



07.02.2023

Asia/7

## § 27

### Osoitteeseen Paciuksenkatu 19 toteutettavien päiväkotitilojen hankesuunnitelmalausunto

HEL 2022-009624 T 10 01 04

#### Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Jarmo Raveala.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti käsitellä seitsemännen esityksen kokouksen kuudentena asiana.

Pöydällepanoehdotus:

Sini Korpinen: Jätetään pöydälle seuraavaan kokoukseen.

#### Esittelijä

vs. varhaiskasvatusjohtaja  
Raila Tiainen-Ala-Maunus

#### Lisätiedot

Leena Tamminen, suunnittelija, puhelin: 310 80277  
leena.tamminen2(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Allergiatalo 20220905
- 2 Allergiatalo hankesuunnitelman liitteet
- 3 Päiväkotitilat osoitteeseen Paciuksenkatu 19, työsuojelulausunto

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Lausuntoehdotus

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 5.9.2022 päivätystä, osoitteeseen Paciuksenkatu 19 toteutettavien päiväkotitilojen hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävien tilojen valmistumiseen sovitussa 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 siivottaviksi, 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.

## Esittelijän perustelut

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on pyytänyt kasvatus- ja koulutuslautakunnalta lausuntoa osoitteeseen Paciuksenkatu 19 toteutettavien päiväkotitilojen 5.9.2022 päivätystä hankesuunnitelmasta. Tilat tulevat lpk Pihlajan ja Muksulaakson käyttöön. Lautakunta tulee ottamaan kantaa pysyvään lpk Pihlajan tilaratkaisuun erikseen.

Päiväkodin toimitilat sijoittuvat pääosin rakennuksen 2.-ja 3. kerrokseen, lukuun ottamatta ensimmäisen kerroksen huolto- ja siivoustiloja sekä neljännen kerroksen henkilöstötiloja.

Päiväkoti Muksulaakso on muuttanut osoitteesta Lääkärintie 8C väliaikaisesti Kivitorpan kentällä sijaitsevaan paviljonkiin osoitteessa Laajahdentie 21a ja tilat palvelevat tällä hetkellä 56 oppijaa. Päiväkoti Pihlajan nykyiset tilat osoitteessa Pihlajatie 32 ovat huonokuntoiset, eivätkä kaikilta osin tue toiminnallisia tavoitteita. Päiväkoti Pihlajan tilat palvelevat tällä hetkellä 126 oppijaa.

Perusparannetut tilat mitoitetaan 182 oppijalle. Perustelut tilahankkeen mitoitukselle on ilmoitettu tarveselvityksessä ja siihen ei ole tullut muutoksia. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on luopunut päiväkotitiloista Muksulaakson tiloista osoitteessa Lääkärintie 8C päiväkodin muutettua väliaikaisesti Kivitorpan kentän paviljonkiin. Kaupunkiympäristön toimiala arvioi voiko Päiväkoti Pihlajan nykyiset tilat perusparantaa nykyvaatimusten mukaisiksi.

Suunnitellut tilat Paciuksenkatu 19:sta otetaan käyttöön kalustettuna elokuuhun 2023 mennessä. Tilojen käyttöönoton mahdollinen myöhästyminen aiheuttaa haittaa toiminnan järjestämiselle ja voi aiheuttaa lisäkustannuksia toimialalle.



Hanke on esitelty kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstölle 1.2.2023. Työsuojelun lausunto huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Hankkeessa toteutettavan fyysisen oppimisympäristön avulla edistetään turvallisten ja terveellisten toimintaympäristöjen toteutumista, tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista ja parannetaan rakennuskannan energiatehokkuutta kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti.

#### Palvelutiloilla parannetaan lasten arkea

Tilahankkeen tavoitteena on turvallinen, terveellinen ja tarkoituksenmukainen oppimisympäristö, jonka monikäyttöiset tilat tukevat sekä lasten että henkilökunnan fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointia. Tilat suunnitellaan kaikille oppijoille sopiviksi, lasten kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi.

Päiväkodin kiinteistön sisäpiha varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja varhaiskasvatussuunnitelmien tavoitteita ja niiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimis- ja leikkimistilana.

Leikkipiha leikkivälineineen sisältyy vuokraukseen ja se toimii ensisijaisesti pienempien lasten ulkoilualueena. Henkilökuntaa osallistetaan pihan suunnitteluun.

