



## § 110

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle päiväkotitompasaaren uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2020-010052 T 10 06 00

Priki Johannan kuja 4, kaup.osa 10, Sörnäinen

#### Esitys

##### A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle päiväkotitompasaaren uudisrakennuksen 15.9.2020 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen laajuus on noin 2 130 brm<sup>2</sup> ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 9 331 000 euroa kesäkuun 2020 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 valmistelua odottamatta hankepäätöstä.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Mika Suominen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Mika Suominen, projektinjohtaja, puhelin: 310 28563  
mika.suominen(a)hel.fi  
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472  
sonja.liljeblad(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Lpk Sompasaari 15092020
- 2 Hankesuunnitelma Lpk Sompasaari Liitteet

#### Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee päiväkotia Sompasaaren uudisrakennusta 200 - 210 lapselle rakennettavaksi Sompasaaren uudelle asuinalueelle.

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

Hankkeen 4.5.2020 päivätty tarveselvitys on hyväksytty kasvatus- ja koulutuslautakunnassa 26.5.2020.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, ympäristöpalveluiden ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Esittelijän perustelut

Hankkeen tarpeellisuus

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on esittänyt hankkeen toteuttamista alueellisen palvelutilaverkkotarkastelun perusteella. Päiväkoti tarvitaan osana uuden asuinalueen palvelutarjontaa.

Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

Uudisrakennuksessa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1 - 6 -vuotiaille lapsille. Päiväkodissa on tilapaikkoja 200 - 210 lapselle ja hoito- ja kasvatushenkilökuntaa on noin 40 - 45. Päiväkotitoiminnan lisäksi osa uudisrakennuksen tiloista on iltaisin ja viikonloppuisin kuntalaisten varattavissa.

Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on noin 2 130 brm<sup>2</sup> ja noin 1 690 htm<sup>2</sup>.



Päiväkodin yhteydessä olevan leikkipihan laajuus on 825 m<sup>2</sup>. Päiväkoti käyttää leikkialueenaan myös viereistä, osin aidattavaa Loviseholminpuistoa, jonne kulku on Priki Johannan kuja -pihakadun kautta. Päiväkodin käyttöön varatun puiston osan laajuus on 630 m<sup>2</sup>.

#### Lausunnot

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

#### Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 6/2020 RI 104,1; THI 191,5 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 9 331 000 euroa (4 383 euroa/brm<sup>2</sup>).

Hankkeen arvonlisäveroton enimmäishinta on yli 5 000 000 euroa, mutta alle 10 000 000 euroa, joten Tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti lopullinen päättäjä on kaupunginhallitus.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli Tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 32,11 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 54 362 euroa/kk ja noin 652 347 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 1 693 htm<sup>2</sup>. Pääomavuokran osuus on 25,64 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 6,47 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Tuottovaade on 3 % ja poisto aika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Vuokrakustannuksiin sisältyvät Lpk:n oman leikkipihan vuokra sekä viiden autopaikan vuokra Kapteeni Sundmanin kadun varrella. Loviseholminpuistoon rakennettavan leikkialueen päiväkodille osoitettavasta, aidattavasta alueesta ei peritä vuokraa, mutta sen ylläpitokustannukset sisältyvät kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta perittäviin ylläpitokustannuksiin.

#### Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita.

#### Hankkeen rahoitus

Vuoden 2020 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa 8 000 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on



vuosina 2022 - 2023. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 9,33 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelma-ehdotuksessa.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristön toimialan ylläpitopalvelut.

Asuinkortteliin toteutettavan leikkipiha-alueen toteuttaa Kalasataman Palvelu 2 Oy ainakin pihakanteen asti. Pintarakenteiden toteutus sovi- taan myöhemmin erikseen.

Uudisrakennus ja sen leikkipiha on suunniteltu toteutettavaksi siten, että työt alkavat huhtikuussa 2022 ja tilat valmistuvat kesäkuussa 2023.

Pihakannen päälle sijoittuvan leikkipihan sekä rakennuksen jätehuollon toteutus on riippuvainen muun korttelin rakentumisesta. Päiväkotihankkeen valmistuminen aikataulussa edellyttää, että viereiset kiinteistöt toteutetaan sovitun aikataulun mukaisesti.

Loviseholminpuistoon osoitettu päiväkodin leikkialue toteutetaan kaupunkiympäristön toimialan toimesta muun puistoalueen toteutuksen yhteydessä. Aikataulun mukaan se valmistuu kesäkuussa 2023.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Mika Suominen, projektinjohtaja, puhelin: 310 28563  
mika.suominen(a)hel.fi  
Sonja Liljeblad, tiimipäällikkö, puhelin: 310 38472  
sonja.liljeblad(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Lpk Sompasaari 15092020
- 2 Hankesuunnitelma Lpk Sompasaari Liitteet

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Palvelutilaverkko  
Rakennuttaminen  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala