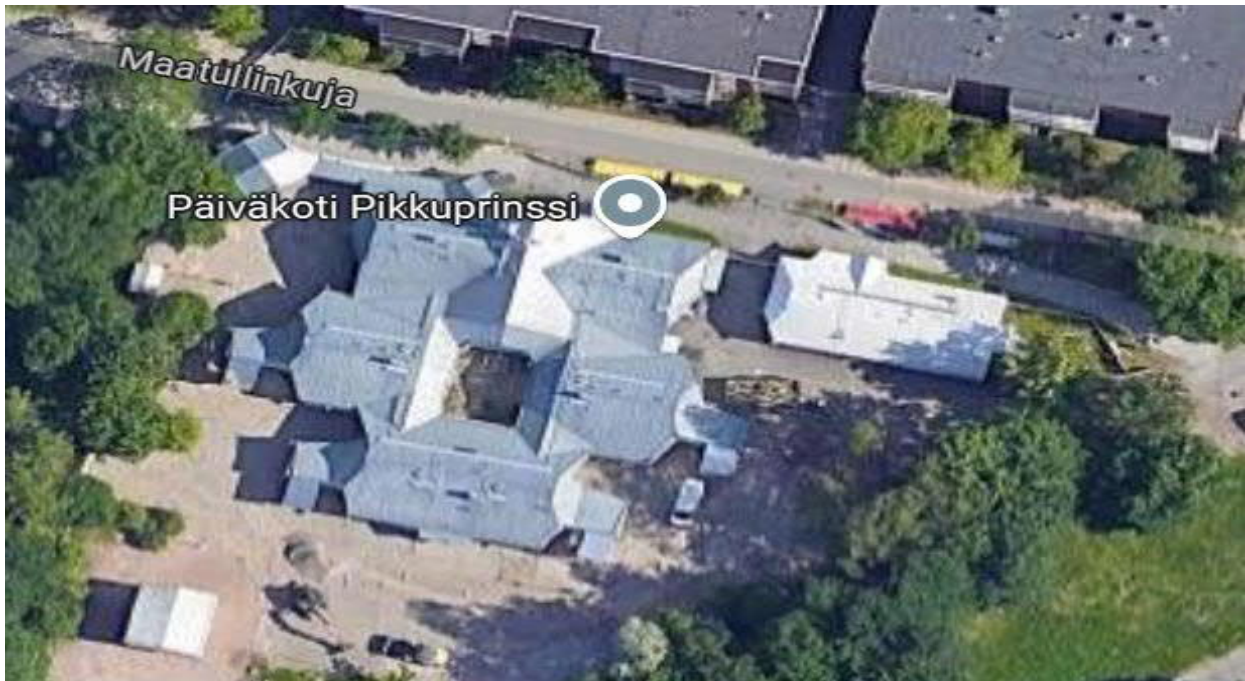


LPK Pikkuprinssi, erillISRakennuksen perusparannus Maatullinkuja 12, 00750 Helsinki



Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi LPK Pikkuprinssi, erillsrakennuksen perusparannus				Hankenumero 2821P21859				
Osoite Maatullinkuja 12, 00750 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 1022507775				
Sijainti Tapulikaupunki				Kohteen tunniste 4194				
Toimiala/palvelukokonaisuus Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat				
Rakennuksen laajuus		brm ²	htm ²	hym ²		m ³		
Päiväkotirakennus	144	121	121					
yhteensä								
Hankkeen tarpeellisuus Alueella on pulaa päivähoitopaikoista ja sisäilmaongelmien takia poissa käytöstä oleva erillsrakennus halutaan Lpk Pikkuprinssin käyttöön. Rakennus on aikaisemmin ollut ryhmäperhepäiväkodin käytössä. Rakennus perusparannetaan.								
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 10/2024)								
RI 110,4	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0 %)				
Erillsrakennus perusparannus	144	121	121	890 000 €				
LPK Pikkuprinssi	1040	864	864					
Yhteensä	1184	985	985					
Vuokravaikutteisuus on hankkeen toiminnallisen muutoksen osalta 50 % hankkeen hinnasta ja on arvoltaan 450 00 euroa, jonka mukaan vuokravaikutus on laskettu.								
Arvioitu sisäinen vuokra käyttäjälle								
	po/iv €/htm ² /kk	po/tv €/htm ² /kk	mv €/htm ² / kk	yp €/htm ² /kk	yk €/htm ² / kk	yht. €/htm ² / kk	yht. €/kk	yht. €/v
Tuleva vuokra (985 htm ²)	12,66	4,82	0,66	8,41	0,67	27,22	26 813	321 752
Nykyinen vuokra (985 htm ²)	12,60	3,80	0,66	8,41	0,67	26,14	25 747,31	308 967,72
Toiminnan käynnistämiskustannukset: Käyttäjän muuttokustannukset 4 000 euroa.								
Hankkeen aikataulu Hanke- ja toteutus suunnittelu 10/22–4/24, päätöksenteko 9/2024–1/2025, rakentaminen 2/2024–12/2024.								
Rahoitussuunnitelma Tilahankkeen kustannukset rahoitetaan talorakennushankkeiden investointiohjelman kohdentamattomista määrärahoista.								
Väistötilat Ei väistötilatarvetta.				Väistötilojen tilakustannus käyttäjälle Ei kustannuksia				
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.								
Lisätiedot								