Lisäksi päiväkodit tulevat hyödyntämään lähialueen puistoja, joista läheinen aidattu Rantapuisto soveltuu päiväkotien leikkipaikaksi.

#### Tilaratkaisut tukevat varhaiskasvatussuunnitelman toteuttamista

Hankkeessa toteutetaan pedagogisesti toimivat, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja monikäyttöiset tilat olemassa olevan rakennuksen puitteissa. Tilat suunnitellaan suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat lapsille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa.

#### Hankkeen vaikutus tila- ja toimintakustannuksiin

Kustannusarvio hankkeen kokonaiskustannuksista on 3 146 378 euroa.

Hankesuunnitelman mukainen kokonaisvuokra-arvio on 53 189 euroa/kk eli 638 267 euroa vuodessa (32,12 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Neliövuokran perusteena on 1656 htm<sup>2</sup>. Hankkeen investointikustannus on 4095 euro/brm<sup>2</sup>, mikä alittaa valtuuston asettaman tavoitteellisen kustannusraamin 4300 euroa/brm<sup>2</sup>. Kasvatuksen ja koulutuksen käyttöön tulevien tilojen varustelu on valtakunnallista perustasoa, mikä ei nosta



hankkeen kustannustasoa. Lopullinen vuokra tarkentuu hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaan hankkeen valmistuttua.

Päiväkoti Pihlajan ja päiväkoti Muksulaakson yhteenlasketut vuosittaiset toiminnankustannukset ovat olleet 2 324 176 euroa. Näin ollen muutos nykytilanteeseen vähentää kustannuksia 9 324 euroa vuodessa. Osoitteessa Paciuksenkatu 19 olevien tilojen vuokra-aika on seitsemän vuotta viiden vuoden lisäoptiolla.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin varataan mm. irtokalustehankintoihin 160 000 euroa, tietohallinnon hankintoihin 12 000 euroa, muuttokustannuksiin 28 920 euroa ja siivouskustannuksiin noin 61 600 euroa/vuosi.

#### Väistötiloja ei tarvita

Hankkeen yhteydessä ei tarvita väistötiloja. Kaupunkiympäristön toimiala varmistaa turvallisen ja terveellisen toimintaympäristön Lpk Muksulaakson toiminnalle toteutuksen ajaksi.

#### Aikaisemmat päätökset, osallistaminen ja muu valmistelu

Helsingin kaupungin kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt 4.10.2022 osoitteeseen Paciuksenkatu 19 toteutettavien päiväkotitilojen tarveselvityksen.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, asemakaavoituksen, ympäristöpalveluiden ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Esteettömyysasiamiestä ei ole kuultu.

Käyttäjien osallistaminen suunnitteluun sitouttaa kaikki tahot suunnitelman tavoitteisiin. Päiväkodin edustajat ovat osallistuneet hankkeen valmisteluun tuoden tilasuunnitteluun pedagogisen ja toiminnallisen näkökulman. Henkilökuntaa osallistetaan käyttäjäkokousten kautta suunnitelmien jatkokehittämiseen.

Lapsia osallistetaan irtokalustesuunnitteluun.

#### Esittelijä

vs. varhaiskasvatusjohtaja  
Raila Tiainen-Ala-Maunus

#### Lisätiedot

Leena Tamminen, suunnittelija, puhelin: 310 80277  
leena.tamminen2(a)hel.fi



## Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma Allergiatalo 20220905
- 2 Allergiatalo hankesuunnitelman liitteet
- 3 Päiväkotitilat osoitteeseen Paciuksenkatu 19, työsuojelulausunto

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 06.10.2022  
§ 109

HEL 2022-009624 T 10 01 04

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päätti vuokrata liitteenä 1 olevan 5.9.2022 päivätyn hankesuunnitelman mukaiset noin 1 656 htm<sup>2</sup> laajuiset päiväkotitilat Erikoissijoitusrahasto eQ yhteiskuntakiinteistöiltä, siten, että hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 3 146 378 euroa laskettuna 7 vuoden vuokra-ajalle.

Lisäksi jaosto päätti oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikön allekirjoittamaan Erikoissijoitusrahasto eQ yhteiskuntakiinteistöjen kanssa vuokrasopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

22.09.2022 Poistettiin

### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

### Lisätiedot

Marjut Rantapuro, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 21025  
marjut.rantapuro(a)hel.fi