



25.01.2024

Asia/4

§ 4

Rakennusten ja yleisten alueiden jaoston esitys kaupunginhallitukselle Harbonkatu 8 päiväkotikäyttöön tulevan uudisrakennuksen hankesuunnitelman hyväksymiseksi

HEL 2024-000448 T 10 06 00

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle Meri-Rastilassa osoitteessa Harbonkatu 8 päiväkotikäyttöön tulevan uudisrakennuksen 11.1.2024 päivätyn hankesuunnitelman hyväksymistä siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1490 brm² ja rakennuskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 7 238 000 euroa lokakuun 2023 kustannustasossa ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa hankesuunnitelmasta puoltavan lausunnon.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Jarmo Raveala. Asiantuntija 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 11.1.2024 päiväkotia Harbonkatu
- 2 Hankesuunnitelman liitteet 11.1.2024
- 3 Hankesuunnitelman liite 4 Viitesuunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala	Esitysteksti
Tilat/asiakkuusyksikkö 1	Esitysteksti
Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1	Esitysteksti



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Meri-Rastilassa osoitteessa Harbonkatu 8 sijaitsevan uudisrakennuksen tilat on tarkoitettu varhaiskasvatukseen ja esiopetuksen käyttöön. Tilapaikkoja tulee 140. Uudisrakennus tulee ensin toimimaan alueen tilahankkeiden väistötilana, jonka jälkeen tilat toimivat päiväkotiki Siiman korvaavina tiloina. Uudisrakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 16.01.2024 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, asemakaavoituksen, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun, liikenne- ja katusuunnittelun, maa- ja kallioperäyksikön ja kanslian edustajia. Saatu palaute ja hankkeesta saadut lausunnot ovat vaikuttaneet suunnitelmien laadintaan.

Esittelijän perustelut

Hankkeesta on laadittu 11.1.2024 päivätty hankesuunnitelma kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. 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.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1.

Rakennuspaikka

Rakennuspaikka sijaitsee Vuosaassa, Meri-Rastilan osa-alueella. Voimassa olevassa asemakaavassa 12571/ 6.10.2021 korttelin 54245 tontti 1 on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Suunniteltu toiminta ei ole asemakaavan mukaista. Päiväkotitoiminnalle on haettu poikkeamislupaa.

Esitetty sijainti on löytynyt kaupunginkanslian, rakennusvalvonnan, asemakaavoituksen, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun, liikenne- ja katusuunnittelun ja kanslian edustajien yhteistyönä.

Hankkeen tarpeellisuus



Meri-Rastila on kaupunkiuudistusalue. 1-6 -vuotiaiden määrä kasvaa vuoden 2022 väestöennusteen mukaan vuoden 2021 toteumaan verrattuna noin 600 lapsella vuoteen 2036 mennessä.

Alueen palveluverkkotarkastelu on tehty kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palveluverkkoyksikön, kaupunkiympäristön toimialan kaavoitus-, tilaverkko- ja hankeyksiköiden sekä kanslian aluerakentamisyksikön yhteistyönä. Tarkastelussa selvitettiin alueen väestön kasvuun perustuvia palvelutarpeita sekä väistötilatarpeita. Tarkastelun perusteella päätettiin toteuttaa päiväkotisiiman aiemmin ohjelmaan otettu laajennus ja perusparannus uudisrakennuksena. Uudisrakennus tulee ensin toimimaan alueen tilahankkeiden väistötilana, jonka jälkeen tilat toimivat päiväkotisiiman korvaavina tiloina. Tilojen monipuolinen käyttö on huomioitu tilojen mitoittamisessa.

Hankkeen laajuus

Rakennus suunnitellaan päiväkotikäyttöön siten, että tiloihin on mahdollista sijoittaa varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 140 tilapaikan päiväkotisiima. Hankkeen kokonaislaajuus on 1490 brm² ja vuokratava huoneistoala on 1371 htm². Lisäksi lasten käytössä on n. 2150 m²:n suuruinen piha, josta 1400 m² on aidattua puistoaluetta.

Laatutaso

Tilojen laatu- ja toiminnallisten tavoitteiden osalla on noudatettu Kasvatuksen ja koulutuksen Maailman paras paikka oppia -käsikirjan mukaisia tavoitteita huomioiden rakennuspaikan erityispiirteet. Tavoitteena on muodoltaan yksinkertainen ratkaisu, jolla luodaan edellytykset taloudellisesti, rakennusteknisesti ja arkkitehtuuriltaan laadukkaalle kokonaisuudelle. Ympäröivä rakennuskanta on yleisilmeeltään pientalovaista asuinrakentamista, mikä on huomioitu arkkitehtonisessa ratkaisussa.

Tilasuunnittelun laatutavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Suunnittelussa otetaan huomioon pitkään elinkaareen liittyvä muunneltavuuden vaatimus. Rakennejärjestelmällä, taloteknisillä asennuksilla ja tilasuunnittelulla pyritään mahdollistamaan huonetilojen myöhempi uudelleenjärjestäminen toiminnan mahdollisesti muuttuessa.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset valitaan siten, että ne ovat kulutusta kestäviä ja helposti kunnostettavia.



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

Hankkeessa ei ole toiminnan edellyttämiä erityisvaatimuksia.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. 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.

Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, asemakaavoituksen, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun, liikenne- ja katusuunnittelun, maa- ja kallioperäyksikön ja kanslian edustajia.

Saatu palaute ja hankkeesta saadut lausunnot ovat vaikuttaneet suunnitelmien laadintaan.

Hankekustannusten muodostumisperusteet

Hankkeen hankekustannusten muodostumisperusteet ovat hankehintarvion mukaan seuraavat:

Rakennuttamiskustannukset 7 %
Suunnittelukustannukset 8 %
Rakennustekniset työt 60 %
LVIJA-tekniset työt 9 %
Sähkötekniset työt 6 %
Taidehankinnat 1 %
Hankevaraukset 8 %
Elinkaari-investoinnit 2 %

Hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa huomioidaan tavoite tilojen toteuttamisen kokonaistaloudellisuudesta.

Ekologisesti kestävä rakentaminen

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat kaupungin palvelurakennushankkeille asetetut ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet, joilla pyritään pitkäikäiseen, vähähiiliseen, kiertotalousnäkökulman ja



tontin luontoarvot huomioivaan, energiatehokkaaseen ja uusiutuvia energialähteitä hyödyntävään rakentamiseen.

Hankesuunnitteluvaiheessa on selvitetty lämpöpumppujärjestelmän sekä aurinkosähköjärjestelmän tekninen toteutettavuus ja taloudellinen kannattavuus. Jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu maalämpöjärjestelmä.

Vesikatoille sijoitetaan noin 15,8 kWp:n aurinkosähköjärjestelmä, jolla katetaan noin 13 % kokonaissähkötarpeesta.

Rakennuksen hankesuunnitteluvaiheesta laskettu E-luku on 61 kWhE/m². Se alittaa kansallisen määrätason 39 %:lla.

Rakentamiskustannus ja rahoitus

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 10/2023 RKI 110,6; THI 196,3 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 7'238'00 € (4'858 €/brm²).

Uusiutuviin energialähteisiin tehtävien investointien osuus on noin 135'000 € ja niiden takaisinmaksuaika on enintään 15–20 vuotta. Uusiutuviin energialähteisiin tehtävät investoinnit pienentävät ylläpidon aikaisia käyttökustannuksia. Nämä kustannukset on sisällytetty tässä esitettyyn rakennuskustannusten enimmäishintaan.

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määräraha 5 milj.€, siten että hankkeen toteutus on vuosina 2024-2025. Toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmassa.

Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus jatkaa hankkeen valmistelua odottamatta hankepäättöä.

Tilakustannus käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on 527'149 €/vuosi (32,04 €/ htm²/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 1371 htm².

Sisäinen vuokra muodostuu seuraavista:

- investointivastike 12,28 euroa/htm²/kk,
- tuottovaatimus 11,00 euroa/htm²/kk,
- maanvuokra 0,58 euroa/htm²/kk,
- ylläpitovuokra 7,51 euroa/htm²/kk,
- yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk



Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpito- vuokraa vastaavaksi.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

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

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- Toteutuksen suunnittelu 2/2022–9/2023
- Rakennustöiden aloitus 11/2024
- Käyttäjän kalustus ja muutto 6/2026
- Päiväkotitoiminnan käynnistyminen 8/2026

Lausunnot

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

Toimivalta

Helsingin kaupungin hallintosäännön 16 luvun 3 §:n 1 momentin 2 kohdan mukaan kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto tekee esityksen kaupunginhallitukselle sellaisissa jaoston toimialaan liittyvissä asioissa, jotka kuuluvat kaupunginhallituksen tai valtuuston toimivaltaan.

Hallintosäännön 7 luvun 1 §:n 3 kohdan mukaan kaupunginvaltuusto päättää hankesuunnitelmista, joiden kustannusarvio ylittää 10 miljoonaa 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 miljoonaa euroa. Kun hankkeen kustannusarvio ylittää 5 miljoonaa euroa on päätösvalta kaupunginhallituksella

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

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



25.01.2024

Asia/4

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 1 | Hankesuunnitelma 11.1.2024 päiväkotia Harbonkatu |
| 2 | Hankesuunnitelman liitteet 11.1.2024 |
| 3 | Hankesuunnitelman liite 4 Viitesuunnitelma |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala	Esitysteksti
Tilat/asiakkuusyksikkö 1	Esitysteksti
Tilat-palvelu/hankeyksikkö 1	Esitysteksti