



20.05.2021

Asia/4

## § 47

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Daghemmet Elkan korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2021-005403 T 10 06 00

#### Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Riihitie 9 toteutettavan päiväkodin korvaavan uudisrakennuksen 5.5.2021 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 2 100 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 8 960 000 euroa maaliskuun 2021 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

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Jonna Taegen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Jonna Taegen, projektinjohtaja, puhelin: +358 50 351 6992  
Ext-Jonna.Taegen(a)hel.fi  
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472  
sonja.liljeblad(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 5.5.2021, Elka korvaava uudisrakennus
- 2 Hankesuunnitelman 5.5.2021 liitteet 1-7

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



20.05.2021

Asia/4

## Otteet

**Ote**  
Kymp/Taegen

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Korvaavaan uudisrakennukseen suunnitellaan tilat ruotsinkielisen ja suomenkielisen varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön noin 210 lapselle. Hanke toteutetaan nykyisen Daghemet Elkan tontille osoitteeseen Riihitie 9. Rakennus korvaa ruotsinkielisen Daghemet Elkan 85 tilapaikkaa sekä ryhmäperhepäiväkodit Storstugan ja Svanen, joissa on yhteensä noin 16 tilapaikkaa.

Nykyistä suurempi rakennus vastaa samalla myös Munkkiniemen alueen suomenkielisten varhaiskasvatusikäisten lasten määrän ennustettuun kasvuun ja lisätilatarpeeseen. Hanketta varten on tehty asemakaava muutos, joka astui voimaan 23.3.2021. Uusi asemakaava mahdollistaa noin kaksi kertaa nykyistä suuremman päiväkotirakennuksen rakentamisen olemassa olevan päiväkodin tilalle.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen 20.10.2020.

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

Hankkeesta on laadittu 5.5.2021 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankesuunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina esteettömyysasiamiestä sekä rakennusvalvontapalvelujen ja pelastuslaitoksen edustajia.

Hankeen pää- ja arkkitehtisuunnittelun valinta tehtiin Helsingin kaupungin Tilahankkeiden puitejärjestelyyn 2019 - 2021 perustuvan minikilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

**Postiosoite**  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



## Hankkeen tarpeellisuus

Hanke toteutetaan suomen- ja ruotsinkielisen varhaiskasvatuksen yhteishankkeena. Rakennukseen on tulossa noin 110 tilapaikkaa ruotsinkielisille lapsille ja 100 tilapaikkaa suomenkielisille lapsille.

Uusi laajempi päiväkotirakennus korvaa nykyisen ruotsinkielisen Dh Elkan huonokuntoiset tilat sekä ryhmäperhepäiväkodit Storstugan ja Svanen. Uudishankkeen valmistuttua uusia ruotsinkielisiä tilapaikkoja saadaan noin 10 nykyistä enemmän.

Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Munkkiniemen peruspiirissä suomenkielisten varhaiskasvatusikäisten lasten määrän ennustetaan kasvavan nykyisestä seuraavan kymmenen vuoden aikana noin 80 lapsella. Ruotsinkielisten varhaiskasvatusikäisten lasten määrässä ei ennusteta tapahtuvan vastaavaanlaista muutosta.

Osoitteeseen Riihitie 9 sijoittuvan uudishankkeen myötä saadaan suomenkieliselle varhaiskasvatukselle noin 20-35 paikkaa enemmän kuin aiemmin suunniteltu lisärakentamishanke päiväkotikiertotien (Saunalahdentie 2) yhteyteen. Kaavoituksen kanssa käydyn keskustelun perusteella kaupunkikuvavallisesti nähdään tarkoituksenmukaisena toteuttaa alueen tarvitsemat lisäpaikat Riihitien hankkeen yhteydessä Saunalahdentien tontin sijasta.

## Hankesuunnitelma

Uudisrakennuksen tilat suunnitellaan noin 210 lapselle. Hoito- ja kasvatushenkilökuntaa tarvitaan 39-42 henkeä riippuen lasten ikäjakaumasta.

Uudisrakennukselle toteutetaan uusi ulkoilupiha. Piha varustetaan erikäisille päiväkotilapsille soveltuvilla välineillä. Piha-alueen suunnittelussa huomioidaan hulevesien viivyttäminen sekä viherkerroin.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 tavoitteita tarjoamalla turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt Munkkiniemen alueen lapsille ja suunnittelemalla tilat siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia. Kahden päiväkodin yhdistäminen samaan rakennukseen tuo synergiaetuja tilojen käytössä.

Rakennus jakautuu matalaan jalustamaiseen osaan, jossa ovat päiväkotien yhteiset tilat, henkilökunnan sosiaalityöt, väestönsuoja sekä keittiö aputiloineen, ja kolmikerroksiseen osaan, jonne sijoittuvat päiväko-



tien toiminta-alueet. Porrastettu rakennusmassa mahdollistaa näky-  
mäyhteyksien ja piha-alueen vehreyden säilymisen.

Rakennus perustetaan anturoilla murskekerroksen välityksellä maan tai  
kallion varaan. Alapohja on kantava ja se toteutetaan tuulettavana.  
Kantavat rakenteet ovat pääosin betonirakenteisia. Julkisivut ovat puu-  
verhoiltuja.

Helsingin kaupungin energiatehokkuustavoitteiden sekä Hiilineutraali  
Helsinki 2035 -toimenpideohjelman mukaisesti tavoitteena on määräys-  
tasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva ener-  
gia. Pääosa uudisrakennuksen lämmitystarpeesta katetaan maaläm-  
möllä. Sähköenergiaa tuotetaan vesikatolle sijoitettavalla aurinkosähkö-  
järjestelmällä vähintään 10 prosenttia sähkötarpeesta.

#### Lausunnot

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

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 2 100 brm<sup>2</sup>, 1 700 htm<sup>2</sup>, 1 500 hym<sup>2</sup>.

#### Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteen-  
sä 8 960 000 euroa (4 405 euroa/brm<sup>2</sup>) maaliskuun 2021 kustannusta-  
sossa.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden  
käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra  
on noin 623 986 euroa vuodessa ja kuukaudessa noin 51 999 euroa eli  
noin 30,32 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on noin 23,79  
euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli noin 489 598 euroa vuodessa sekä ylläpitovuokran  
6,03 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli noin 124 097 euroa vuodessa. Kokonaisvuokra  
sisältää myös hallintokulun 0,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk eli noin 10 290 euroa  
vuodessa. Enimmäispääomavuokra tarkistetaan indeksikorjatun enim-  
mäishinnan (urakkavaiheen tarjoushintaindeksin) mukaan. Lopullinen  
pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Yllä-  
pitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaa-  
vaksi.

Rakentaminen edellyttää nykyisen Dh Elkan purkamista ja toiminnan  
siirtämistä väliaikaisiin tiloihin. Väliaikaisista tiloista peritään korvaavan



20.05.2021

Asia/4

uudishankkeen arvioitua vuokraa. Väliaikaisten tilojen ja korvaavan uudishankkeen tilakustannusten erotus lisätään/hyvitetään korvaavan uudishankkeen vuokrassa.

Nykyisen Dh Elkan purkua varten on perustettu oma hanke eikä purkukustannuksia ole huomioitu korvaavan uudisrakennuksen vuokralaskelmassa.

#### Hankkeen rahoitus

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2021 - 2026 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 8,8 miljoonaa euroa siten, että hankkeen laajuus on 2 100 brm<sup>2</sup> ja toteutus on vuosina 2022 - 2023. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 8,96 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan tilatpalvelulla, joka vastaa myös rakennuksen ylläpidosta.

Rakennustöiden on määrä alkaa 7/2022 ja hankkeen on määrä olla valmiina 12/2023.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Jonna Taegen, projektinjohtaja, puhelin: +358 50 351 6992  
Ext-Jonna.Taegen(a)hel.fi  
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472  
sonja.liljeblad(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hanksuunnitelma 5.5.2021, Elka korvaava uudisrakennus
- 2 Hanksuunnitelman 5.5.2021 liitteet 1-7

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Jonna Taegen

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti

#### Tiedoksi

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



20.05.2021

Asia/4

---

Tilat-palvelu  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala