra-arvio on laskettu arvonlisäverottomasta kustannuksesta 10 100 000 euroa.

Arvioitu vuokra on 25,40 euroa/htm<sup>2</sup> (josta pääomavuokra on 20,40 euroa/htm<sup>2</sup>, ylläpitovuokra 4,50 euroa/htm<sup>2</sup> ja väistötilavuokra 0,50 euroa/htm<sup>2</sup>). Siten kuukausivuokra on noin 58 880 euroa/kk ja vuosivuokra on noin 706 530 euroa/kk.



Tilakustannusten laskentaperusteena on tuotto 3 % ja poistoaika 30 vuotta. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Varhaiskasvatusvirasto maksaa väistötiloista uudisrakennuksen rakentamisen ajan päiväkotitilaa Neulasen nykyisin käytävissä olevien tilojen vuokran suuruista vuokraa. Väistötilojen toteuttamisen kustannus ja väistötilan vuokran ylittävä osuus on otettu huomioon esitetystä uudisrakennuksen valmistumisen jälkeen perittävän vuokran arvioissa.

## Väistötilat

Nykyisen päiväkotitilaa Neulasen toiminta siirtyy uudisrakentamisen ajaksi samalla tontilla sijaitsevaan koulurakennukseen, joka voi toimia väistötilana rakentamisen ajan, koska se sijaitsee uuden päiväkodin piha-alueella. Väistötilarakennuksesta puretaan ennen päiväkodin uudisrakentamisen aloittamista työmaa-alueita varten toinen siipi. Muu osa rakennuksesta toimii päiväkotitilana rakentamisen ajan ja puretaan uudisrakennuksen valmistuttua. Väistötila-aikana lapset ulkoilevat läheisessä leikkipuistossa.

Väistötilojen toteuttamisen kustannuksen arvioidaan olevan 250 000 euroa arvonnalisäverottomana. Tämä kustannus ei sisälly hankesuunnitelman kustannuksiin, mutta se sekä väistötilan vuokran ylittävä osuus on otettu huomioon esitetystä uudisrakennuksen valmistumisen jälkeen perittävää vuokraa määritettäessä.

## Varhaiskasvatuslautakunnan lausunto

Varhaiskasvatuslautakunta toteaa, että varhaiskasvatuspalvelujen tarvetta ja paikkojen riittävyyttä seurataan säännöllisesti alue- ja kaupunkitasolla. Näin toimien voidaan huomioida alueiden palvelutarpeet ja taloudellisten resurssien riittävyys. Muutosten yhteydessä koko varhaiskasvatusalueen palveluverkkoa tarkastellaan kokonaisuutena.

Suunnitellulla uudisrakennuksella (289 tilapaikkaa) korvataan nykyisen päiväkotitilaa Neulasen peruskorjauksen tarpeessa olevat tilat (118 tilapaikkaa). Uudisrakennus tulee olemaan lähes 1 170 htm<sup>2</sup> nykyistä päiväkotia kookkaampi, joten päiväkotitilaa Neulasen tilapaikat lisääntyvät noin 171 tilapaikalla. Hanketta on suunniteltu nykyistä päiväkotia laajempaan, koska alueella varaudutaan väestönkasvuun sekä väliaikaisesti käytössä olevien tilojen korvaamiseen.

Työmaamelua sekä muita riskejä rajoitetaan rakennusalueen ja vanhan päiväkodin väliin rakennettavalla umpiaidalla. Päiväkotitilaa Neulasen on suunniteltu valmistuvan toukokuussa 2019.



22.08.2016

Kaj/2

Kohteen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota ratkaisuihin, joilla kohteen vuokratasoa voidaan alentaa.

Lautakunta puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Alustavan aikataulun mukaan rakentaminen alkaa 1/2018 ja työ valmistuu 5/2019.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.

#### Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy vuoden 2016 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2016 - 2025. Hanke on siinä 9,7 miljoonan euron suuruisena vuosina 2018 - 2019 rakennettavana hankkeena. Hankkeen rahoitustarve 10,1 miljoonaa euroa otetaan huomioon rakentamishjelmaa vuosille 2017 - 2026 tarkistettaessa.

#### Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma 20.6.2016

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi

Kiinteistölautakunta  
Varhaiskasvatuslautakunta  
Talous- ja suunnitteluosasto

#### Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 08.08.2016 § 672



22.08.2016

Kaj/2

HEL 2016-007364 T 10 06 00

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle kahdeksi viikoksi.

**Käsittely**

08.08.2016 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle kahdeksi viikoksi puheenjohtajan ehdotuksesta.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Kiinteistölautakunta 30.06.2016 § 296**

HEL 2016-007364 T 10 06 00

Kiinteistökartta 105/678 503, Neulapadontie 6

**Esitys**

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 20.6.2016 päivätyn Lasten päiväkoti Neulasen hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 866 brm<sup>2</sup> ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 100 000 euroa marraskuun 2015 kustannustasossa.

Päätös tehdään ehdolla, että varhaiskasvatuslautakunta hyväksyy hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen ja antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta päätöksen lainvoimaisuutta.

**Esittelijä**

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

**Lisätiedot**

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822  
tarja.lehto(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319

**Postiosoite**

PL 10  
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



22.08.2016

Kaj/2

---

irmeli.grundstrom(a)hel.fi

---

**Postiosoite**

PL 10  
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