



19.07.2022

Tekninen johtaja

---

## 136 §

### **Lemmilän lastenkodin uudisrakennuksen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman hyväksyminen**

HEL 2022-005948 T 10 06 00

#### **Päätös**

Tekninen johtaja päätti hyväksyä Hyvinkäällä Ridasjärven rannalla Lemmiläntie 3 sijaitsevan Lemmilän lastenkodin uudisrakennuksen 11.07.2022 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on noin 483 brm<sup>2</sup> (393 htm<sup>2</sup>) ja hankkeen enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana 2 640 000 euroa huhtikuun 2022 kustannustasossa ehdolla, että sosiaali- ja terveystoimialan johtoryhmä hyväksyy hankesuunnitelmaan sisältyvän tarveselvityksen ja antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

#### **Päätöksen perustelut**

Lemmilän lastenkodin uudisrakennus sijoittuu Hyvinkäällä Ridasjärven itärannalle Lemmiläntie 3:ssa sijaitsevan Lemmilän lastenkodin alueelle.

Lastenkodin uudisrakennukseen tulevan osaston sijoittaminen samalle kiinteistölle aikaisemmin rakennettujen osastojen (Kestilä ja Jukola) yhteyteen mahdollistaa koulurakennuksen, ruokalan, liikuntasalin ja muiden aktiviteettien yhteiskäytön.

Tilasuunnittelun lähtökohtana on tarjota turvalliset kodinomaiset olot huostaanotetuille lapsille. Suunnitteluratkaisulla on pyritty toimiviin, avoimiin ja valoisiin tilaratkaisuihin, ja yksikerroksinen rakennus helpottaa valvontaa. Tiloissa on huomioitu kestävät pintamateriaalit ja akustiikka.

Uudisrakennus sijoittuu maaseutumaiseen ympäristöön Linnanmäen rinteeseen sekametsän reunamille. Ridasjärvi kuuluu Natura2000-alueeseen. Uudisrakennuksen viereiseen koulurakennukseen tulee suora kävely-yhteys. Nykyisen koulurakennuksen ja metsän välille rakennetaan uusi tieyhteys Lemmiläntieltä uudisrakennukselle.

Sosiaali- ja terveystoimialan johtoryhmä on maaliskuu 2021 hyväksynyt hankkeen tarvekuvauksen. Hankesuunnitelma viedään Sosiaali- ja terveystoimialan johtoryhmän hyväksyttäväksi lausuttavaksi / päätettäväksi 15.08.2022.

#### **Lemmilän lastenkodin uudisrakennus**

**Postiosoite**  
PL 58220  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



19.07.2022

Tekninen johtaja

---

Lemmilän lastenkodin alue sijoittuu Hyvinkäällä Ridasjärven itärannalle Ridasjärven kylätiestä erkanevalle Lemmiläntie 3:ssa sijaitsevalle Helsingin kaupunkiympäristön omistamalle kiinteistölle.

Alueella on 09.04.2004 voimaan tullut Palopuron-Ridasjärven osayleiskaava. Rakennusoikeutta on käytettävissä tämän hankkeen jälkeen enintään n. 3,5 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Kiinteistöllä on runsaasti luonnonvaraista maastoa sekä ulkoliikuntamahdollisuuksia.

Rakennus sijoitetaan Linnanmäki-nimisen harjun kupeeseen. Rakennukseen tulee seitsemänpaikkainen ympärivuorokautisesti toimiva lastensuojelun osasto, yksi omalla sisäänkäynnillä oleva makuuhuone itsenäistyvälle nuorelle sekä yhteiskäyttötiloja (eristyshuone, saunatilat, neuvottelutila). Tilojen sijoittelu yksikerroksiseen rakennukseen parantaa valvottavuutta ja lisää turvallisuutta.

Uudisrakennuksen uuden tieyhteyden ja rakennuspaikan valintaan vaikuttivat rakentamisen ajan työmaaliikenteen, palo- ja pelastusajoneuvojen pääsy rakennuksen viereen sekä maansiirtotöiden ja maamassojen paikalla hyödyntämisen optimointi.

Runkomateriaalien toimittaminen rakennuspaikalle ja ahdas rakennuspaikka vaikuttivat siten, että rakennusmateriaaleiksi valikoitui paikalla valetut teräsbetonirakenteet, muuratut ulko- ja väliseinät sekä paikalla rakennettavat kattotuolit. Kivirakenteiset materiaalit kestävät käyttötarkoituksen paremmin kuin puurakenteiset materiaalit.

Uudisrakennuksen yhteyteen rakennetaan autokatos, johon sijoitetaan lastenkotitoiminnan vaatimaa käyttöä varten henkilökunnalle yksi sähköautopaikka.

Rakenne-, talotekniikka- ja tilaratkaisuissa on otettu kohderyhmän vaativuuden muuttuminen tulevaisuudessa huomioon.

**Hankkeen tarpeellisuus**

Soten toimialan palveluverkkoa kehitetään siten, että se muodostuu kooltaan taloudellisista ja toimivista toimintayksiköistä. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti sekä rakennuspaikan turvallisuus ja toimivuus sekä koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys.

Lemmilän lastenkodin palvelu on lakisääteistä. Lemmilä tarjoaa tällä hetkellä perustason koulullista lastenkotihoitoa ja tämän hankkeen tavoitteena on laajentaa palvelua.



19.07.2022

Tekninen johtaja

---

Omana toimintana toteutettu laitoshoidon ja sen kehittäminen on tasalaa-  
tuista ja sen valvonta helpompaa. Omana palveluna toteutettu perusta-  
son laitoshoidolla tavoitellaan edullisempaa kuin ostopalveluna toteu-  
tettua toimintaa.

Lemmilän lastenkodin uuden osaston avaamisella ja 7 oman uuden  
asiakaspaikan avaamisella pyritään lastenkotihoitoon, jolla tavoitellaan  
kestävän kasvun ja väistöryhmien välisten hyvinvointierojen tasaamista  
sekä nuorten syrjäytymisen ehkäisyä.

Helsingille on olennaista, että omaa lastenkotipalvelua on mahdollista  
toteuttaa myös Helsingin ulkopuolella, sillä osa asiakkaista tarvitsee si-  
jaishuoltopaikan, joka ei sijaitse Helsingissä.

Lemmilän lastenkodissa on tällä hetkellä kaksi seitsemän paikkaista  
osastoa. Lemmilä on uuden osaston rakentamisen jälkeen 21-  
paikkainen lastenkoti. Tällä hetkellä Lemmilän lastenkoti on Helsingin  
pienin yksikkö ja laajennus täydentää toimintaa.

Uuden osaston sijoittuminen Lemmilän pihapiiriin on perusteltua, sillä jo  
olemassa olevan lastenkodin yhteyteen uusien asiakaspaikkojen  
avaaminen helpottaa nykyisen oman toiminnan laajentamista. Uudisra-  
kennukseen saadaan tarkoituksenmukaisesti ja tehokkaasti toimintaa  
sijoitettua. Muut toiminnan tarvitsemat tilat ja toiminnat ovat jo Lemmi-  
län laajalla kiinteistöllä sijaitsevalla pihapiirillä valmiina.

**Lausunnot**

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt Sosiaa-  
li- ja terveystoimialan johtoryhmältä hankesuunnitelmaan sisältyvästä  
tarveselvityksestä hyväksynnän ja antaa hankesuunnitelmasta puolta-  
van lausunnon.

**Hankkeen laajuus**

Uudisrakennushankkeen laajuus noin 483 brm<sup>2</sup> (393 htm<sup>2</sup>, 292 hym<sup>2</sup>).

Rakennuksen tilavuus on noin 1 839 m<sup>3</sup>.

Kiinteistön 5:98 pinta-ala on 72 756 m<sup>2</sup> (Tilaweb).

**Kustannukset**

Hankkeen enimmäishinta-arvio on arvonlisäverottomana yhteensä  
2 640 000 euroa (5 466 euroa/brm<sup>2</sup>) huhtikuun 2022 kustannustasossa.

**Tilakustannus käyttäjälle**



19.07.2022

## Tekninen johtaja

---

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on n. 14 517 euroa/kk. Vuosivuokra on n. 174 209 euroa. Vuokra on n.36,94 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 29,87 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, ylläpitovuokran osuus on 6,57 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja hallintokulu/yleiskustannus on 0,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 393 htm<sup>2</sup>.

## Väistötilat

Väistötilatarvetta ei ole, koska perustetaan uusi osasto.

## Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 08.12.2021 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2022 - 2031 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 1,5 miljoonaa euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2022 - 2023.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 2,64 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta valmisteltaessa.

## Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan tilat-palvelulla, joka vastaa myös rakennusten ylläpidosta.

Hanke on tavoitteena suunnitella siten, että rakentaminen alkaa huhtikuussa 2023 ja rakennus valmistuu maaliskuussa 2024.

## Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti 9.6.2022 § 65 oikeuttaa teknisen johtajan hyväksymään tilahankkeiden hankesuunnitelmat ajalle 1.7. – 24.8.2022 päätösvaltuuksien rajoissa, esittämään yli viiden miljoonan euron (alv 0 %) hankesuunnitelmat kaupunginhallitukselle ja oikeuttamaan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuuden jatkamaan suunnittelua odottamatta hankepäätöstä.

## Lisätiedot

Katri Olli, projektinjohtaja, puhelin: 31033274  
katri.oli(a)hel.fi

Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38283  
reetta.amper(a)hel.fi

Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466  
jarmo.raveala(a)hel.fi



19.07.2022

Tekninen johtaja

---

**Liitteet**

- |   |   |
|---|---|
| 1 | Lemmilän lastenkoti uudisrakennus TS+HS 11.07.2022          |
| 2 | Lemmilän lastenkoti uudisrakennus TS+HS 11.07.2022 Liitteet |

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Sosiaali- ja terveystoimiala  
Tilat -palvelu



19.07.2022

Tekninen johtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

**1**

### **MUUTOKSENHAKUKIELTO**

#### **Pöytäkirjan 136 §.**

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



19.07.2022

Tekninen johtaja

---

Kari Pudas  
tekninen johtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 20.07.2022.