



27.06.2022

Asia/4

## § 504

### V 24.8.2022, Päiväkoti Jäkälän uudisrakennuksen hankesuunnitelma

HEL 2022-002911 T 10 06 00

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy päiväkoti Jäkälän korvaavan uudisrakennushankkeen 10.1.2022 päivätyn hankesuunnitelman siten, että hankkeen laajuus on noin 2 651 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 250 000 euroa marraskuun 2021 kustannustasossa.

#### Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

1 Hankesuunnitelma 10.01.2022

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee päiväkoti Jäkälän korvaavaa uudisrakennusta. Korvaavaan uudisrakennukseen suunnitellaan tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 240 lapselle. Hanke toteutetaan nykyisen päiväkoti Jäkälän tontille osoitteeseen Jäkälätie 11. Tontille jää suojeltu sr-2 merkitty rakennus.

Uudisrakennus on tarkoitus ottaa käyttöön kesäkuussa 2025.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt tarveselvityksen 16.6.2020 ja antanut hankkeesta puoltavan lausunnon 31.5.2022.



Hankkeesta on laadittu 10.1.2022 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ja kaupunginkanslian yhteistyönä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman liitteet ovat oheismateriaalissa.

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen tarpeellisuus

Päiväkoti Jäkälän nykyiset tilat ovat riittämättömät kasvavalle käyttäjämäärälle eivätkä ne kaikilta osin vastaa varhaiskasvatussuunnitelmien mukaisia toiminnallisia tavoitteita. Tapaninkylään, osoitteeseen Jäkälätie 11 suunniteltu päiväkotirakennus sijaitsee Malmin peruspiirissä ja se vastaa alueen palvelutarpeisiin. Vuonna 2034 peruspiirissä ennustetaan olevan noin 230 lasta nykyistä enemmän. Toimipisteen laajuudessa on otettu huomioon koko palvelualueen arvioitu kehitys: väestöennuste, varhaiskasvatukseen osallistuminen sekä uudisrakentaminen. Alueen tuleva asukasmäärä on kasvussa. Kasvu kohdistuu pääasiassa Malminkentän alueelle. Hanke vastaa alueen väestöennusteen mukaiseen varhaiskasvatusikäisten määrän kasvuun.

Toteutettavissa uusissa tiloissa voidaan järjestää joustavasti varhaiskasvatusta uuden rakentuvan alueen muuntuviin tarpeisiin. Tilojen joustava käyttö on huomioitu tilojen mitoittamisessa. Hanke on alueen varhaiskasvatus- ja esiopetuspalvelun järjestämiseksi tarpeellinen ja kiireellinen.

### Hankesuunnitelma

Uudisrakennuksen tilat suunnitellaan noin 240 lapselle. Päiväkodissa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1–6 -vuotiaille lapsille. Hoito- ja kasvatushenkilökuntaa tulee olemaan 45–48 henkilöä riippuen lasten ikäjakaumasta. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala tulee käyttämään tiloja joustavasti muuttuvan palvelutarpeen mukaan.

Arkkitehtisuunnittelun tavoitteena oli selkeä ja joustava kokonaisratkaisu. Rakennus on kaksikerroksinen. Pienimpien lasten ryhmätilat sijoituvat ensimmäiseen kerrokseen, suurempien toiseen kerrokseen. Sali, aula, ruokailu ja pienryhmätilat on pyritty avaamaan hyvien näkymien suuntiin.

Rakennuksen materiaalit ovat kestäviä ja sisäpintojen materiaalit täyttävät niille asetetut vaatimukset puhdistettavuuden ja sisäilman terveellisyyden osalta. Rakennus on suunniteltu esteettömäksi. Uudisraken-



nukselle toteutetaan uusi ulkoilupiha. Piha varustetaan eri-ikäisille päiväkotilapsille soveltuvilla välineillä.

Tilat suunnitellaan siten, että niissä on mahdollista järjestää asukkaiden ja paikallisten yhteisöjen toimintaa ja tapahtumia.

Uudisrakennus on betonirunkoinen. Alapohja on kantava ja se toteutetaan tuulettavana. Väli- ja yläpohjien rakenteena toimii ontelolaatasto. Julkisivumateriaalina on puu. Ulkopuoliset porraskerrokset ovat betonia. Rakennettavuus selvityksen alustavan arvion mukaan rakennus perustetaan anturoilla murskekerroksen välityksellä maan tai kallion varaan.

Kaupungin energiatehokkuus- sekä hiilineutraalisuustavoitteiden mukaisesti tavoitteena on määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia. Pääosa uudisrakennuksen lämmitystarpeesta katetaan maalämmöllä. Sähköenergiaa tuotetaan vesikattolle sijoitettavalla aurinkosähköjärjestelmällä vähintään 10 prosenttia sähköntarpeesta.

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 2 651 brm<sup>2</sup>, 2 210 htm<sup>2</sup>, 1 689 hym<sup>2</sup>.

#### Rakennuskustannukset ja hankkeen rahoitus

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 11 250 000 euroa (4 244 euroa/brm<sup>2</sup>) marraskuun 2021 kustannustasossa.

Vuoden 2022 talousarvion noudattamisohjeessa on tilahankkeiden suunnittelun ja rakentamisen tavoitteeksi asetettu, että hankkeiden toteutuskustannukset eivät ylitä 4 000 euroa/m<sup>2</sup>.

Hankkeen suunnitelmia tarkistettiin tammi-helmikuussa 2022 ja rakentamiskustannuksia karsittiin noin miljoonalla eurolla (noin 380 euroa/brm<sup>2</sup>), jolla päästiin lähemmäs tavoitehintaa. Alkuvuonna 2022 rakentamiskustannukset nousivat kuitenkin niin paljon, että marraskuun 2021 kustannustasoon verrattuna saavutetut säästöt menetettiin. Hankesuunnitelmassa on pyritty kaavamääräysten ja sijainnin puitteissa mahdollisimman kustannustehokkaihin ratkaisuihin. Hankkeessa on kuitenkin osatekijöitä, joissa lisäsuunnittelulla ei saavutettu merkittävää säästöä. Näitä ovat mm. vaikea sijainti suojellun rakennuksen kanssa samalla tontilla, hankalat perustamisolosuhteet, kaavan ja kaupunkistrategian edellyttämät aurinkopaneelit ja maalämpökaivot, kaavamääräysten mukaiset julkisivujen rakenne- ja materiaaliratkaisut sekä odotettu 100 vuoden käyttöikä.



Vuoden 2022 talousarvion liitteenä olevan talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2022–2031 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu 10 400 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 2 600 brm<sup>2</sup> ja toteutus vuosina 2024–2025. Kustannusten nousu otetaan huomioon uuden rakentamishjelmaehdotuksen valmistelussa.

#### Tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Uudisrakennuksen kuukausivuokra on noin 65 129 euroa ja vuosivuokra on noin 781 550 euroa. Neliövuokran perusteena on 2 210 htm<sup>2</sup>. Kuukausivuokra on 29,47 euroa/htm<sup>2</sup>, josta pääomavuokran osuus on 22,90 euroa/htm<sup>2</sup>, ylläpitovuokran osuus on 6,07 euroa/htm<sup>2</sup> ja hallintokulun osuus on 0,50 euroa/htm<sup>2</sup>. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja. Päiväkotitoiminta jatkuu nykyisessä päiväkotitiloissa uudisrakennuksen valmistumiseen saakka.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä kaupunginkanslian yhteistyönä. Hankesuunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvontapalvelujen, ympäristöpalvelun sekä pelastuslaitoksen edustajia.

Hankkeen toteutusvastuu sekä rakennuksen ylläpitovastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet - palvelukokonaisuuden tilat-palvelulla.

Uudisrakennus on suunniteltu toteutettavaksi siten, että rakentaminen alkaa kesäkuussa 2024 ja tilat valmistuvat kesäkuussa 2025.

#### Kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 31.5.2022 § 130 antanut hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon ja todennut, että se vastaa hyvin 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

**Postiosoite**  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



27.06.2022

Asia/4

vs. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

Lisätiedot

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

**Liitteet**

1 Hankesuunnitelma 10.01.2022

**Oheismateriaali**

1 Hankesuunnitelman liitteet

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, valtuusto

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kasvatus- ja koulutuslautakunta

**Päätöshistoria**

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 31.05.2022 § 130

HEL 2022-002911 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 20.3.2020 päivätystä päiväkotikiikälän hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuutta kiinnitettävien tilojen valmistumiseen sovituksessa 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 kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Esittelijä

va. varhaiskasvatusjohtaja  
Ulla Lehtonen

Lisätiedot

Seija Serovuo, suunnittelija, puhelin: 310 25897  
seija.serovuo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 10.03.2022  
§ 21

HEL 2022-002911 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Jäkälätie 11 toteutettavan päiväkodin korvaavan uudisrakennuksen 10.1.2022 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 2 651 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 11 250 000 euroa marraskuun 2021 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

Käsittely

10.03.2022 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli tiimipäällikkö Kalevi Hinkkanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

Lisätiedot

Markku Hakonen, projektinjohtaja, puhelin: 310 39569  
markku.hakonen(a)hel.fi  
Kalevi Hinkkanen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 43867

Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



27.06.2022

Asia/4

---

kalevi.hinkkanen(a)hel.fi

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566