



## § 204

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Suursuon päiväkodin (LPK Suursuo - DH-Stigen) hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2017-004139 T 10 06 00

Kiinteistökartta 115/680 496, Suursuonlaita 6

#### Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Suursuon päiväkodin 25.4.2017 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 326 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannukset ovat enimmillään arvonlisäverottomina 11,2 milj. euroa kustannustasossa 11/2016.

Päätös tehdään ehdolla, että varhaiskasvatusvirasto ja opetusvirasto antavat hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Kiinteistölautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen jatkamaan tämän hankkeen suunnittelua odottamatta hankepäätöksen lainvoimaisuutta.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925  
ari.hulkkonen(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma LPK Suursuo-DH Stigen

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Varhaiskasvatusvirasto  
Opetusvirasto  
Kv/tilakeskus  
Kaupunginhallitus



## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Oulunkylän Suursuonlaitaan on kiinteistöviraston tilakeskuksessa tehty hankesuunnitelma ja teetetty viitesuunnitelmat lasten päiväkotia varten.

Kolmikerroksinen betonirunkoinen uudisrakennus tulee varhaiskasvatusviraston ja opetusviraston ruotsinkielisen päivähoidon käyttöön. Rakennus suunnitellaan noin 335 tilapaikan päiväkodiksi. Hankesuunnitelma on laadittu kiinteistöviraston tilakeskuksen, varhaiskasvatusviraston ja opetusviraston yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia.

Pohjoisen suurpiirin alueella on palvelutarpeesta johtuen etsitty varhaiskasvatukselle soveltuvia tiloja ja tontteja jo useiden vuosien ajan yhteistyössä kiinteistöviraston tilakeskuksen ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Suunnitelmien mukaan uusi päiväkotirakennus korvaa alueella toimivan päiväkotia Suursuon ja daghemmet Stigenin. Nykyinen päiväkotia Suursuo toimii kahdessa eri rakennuksessa ja nykyinen daghemmet Stigen on ns. paviljonkipäiväkotia.

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

## Esittelijän perustelut

### Alueellinen tarkastelu

Pohjoisen suurpiirin alueella on etsitty varhaiskasvatukselle soveltuvia tiloja ja tontteja yhteistyössä kiinteistöviraston tilakeskuksen ja kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Pohjoisen suurpiirin 1 - 6 -vuotiaiden lasten lukumäärä tulee kasvamaan seuraavan kymmenen vuoden aikana. Väestön kasvua on ennustettu erityisesti Maunulan peruspiirissä, jossa 1 - 6 -vuotiaiden lasten määrä kasvaa väestöennusteen mukaan noin 350 lapsella eli 15 % vuosien 2017 - 2027 välillä. Lasten määrän kasvu kiihtyy ennustusjakson loppua kohti.

Hankesuunnitelman mukaan uusi 335 tilapaikan päiväkotirakennus korvaa ja kokoa samoihin tiloihin alueella toimivan 137 tilapaikan päiväkotia Suursuon sekä 42 tilapaikan ruotsinkielisen päiväkotia Stigenin (Daghemmet Stigen). Uuteen päiväkotiin tulee uusia tilapaikkoja noin 156. Nykyinen päiväkotia Suursuo toimii kahdessa eri rakennuksessa, joista toinen sijaitsee rakennettavaksi aiotulla tontilla. Toinen ns. Suursuon alatalo toimii Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä vuokratuissa ti-



loissa osoitteessa Metsäpurontie 12. Nykyinen päiväkotit Stigen toimii tilapäisessä päiväkotirakennuksessa osoitteessa Haavikkotie 5 / Maunulanmäki 5.

Uusi päiväkotit suunnitellaan varhaiskasvatusviraston ja opetusviraston ruotsinkielisen päivähoito- ja koulutuslinjan (dagvård och utbildning) alueellisten tarpeiden pohjalta. Päiväkotitiin suunnitellut tilapaikat jakautuvat lopullisen tilaratkaisun ja vuokranmaksupinta-alan jälkeen siten, että ruotsinkielisille tulee niistä noin 20 % ja suomenkielisille noin 80 %.

#### Toiminnalliset perustelut

Varhaiskasvatusviraston tavoitteena on turvata alueen lapsiperheille riittävät ja oikea-aikaiset varhaiskasvatuspalvelut lähialueina ja helposti julkisiin liikennevälinein saavutettavina. Lisäksi strategian mukaisesti tiloja toteutettaessa tullaan huomioimaan tilojen tehokas, monipuolinen ja joustava käyttö.

Päiväkotit Suursuon sijoittaminen pohjoiselle varhaiskasvatusalueelle vahvistaa alueen pysyvää palveluverkkoa oleellisesti.

Daghemmet Stigenin tilapäisen paviljonkirakennuksen rakennusluvalle on haettu jatkoaikaa, jotta päiväkodin toiminta voidaan turvata uuden korvaavan tilan valmistumiseen asti. Ruotsinkieliselle päiväkodille tarvitaan kuitenkin pysyvä tilaratkaisu, joka on tarkoitus päiväkotit Suursuon yhteydessä toteuttaa.

Uusi päiväkotirakennus toteutetaan mahdollisimman suurena yksikkönä, koska lasten määrä kasvaa voimistuen 2020-luvun loppua kohti. Suursuon tontti antaa hyvät lähtökohdat suuren yksikön rakentamiselle.

#### Taloudelliset perustelut

Hankkeen laajuus kasvatettiin mahdollisimman suureksi 335 tilapaikan yksiköksi suunnitteluprosessin aikana kaavoittajan tuella. Suurempi hankekoko varmistaa hyvät taloudelliset toimintaedellytykset, edullisemmän suunnitteluratkaisun ja paremmat pedagogiset resurssit. Lisäksi tavoitteena on luopua jatkossa joistakin alueen kustannustehottomista päiväkotitiloista.

#### Suursuon päiväkodin hankesuunnitelma

Rakennuksesta tulee kolmikerroksinen P1-paloluokan rakennus. Rakennus muodostaa yhden yksikerroksisen ja yhden kaksikerroksisen palo-osaston sekä ullakolle sijoittuvan tekniikkatilan palo-osaston.

Suunnitelmien toiminnallinen laatutaso perustuu RT-kortiston ja RakMK:n määräyksiin sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen, varhais-



kasvatusviraston ja viranomaisten suunnitteluohjeisiin ja laatutasovaikotteisiin. Suunnitelmat vastaavat Helsingin kaupungin kehittämän konseptipäiväkodin käsikirjan mukaista toiminnallista laatutasoa. Keittiö on kuumennuskeittiö. Keittiön laitteet, kalusteet ja varusteet ovat Helsingin kaupungin suunnitteluohjeiden mukaisia.

Rakennusmassa on yksinkertainen pohjaltaan suorakulmainen kappale, joka sisältää uuden toiminnallisen päiväkotiajattelun mukaiset tilat. Massoittelem ja materiaalivalintojen avulla tuetaan kohteen energiatehokkuus- ja kustannustavoitteiden saavuttamista.

Tilat on jäsennöity yleispäteviin ja selkeisiin, pienryhmätoimintaa tukevista toimintatiloista koostuviin toiminta-alueisiin, jotka sijaitsevat rakennuksen pitkällä sivuilla. Näiden väliin rakennuksen keskirunkoon jää luonteeltaan avoin ja vaihteleva tilasarja, joka kiertyy ylävalon ympärille käsittäen ruokailu-, apu- ja pienryhmätiloja. Syvä runko mahdollistaa lyhyet etäisyydet talon sisällä ja tukee muunneltavuuden toteutumista.

Rakennus perustetaan maan- ja källionvaraisesti. Alapohja on alustallinen tuulettuva alapohja. Rakennusrunko koostuu paikallavaletusta betonista ja betonielementeistä. Suunnittelussa ja rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota kosteudenhallintaan, materiaalivalintoihin ja rakennusvaipan tiiveyteen, jotta rakennus olisi terveellinen, turvallinen ja pitkäikäinen.

Julkisivut verhotaan puhtaaksimuuratulla tiiliverhouksella. Ikkunoiden aurinkosuojaus on toteutettu limittämällä verhousta "pitsimuuraukseksi". Sokkelit ja tukimuurit ovat pystysuuntaiseksi lautamuotattua paikallavalettua betonia. Vesikatteena on lasitettu vaalea tiilikate. Ympäristön runsaat korkeuserot asettavat ulkonäkövaatimuksia myös rakennuksen kattopinnalle, joka näkyy "viidentenä julkisivuna" pitkienkin avointen maisematilojen yli. Sisäänkäynti- ja pihakatoksissa katteena on viherkatto. Räystäät ja syöksytorvet ovat maalattua teräsohutellevy. Materiaalivalinnoissa periaatteena on ollut "oikeiden" materiaalien tuntu.

## Esteettömyystarkastelu

Hankesuunnittelussa on noudatettu olosuhteiden sallimissa rajoissa Helsingin kaupungin esteettömyyssuunnitelmaa ja rakennus on suunniteltu esteettömäksi. Rakennuksen pääsisäänkäynti, 1. krs pihasisäänkäynti sekä henkilökunnan sisäänkäynti ovat esteettömiä ja esteettömästi saavutettavissa.

Tontin suuntaus korttelin sisäosaa kohti sekä edullinen ilmansuunta mahdollistavat konseptisuunnitteluohjeen mukaan mitoitettut piha-alueet ja niiden hyvän käytettävyyden. Esteettömät wc-tilat ovat kaksipuolisia



ja ne toteutetaan kaikkiin kerroksiin. Esteettömyys huomioidaan opasteissa ja valaistuksessa. Rakennuksessa on hissi.

#### Piha- ja ympäristösuunnitelman periaatteet

Piha-alueiden suunnittelun haasteena ovat olleet tontin suuret 7 m:n korkeuserot. Niitä käytetään myös hyväksi mielenkiintoisen pihamiljöön aikaansaamiseksi. Piha-alue jakautuu keskellä sijaitsevaa kumpua kiertävän reitin varrelle, jonne leikkivälineet on hajautettu useisiin toiminnallisiin pisteisiin. Piha-alueiden jatkosuunnitelmissa otetaan huomioon kaupungin hulevesistrategia. Piha-alueen vaiheittaisesta toteuttamisesta on suunnitelma, joka mahdollistaa päiväkodin toimimisen vanhoissa tiloissa työmaavaiheen aikana.

Tontin rikkautena voidaan pitää hienoa lehtomaista metsäluontoa, jota on pyritty mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Olevaa puustoa säilytetään ja uusia puita istutetaan. Piha on aidattu ja siitä on erotettu erillinen kokoontumispiha saattoalueen läheisyyteen. Pienten ja isompien lasten piha-alueita ei ole eriytetty, ei myöskään eri kieliryhmien pihoja. Pihalle luodaan vehreyttä rajatuilla istutusalueilla.

#### Hankkeen laajuus

Laajuustiedot:

Tontin pinta-ala on 8 760 m<sup>2</sup>.

Rakennusoikeus on 6 570 kem<sup>2</sup>.

Kerrosala on 2 806 kem<sup>2</sup> sisältäen ulkoseinän 250 mm ylityksen, jonka lisäksi kylmät ulkotilat ovat yhteensä 222 kem<sup>2</sup> sisältäen lasitetut kuistit, vaunukatoksen ja ulkovälinevaraston sadekatoksineen.

Bruttoala on 3 326 brm<sup>2</sup>, jonka lisäksi kylmät ulkotilat ovat yhteensä 222 brm<sup>2</sup> sisältäen lasitetut kuistit, vaunukatoksen ja ulkovälinevaraston sadekatoksineen.

Kokonaishuoneistoala on (sis. tekniset tilat) 3 023 htm<sup>2</sup> (josta tekniset tilat 280 htm<sup>2</sup>).

Vuokranmaksupinta-ala on 2 684 htm<sup>2</sup>.

Tilapaikka-ala on 2 587 htm<sup>2</sup>.

Tilavuus on 12 800 m<sup>3</sup>.

#### Hankkeen kustannukset



Kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 11,2 milj. euroa kustannustasossa 11/2016 (RI 101,1, THI 167,6).

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

Väistötilakustannuksiin sisältyy nykyisen päiväkodin tekniikan siirrosta aiheutuvat kustannukset, joka joudutaan tekemään ennen nykyisen kirjastorakennuksen purkua. Lisäksi pihaa joudutaan rakentamaan useassa vaiheessa, jotta uudisrakentamisen ajaksi saadaan nykyiselle päiväkodille riittävä piha-alue.

#### Vuokravaikutus

Päiväkoti Suursuon nykyinen vuokra on 9,05 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja vuosivuokra 124 309 euroa. Daghemmet Stigenin nykyinen vuokra on 24,93 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja vuosivuokra 111 360 euroa.

Uudisrakennuksen kustannusten (11,2 milj. euroa) ja pihan vaiheistuksesta muodostuvien kustannusten (0,29 milj. euroa) mukaan laskettu vuokra-arvio käyttäjälle on 24,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 20,00 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitoavuokran osuus 4,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (sisältäen kiinteistöviraston tilakeskuksen hallintokulua 0,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). Uudisrakennuksen vuokranmaksun perusteena oleva huoneistoala on 2 684 htm<sup>2</sup>.

Päiväkodin vuokrakustannukset ovat kuukaudessa noin 66 000 euroa ja vuodessa noin 792 000 euroa.

Vuokrakustannukset yhtä tilapaikkaa kohden kuukaudessa ovat noin 200 euroa (tilapaikkoja 335).

Kiinteistövirasto tilakeskuksen vuokran laskentaperusteena on 3 %:n tuotto ja 30 vuoden poisto aika. Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpito vuokra valmistumisajankohdan ylläpito vuokraa vastaavaksi.

#### Vaikutukset käyttötalouteen

Arvioidut käyttökustannukset ilman vuokramenoja ovat:

- varhaiskasvatusviraston osalta noin 2 470 828 euroa vuodessa, josta henkilöstömenojen osuus on noin 1 443 299 euroa.



- opetusviraston osalta noin 360 000 euroa vuodessa, josta henkilöstömenojen osuus on noin 210 000 euroa.

Toiminnan käynnistämiskustannukset suomenkielisen toiminnan osalta ovat noin 130 000 euroa ja ruotsinkielisen toiminnan osalta noin 40 000 euroa.

Yhteisten käyttökustannusten, kuten esim. ruoka- ja siivouspalvelujen (200 400 euroa), yhteydessä käytetään aiemmin mainittua prosenttija-koa.

#### Hankkeen rahoitus

Hanke sisältyy vuoden 2017 talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosiksi 2017 - 2026. Hanke on merkitty 10,5 milj. euron suuruisena vuosina 2018 - 2019 rakennettavana hankkeena. Hankkeen rahoitustarve 11,2 milj. euroa otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutuksesta vastaa kaupunkiympäristön toimialan rakennuttamisyksikkö. Uudisrakennus tulee kaupunkiympäristön toimialan rakennetun omaisuuden hallintayksikön omistukseen. Kiinteistön ylläpidosta vastaa ylläpitoyksikkö.

Suunnittelu- ja toteutusaikataulu:

- hankesuunnittelu 6/2016 - 4/2017
- toteutussuunnittelu 4/2017 - 12/2017
- rakentamisen valmistelu 1/2018 - 3/2018
- rakentaminen 4/2018 - 8/2019.

#### Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö  
Arto Hiltunen

#### Lisätiedot

Ari Hulkkonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 27925  
ari.hulkkonen(a)hel.fi  
Irmeli Grundström, hankepääällikkö, puhelin: 310 42319  
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma LPK Suursuo-DH Stigen

#### Muutoksenhaku

Postiosoite  
PL 2213  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
tilakeskus@hel.fi

Käyntiosoite  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 58  
<http://www.tilakeskus.fi>

Puhelin  
+358 9 310 1671  
Faksi  
+358 9 310 40380

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



04.05.2017

Tila/1

---

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Varhaiskasvatusvirasto  
Opetusvirasto  
Kv/tilakeskus  
Kaupunginhallitus