



15.06.2023

Asia/5

## § 61

### Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Ensi linja 1 päiväkotikäyttöön muuttamisen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2023-006399 T 10 06 00

#### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Kalliossa osoitteessa Ensi linja 1 sijaitsevan rakennuksen muuttamista päiväkotikäyttöön ja 31.5.2022 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 4 437 brm<sup>2</sup> ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 7 921 000 euroa maaliskuun 2023 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

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

#### Käsittely

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Hanna Lehtiniemi. Asian-tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

#### Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 87723  
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 31.05.23 Ensi linja 1, käyttötarkoituksen muutos päiväkodiksi
- 2 Hankesuunnitelman 31.5.2023 Ensi linja 1 liitteet
- 3 Rakennushistoriaselvitys 5.9.2022

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

#### Ote

#### Otteen liitteet

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



Tilat-palvelu/Hankeyksikkö 1

Esitysteksti

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Hankesuunnitelma koskee Kalliossa osoitteessa Ensi linja 1 sijaitsevan rakennuksen muuttamista päiväkotikäyttöön. Rakennus on valmistunut vuonna 1898 ja se toimi sokeainkouluna vuoteen 1972 asti. Sokeainkoulun jälkeen rakennuksessa on toiminut mm. Helsingin raastuvanoikeus ja kaupungin oma koulutuskeskus sekä yritysneuvonta. Ensi Linja 1 on punatiilestä rakennettu uusrenessanssityylinen rakennus, johon kohdistuu suojelumerkintä (sr-1) ja luokiteltu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä tehdään myös alapohjan, vesikaton ja julkisivujen teknisiä korjauksia.

## Esittelijän perustelut

Hankkeesta on laadittu 31.5.2023 päivätty hankesuunnitelma. Suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina mm. kaavoituksen, kaupungin museon ja pelastuslaitoksen edustajia. Hankesuunnitelman työstämiseen ovat teknisen suunnittelun edustajien lisäksi osallistuneet kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilapalveluiden tilahankeyksikkö, työsuojelu ja puhtaanapito- ja ruokapalveluiden edustajat sekä palveluiden esittämät muut asiantuntijat. Saatua palaute ja hankkeesta saadut lausunnot ovat vaikuttaneet suunnitelmien laadintaan.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

## Rakennuspaikka

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1987 Ensi linja 1 kuuluu hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeseen (YH). Suunniteltu toiminta ei ole asemakaavan mukaista. Päiväkotitoiminnalle haetaan nyt rakennuslupaa määräaikaisena ja asemakaavan muutosta tutkitaan myöhemmin. Mahdollista kaavamuutosta käsitellään omassa aikataulussaan.

## Hankkeen tarpeellisuus

Kallion peruspiirin alueella 1 - 6-vuotiaiden lasten määrän ennustetaan nousevan vuoteen 2036 mennessä noin 660 lapsella verrattuna vuoden 2021 toteumaan. Kallion peruspiirin varhaiskasvatukseen vuoden 2021 osallistumisaste on noin 77 %. Päiväkotia tarvitaan osana alueellisen palvelutarpeen ratkaisua.



Ensi Linjan lähialueilla (Alppilan, Harjun, Vilhonvuoren, Torkkelinmäen, Linjojen sekä Siltasaaren osa-alueet) 1 - 6-vuotiaiden määrä kasvaa 196 lapsella ennustekauden loppuun mennessä.

Rakennus muutetaan päiväkotikäyttöön siten, että tiloihin on mahdollista sijoittaa varhaiskasvatukseen ja esiopetuksen käyttöön 252 tilapaikan päiväkotia. Suomenkieliselle varhaiskasvatukselle varataan 140 tilapaikkaa ja ruotsinkieliselle varhaiskasvatukselle varataan 84 tilapaikkaa. Lisäksi varaudutaan toteuttamaan 28 uutta tilapaikkaa myöhemmin. Hoi-to- ja kasvatushenkilökuntaa yhteensä noin 50 riippuen lasten ikä-kaumasta.

Hankkeen yhteydessä luovutaan seuraavista toimintayksiköistä: päiväkotia Tapio, päiväkotia Linnunlaulun rakennus Arla ja päiväkotia Terhi. Lisäksi hankkeessa varaudutaan kolmen toiminta-alueen, eli 84 tilapaikan ruotsinkieliseen varhaiskasvatukseen.

#### Hankkeen laajuus

Muutosalue kattaa Ensi linja1:ssä sijaitsevan rakennuksen, jonka kokonaislaajuus on 4 437 brm<sup>2</sup> ja vuokrattava huoneistoala 2 780 htm<sup>2</sup>. Lisäksi lasten käytössä on noin 3 200 m<sup>2</sup>:n suuruinen piha, josta 1 800 m<sup>2</sup> on aidattua puistoaluetta.

#### Laatutaso

Hanke toteutetaan Helsingin kaupungin päiväkotirakennusten normaalin laatutason mukaiseksi. Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille oppijoille sopiviksi, lapsen kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisen ympäristöksi. Päiväkotia suunnitellaan turvalliseksi sekä helposti hahmotettavaksi ja lapsille soveltuvaksi. Toiminnallisena tavoitteena on, että tilat tukevat varhaiskasvatusta ja esiopetusta ja tarjoavat mahdollisuudet myös leikkiin ja luovaan toimintaan. Tilat mahdollistavat nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestämisen pienryhmissä. Suunnittelussa noudatetaan Helsingin kaupungin päiväkotien suunnitteluohjeita.

Osa rakennuksen yhteisistä tiloista on asukkaiden ja muiden toimijoiden varattavissa ja käytettävissä iltaisin ja viikonloppuisin päiväkodin toiminta-aikojen ulkopuolella. Tämä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

#### Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Hankesuunnittelun alkuvaiheessa kohteesta tilattiin rakennushistoriaselvitys, rakenne- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus sekä päivitys IVA-



15.06.2023

Asia/5

tekniseen tutkimukseen. Selvitysten tulokset ovat ohjanneet muutossuunnittelua.

Rakennukseen kohdistuu suojelumerkintä (sr-1) ja se on luokiteltu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Tilasuunnittelussa on huomioitu rakennuksen historiallinen luonne. Periaatteena kaikissa rakennukseen tehtävissä muutoksissa on se, että ne ovat poistettavissa ja tilat/pinnat palautettavissa lähtötilanteeseen. Käyttötarkoituksen muutoksen näkyvin muutos kohdistuu sisätilojen kahteen pääportaikkoon ja niihin liittyviin aulatiloihin. Rakennuksen uusi käyttötarkoitus edellyttää poistumisteiden palo-osastointia. Tämän seurauksena keskeisten tilojen eli pääportaikkojen ja aulojen ulkonäkö muuttuvat huomattavasti. Lisäksi alkuperäisten porraskaiteiden eteen, vanhoihin betonimosaiikkiportaisiin esitetään kiinnitettäväksi uudet määräykset täyttävät lasikaiteet.

Sisäpihan puolelle tulee uusi sadekatos, joka tehdään itsenäisenä rakenteena siten, että sitä ei kiinnitetä vanhaan tiilijulkisivuun. Pihan suunnittelussa huomioidaan rakennuspaikan RKY-status ja vaalitaan olevia arvoja.

#### Ekologisesti kestävä rakentaminen

Muutossuunnittelussa lähtökohtana on ollut olevia rakenteita säästävä korjaus. Purkujätteen määrän ja uudisrakentamistarpeen vähentymisen lisäksi säästävä korjaaminen edistää korjauskohteen rakennusperintöarvojen säilymistä.

Resurssiviisaaseen ajatteluun kuuluu luonnonvarojen säästämisen lisäksi myös tilan tehokas ja järkevä käyttö. Suunnittelussa on etsitty ratkaisuja tilatehokkuuden saavuttamiseksi ja tilankäyttöasteiden nostamiseen.

#### Rakentamiskustannus ja rahoitus

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 3/2023 RKI 2021=100; THI 198,7 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 7 921 000 euroa (1 785 euroa/brm<sup>2</sup>).

Em rakentamiskustannukset sisältävät seuraavat, kustannuksia lisäävät toimenpiteet:

-	pihat ja salaojat	640 000 euroa
-	ammattikeittiö (sis. IV ja VV työt)	592 000 euroa



-	LVIJA-tekniset muutokset	920 000 euroa
-	alapohjat, julkisivut, vesikatto	991 000 euroa

Tilat-palvelun tilapäällikkö on aiemmin hyväksynyt alapohjan, vesikaton ja julkisivujen peruskorjauksen enimmäishintaa koskevan hankesuunnitelman (enimmäishinta arvonlisäverottomana 991 000 euroa maaliskuun 2023 kustannustasossa) jotta varsinaiset päiväkotitoiminnan vaatimat muutostyöt voivat edetä tarvittavassa aikataulussa. Nämä kustannukset on sisällytetty tässä esitettyyn rakennuskustannusten enimmäishintaan.

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määräraha 5 milj.euroa, siten että hankkeen toteutus on vuosina 2023-2024. Toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmassa.

#### Tilakustannus käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on 963 850 euroa/vuosi (28,89 euroa/ htm<sup>2</sup>/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 2 780 htm<sup>2</sup>.

Sisäinen vuokra muodostuu seuraavista:

- investointivastike 13,43 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,
- tuottovaatimus 7,81 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,
- maanvuokra 2,91 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,
- ylläpitovuokra 4,07 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,
- yleiskustannus 0,67 euroa/htm<sup>2</sup>/kk

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

#### Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- Suunnittelu 6/2022-6/2023
- Rakennustöiden aloitus 8/2023
- Käyttäjän kalustus ja muutto 7/2024
- Päiväkotitoiminnan käynnistyminen 8/2024



15.06.2023

Asia/5

## Lausunnot

Kaupunkiympäristön toimialan Rakennukset ja yleiset alueet palvelukonaisuus on pyytänyt hankesuunnitelmasta lausunnon kasvatus- ja koulutuslautakunnalta.

## Toimivalta

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 milj. euroa. Kaupunginhallitus on 18.9.2017, 865 § päättänyt, että kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto päättää tilahankkeista, joiden hankesuunnitelman mukainen arvonlisäveroton kustannusarvio on enintään viisi milj. euroa. Kun hankkeen kustannusarvio ylittää 5 milj. euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella

## Esittelijä

tekninen johtaja  
Kari Pudas

## Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 87723  
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hankesuunnitelma 31.05.23 Ensi linja 1, käyttötarkoituksen muutos päiväkodiksi
- 2 Hankesuunnitelman 31.5.2023 Ensi linja 1 liitteet
- 3 Rakennushistoriaselvitys 5.9.2022

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote** Tilat-palvelu/Hankeyksikkö 1  
**Otteen liitteet** Esitysteksti

## Tiedoksi

Tilat/Asiakkuusyksikkö 1  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala  
Kaupunginhallitus