



30.05.2016

Kaj/4

## § 554

### Lasten päiväkoti Yliskylän uudisrakennuksen hankesuunnitelma

HEL 2016-002292 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä 10.2.2016 päivätyn Lasten päiväkoti Yliskylän uudisrakennuksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 513 brm<sup>2</sup>, ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 862 000 euroa tammikuun 2016 kustannustasossa.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Lpk Yliskylä tarveselvitys ja hankesuunnitelma liitteineen 10.2.2016

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Lasten päiväkoti Yliskylä on uudisrakennushanke. Päiväkodin osoite on Köökarinpolku 1, 00840 Helsinki. Hankkeen toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus.

Nykyisessä päiväkotirakennuksessa toimii suomenkielinen lasten päiväkoti Yliskylä. Tämä vanha päiväkotirakennus puretaan uuden rakennuksen valmistuttua. Vanha päiväkotirakennus toimii rakentamisen ajan väistötilana. Syy vanhan rakennuksen purkamiseen on rakennuksen taloteknisten asennusten vanhentuneisuus, puutteellisesta ilmanvaihdosta johtuvat sisäilmaongelmat, ikkunoiden ja julkisivujen vauriot, sekä kellarikerroksessa esiintyneet kosteusongelmat. Vanhan rakennuksen väliaikaisen käytön suunnittelu piha- ja liikennejärjestelyiden osalta kuuluu hankkeeseen.



30.05.2016

Kaj/4

Hankkeen käyttäjänä on varhaiskasvatusvirasto. Tavoitteena on toteuttaa tontille 1 - 2 kerroksinen uudisrakennus yhteensä 1 898 htm<sup>2</sup> (tarvitsee väestösuojan). Rakennus tulee olemaan 1 191 htm<sup>2</sup> nykyistä päiväkotia kookkaampi.

Rakennus on suunniteltu lähes nollaenergiaratkaisuna. Suunnittelussa hyödynnetään aikaisemmissa päiväkotihankkeissa saatuja kokemuksia konseptisuunnittelusta ja muuntojoustavasta tilaratkaisusta.

Uudisrakennuksesta on laadittu 10.2.2016 päivätty hankesuunnitelma. Suunnitelmat on esitetty rakennusvalvontaviraston ja pelastuslaitoksen asiantuntijoille.

Varhaiskasvatuslautakunta on puolestaan hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen ja puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

### Sijainti ja kaavatilanne

Yliskylän olemassa oleva päiväkotitoimitus on yksikerroksinen, tasakattoinen, kellarilla varustettu, vuonna 1969 valmistunut tiilirakennus. Pihalla sijaitsee vuonna 1992 valmistunut varasto-rakennus, 12 brm<sup>2</sup>. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti I. Wöres, HKR-arkkitehtitoimisto.

Nykyinen päiväkotitoimitus toimii koko rakentamisen ajan väistötilana ja se puretaan uuden päiväkotirakennuksen käyttöönoton jälkeen. Päiväkodin piha-alueet rakennetaan kahdessa vaiheessa.

Tontti sijaitsee 49. Laajasalon kaupunginosassa, Yliskylän osa-alueella. Tontti on kookas Y-tontti, 14 242 m<sup>2</sup>, asemakaavan numero on 10057. Tontilla on rakennusoikeutta 1 500 kem<sup>2</sup>, josta on jäljellä käyttämättä noin 500 m<sup>2</sup>. Tuleva kerrosala on 2 075 kem<sup>2</sup>. Poikkeamismenettelyllä on haettu tontille tarvittava lisäkerrosala.

Päiväkotitoimitus Yliskylän uudisrakennuksen hankesuunnitelmassa on 232 tilapaikkaa. Hanketta on suunniteltu nykyistä päiväkotitoimitusta laajempaan, koska alueella varaudutaan merkittävään väestönkasvuun. Lisäksi uudishankkeen valmistuttua luovutetaan päiväkotitoimitus Sarvastosta. Sarvaston tilat ovat pienet ja vaatisivat lähivuosina merkittäviä korjauksia.

### Tekniset ja taloudelliset perustelut

Hankkeen lähtökohdaksi on tilankäytön tehostaminen kaupunginvaltuuston määrittelemien tavoitteiden mukaisesti. Tilat on suunniteltu joustaviksi ja monikäyttöisiksi.



Päiväkodin tiloja voidaan käyttää myös iltaisin erilaisiin tilaisuuksiin.

Lähes nollaenergiaratkaisulla maksimoidaan ilmaisenergian hyödyntäminen ja saadaan matalat elinkaarikustannukset. Konseptisuunnittelulla rationalisoidaan rakennusteknisiä ratkaisuja ja luodaan säästöjä rakentamisessa.

Päiväkoti Yliskylän uudisrakennusta suunnitellaan 232:lle 1 - 6 -vuotiaalle lapselle, ja hoito- ja kasvatushenkilöstöä päiväkodissa on 34 - 39. Ruokapalvelu- ja siivoushenkilöstöä on päiväkodissa arviolta 3 - 5 henkilöä.

Toiminnallisena tavoitteena on, että tilat tukevat toisaalta pienryhmätointia, toisaalta tarjoavat hyvät mahdollisuudet spontaaniin leikkiin ja luovaan toimintaan.

