



## § 65

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Lpk Kalevan korvaavien tilojen uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2020-005036 T 10 06 00

#### Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Neljäs linja 11-15 toteutettavan päiväkotikalevan korvaavien tilojen uudisrakennuksen 30.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 1 548 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 820 000 euroa maaliskuun 2020 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.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Lpk Kaleva Hankesuunnitelma 200430
- 2 Lpk Kaleva Hankesuunnitelman liitteet 200430

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä



Päiväkoti Kaleva, korvaavat tilat- hankkeen tarkoituksena on toteuttaa päiväkodille uudet tilat, koska aiempien vuokratilojen vuokrasopimus on päättynyt ja rakennus on päätetty purkaa. Päiväkodille on tuloksetta selvitetty korvaavia tiloja alueen olemassa olevasta rakennuskannasta ja päädytty uudisrakennusratkaisuun Kallion ala-asteen tontille.

Uudisrakennus toteutetaan aiempia tiloja laajempina ja näin varaudutaan varhaiskasvatuspalvelujen kysynnän kasvuun alueella. Tilat suunnitellaan siten, että ne voivat tarvittaessa palvella myös perusopetusta eli ne voivat toimia ala-asteen lisätiloina.

Ulkoiluun käytetään sekä koulun ja päiväkodin yhteistä tonttia että vierestä Porthanipuistikon leikkipaikkaa, jota kunnostetaan hankkeen yhteydessä.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 14.4.2020 hyväksynyt hankkeen 3.4.2020 päivätyn tarveselvityksen.

Uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi. Osa yhteistiloista suunnitellaan siten, että ne voidaan osoittaa kuntalaiskäyttöön silloin, kun ne eivät ole päiväkodin käytössä.

Hankkeesta on laadittu 30.4.2020 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, rakennusvalvontapalvelujen esteettömyysvaatimukset tuntevaa edustajaa sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistointahenkilöstöä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen tarpeellisuus

Lpk Kalevan aiemmat vuokratilat osoitteessa Porthaninkatu 2 on päätetty purkaa ja vuokrasopimus niistä on päättynyt vuoden 2019 aikana. Päiväkodin toiminta on siirretty vuoden 2019 elokuussa Kaisaniemenpuiston paviljonkiin osoitteeseen Svante Olssonin puistokuja 1. Toiminta jatkuu tilapäisissä tiloissa uudisrakennuksen valmistumiseen saakka.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvion mukaan alueella on tarve pysyväälle päiväkodille. Palvelutilaverkon suunnittelussa on otettu huo-



mioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen arvioitu kehitys: väestöennuste, varhaiskasvatukseen osallistuminen, asuin- ja liikerakentaminen sekä liikennejärjestelyt.

## Hankesuunnitelma

Päiväkodin tilat suunnitellaan 129:lle 1 - 6 -vuotiaalle lapselle. Uudisrakennuksen myötä päiväkodin käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa. Tilat suunnitellaan siten, että ne voivat tarvittaessa palvella myös perusopetusta.

Päiväkodin uudisrakennus sekä samalla tontilla sijaitseva, samaan aikaan perusparannettava Kallion ala-aste muodostavat yhdessä ns. Kallion lasten kampuksen, jonka myötä toteutuu yhtenäinen opinpolku päiväkodista peruskoulun 6. luokkaan asti.

Osa pihasta toteutetaan koulutontille päiväkotirakennuksen välittömään läheisyyteen ja sitä käyttävät erityisesti pienimmät lapset. Päiväkodin rakentamisen ja Kallion ala-asteen perusparantamisen yhteydessä kunnostetaan myös Porthaninpuistikon leikkipaikka. Porthaninpuistikon alue palvelee jatkossa päiväkodin isompien lasten ja koulun ulkoilutarpeita ja se toimii nykyiseen tapaan myös yleisenä leikkipaikkana.

Viitesuunnitelmia laadittaessa selvitettiin synergiaetujen saavuttamiseksi päiväkodin ja koulun yhteisen keittiön ja ruokailutilojen sijoittamista uudisrakennukseen. Rakennusten välille ei kuitenkaan koulun suoje-luvaatimusten sekä kaupunkikuvallisten syiden takia pystytty luomaan sisäyhteyttä. Pelkän ulkoyhteyden ei puolestaan arvioitu riittävän, sillä etenkin alakoulun erityisoppilaiden siirtymistä ulkokautta ruokailuun ei nähty pysyvänä ratkaisuna mahdollisena. Arvioitaessa kokonaisuutta yhdessä käyttäjän ja ammattikeittiöasiantuntijoiden kanssa tultiin siihen tulokseen, että päiväkodille tulee toteuttaa oma kuumennuskeittiö.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt Kallion alueen lapsille ja suunnittelemalla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia.

Uudisrakennus on puurunkoinen. Alapohja on maanvarainen, väli- ja yläpohjien rakenteena toimii paikallavalettu betonilaatta. Rakennus perustetaan kallion tai louhitun kallion varaan. Julkisivumateriaalina on vaalea tiili ja vesikatteena konesaumattu peltikatto, jossa alakatteena toimii bitumikermi. Ulkopuoliset porraskanteet ovat betonia.



Helsingin kaupungin energiatehokkuustavoitteiden sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti tavoitteena on määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia. Pääosa uudisrakennuksen lämmitystarpeesta pyritään kattamaan maalämmöllä (3 kpl porakaivoja á 300 m) ja sähköenergiaa tuotetaan vesikatolle sijoitettavalla 15 kWp:n aurinkosähköjärjestelmällä noin 10 prosenttia sähköntarpeesta.

Rakennuksessa tulee työskentelemään arviolta 26 - 28 henkilöä varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen parissa. Ruoka- ja siivoushenkilökunnan määrä on yhteensä 3 henkilöä.

#### Lausunnot

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

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 1 548 brm<sup>2</sup>, 1 032 htm<sup>2</sup>, 877 hym<sup>2</sup>.

Hanke sisältää myös puolet Porthaninpuistikon leikkipaikan kunnostamisen kustannuksista. Toinen puoli kustannuksista rahoitetaan samaan aikaan toteutettavasta Kallion ala-asteen perusparannushankkeesta.

#### Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 6 820 000 euroa (4 406 euroa/brm<sup>2</sup>) maaliskuun 2020 kustannustasossa.

Uudisrakennus on nykyisen mittapuun mukaan päiväkotirakennukseksi tilapaikkaluvultaan pieni. Rakennuspaikka kantakaupungissa on kaupunkikuvallisesti haastava. Arvioidut työmaakustannukset ja niihin liittyvät varaukset ovat korkeat. Kaupunkikuvallisista syistä kaikki päiväkodin varastotilat on jouduttu sijoittamaan rakennuksen päämassaan, mistä syystä myös niiden kustannukset muodostuvat tavanomaista korkeammiksi. Ilmanvaihtokonehuone ilmanvaihtokammioineen on sijoitettu kellarikerrokseen, mikä lisää kalliin louhinnan tarvetta ja nostaa kustannuksia. Myös erillisen keittiön ratkaisu, vaikka kuumennuskeittiö onkin valmistuskeittiötä edullisempi, lisää osaltaan investointikustannuksia.

Jatkosuunnittelussa selvitetään mahdollisuuksia kustannusten karsimiseen.

#### Tilakustannus käyttäjälle



Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on arviolta 38 174 euroa/kk, 458 084 euroa/v. Vuokra on 36,99 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 30,52 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus 6,47 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on käytetty 1 032 htm<sup>2</sup>. Tuottovaade on 3 % ja poisto aika 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Väliaikaiset tilat

Ennen uudisrakennuksen valmistumista lpk Kalevan toiminta järjestetään Kaisaniemenpuiston paviljongissa osoitteessa Svante Olssonin puistokuja 1. Näiden tilojen käyttö ei aiheuta kustannuksia uudisrakennushankkeelle, sillä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan väliaikaisesta tilaratkaisusta maksama vuokra on matalampi kuin uudisrakennuksen tuleva vuokra.

Lpk Kalevan väliaikaisten tilojen aikataulu otetaan huomioon Kaisaniemenpuiston perusparannuksen aikataulussa.

#### Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020 - 2029 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 2 500 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 600 brm<sup>2</sup> ja toteutus vuosina 2020 - 2023.

Hankkeen laajuus on suunnittelun käynnistyessä kasvanut, joten enimmäishinta ylittää hankkeelle varatun määrärahan. Kustannusten nousu otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Uudisrakennuksen rakentamisaikataulu on kiinteästi yhteydessä Kallion ala- asteen perusparannuksen aikatauluun. Hankkeet on suunniteltu toteutettaviksi yhdessä niin, että tontilla toimisi vain yksi urakoitsija. Töiden on määrä alkaa kesällä 2021 ja hankkeiden on määrä olla valmiina kesällä 2023.

#### Esittelijä

tekninen johtaja



14.05.2020

Asia/11

Kari Pudas

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 Lpk Kaleva Hankesuunnitelma 200430
- 2 Lpk Kaleva Hankesuunnitelman liitteet 200430

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristön toimiala  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala