



## § 53

### Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle koskien Lpk Vaapukan ja Roihuvuoren ala-asteen Marjaniemen toimipaikan uudisrakennusta, hankesuunnitelman hyväksyminen

HEL 2019-004421 T 10 06 00

#### Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle osoitteeseen Sinivuokonpolku 9 toteutettavan päiväkotivaapukan ja Roihuvuoren ala-asteen Marjaniemen toimipaikan uudisrakennuksen 15.4.2019 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 532 brm<sup>2</sup> ja hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 14 000 000 euroa helmikuun 2019 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

B

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

Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma\_lpk Vaapukka ja Roihuvuoren ala-asteen Marjaniemen toimipaikka\_190415
- 2 Hankesuunnitelman liitteet\_lpk Vaapukka jne\_190415

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



## Tiivistelmä

Päiväkoti Vaapukan ja Roihuvuoren ala-asteen Marjaniemen toimipaikan uudisrakennuksen tarkoituksena on korvata nykyiset lpk Vaapukan, lpk Lakan ja lpk Mustikan tilat sekä Roihuvuoren ala-asteen nykyiset Sinivuokonpolun tilapäiset tilat.

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 tai koulun käytössä.

## Esittelijän perustelut

### Hankkeen tarpeellisuus

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä palvelutilaverkkoyksikön tarkastelun perusteella uudisrakennushanke on tarpeellinen alueen palveluverkon osana.

Korvaavaan uudisrakennukseen siirtyvä toiminta jakautuu nykyisin neljään toimipaikkaan. Uudisrakennus korvaa nykyisen päiväkotivaapukan 101 tilapaikkaa, päiväkotimustikan 69 tilapaikkaa, päiväkotilakan 46 tilapaikkaa sekä Roihuvuoren ala-asteen koulun Sinivuokonpolun toimipaikan tilat, jotka on mitoitettu 84 oppilaalle.

Nykyisen päiväkotivaapukan rakennus on ollut peruskorjauskohteena talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2018 - 2019.

Päiväkotilakan tilatarve on akuutti, sillä päiväkodin nykyiset Helsingin kaupungin asunnot Oy:ltä vuokratut tilat osoitteessa Kauppakartanonkatu 16 puretaan. Elokuusta 2019 lähtien päiväkoti toimii noin kahden vuoden ajan lisätilapaviljongissa Sinivuokonpolulla.

Palveluverkkotarkastelussa on todettu, että päiväkotimustikan toiminta on tarkoituksenmukaista siirtää kerrostalon tiloista osoitteessa Tupasvillanpolku 10 hankesuunnitelman kohteena olevaan uudisrakennukseen.

Palveluverkkotarkastelussa on todettu, että neljän toimipaikan tilatarpeiden yhdistäminen korvaavaksi uudisrakennukseksi arvioidaan useita erillishankkeita toimivammaksi ja kustannustehokkaammaksi ratkaisuksi.

## Uudisrakennuksen hankesuunnitelma

### Postiosoite

PL 58220  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

### Käyntiosoite

Elimäenkatu 5  
Helsinki 51  
<https://www.hel.fi/>

### Puhelin

09 310 1691

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

### Alv.nro

FI02012566



Päiväkodin tilat suunnitellaan noin 240:lle 1 - 6 -vuotiaalle lapselle ja koulun tilat mitoitetaan 100:lle oppilaalle. Uudisrakennuksen myötä päiväkotien ja koulun käyttöön saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät tilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa. Päiväkotij- ja koulutoiminnan lisäksi osa uudisrakennuksen tiloista on iltaisin ja viikonloppuisin kuntalaisten käytettävissä.

Uudisrakennus on betonirunkoinen. Alustatilallisen alapohjan, väli- ja yläpohjien rakenteena toimii ontelolaatasto. Perustamistavassa on varauduttu paalutukseen ainakin osalla rakennusta. Julkisivumateriaalina on tiili ja vesikatteena bitumikermikatto. Vesikaton suunnitelmissa varaudutaan myös viherkattovaihtoehtoon. Ulkopuoliset porrarakenteet ovat betonia. Ulkorakennukset ovat puurunkoisia ja puuverhottuja.

Rakennuksessa tulee työskentelemään arviolta 45 henkilöä varhaiskasvatukseen ja esiopetuksen parissa sekä koulun neljä opettajaa ja kolme avustajaa. Ruoka- ja siivoushenkilökunnan määrä on yhteensä seitsemän henkilöä.

#### Lausunnot

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

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen laajuus on 3 532 brm<sup>2</sup>, 3 145 htm<sup>2</sup>, 2 533 hym<sup>2</sup>. Hanke sisältää myös päiväkodin ja koulun pihan rakentamisen.

#### Rakentamiskustannukset

Hankkeen rakentamiskustannukset ovat arvonlisäverottomana yhteensä 14 000 000 euroa (3 964 euroa/brm<sup>2</sup>) helmikuun 2019 kustannustasossa.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen toteutuksen jälkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on arviolta 82 179 euroa/kk, 986 146 euroa/v. Vuokra on 26,13 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, josta pääomavuokran osuus on 20,35 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus 5,97 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on käytetty 3 145 htm<sup>2</sup>. Tuottovaade on 3 % ja poistoaika 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.



02.05.2019

Asia/6

## Hankkeen rahoitus

Kaupunginvaltuuston 29.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018 - 2023 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 16 000 000 euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2020 - 2021. Hankkeen laajuus on suunnittelun alkaessa pienentynyt, joten myös enimmäishinta alittaa hankkeelle varatun määrärahan.

## Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Uudisrakennus ja osa pihasta on suunniteltu toteutettavaksi siten, että työt alkavat huhtikuussa 2020 ja tilat valmistuvat kesäkuussa 2021. Loput pihasta valmistuvat, kun tontilla sijaitsevat tilapäistilat saadaan tyhjiksi ja tilapäiset rakennukset poistettua.

## Esittelijä

tekninen johtaja  
Jaakko Stauffer

## Lisätiedot

Juha Aaltonen, projektiarkkitehti, puhelin: 310 21008  
juha.aaltonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma\_lpk Vaapukka ja Roihuvuoren ala-asteen Marjanien toimipaikka\_190415
- 2 Hankesuunnitelman liitteet\_lpk Vaapukka jne\_190415

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kymp  
Kasko