



17.01.2024

Asia/11

## § 11

### Päiväkodin ja leikkipuistotilojen korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksyminen (Vartiokylä, Rusettipolku 4)

HEL 2023-011261 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Vartiokylään osoitteeseen Rusettipolku 4 rakennettavan päiväkodin ja leikkipuistotilojen korvaavan uudisrakennuksen 19.9.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 3 509 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 350 000 euroa heinäkuun 2023 kustannustasossa.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma, lpk Rusettipuisto ja lpk Mustapuro 230919

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Hankkeen tarpeellisuus

Päiväkoti Myllytontun (Mustapuronpolku 1), päiväkotipuotinharjun (Olavinlinnantie 1), päiväkotipuotilan ryhmäpuotinkulman (Kajaaninlinnantie 10) ja päiväkotipuotilan vuorohoidon tilat (Halkaisijapolku 1) ovat riittämättömät kasvavalle käyttäjämäärälle, eivätkä ne kaikilta osin vastaa toiminnallisia tavoitteita. Tiloissa on tällä hetkellä noin 270 varhaiskasvatuksen paikkaa.

Tarvittavat korvaavat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen tilat järjestetään Vartiokylän kaupunginosaan, Myllypuron peruspiiriin osoitteeseen Rusettipolku 4 rakennettavaan uudisrakennukseen, jonne saadaan noin 40 uutta varhaiskasvatuksen paikkaa. Uudisrakennukseen toteute-



taan tilat yhteensä noin 310 lapselle. Päiväkodissa järjestetään myös vuorohoitoa. Itäisessä suurpiirissä toimii jatkossa yksi vuorohoidon toimipiste. Päiväkoti Rastilan vuorohoidon siirto uudisrakennukseen lisää päiväaikaisen varhaiskasvatuksen paikkoja Vuosaarella.

Päiväkotitilojen lisäksi uudisrakennus korvaa aiemmin lakkautetun leikkipuisto Mustapuron tilat. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan alueella on jatkossa tarpeen järjestää leikkipuistotoimintaa ja suunnittelussa on varauduttu tähän. Mikäli palvelutarvetta ei jatkossa kuitenkaan olisi, voidaan yhdestä päiväkodin toiminta-alueesta muodostuvat leikkipuiston tilat ottaa päiväkotikäyttöön. Leikkipuiston tilat suunnitellaan siten, että ne voidaan osoittaa kuntalaiskäyttöön silloin, kun ne eivät ole leikkipuiston käytössä.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala luopuu nykyisistä päiväkotitiloista osoitteessa Mustapuronpolku 1 ja päiväkotitiloista osoitteessa Olavinlinnantie 1. Lisäksi luovutaan väliaikaisesta paviljonkipäiväkodista osoitteessa Kajaaninlinnantie 10 viimeistään uudisrakennuksen valmistuttua, mikäli palvelutarve sen mahdollistaa. Päiväkoti Rastilan osoitteessa Halkaisijanpolku 1 sijaitsevat tilat pysyvät varhaiskasvatuksen käytössä. Tiloissa järjestettävä toiminta muuttuu päiväaikaiseksi.

Uudisrakennushanke on palvelutilaverkkotarkastelun perusteella tarpeellinen alueen palveluverkon osana. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon olemassa oleva ja rakenteilla oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen 13.6.2023, 121 §.

## Hankesuunnitelma

Tavoitteena on rakentaa turvallinen, terveellinen ja tarkoituksenmukainen oppimisympäristö, jonka monikäyttöiset tilat tukevat sekä lasten että henkilökunnan fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointia. Tilat suunnitellaan kaikille oppijoille sopiviksi, lasten kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi.

Rakennus ja sen piha muodostuvat pienistä erillisistä toiminta-alueista, jotka mahdollistavat lapsen kokoisen toiminnan tiloissa. Rakennuksen tilat luovat pedagogisesti monipuolista toimintaa tukevan kokonaisuuden. Tavoitteena on, että lapsi voi turvallisesti aikuisten tukemana laajentaa kasvuympäristöään niin sisä-, kuin ulkotiloissa opinpolkunsa aikana.



Piha-alueet varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteita ja niiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimis- ja leikkimistilana myös vuorohoidon näkökulmasta. Henkilökuntaa ja lapsia osallistetaan pihan suunnitteluun.

Piha-alueiden suunnittelussa säilytetään mahdollisimman paljon tontilla olevaa kasvillisuutta, huomioidaan toiminnan tarpeet eri sääolosuhteissa ja varmistetaan toimivat yhteydet lähialueen metsiin ja puistoihin. Piha-alueet ja lähialueen puistot tarjoavat sekä päiväkodin että leikkipuiston käyttäjille ja alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet. Hankkeessa toteutettavan pihan lisäksi päiväkotia ja leikkipuisto tulevat hyödyntämään rakennuksen välittömään läheisyyteen toteutettavia leikkipuiston ulkotiloja jokapäiväisessä toiminnassaan. Tarkoituksenmukaisella lukituksella ja kulunvalvonnalla varmistetaan edellytykset asukaskäytölle.

Uudisrakennus suunnitellaan ja rakennetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien suunnitteluohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Kaupungin energiatehokkuustavoitteiden mukaisesti tavoitteena on määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia. Pääosa uudisrakennuksen lämmitystarpeesta katetaan ilmajäähdytyslaitteella ja sähköenergiaa tuotetaan vesikatolle sijoitettavalla 38 kWp:n aurinkosähköjärjestelmällä (noin 12 prosenttia sähköntarpeesta).

Päiväkodin rakennusalueella on käynnissä asemakaavan muutosprosessi. Kaavaluonnoksessa koulun nykyistä tonttia kasvatetaan ja jatkossa koulu ja päiväkotia sijoitetaan samalle tontille. Koulun ja päiväkodin tontti on kaavaluonnoksessa varustettu yleisten rakennusten korttelialueen Y-merkinnällä. Päiväkodin rakennusalueelle on kaavaluonnoksessa rakennusoikeudeksi merkitty 3 500 k-m<sup>2</sup> siten, että rakennuksessa voi olla kaksi kerrosta.

Hankkeesta on laadittu 19.9.2023 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat oheismateriaalissa.



## Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 3 509 brm<sup>2</sup>, 2 892 htm<sup>2</sup>, 2 413 hym<sup>2</sup>.

Uudisrakennus toteutetaan kohteeseen siirtyvien päiväkotien nykyisiä tiloja laajempaan ja näin varaudutaan varhaiskasvatuspalvelujen kysynnän kehitykseen alueella.

## Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 15 350 000 euroa (4 374 euroa/brm<sup>2</sup>) heinäkuun 2023 kustannustasossa.

## Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on noin 92 835 euroa kuukaudessa eli noin 1 114 024 euroa vuodessa (32,10 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa). Neliövuokran perusteena on 2 892 htm<sup>2</sup>.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

## Hankkeen rahoitus

Vuoden 2024 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024 - 2033 on hankkeen toteutukselle varattu yhteensä 15,05 milj. euroa siten, että hankkeen laajuus olisi 3 200 brm<sup>2</sup> ja toteutus ajoittuisi vuosille 2025 - 2026. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 15,35 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

Hankkeen laajuus on sisällön tarkentumisen myötä hankesuunnittelu- vaiheessa kasvanut.

## Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet- palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu.

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa vuoden 2025 alussa ja hankkeen on määrä olla valmiina kesällä 2026.

## Väistötilat



Hankkeessa ei tarvita väistötiloja. Uudisrakennukseen siirtyvät päiväkodit jatkavat toimintaansa nykyisissä tiloissaan uusien tilojen käyttöönottoon saakka.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 14.11.2023, 271 § antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma, lpk Rusettipuisto ja lp Mustapuro 230919

#### Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelman liitteet, lpk Rusettipuisto ja lp Mustapuro 230919

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, valtuusto

#### Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

#### Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 18.12.2023 § 770

HEL 2023-011261 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



17.01.2024

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Vartiokylään osoitteeseen Rusettipolku 4 rakennettavan päiväkodin ja leikkipuistotilojen korvaavan uudisrakennuksen 19.9.2023 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 3 509 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 350 000 euroa heinäkuun 2023 kustannustasossa.

Esittelijä

Kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174  
suvi.ramo(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 14.11.2023 § 271

HEL 2023-011261 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon Vartiokylään osoitteeseen Rusettipolku 4 toteutettavan päiväkodin ja leikkipuistotilojen korvaavan uudisrakennuksen 19.9.2023 päivätystä hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävien tilojen valmistumiseen sovituissa aikatauluissa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivottaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuran ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Esittelijä

vs. varhaiskasvatusjohtaja  
Raila Tiainen-Ala-Maunus



17.01.2024

Lisätiedot

Paula Heikkinen, projektiarkkitehti, puhelin: 31022374  
paula.heikkinen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 05.10.2023  
§ 93

HEL 2023-011261 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Rusettipolku 4 toteutettavan päiväkotitilauksen ja leikkipuisto Mustapuron korvaavan uudisrakennuksen 19.9.2023 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 3 510 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 15 350 000 euroa heinäkuun 2023 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.

Käsittely

05.10.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Juha Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi