



11.03.2024

Asia/11

## § 146

### Päiväkotikäyttöön tulevan uudisrakennuksen hankesuunnitelma (Meri-Rastila, Harbonkatu 8)

HEL 2024-000448 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi Meri-Rastilaan osoitteeseen Harbonkatu 8, päiväkotikäyttöön tulevan uudisrakennuksen 11.1.2024 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 1490 brm<sup>2</sup> ja rakennuskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 7 238 000 euroa lokakuun 2023 kustannustasossa.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma 11.1.2024 päiväkotia Harbonkatu

#### Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut

##### Hankkeen tarpeellisuus

Meri-Rastila on yksi kaupunki uudistusalueista. Väestöennusteen mukaan 1–6-vuotiaiden lasten määrä kasvaa alueella noin 600 lapsella vuoteen 2036 mennessä.

Alueen palveluverkkotarkastelu on tehty kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palveluverkkoyksikön, kaupunki ympäristön toimialan kaavoitus-, tilaverkko- ja hankeyksiköiden sekä kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön yhteistyönä.

Tarkastelussa selvitettiin alueen väestön kasvuun perustuvia palvelutarpeita sekä väistötilatarpeita. Tarkastelun perusteella päätettiin toteut-



taa päiväkotiki Siiman suunniteltu laajennus ja perusparannushanke uudisrakennuksena.

Uudisrakennus tulee ensin toimimaan alueen tilahankkeiden väistötilana, jonka jälkeen tilat toimivat päiväkotiki Siiman korvaavina uusina tiloina arvion mukaan vuodesta 2030 lukien.

## Hankesuunnitelma

Rakennuspaikka sijaitsee Vuosaarella, Meri-Rastilan osa-alueella. Voimassa olevassa asemakaavassa 12571 (lainvoima 6.10.2021) korttelin 54245 tontti 1 on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Suunniteltu toiminta ei ole asemakaavan mukaisista. Kaupunkiympäristölautakunta on 27.2.2024 hyväksynyt päiväkotitoiminnalle poikkeamisluvan asemakaavasta 31.12.2029 asti. Kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu käynnistää tarvittavan alueen asemakaavan muutoksen.

Rakennuspaikka on valikoitunut yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön, kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalvelun, asemakaavoituspalvelun, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun, liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.

Uudisrakennus suunnitellaan päiväkotikäyttöön siten, että tiloihin on mahdollista sijoittaa varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 140 tilapaikan päiväkotiki.

Tilojen laatu- ja toiminnallisten tavoitteiden osalla on noudatettu kasvatuksen ja koulutuksen "Maailman paras paikka oppia" -käsikirjan mukaisia tavoitteita huomioiden rakennuspaikan erityispiirteet. Tavoitteena on muodoltaan yksinkertainen ratkaisu, jolla luodaan edellytykset taloudellisesti, rakennusteknisesti ja arkkitehtuuriltaan laadukkaalle kokonaisuudelle. Ympäröivä rakennuskanta on yleisilmeeltään pientalovaltaista asuinrakentamista, mikä on huomioitu arkkitehtonisessa ratkaisussa.

Tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Suunnittelussa otetaan huomioon pitkään elinkaareen liittyvä muunneltavuuden vaatimus. Rakennusjärjestelmällä, taloteknisillä asennuksilla ja tilasuunnittelulla pyritään mahdollistamaan huonetilojen myöhempi uudelleenjärjestäminen toiminnan mahdollisesti muuttuessa.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helpposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset valitaan siten, että ne ovat kulutusta kestäviä ja helpposti kunnostettavia.



Osa rakennuksen yhteisistä tiloista on asukkaiden ja muiden toimijoiden varattavissa ja käytettävissä iltaisin ja viikonloppuisin päiväkodin toiminta-aikojen ulkopuolella. Tämä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

Hankkeesta on laadittu 11.1.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankesuunnitelman laatimiseen ovat teknisen suunnittelun edustajien lisäksi osallistuneet kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilapalveluiden tilahankeyksikkö, työsuojelu ja puhtaanapito- ja ruokapalveluiden edustajat sekä palveluiden esittämät muut asiantuntijat.

Hankkeen suunnittelun yhteydessä on lisäksi kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonta-, asemakaavoitus-, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu-, liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, maa- ja kallioperäyksikön sekä kaupunginkanslian aluerakentamisyksikön edustajia.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

#### Kasvatuksen ja koulutuksen henkilöstön osallistaminen hankkeeseen

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.

#### Ekologisesti kestävä rakentaminen

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat kaupungin palvelurakennushankkeille asetetut ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet, joilla pyritään pitkäikäiseen, vähähiiliseen, kiertotalousnäkökulman ja tontin luontoarvot huomioivaan, energiatehokkaaseen ja uusiutuvia energialähteitä hyödyntävään rakentamiseen.

Hankesuunnitteluvaiheessa on selvitetty lämpöpumppujärjestelmän sekä aurinkosähköjärjestelmän tekninen toteutettavuus ja taloudellinen kannattavuus. Jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu maalämpöjärjestelmä. Vesikatoille sijoitetaan noin 15,8 kWp:n aurinkosähköjärjestelmä, jolla katetaan noin 13 % kokonaissähkötarpeesta.

Rakennuksen hankesuunnitteluvaiheessa laskettu E-luku on 61 kWhE/m<sup>2</sup>.

#### Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset



Hankkeen laajuus on 1 490 brm<sup>2</sup>, 1 371 htm<sup>2</sup>. Lisäksi käytössä on piha-alue. Piha-alueen suuruus on tämän hetken suunnitelmien mukaan noin 2 150 m<sup>2</sup>, josta 1 400 m<sup>2</sup> on aidattua puistoaluetta.

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä enintään 7 238 000 euroa lokakuun 2023 kustannustasossa.

#### Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Uudisrakennuksen sisäinen kuukausivuokra on 32,04 euroa/ htm<sup>2</sup>, eli yhteensä noin 43 900 euroa kuukaudessa ja noin 527 000 euroa vuodessa. Neliövuokran perusteena on 1 371 htm<sup>2</sup>.

Sisäinen vuokra muodostuu seuraavasti:

- investointivastike 12,28 euroa/htm<sup>2</sup>/kk
- tuottovaatimus 11,00 euroa/htm<sup>2</sup>/kk
- maanvuokra 0,58 euroa/htm<sup>2</sup>/kk
- ylläpitovuokra 7,51 euroa/htm<sup>2</sup>/kk
- yleiskustannus 0,67 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

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

#### Hankkeen rahoitus

Talousarvion 2024 liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 on hankkeelle varattu yhteensä 7 000 000 euroa siten, että toteutus vuosina 2024–2025.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä kasvanut rahoitustarve otetaan huomioon seuraavan talonrakennushankkeiden rakentamishjelman valmistelussa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Rakennustöiden on tarkoitus alkaa 9/2024 ja valmistua 6/2026. Toiminnan tiloissa on alkaa tavoiteaikataulun mukaan 8/2024.

#### Väistötilat

Hankkeella ei ole tarvetta väistötiloille.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto sekä lapsivaikutusten arviointi



Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 13.2.2024 § 38 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon. Kasvatus- ja koulutuslautakunta toteaa, että hanke vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Lausunto on kokonaisuudessaan asian päätöshistoriassa.

Tilojen toteutuksella varmistetaan nuorille fyysisesti, psyykkisesti ja sosiaalisesti turvallinen ja terveellinen toimintaympäristö, jonka suunnitteluratkaisuilla tuetaan yhteisöllisyyden muodostumista.

## Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa euroa. Kaupunginhallitus on 18.9.2017 § 865 päättänyt, että kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tilahankkeista, joiden hankesuunnitelman mukainen arvonnisäveroton kustannusarvio on enintään 5 miljoonaa euroa. Kun hankkeen kustannusarvio ylittää 5 miljoonaa euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

## Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Liitteet

1 Hankesuunnitelma 11.1.2024 päiväkotia Harbonkatu

## Oheismateriaali

1 Hankesuunnitelman liitteet 11.1.2024  
2 Hankesuunnitelman liite 4 Viitesuunnitelma  
3 Työsuojelun lausunto

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

## Päätöshistoria



11.03.2024

Asia/11

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 13.02.2024 § 38

HEL 2024-000448 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 11.1.2024 päivätystä lasten päiväkotikiinteistön Siiman hankesuunnitelmasta (liite 1). Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt 16.1.2024 osoitteen Harbonkatu 8 rakennettavan päiväkodin tarveselvityksen. Hankesuunnitelma on tarveselvityksen mukainen.

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävien tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, 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 siivotaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

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

Esittelijä

varhaiskasvatusjohtaja  
Miia Kemppe

Lisätiedot

Susan Niemelä, projektiarkkitehti, puhelin: 310 79657  
susan.niemela(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 25.01.2024 § 4

HEL 2024-000448 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Meri-Rastilassa osoitteessa Harbonkatu 8



11.03.2024

Asia/11

päiväkotikäyttöön tulevan uudisrakennuksen 11.1.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1490 brm<sup>2</sup> ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 7 238 000 euroa lokakuun 2023 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Käsittely

25.01.2024 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 87723  
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi