



## § 116

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle lpk Longinojan korvaavan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2019-012238 T 10 06 00

#### Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle lpk Longinojan korvaavan uudisrakennuksen 17.7.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on 2 662 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 10 400 000 euroa huhtikuun 2019 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.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden

#### Lisätiedot

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21291  
juha.polvinen(a)hel.fi  
Sirkka-Liisa Sundvall, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 310 23058  
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Lpk Longinojan hankesuunnitelma 2019
- 2 Hankesuunnitelman liitteet - lpk Longinoja

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä



Uuden päiväkotirakennuksen tarkoituksena on korvata nykyisten huonokuntoisten lpk Longinojan, lp Filpuksen sekä lpk Vilppulan toiminnot ja tilat. Rakennus toteutetaan alueen palvelujen turvaamiseksi tilapaikkamäärältään nykyisiä päiväkoteja suurempana yksikkönä.

Hankkeesta on laadittu hankesuunnitelma kaupunkiympäristön toimialan sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina ympäristöpalveluiden, rakennusvalvontapalveluiden sekä pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

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 niitä voidaan vuokrata kuntalaiskäyttöön silloin, kun ne eivät ole päiväkodin käytössä.

Hanke toteuttaa seuraavia Helsingin kaupunkistrategian 2017 - 2021 tavoitteita:

Julkisten tilojen tilapäistä käyttöä kuntalais- ja kulttuuritoimintaan edistetään mahdollistamalla rakennuksen yhteistilojen varaaminen silloin, kun päiväkoti tai koulu eivät niitä tarvitse. Tilojen rajaaminen ja tiloihin pääsy toteutetaan tarvittavin kulunvalvontajärjestelyin.

Uudisrakennuksen toteuttaminen tilapaikkaluvultaan nykyisiä päiväkotiyksiköitä suurempana mahdollistaa varhaiskasvatuksen osallistumistasteen nostamisen.

Luopumalla huonokuntoisista ja toiminnallisesti epätarkoituksenmukaisista tiloista saadaan käyttöön sekä toiminnaltaan että rakenteellisesti ajanmukaiset tilat.

Uudisrakennus suunnitellaan ja toteutetaan vastaamaan energiatehokkuudeltaan nykyisiä vaatimuksia.

Hankkeen koko mahdollistaa tehokkaampaa henkilökunnan osaamisen hyödyntämistä. Rakennusmateriaalien valinnassa kestävyys, korjattavuus ja helppo huollettavuus ovat toiminnallisten ominaisuuksien ohella ratkaisevia kriteerejä.

## Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus



Ala-Malmille suunniteltu päiväkotij- ja leikkipuistorakennus sijaitsee Malmin peruspiirissä ja se vastaa alueen palvelutarpeisiin. Peruspiirissä on 17 päiväkotia, joissa on yhteensä 1467 varhaiskasvatuksen tilapaikkaa. Viimeisimmän väestöennusteen mukaan vuosina 2019 - 2030 peruspiirin 1 - 6 -vuotiaiden lasten määrä kasvaa yhteensä noin 370 lapsella. Väestön kasvu on melko tasainen vuoteen 2024 asti, jonka jälkeen kasvu painottuu pääosin Malmin lentokentän alueelle.

Osoitteeseen Ampujantie 3 toteutettavalla hankkeella saadaan noin 70 uutta varhaiskasvatuksen tilapaikkaa. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala tulee käyttämään tiloja joustavasti muuttuvan palvelutarpeen mukaan. Hanke korvaa nykyiset päiväkotij Longinojan, Vilppulan sekä leikkipuisto Filpuksen tilat.

#### Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Uudisrakennuksen tilat suunnitellaan varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 240 lapselle sekä leikkipuistotoiminnalle, joka palvelee kerralla enimmillään 70 käyttäjää. Rakennettavassa päiväkodissa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1 - 6 -vuotiaille lapsille.

Päiväkodissa tulee työskentelemään noin 45 hoito- ja kasvatushenkilöä riippuen hoidossa olevien lasten määrästä ja iästä. Ruokapalvelu- ja siivoushenkilöstöä toimii rakennuksessa arviolta 5 henkilöä.

Uudishankkeen myötä päiväkotien käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

#### Lausunnot

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

#### Hankkeen laajuus

Uudisrakennushankkeen laajuus on 2 662 brm<sup>2</sup>, 2 182 htm<sup>2</sup>, 1 803 hym<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on noin 6 400 m<sup>2</sup>.

#### Väliaikaiset tilaratkaisut

Lpk Longinojan ja lp Filpuksen tiloille ja toiminnoille tarvitaan väliaikaiset tilat nykyisen rakennuksen purkamisen ja uudisrakennuksen rakentamisen ajaksi. Tilaratkaisuista aiheutuu kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle investointikustannuksia 774 000 euroa (vuokra 37,24 euroa/m<sup>2</sup>/kk, 5 vuotta).

#### Rakentamiskustannukset



12.12.2019

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana 10 400 000 euroa (3 906 euroa/brm<sup>2</sup>) huhtikuun 2019 kustannustasossa.

#### Tilakustannukset käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on arviolta 60 245 euroa/kk ja vuosivuokra on 722 940 euroa. Vuokra on 27,61 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 21,75 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus 5,86 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Neliövuokran perusteena on käytetty 1 803 htm<sup>2</sup>. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta.

#### Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020 - 2029 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 10,4 miljoonaa euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2021 - 2022.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudella. Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelut.

Hankkeen toteutuksen on määrä alkaa elokuussa 2020 ja valmistua kesäkuussa 2022.

#### Esittelijä

vs. tekninen johtaja  
Sari Hilden

#### Lisätiedot

Juha Polvinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 21291  
juha.polvinen(a)hel.fi  
Sirkka-Liisa Sundvall, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 310 23058  
sirkka-liisa.sundvall(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Lpk Longinojan hankesuunnitelma 2019
- 2 Hankesuunnitelman liitteet - lpk Longinoja

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



12.12.2019

Asia/4

---

**Tiedoksi**

Kaupunginhallitus  
Rakennetun omaisuuden hallinta  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala