



## § 66

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

HEL 2020-005905 T 10 06 00

#### Esitys

##### A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle päiväkotiperhosen korvaavien tilojen uudisrakennuksen 29.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 1 500 brm<sup>2</sup> ja hankkeen pääomitettu enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 420 000 euroa helmikuun 2020 kustannustasossa, ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

##### B

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti oikeuttaa rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuuden jatkamaan hankkeen valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 310 87723  
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 2821U20133 Lpk Perhonen Hankesuunnitelma
- 2 2821U20133 Lpk Perhonen liitteet

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä



14.05.2020

Hankesuunnitelma koskee päiväkotiperhosen uudisrakennusta 150 lapselle. Hanke korvaa vuokratiloissa toimineen lpk Perhosen (60 lapsipaikkaa). 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. Hanke toteutetaan puurakenteisena.

Hankkeen tarveselvitys on hyväksytty kasvatus ja koulutuslautakunnassa 5.5.2020.

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen tarpeellisuus

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on esittänyt hankkeen toteuttamista alueellisen palvelutilaverkkotarkastelun perusteella. Päiväkoti tarvitaan osana uuden asuinalueen palvelutarpeen ratkaisua. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon jo rakenteilla oleva sekä olemassa oleva tilakapasiteetti.

### Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Uudisrakennuksessa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1 - 6 -vuotiaille lapsille. Päiväkodissa on tilapaikkoja noin 150 lapselle ja hoito- ja kasvatushenkilökuntaa on noin 25 - 30. Päiväkotitoiminnan lisäksi osa uudisrakennuksen tiloista on iltaisin ja viikonloppuisin kuntalaisten varattavissa.

### Hankkeen laajuus ja laatu

Huonetilaohjelman mukainen hankkeen laajuus on: 1 500 brm<sup>2</sup> ja huoneistoala 1 200 htm<sup>2</sup>.

### Lausunnot

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

### Hankkeen enimmäiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 2/2020 RI 104,1; THI 197,0 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 6 42 000 euroa (4 280 euroa/brm<sup>2</sup>).



Hanke on kooltaan pieni, joka lisää neliöhintaa. Lisäksi rakennus toteutetaan puurakenteisena Hiilineutraali Helsinki 2035 toimenpideohjelman mukaisesti.

Tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaisesti hankkeen pääomitetun arvonlisäveroton kokonaissumma on yli 5 000 000 euroa, mutta alle 10 000 000 euroa ja täten hankesuunnitelman lopullinen päättäjä on kaupunginhallitus.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen kokonaisvuokra on enintään noin 30,88 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 37 056 euroa/kk ja noin 444 672 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 1 200 htm<sup>2</sup>. Pääomavuokran osuus on 26,38 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 6,53 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi

#### Hankkeen rahoitus

Vuoden 2020 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2023 - 2024. Hankkeen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Suunnittelu ja rakentaminen toteutetaan kaupunkiympäristön toimialan kohteesta järjestämän tarjouskilpailun mukaisesti. Hankkeen kehitysvaihe käynnistetään väliaikaisella suunnittelusopimuksella. Kohteen KVR-urakkasopimus solmitaan sen jälkeen, kun lopullisen päättäjän hankesuunnitelman hyväksymisestä tekemä päätös on lainvoimainen, sopimuspiirustukset, aikataulu ja laatusuunnitelmat ovat valmiit ja rakennuslupa on myönnetty.

KVR-urakoitsija vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta. Uudisrakennus ja sen piha on suunniteltu toteutettavaksi siten, että työt alkavat tammikuussa 2023 ja tilat valmistuvat huhtikuussa 2024.

#### Esittelijä

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

**Käyntiosoite**  
Elimäenkatu 5  
Helsinki 51  
<https://www.hel.fi/>

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

**Y-tunnus**  
0201256-6

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



14.05.2020

Asia/12

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 310 87723  
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 2821U20133 Lpk Perhonen Hankesuunnitelma
- 2 2821U20133 Lpk Perhonen liitteet

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Rya, Kasko