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	3
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	4
6	Ekologisesti kestävä rakentaminen.....	4
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	5
8	Rakentamiskustannukset.....	5
9	Sisäinen vuokra käyttäjälle.....	6
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	6
11	Hankkeen aikataulu.....	6
12	Rahoitussuunnitelma.....	6
13	Väistöilat.....	6
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	7

Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	LPK Pikkuprinssi erilliskorjaus peruskorjaus
Osoite:	Maatullinkuja 12, 00750 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 40, Tapulikaupunki, kortteli 136, tontti 1
Nykyinen laajuus:	1 184 brm ²
Hankenumero:	2821P21859
Kohteen tunniste:	4194
Rakennustunnus (RATU):	1022507775

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Tämä hankesuunnitelma koskee erilliskorjauksessa tehtävää peruskorjausta. Peruskorjauksessa tehdään sisäilman laatua parantavat korjaukset ja käyttäjän toimintaan liittyvät toiminnalliset muutokset. Toiminnalliset muutokset ovat vuokraaikuteisia.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina käyttäjien edustajia.

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Lpk Pikkuprinssi ja sen nyt peruskorjattava erilliskorjaus ovat valmistuneet vuonna 1983. Rakennus on yksikerroksinen. Rakennusta ei ole peruskorjattu.

Alueella on voimassa oleva asemakaava. Kaavan voimaantulopäivämäärä on 15.1.1979.

Rakennusta ei ole suojeltu. Rakennus on ollut sisäilmaongelmien takia poissa käytöstä.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Päiväkoti Pikkuprinssi sijaitsee Tapulikaupungissa. Alueella on ollut pulaa 1–6-vuotiaiden lasten varhaiskasvatuspaikoista. Peruskorjattavalla erilliskorjauksella täydennetään alueen varhaiskasvatuspaikkoja.

Toiminnalliset perustelut

Muutostöiden lähtökohtana ovat palvelukokonaisuuden ja palvelujen kehittäminen asiakaslähtöisesti tavoitteena vaikuttavuuden, tuottavuuden ja kustannustehokkuuden parantaminen. Lisätilan tarve lapsimäärän kasvaessa on ratkaistu erilliskorjauksen peruskorjauksella ja sisätilojen muutostöillä, WC-tilojen määrää lisäämällä, märkäeteistilaa parantamalla, tilajakoa tehostamalla ja esteettömyyttä parantamalla.

Sisääntulon katoksen muutostöillä toteutetaan rakennuksen esteettömyyttä ja ruokahuollon toimivuutta. Ruokahuolto kulkee päärakennuksen ja erilliskorjauksen välillä monta kertaa

päivässä. Toimiva kulkuyhteys parantaa työturvallisuutta, koska tällöin ei ruokakärryjä tarvitse nostella portaita pitkin, mikä pienentää henkilökunnan työtapatumariskiä.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Tekniset muutostyöt liittyvät erillsrakennuksen sisäilmaongelmiin ja rakennuksen ikään. Erillsrakennuksen rakennusvuosi on 1983, ja rakennus on peruskorjaamaton. Talotekniset järjestelmät ovat teknisen käyttöikänsä päässä.

Sisäilmakorjauksen purkutöiden edetessä havaittiin, että rakennusosakohtaiset pienemmät osakorjaukset eivät tule varmistamaan turvallista sisäilmaa, jolloin rakennusta ei olisi saatu käyttöön. Tämä johti siihen, että korjaustoimenpiteet jouduttiin muuttamaan koko rakennuksen osalta perusparannustasolle asti.

Korjaustöiden taloudelliseen kannattavuuteen vaikuttivat suuresti erillsrakennuksessa sijaitsevat päiväkodin väestönsuojatila sekä jätehuoltotilat. Mikäli rakennus olisi päätetty purkaa, nämä edellä mainitut tilat olisi pitänyt rakentaa uudelleen päiväkodin yhteyteen.

Rakennus on myös raskaasti perustettu löyhälle maaperälle. Purkukustannukset olisivat olleet kalliit suhteutettuna rakennuksen pinta-alaan.

Ilman edellä mainittuja korjauksia olemassa oleva tilatarve olisi pitänyt järjestää joko vuokraamalla tilat muualta tai uudisrakentamalla. Tämä olisi aiheuttanut käyttäjälle toiminnan hankaloitumista ja viivästymistä.

Perusparannuksella ja tilamuutoksilla parannetaan toiminnan tehokkuutta ja olemassa olevien tilojen käytettävyyttä. Tilankäyttö tehostuu, kun nykyisen tilan laajuus ei muutu, vaikka palvelutarve ja henkilöstön määrä kasvavat.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Tilamuutoksissa tehdään muutoksia tilajaotteluun ja taloteknisiin järjestelmiin.

Hankkeen laajuus

Perusparannettavan alueen laajuus on yhteensä 121 htm² ja 144 brm². Korjaustoimenpiteet kohdistuvat rakenneosiin ja taloteknisiin järjestelmiin seuraavasti:

- Julkisivu uusitaan kokonaisuudessaan
- Vesikate uusitaan kokonaisuudessaan
- Yläpohjan lämmöneristys ja alakatot uusitaan
- Seinien lämmöneristys ja sisäpuolinen levytys uusitaan
- Alapohjan lämmöneristys uusitaan lattioiden kylmyyden takia, jolloin puretun pintalaatan alta lecasora vaihdetaan Finnfoam-eristeeseen
- Ikkunat vaihdetaan puualumiini-ikkunoihin
- Ulko-ovet uusitaan
- Vanha katosrakenne puretaan ja rakennetaan uusi katos sisältäen maanrakennustyöt, paalutukset, perustukset sekä katoksen runko- ja vesikattotyöt

- Talotekninen perusparannus sisältäen ilmanvaihdon uusinnan, lämpöjohtojen uusinnan (lattialämmitys), vesijohtojen uusinnan, viemäreiden uusinnan ja sähköjärjestelmän uusinnan.
- Päärakennuksessa sijaitsevien lämmönjakokeskuksen ja sähköpääkeskuksen ja korjattavan rakennuksen välisten syöttöjen uusiminen.

Laatutaso

Toteuksessa pyritään tavanomaiseen laatutasoon.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Kohteessa erityisvaatimukset liittyvät lähinnä piha-alueen vähäisyyteen ja meteliä tuottaviin työvaiheisiin toiminnan ollessa Lpk Pikkuprinssin päärakennuksessa samanaikaisesti käynnissä. Korjaustöiden suorituksessa huomioidaan tarvittavilla suojaustoimenpiteillä päiväkodin työntekijöiden ja lasten turvallisuus töiden aikana.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

6.1. Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

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.

6.2. Energia- ja olosuhdetavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana on saada korjaustoimenpiteillä sisäilmaongelmien aiheuttavat tekijät poistettua ja rakenteet korjattua nykyvaatimukset huomioiden.

Korjaustöiden yhteydessä toteutetaan radonin poistojärjestelmä, jolla vaikutetaan parantavasti sisäilman laatuun.

Energiatehokkuus paranee alapohjan eristystä lisäämällä ja muiden rakenneosien eristeiden vaihtamisella nykyaikaisiin, paremman U-arvon omaaviin eristeisiin.

Vanhat ikkunat ja ovet vaihdetaan paremman U-arvon omaaviin tuotteisiin.

6.3. Ilmanvaihtojärjestelmä ja lämmitysjärjestelmä

Hankkeessa uusitaan rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmä. Vanha ilmanvaihtokoje oli rikkoutunut. Ilmanvaihtokonehuone otetaan uuden WC-tilan käyttöön. Tilojen uusi ilmanvaihto toteutetaan tilamuutoksien takia kahdella pienemmällä lämmön talteenotolla varustetulla tulo- ja poistokoneella. Lämmityksen jako toteutetaan lattialämmityksenä aiemman patterilämmityksen sijaan. Lämmöntuoton muotoa ei muuteta. Lämmitysmuotona on kaukolämpö.

6.5. Sähköjärjestelmät

Sähköjärjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan. Sähkönsyöttö uusitaan päärakennuksen ja erillISRakennuksen väliltä. Sähkökeskus uusitaan ja sitä laajennetaan. Sähköpisteitä ja atk-pisteitä lisätään.

6.6. Hiilijalanjälki

Hiilijalanjälkilaskelman laatimista kohteeseen ei katsottu tarpeelliseksi johtuen muutostyön koosta.

Hiilijalanjäljen vähentämiseen vaikuttavia tekijöitä ovat seuraavat:

- Olemassa oleva rakennuksen puurunko voitiin korjauksen yhteydessä säästää.
- Rakennus on perustettu massiivisesti betonipaaluanturoin ja kantavan betonilaatan varaan ja paalutuspituus on noin 15 metriä. Edellä mainitut rakenteet voidaan säästää = hiilisäästö
- Väestönsuojan massiiviset betonirakenteet voidaan säästää = hiilisäästö
- Korjaustoimenpiteillä rakennuksesta saadaan energiatehokkaampi ja korjaukset mahdollistavat rakennuksen uudelleen käyttöönoton.
- Tilatarve oli olemassa, ja tilat olisi jouduttu hankkimaan muualta, ellei korjauksia tehdä.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Toiminta ja tilojen käyttöaste tehostuvat, kun tilojen käyttö on suunnitelmallista, ja tilat eivät ole tyhjillään. Käyttäjien turvallisuus lisääntyy korjattujen tilojen myötä.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategiaa tehostamalla tilojen käyttöä ja mahdollistamalla turvalliset työolot. Hankkeessa on osallistettu henkilöstöä suunnittelussa.

Hankkeen riskit

Hankkeen rakennusvaiheeseen liittyvät merkittävimmät riskit:

- Korjausten tekeminen käytön aikana. Työmaan rajauksessa, työvaihesuunnittelussa ja perehdyttämisessä pyritään minimoimaan haitat käyttäjälle.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 11/2024 (RI 110,5) ovat arvonlisäverottomana yhteensä 890 000 € (6 180 €/brm²).

9 Sisäinen vuokra käyttäjälle

Toiminnallisen muutostyön osuus hankkeen kustannuksista on 450 000 euroa, josta tulee käyttäjähallintokunnalle vuokravaikutusta seuraavasti:

Nykyinen pääoma/investointivastike on 12 407,77 euroa / kk + pääoma/tuottovaatimus 3 746,27 euroa / kk + maanvuokra 648,85 euroa / kk + ylläpitovuokra 8 284 euroa / kk + yleiskustannus 660 euroa / kk = 25 747,31 euroa / kk.

Nykyinen vuosivuokra 25 747,31 euroa / kk x 12 kk = 308 967,72 euroa / vuosi.

Uusi pääoma/investointivastike on 12 470 euroa / kk + pääoma/tuottovaatimus 4 744 euroa / kk + maanvuokra 654 euroa / kk + ylläpitovuokra 8 284 euroa / kk + yleiskustannus 660 euroa / kk = 26 813 euroa / kk.

Uusi vuokra perusparannuksen jälkeen on 26 813 euroa / kk ja 321 752 euroa / vuosi.

Neliövuokran perusteena on huoneistoala 985 htm².

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista muuttokustannuksista ja laite- ja irtokalustehankinnoista.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hanke ja toteutussuunnittelu 10/2022–2/2024
- päätöksenteko 9/24–1/25
- rakentaminen 2/2024–12/2024
- käyttöönotto 12/2024

12 Rahoitussuunnitelma

Tilahankkeen kustannukset rahoitetaan talorakennushankkeiden investointiohjelman kohdentamattomista määrärahoista.

13 Väistötilat

Ei väistötilatarvetta.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.