



## § 70

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle lasten päiväkoti Malminkartanon ja nuorisotalo Malminkartanon uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2017-013276 T 10 06 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle lastenpäiväkoti Malminkartanon ja nuorisotalo Malminkartanon 2.5.2018 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 049 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 774 000 euroa maaliskuun 2018 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta sekä kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunta antavat hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

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

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

#### Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723  
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

#### Liitteet

1 2821U20055 Hankesuunnitelma 020518

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Uudisrakennuksessa on 250 tilapaikkainen päiväkoti, nuorisotilat, sekä ilt- ja yhteiskäyttöön suunniteltuja tiloja. Uudisrakennus korvaa huono-



kuntoiset Lpk Apilan tilat Arentikuja 3:ssa ja Pihkatie 6:ssa sekä Lpk Timotein tilat Piianpolku 3:ssa sekä nuorisopalvelun entiset tilat Piianpolku 3:ssa.

Uudisrakennushankkeesta järjestettiin KVR-urakkakilpailu, jotta se voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti nykyisessä suhdannetilanteessa ja suunnitellussa aikataulussa. KVR-urakkasopimus allekirjoitetaan vasta lainvoimaisen hankepäätyksen jälkeen.

### Esittelijän perustelut

Rakennuspaikalla sijaitsee tällä hetkellä entinen koulurakennus sekä erillinen asuinrakennus. Rakennuksessa toimii 108 tilapaikan lastenpäiväkoti Timotei. Nuorisotilat on suljettu 2016 kosteusvaurioiden vuoksi. Rakennuksen purku on erillinen hanke. Tavoitteena on rakentaa purettavan rakennuksen tilalle uudisrakennus, jossa on tilat sekä päiväkodille että nuorisotoimelle. Uudishankkeessa on huomioitu sekä sisä- että ulkotilojen yhteiskäyttö lasten ja nuorison kesken sekä kuntalaiskäyttö iltaisin ja viikonloppuisin.

Varhaiskasvatus on esittänyt päiväkodin tilapaikkatarpeeksi 250 tilapaikkaa. Tuleva päiväkotitoimitus sijaitsee läntisellä varhaiskasvatusalueella, Malminkartanon peruspiirissä, Se on osa alueen pysyvää palveluverkkoa

Nuorisopalveluilla ei ole tällä hetkellä toimipistettä Malminkartanossa koska Piianpolun nuorisotilat jouduttiin sulkemaan laajojen kosteusvaurioiden vuoksi vuoden 2016 lopussa. Malminkartanossa asuu runsaasti 9 - 17 -vuotiaita, jotka ovat nuorisopalvelun keskeistä kohderyhmää. Nuorten määrä tulee lisääntymään entisestään alueen täydennysrakentamisen myötä. Nuorisopalvelu on ilmoittanut tilatarpeekseen 500 htm<sup>2</sup>.

Nykyisen rakennuksen kunto on niin heikko, ettei sitä kannata peruskorjata. Uudisrakennukseen tulee siirtymään useamman päiväkodin lapsia sekä tiloja vailla oleva nuorisopalvelu.

### Hankkeen laajuus

Hankkeen kokonaislaajuus on 3 049 brm<sup>2</sup> ja huoneistoala 2 500 htm<sup>2</sup>.

Tilat jakautuvat käyttäjien kesken seuraavasti: varhaiskasvatus ja esiopetus 2 000 htm<sup>2</sup>; nuorisopalvelut 500 htm<sup>2</sup>.

### Hankkeen rakentamiskustannukset



Rakentamisen kustannukset kustannustasossa 3/2018 RI 102,1; THI 180,8 ovat arvonlisäverottomana 11 774 000 euroa (3 862 euroa/brm<sup>2</sup>).

#### Tilakustannus käyttäjille

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra Kaskolle on noin 26,14 euroa/htm<sup>2</sup>, 52 280 euroa/kk ja noin 627 360 euroa/v. Tästä pääomavuokran osuus on 44 520 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 7 760 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 2 000 htm<sup>2</sup>. Sisäinen vuokra Kuvalla on noin 25,36 euroa/htm<sup>2</sup>, 12 680 euroa/kk ja noin 152 160 euroa/v. Tästä pääomavuokran osuus on 10 740 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 1 940 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 500 htm<sup>2</sup>.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Väistötilojen kustannus on sisällytetty pääomavuokran tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan.

#### Rahoitus

Kaupunginvaltuuston 29.11.2017 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018 - 2027 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 11,4 miljoonaa euroa. Hankkeelle on esitetty päärahoitus vuosille 2018 - 2019. Hankkeen muuttunut aikataulu otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

#### Väistötilat

Hankkeessa tarvitaan väistötilat nykyisen Lpk Timotein 108 tilapaikalle. Väistötarpeeksi on arvioitu noin 22 kuukautta. Väistötila voidaan sijoittaa Piianpuiston pohjoispuolelle, osoitteeseen Puustellinpolku 13. Väistötilan kustannukset ovat arviolta yhteensä noin 900 000 euroa, alv. 0 %. Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon vuokraa määritettäessä. Ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Hanke toteutetaan KVR-urakkana. Hankkeen tavoitteellinen aikataulu on, että rakennus otetaan käyttöön 8/2020.



15.05.2018

Asia/4

**Esittelijä**

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

**Lisätiedot**

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723  
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi  
Päivi Etelämäki, projektinjohtaja, puhelin: 310 31871  
paivi.etelamaki(a)hel.fi

**Liitteet**

1 2821U20055 Hankesuunnitelma 020518

**Oheismateriaali**

1 2821U20055 Hankesuunnitelman liitteet oheismateriaalina

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala  
Rya