



## § 93

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle päiväkotit Rusettipuiston ja leikkipuisto Mustapuron korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2023-011261 T 10 06 00

#### Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Rusettipolku 4 toteutettavan päiväkotit Rusettipuiston ja leikkipuisto Mustapuron korvaavan uudisrakennuksen 19.9.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 3 510 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 350 000 euroa heinäkuun 2023 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Juha Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma, lpk Rusettipuisto ja lp Mustapuro 230919
- 2 Hankesuunnitelman liitteet, lpk Rusettipuisto ja lp Mustapuro 230919

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



05.10.2023

Asia/4

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Päiväkoti Rusettipuisto ja leikkiapuisto Mustapuro, korvaava uudisrakennus- hankkeen tarkoituksena on toteuttaa päiväaikaisen hoidon päiväkodille ja vuoropäiväkodille uudet tilat sekä sisätilat lähivuosina erillisenä hankkeena toteutettavalle leikkiapuistolle.

Uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Uudisrakennus toteutetaan kohteeseen siirtyvien päiväkotien nykyisiä tiloja laajempaan ja näin varaudutaan varhaiskasvatuspalvelujen kysynnän kehitykseen alueella.

Leikkiapuiston tilat suunnitellaan siten, että ne voidaan osoittaa kuntalaiskäyttöön silloin, kun ne eivät ole leikkiapuiston käytössä.

Ulkoilua varten päiväkodeille toteutetaan aidattu leikkiapiha, joka jaetaan erillisiin päiväaikaisen hoidon yksikköä ja vuoropäiväkotia palveleviin osiin.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on tehnyt hankkeesta tarvepäätöksen 13.6.2023.

Hankkeesta on laadittu 19.9.2023 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Päiväkoti Rusettipuisto ja leikkiapuistorakennus Mustapuro, korvaava uudisrakennus- hankkeella korvataan päiväkotit Myllytontun, päiväkotit Puotilan ryhmä Puotinkulman, päiväkotit Puotinharjun nykyiset tilat sekä päiväkotit Rastilan vuorohoidon tilat.



Nykyiset tilat ovat riittämättömät kasvavalle käyttäjämäärälle, eivätkä ne kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita. Tiloissa on tällä hetkellä yhteensä noin 270 varhaiskasvatuksen paikkaa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan uudisrakennushanke on palvelutilaverkkotarkastelun perusteella tarpeellinen alueen palveluverkon osana. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon olemassa ja rakenteilla oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt.

### Hankesuunnitelma

Uudisrakennuksen päiväkotiyksiköissä on tilapaikkoja yhteensä 308, joista 168 palvelee päiväaikaista hoitoa ja 140 vuorohoitoa. Leikkipuiston tilat on mitoitettu 50 asiakkaalle. Toiminta-alueita päiväkoteihin tulee 6+5 eli yhteensä 11. Leikkipuiston tilat toteutetaan yhtä päiväkodin toiminta-alueita vastaavassa laajuudessa.

Itäisessä suurpiirissä toimii jatkossa yksi vuorohoidon toimipiste. Päiväkoti Rastilan vuorohoidon siirto uudisrakennukseen lisää päiväaikaisen varhaiskasvatuksen paikkoja Vuosaarella.

Toteutettavilla tiloilla mahdollistetaan nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen. Uudisrakennuksen myötä päiväkodin käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

Päiväkodeille toteutetaan aidattu ulkoilupiha, joka jaetaan edelleen päiväaikaisen hoidon pienemmille ja suuremmille lapsille sekä vuorohoidolle osoitettuihin osiin. Pihat varustetaan eri-ikäisille päiväkotilapsille soveltuvilla välineillä. Piha-alueiden suunnittelussa säilytetään mahdollisimman paljon tontilla olevaa kasvillisuutta.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021 - 2025 tavoitteita tarjoamalla lapsille yhdenvertaisen paikan oppia sekä toteuttamalla kunnianhimoista ilmastovastuuta.

Uudisrakennus on betonirunkoinen. Alapohja on kantava ja se toteutetaan tuulettavana. Väli- ja yläpohjien rakenteena toimii ontelolaatasto. Noin 70 % betonirakenteista toteutetaan elementteinä ja niissä käytetään vähähiilistä betonia. Rakennus perustetaan paalujen varaan. Julkisivumateriaalina on puu, pihan puolella puurimoitus ja vesikatteena konesaumattu peltikatto.



Helsingin kaupungin energiatehokkuustavoitteiden mukaisesti tavoitteena on määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia. Pääosa uudisrakennuksen lämmitystarpeesta katetaan ilmavesilämpöpumpulla ja sähköenergiaa tuotetaan vesikatolle sijoitettavalla 38 kWp:n aurinkosähköjärjestelmällä noin 12 prosenttia sähköntarpeesta.

Päiväkodin rakennusalueella on käynnissä asemakaavan muutosprosessi. Kaavaluonnoksessa koulun nykyistä tonttia kasvatetaan ja jatkossa koulu ja päiväkotit sijaitsevat samalla tontilla.

Kaavaluonnoksessa koulun ja päiväkodin tontti on varustettu Y-merkinnällä, eli se muodostaa yleisten rakennusten korttelialueen. Päiväkodin rakennusalueella on asemakaavakartan luonnoksessa rakennusoikeudeksi merkitty 3 500 kem<sup>2</sup> niin, että rakennuksessa voi olla kaksi kerrosta.

#### Lausunnot

Rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuus on pyytänyt hanke-suunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 3 509 brm<sup>2</sup>, 2 892 htm<sup>2</sup>, 2 413 hym<sup>2</sup>.

#### Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 15 350 000 euroa (4 374 euroa/brm<sup>2</sup>) heinäkuun 2023 kustannustasossa.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on 1 114 024 euroa/vuosi (32,10 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 2 892 htm<sup>2</sup>.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023 - 2032 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 13,76 milj. euroa



05.10.2023

Asia/4

siten, että hankkeen laajuus olisi 3 200 brm<sup>2</sup> ja toteutus vuosina 2025 - 2026.

Hankkeen laajuus on sisällön tarkentumisen myötä hankesuunnittelu- vaiheessa kasvanut. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 15,35 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamisohjelmaehdotuksessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat- palvelu.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa vuoden 2025 alussa ja hankkeen on määrä olla valmiina kesällä 2026.

#### Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja. Uudisrakennukseen siirtyvät päiväkodit jatkavat toimintaansa nykyisissä tiloissaan uusien tilojen käyttöönottoon saakka.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma, lpk Rusettipuisto ja lp Mustapuro 230919
- 2 Hankesuunnitelman liitteet, lpk Rusettipuisto ja lp Mustapuro 230919

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Kymp  
Kasko