



## § 92

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle lpk Pasila pohjoinen uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2020-006217 T 10 06 00

#### Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle lpk Pasila pohjoisen uudisrakennuksen 27.4.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 1 352 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 6 200 000 euroa helmikuun 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 Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21291  
juha.polvinen(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Lpk Pasila pohjoinen hankesuunnitelma 27.04.2020
- 2 Lpk Pasila pohjoinen hankesuunnitelman liitteet 27.4.2020

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä



Uudisrakennus on 120 tilapaikkainen päiväkotikoti, joka sisältää ilta- ja yhteiskäyttöön suunniteltuja tiloja.

Hankkeesta on laadittu hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina ympäristöpalveluiden, rakennusvalvontapalveluiden sekä pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

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 niitä voidaan osoittaa kuntalaiskäyttöön silloin, kun ne eivät ole päiväkodin käytössä.

Suunnittelussa on huomioitu Helsingin kaupungin hiilineutraaliustavoitteet (HNN2015).

Hanke toteuttaa seuraavia Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 tavoitteita:

### 1. Asukaslähtöisyys, osallisuus, kustannustehokkuus

Julkisten tilojen tilapäistä käyttöä kuntalais- ja kulttuuritoimintaan edistetään mahdollistamalla rakennuksen yhteistilojen varaaminen silloin, kun päiväkotikoti tai koulu eivät niitä tarvitse. Tilojen rajaaminen ja tiloihin pääsy toteutetaan tarvittavin kulunvalvontajärjestelyin.

### 2. Ilmastovastuu

Suunnittelun lähtökohtana ovat Helsingin kaupungin energiatehokkuus- sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 -tavoitteiden kautta määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia

### 3. Vastuullinen taloudenpito

Hanke on suunniteltu tehokkaasti toimivaksi, kestäväksi ja elinkaarikustannuksiltaan edulliseksi. Rakennusmateriaalien valinnassa kestävyys, korjattavuus ja helppo huollettavuus ovat toiminnallisten ominaisuuksien ohella ratkaisevia kriteerejä.

Hankkeen tarveselvitys käsitellään kasvatus- ja koulutuslautakunnassa 16.6.2020.

## Esittelijän perustelut



## Hankkeen tarpeellisuus

Hanke rakentuu Pasilan pohjoisosaan, joka on nykyistä Maunulanpuiston aluetta. Alueella ei tällä hetkellä ole palveluita. Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Pasilan peruspiirissä ja Maunulanpuiston osa-alueella, joka on tulevaisuudessa osa uutta Pasilan aluetta, 1 - 6-vuotiaiden määrä kasvaa noin 700 lapsella vuosina 2019 - 2033. Vuoteen 2024 mennessä varhaiskasvatusikäisten määrä kasvaa tällä alueella noin 400 lapsella. Väestömäärän kasvu alueella tulee jatkumaan vielä vuoden 2033 jälkeenkin. Maunulanpuiston osa-alueella varhaiskasvatusikäisten määrä kasvaa vuoteen 2024 mennessä noin 170 lapsella ja vuoteen 2033 mennessä noin 300 lapsella.

Osoitteeseen Lavakatu 1 toteutettavalla uudishankkeella saadaan noin 120 uutta varhaiskasvatuksen tilapaikkaa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala tulee käyttämään tiloja joustavasti muuttuvan palvelutarpeen mukaan.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan uudelle Pohjois-Pasilan alueelle sijoittuva 120 lapselle mitoitettu lpk Pasila Pohjoinen on tarpeellinen pysyvänä palveluverkon osana.

## Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Uudisrakennuksen tilat suunnitellaan varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 120 lapselle. Rakennettavassa päiväkodissa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1 - 6-vuotiaille lapsille.

Päiväkodissa tulee työskentelemään noin 26 - 30 hoito- ja kasvatushenkilöä riippuen hoidossa olevien lasten määrästä ja iästä. Ruokapalvelu ja siivoushenkilöstöä toimii rakennuksessa arviolta 3 henkilöä.

Uudishankkeen myötä päiväkotien käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

## Lausunnot

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

## Hankkeen laajuus

Uudisrakennushankkeen laajuus on 1 351,9 brm<sup>2</sup>, 998,2 htm<sup>2</sup>, 857,9 hym<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on noin 2 400 m<sup>2</sup>, josta piha-alueita noin 1 280 m<sup>2</sup>.

## Rakentamiskustannukset



Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana 6 200 000 euroa (4 586 euroa/brm<sup>2</sup>) helmikuun 2020 kustannustasossa.

Rakentamiskustannuksiin sisältyvät seuraavat, kustannuksia korottavat tekijät:

- Hankkeen pieni koko
- Kaavamääräykset, jotka liittyvät rakennuksen massoitteeluun ja kattomuotoihin
- Rakennuspaikasta johtuva louhinnan ja tukimuurien tarve
- HNH2035 edellyttämät energiantuotantoratkaisut

Hankkeen jatkosuunnittelussa jatketaan kustannusten karsintamahdollisuuksien selvittämistä.

#### Tilakustannukset käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on arviolta 34 877 euroa/kk ja vuosivuokra on 418 525 euroa. Vuokra on 34,94 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 28,41 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus 6,53 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Neliövuokran perusteena on käytetty 998,2 htm<sup>2</sup>. Tuottovaade on 3 % ja poisto aika 30 vuotta.

#### Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020 - 2029 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 5 miljoonaa euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2022 - 2023.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 6,20 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotusta laadittaessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Hankkeen toteutuksen on määrä alkaa kesäkuussa 2022 ja valmistua kesäkuussa 2023.



25.06.2020

Asia/5

---

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21291  
juha.polvinen(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, tiimipäällikkö, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Lpk Pasila pohjoinen hankesuunnitelma 27.04.2020
- 2 Lpk Pasila pohjoinen hankesuunnitelman liitteet 27.4.2020

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginhallitus  
Rakennetun omaisuuden hallinta  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala