



07.03.2024

Asia/6

## § 24

### Lpk Kannelmäen perusparannus, hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2023-015056 T 10 06 00

Kanneltie 1A 00420 Helsinki, Pysyvä rakennustunnus: 11792, Hankenumero: 2821P21543

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti hyväksyä osoitteeseen Kanneltie 1A toteutettavan hankkeen perusparannuksen 22.1.2024 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 3 790 000 euroa elokuun 2023 kustannustasossa ja laajuus noin 776 brm<sup>2</sup>.

### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Maria Lähdemäki. Asian-  
tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Maria Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 39843  
maria.lahdemaki(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma, Lpk Kannelmäen perusparannus, 22.1.2024
- 2 Hankesuunnitelman liitteet, Lpk Kannelmäen perusparannus

### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala	Esitysteksti
Kaupunkiympäristön toimiala	Esitysteksti

### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Hankkeessa toteutetaan rakennuksen tekninen perusparannus, jossa korjataan vaurioituneet alapohja-, yläpohja- ja ulkoseinärakenteet ja uusitaan vesikatto sekä salaojat.

Hankkeesta on laadittu 22.1.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen ja kaupunginmuseon edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Päiväkodin henkilökunta on osallistunut hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Osallistamisen myötä saatu palaute on otettu huomioon suunnitelmien laadinnassa. Henkilökuntaa osallistetaan käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen tarpeellisuus

Vuonna 2020 tehtyjen kuntotutkimusten perusteella rakennus on kiireellisen perusparannuksen tarpeessa. Rakennuksen pääongelmana ovat alapohja-, yläpohja- ja ulkoseinärakenteissa olevat lämmöneristeet, jotka ovat kosteus- ja mikrobivaurioituneet laaja-alaisesti eri puolilla rakennusta. Lisäksi sisäilmassa on havaittu teollisia mineraalivillakuituja.

Päiväkodin piha-alueen kallistukset ovat vähäisiä, ja ne viettävät rakennusta kohti, jolloin sokkeleihin kohdistuu kosteusrasitusta. Rakennuksen vesikattorakenteet ovat heikossa kunnossa, mistä voi seurata vesikattovuotoja ja laajempia vaurioita yläpohjarakenteisiin.

Toiminta on siirtynyt lokakuussa 2021 väistötiloihin, koska altistumisoluhdearvioinnin perusteella päiväkodin tiloissa poikkeava altistumisoluhde oli erittäin todennäköinen.

Arvioitujen vauriolaajuuksien perusteella korjaamisen sijaan on selvitetty myös vaihtoehtoisia ratkaisuja päiväkotitoiminnan järjestämiselle. Alueellinen ja toiminnallinen tarkastelu puoltavat kuitenkin rakennuksen säilyttämistä ja korjaamista.

1950-luvun lopulla valmistuneet Kannelmäen päiväkotijoukko ja peruskoulu muodostavat mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan yhtenevän kokonai-



suuden, joka on kaupunkikuvallisesti säilyttämisen arvoinen. Oppimisen polku alkaa varhaiskasvatuksesta ja jatkuu esi- ja perusopetukseen. Päiväkodin sijainti peruskoulun välittömässä läheisyydessä takaa yhtenäisen oppimisen polun.

#### Hankkeen sisältö

Perusparannushankkeen yhteydessä tilapaikkamäärää kasvatetaan hieman, jotta ryhmäjaosta saadaan toimiva. Perusparannuksen jälkeen päiväkodissa on 70 tilapaikkaa. Hankkeessa tilat suunnitellaan joustavasti niin isojen kuin myös pienten lasten käyttöön. Tavoitteena on toteuttaa pedagogisesti monipuoliset tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat lapsille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa.

Hankkeessa korjataan rakennuksen alapohja-, yläpohja- ja ulkoseinä-rakenteissa todetut kosteus- ja mikrobivauriot. Lisäksi heikossa kunnossa olevat vesikatko ja salaojat uusitaan. Rakenteiden korjaaminen edellyttää rakenteita purkavia ja uusivia toimenpiteitä. Pintamateriaalit ja talotekniikka ovat käyttökänsä päässä ja ne uusitaan. Energiatehokkuutta parannetaan hankkeen myötä.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 tavoitteita varmistamalla sujuvan polun varhaiskasvatuksesta perusopetukseen, vaalimalla kaupunginosien omaleimaisuutta ja turvallisuutta ja kehittämällä kaupunkirakennetta kestävästi.

#### Käyttäjätöimialan lausunto

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta. Lautakunta antoi 6.2.2024 pidetyssä kokouksessaan puoltavan lausunnon 22.1.2024 päivätystä hankesuunnitelmasta. Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovittussa aikataulussa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 776 brm<sup>2</sup>, 584 htm<sup>2</sup>.

#### Kustannukset

Hankkeen kustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 3 790 000 euroa elokuun 2023 kustannustasossa (RI=111,1 ja THI=205,7).

#### Tilakustannus käyttäjälle



Hankkeen aiheuttama sisäinen enimmäisvuokra on 254 183 euroa/vuosi (36,27 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 584 htm<sup>2</sup>. Aikaisempi sisäinen vuokra on 76 448 euroa/vuosi (11,73 euroa/htm<sup>2</sup>/kk). Vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 22.11.2023 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuo-siksi 2024–2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 3 miljoonaa euroa si-ten, että hankkeen toteutus on 4/2025–7/2026.

Hankesuunnittelun aikana hankkeen kustannukset ovat kasvaneet ja ovat nyt 3,79 miljoonaa euroa. Hankkeen rakentamiskustannuksia nostivat mm. kohteen laajat rakennus- ja talotekniset korjaustarpeet, suuri määrä haitta-ainepurkuja ja historialliset arvot. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 3,79 miljoonan euron määrärahatarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden Tilat-palvelulla.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 5/2025 ja valmistua 5/2026. Toiminta tiloissa alkaa 8/2026.

#### Väistötilat

Toiminta siirtyi vuoden 2021 lokakuussa väistötiloihin. Väistötilat on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä tilojen käyttäjiä osallistaen.

Väistötilana on toiminut aikavälillä 10/2021–12/2023 vuokrapaviljonki osoitteessa Pelimannintie 16. Paviljongissa on ollut väistöissä Lpk Kannelmäki (66 tilapaikkaa) ja Lpk Vanhainen (75 tilapaikkaa). Vuokra Pelimannintie väistötilassa on ollut yhteensä 40 372 euroa/kk, eli noin 484 464 euroa/vuosi (hintataso 8/2023).

Pelimannintien väistötilassa olleet Lpk Kannelmäki ja Lpk Vanhainen siirtyvät tammikuussa 2024 avattuun Lpk Soittajan uudiskohteeseen, osoitteeseen Soittajantie 10. Rakennuksessa on 224 tilapaikkaa. Vuokra tulee olemaan Soittajantien uudiskohteessa yhteensä 67 197 euroa/kk, eli noin 806 364 euroa/vuosi (hintataso 12/2023).



Alueen päiväkotien järjestäytymistä suunnitellaan Lpk Kannelmäen perusparannuksen valmistuessa.

#### Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 2 momentin 3 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan viranhaltija päättää, tilahankkeita koskevien hanke- ja muiden suunnitelmien hyväksymisestä kaupunginhallituksen vahvistamissa rajoissa.

Kaupunginhallituksen päätöksen 18.9.2017 § 865 mukaan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tai sen määräämä viranomainen hyväksyy tilahankkeita koskevat hanke- ja muut suunnitelmat, kun hankkeen suunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään 5 miljoonaa euroa.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Maria Lähdemäki, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 39843  
maria.lahdemaki(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma, Lpk Kannelmäen perusparannus, 22.1.2024
- 2 Hankesuunnitelman liitteet, Lpk Kannelmäen perusparannus

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

#### Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala	Esitysteksti
Kaupunkiympäristön toimiala	Esitysteksti

#### Päätöshistoria

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 06.02.2024 § 23