Hankkeen suunnittelussa huomioidaan rakennuksen muuntojoustavuus siten, että päiväkodin kotipesät olisivat myöhemmin helpommin muutettavissa muuhun toimintaan.

Päiväkodin piha rakennetaan kahdessa vaiheessa. Uuden päiväkotirakennuksen käyttöönoton jälkeen nykyinen päiväkoti ja sen piha-alue puretaan. Piha-alueen suunnitellaan valmistuvan kokonaisuudessaan kesäkuussa 2018.

#### Varhaiskasvatuslautakunnan lausunto

Varhaiskasvatuslautakunta hyväksyi 26.4.2016 (58 §) hankkeen tarveselvityksen ja puoltaa hankesuunnitelman hyväksymistä.

#### Hankkeen laajuus ja kustannukset

Hankkeen kokonaislaajuus on 2 513 brm<sup>2</sup>.

Rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 8 862 000 euroa tammikuun 2016 kustannustasossa (12/2015 RI 108.4 THI 157,9).

Kustannukset bruttoalaa kohden ovat 3 526 euroa/brm<sup>2</sup>, alv. 0 % , ja huoneistoalaa kohden 4 669 euroa/htm<sup>2</sup>, alv. 0 %.

Hankkeen investointikustannus tilapaikkaa kohden on 38 198 euroa, alv. 0 %.

#### Vuokravaikutus

Vanhan rakennuksen vuokra on 9 048 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Vuosivuokra on 108 577 euroa. Vuokranmaksun perusteena on 707 htm<sup>2</sup>.



Uudisrakennuksen tuleva vuokra on 48 994 euroa/kk, josta pääoma-  
vuokra on 21,30 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, ja ylläpitovuokra 4,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Vuokra-arvio on tehty 30 vuoden poistoajalla ja 3 % tuotto- odotuksella.

Vuosivuokra on yhteensä 587 930 euroa. Vuokranmaksun perusteena  
on 1 898 htm<sup>2</sup>.

Nykyinen päiväkotitoimi Yliskylä toimii väistötilana koko rakentamisen ajan.  
Varhaiskasvatusvirasto maksaa rakentamisen ajan nykyisen vuokran  
suuruista vuokraa. Väistötilakustannus tänä aikana (14 kk) on 126 673  
euroa, alv. 0 %.

Toiminnan käynnistämiskustannukset ovat noin 116 000 euroa.

#### Hankkeen rahoitus

Helsingin kaupungin talousarvioon 2016 sisältyvässä talonrakennus-  
hankkeiden rakentamishankkeissa vuosiksi 2016 - 2025 on hankkeelle  
esitetty yhteensä 7 000 000 euroa (alv 0 %) siten, että hankkeen toteu-  
tus on vuosina 2017 - 2018. Kiinteistölautakunnan 19.5.2016 hyväksy-  
mään kiinteistöviraston talousarvioehdotukseen vuodelle 2017 ja ta-  
loussuunnitelmaehdotukseen vuosille 2017 - 2019 sisältyvässä tilakes-  
kuksen talonrakennusohjelmassa vuosiksi 2017 - 2026 hanke on mer-  
kitty 8,86 miljoonan euron (alv 0 %) suuruisena toteutettavaksi vuosina  
2017 - 2018.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke suunnitellaan siten, että rakentaminen alkaa huhtikuussa 2017.  
Tilat valmistuvat huhtikuussa 2018.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Lpk Yliskylä tarveselvitys ja hankesuunnitelma liitteineen 10.2.2016

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Tiedoksi

Kiinteistölautakunta



30.05.2016

Kaj/4

---

Varhaiskasvatuslautakunta

**Päätöshistoria**

Varhaiskasvatuslautakunta 26.04.2016 § 58

HEL 2016-002292 T 10 06 00

**Päätös**

Varhaiskasvatuslautakunta päätti hyväksyä päiväkotia Yliskylän korvaavaa uudisrakennusta koskevan liitteenä olevan tarveselvityksen ja antoi kiinteistölautakunnalle 10.2.2016 päivätyistä hankesuunnitelmista omalta osaltaan puoltavan lausunnon.

**Esittelijä**

varhaiskasvatusjohtaja  
Satu Järvenkallas

**Lisätiedot**

Leena Kalalahti, suunnittelija, puhelin: 040 760 2515  
leena.kalalahti(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 23.03.2016 § 123

HEL 2016-002292 T 10 06 00

Kiinteistökartta 65/673502

**Esitys**

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi 10.2.2016 päivätyn Lasten päiväkotia Yliskylän uudisrakennuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 2 513 brm<sup>2</sup>, ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 862 000 euroa tammikuun 2016 kustannustasossa (12/2015 RI 108.4 THI 157,9).

Päätös tehdään ehdolla, että varhaiskasvatuslautakunta hyväksyy tarveselvityksen ja hankesuunnitelman.

**Esittelijä**

vs. tilakeskuksen päällikkö  
Markku Metsäranta

**Lisätiedot**

Kari Oksanen, arkkitehti, puhelin: 310 46922  
kari.oksanen(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



30.05.2016

Kaj/4

---

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