

# Pohjois-Pasilan koulu ja päiväkoti

## Kustinpolku 20, 00240 Helsinki



## Sijainti



## Yhteenveto

<b>Hankkeen nimi</b> Pohjois-Pasilan koulu ja päiväkoti				<b>Hankenumero</b> 2821U10073				
<b>Osoite</b> Kustinpolku 20, 00240 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b>				
<b>Sijainti</b> Tontti 91-17-119-1				<b>Kohteen tunniste</b> Kiinteistötunnus 91-17-119-1				
<b>Toimiala/palvelukokonaisuus</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, Pohjois-Pasilan koulu ja päiväkoti				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b> 850 tp				
<b>Rakennuksen laajuustiedot</b>	brm <sup>2</sup> 8813	htm <sup>2</sup> 7200	hym <sup>2</sup> 5762	m <sup>3</sup>				
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Pohjois-Pasilaan rakentuu vuosina 2022–2024 uusi noin 5000 asukkaan Postipuiston asuinalue, jossa ei ole aiemmin ollut asuinrakennuksia eikä palveluita. Tilat tarvitaan perusopetus- ja varhaiskasvatustoiminnan käyttöön syyskaudelle 2028.								
<b>Hankkeen laajuus ja pääomavuokrien kokonaisarvo</b> (Kust.taso 9/2024)				Inv.kustannusarvio sisältäen muutosvarauksen (alv 0 %)				
RKI 121,5	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>					
Uudisrakennus yhteensä 20 v vuokra-ajalle	8813	7200	5762	38 179 200 €				
Investointikustannusten jakautuminen (ilman muutoskustannusvarausta 1,2milj€)				154 080 € / kk				
				21,40 € / htm <sup>2</sup> /kk				
				181,27 € / kk/ tp				
<b>Arvioitu vuokra käyttäjälle</b>	po/iv €/htm <sup>2</sup> /kk	po/tv €/htm <sup>2</sup> /kk	muutos- varaus €/htm <sup>2</sup> /kk	yp €/htm <sup>2</sup> / kk	yk €/htm <sup>2</sup> / kk	yht. €/htm <sup>2</sup> / kk	yht. €/kk	yht. €/v
Tuleva vuokra (7200 htm <sup>2</sup> )	-	21,40	0,70	5,46	0,67	28,23	203 256	2 439 072
Toiminnan käynnistämiskustannukset: muutto- ja siivouskustannukset 309 600 €, käynnistämiskustannukset 1 002 000 €.								
<b>Hankkeen aikataulu</b>	Yleis- ja toteutussuunnittelu 01–07/2025, Rakentaminen 08/2025–05/2028, Käyttöönotto ja vuokrakauden aloitus 07/2028							
<b>Väistötilat</b> Väistötiloja ei tarvita. Tontilla on jo toiminnassa päiväkodin ja koulun väliaikaiset lisätilat. Päiväkotipaviljonki on suunniteltu siirrettäväksi alueella toiselle tontille rakentamisen alkaessa, ja koulun lisätilat säilyvät toiminnassa hankkeen valmistumiseen saakka.	Väistötilojen tilakustannus käyttäjälle -							
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Hanke on vuokranhanke. Kiinteistön omistaa Hemsö Suomi Oy, joka vastaa tilojen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala vuokraa koulutilat Hemsö Suomi Oy:ltä ja vuokraa ne edelleen kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön. Vuokranantajan ja vuokralaisen väliset hankintarajat määräytyvät vuokrasopimuksen liitteeksi tulevan hankintarajaliitteen mukaisesti.								
<b>Lisätiedot</b> Tilatarpeen mukaisen koulun ja päiväkodin tilojen rakentaminen edellyttää kaavanmukaisen rakennusoikeuden ylitystä alle 20 % osuudella ja hankkeelle tullaan hakemaan poikkeamispäätöstä rakennusoikeuden ylityksestä.  Tilat vuokrataan 20 vuodeksi, jolta ajalta vuokranantajalle maksettava vuokra on yhteensä 36 979 200 euroa arvonnäköverottomana (€, alv 0 %), ilman muutoskustannusvarausta. Helsingin Kaupunki vuokraa tontin 30 vuodeksi vuokranantajan käyttöön. Vuokranantajalle maksettava pääomavuokra sisältää tontin vuokrakustannuksen. Investointikustannukset eivät sisällä toiminnan käynnistämiskustannuksia (irtokalustus ja muuttokustannukset).								

## Sisällysluettelo

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

### Hankesuunnitelman liitteet

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

*Liite 2 Kaskon tilaohjelma 31.10.2023*

*Liite 3 Hemsö Suomi Oy:n suunnitteluratkaisu*

*Liite 4 Hiilijalanjälkilaskelman raportti*

*Liite 5 Vuokralaskelma*

*Liite 6 Hankkeen aikataulu 8.1.2025*

### Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

*Liite 7 Maaperän puhdistaminen loppulausunto 31.1.2017*

*Liite 8 Postipuisto K17119 näyteenotto raportti*

*Liite 9 Rakennettavuus selvitys*

*Liite 10 Maalammön rakennettavuuden ennakkoselvitys*

*Liite 11 Viitesuunnitelma*

*Liite 12 Pohjois-Pasilan koulu ja päiväkoti vuokrahamke, Tekniset vaatimukset*

*Liite 13 Työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto*

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Pohjois-Pasila koulu ja päiväkoti, uudisrakennus
Osoite:	Kustinpolku 20, 00240 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 17, Pasila, Pohjois-Pasila, Kortteli 17119, tontti 1
Laajuus:	8813 brm <sup>2</sup>
Hankennumero:	2821U10073

Tämä hankesuunnitelma koskee Pohjois-Pasilan koulun ja päiväkodin uudisrakennushanketta. Hanke toteutetaan vuokrahankkeena, ulkopuolisen vuokranantajan omistukseen. Tontin omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala ja tontti vuokrataan koulun ja päiväkodin hankkeeseen ryhtyvälle vuokranantajalle. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on tehnyt Pohjois-Pasilaan tarvittavista koulu- ja päiväkotitiloista 23.3.2022 päivätyn tarvekuvauksen. Hanke sisältyy Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosille 2025–2034.

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

## 2 Selvitys rakennuspaikasta

Koulun ja päiväkodin tontti kuuluu Pasilan Postipuiston asemakaava-alueeseen (nro 12475), Postipuiston alueelle rakennetaan vuoteen 2026 mennessä asunnot yli 5000 asukkaalle ja vuoteen 2030 mennessä Pohjois-Pasilan alueelle on rakentumassa asunnot yli 12 000 asukkaalle. Tontti sijaitsee Postipuiston vaihteittain rakentuvalla urbaanilla kerrostaloalueella, rajautuen Keskuspuiston alueeseen.

Rakennettava tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi merkinnällä Y. Tontin rakennusoikeus on 7 000 krs-m<sup>2</sup> koululle ja päiväkodille, enintään neljään kerrokseen. Rakennusalan sijainti on esitetty asemakaavassa ja se sijoittuu viitesuunnitelman mukaisesti tontin etelä- ja itäosaan ja piha-alueet tontin pohjois- ja länsiosaan. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilaohjelman mukaisen koulun ja päiväkodin tilojen rakentaminen n. 8 400 ke-m<sup>2</sup> edellyttää kaavanmukaisen rakennusoikeuden ylitystä alle 20 % osuudella, jonka vuoksi hankkeelle tullaan hakemaan poikkeamispäätöstä rakennusoikeuden ylityksestä. Koulun ja päiväkodin piha-alueet eivät täytä tilaohjelman tarpeenmukaista piha-alueen kokoa johtuen tontin koosta, joten kaavoituksen kanssa neuvotellaan koulu- ja päiväkoti tontin koon kasvattamisesta.

Tontti sijoittuu kalliiselle alueelle ja maastossa on näkyvissä avokalliota, muuten maaperä koostuu hiekkaisista ja soraisista täyttömaakerroksista, joiden alapuolella on moreenikerros. Koulun pihan ja Postiljooninkadun korkeuseroksi muodostuu noin 4 metriä, mikä on vaatinut erityisen tilasijoittelun koulun toimintojen osalta (koulunpihan sisäänkäynti 2.krs:ssa ja katutason sisäänkäynti Postiljoonin kadulla 1.krs:ssa).

Tontille on tällä hetkellä sijoitettu siirrettävät väliaikaiset päiväkoti- ja koulurakennukset. Väliaikaiset päiväkotitilat siirretään pois tontilta ennen uuden koulu- ja päiväkotirakennushankkeen rakennustöiden aloitusta. Väliaikaiset koulun tilat siirretään pois tontilta alkukesällä 2028, minkä jälkeen uuden koulu- ja päiväkotirakennuksen piha-alueen työt voidaan saattaa valmiiksi.

Tontille sijoittuu kunnallisteknisiä johto- ja kaapelilinjoja, tukimuuri ja pumppaamo, jotka huomioidaan uuden koulun ja päiväkodin suunnittelussa ja rakentamisessa. Lisäksi tontilla on sijainnut aiemmin betoniasema, jonka perusrakenteita voi olla jäänyt maaperään.

Rakennuksen lämmitystä varten tontille toteutetaan maalämmön porakaivokenttä, jota hyödynnetään myös rakennuksen jäähdytyksessä. Huippukuormitustilanteissa käytetään lisäksi sähkötoimisia vesivaraajakattiloita.

Saattoliikenteen autopaikat ja polkupyöräpysäköinti sekä väestönsuojapaikat on sijoitettu tontille. Kaavassa esitetystä huoltoratkaisusta tullaan poikkeamaan hankkeessa kasvatuksen ja koulutuksen toimialan esittämien toiminnallisten perustelujen vuoksi. Hankkeen suunnitteluratkaisussa huoltotasku on esitetty Posteljooninkadun puolelle. Asiasta on neuvoteltu ja sovittu kaavoittajan ja liikenne- ja suunnittelijan kanssa, mutta asia vaatii poikkeamisluvan.

### 3 Hankkeen tarpeellisuus

#### Alueellinen tarkastelu

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä palvelutilaverkkotarkastelun perusteella uudisrakennushanke on tarpeellinen alueen palveluverkon osana. Keskisen suurpiirin alueen koulu- ja päiväkotitilojen tarvetta on tarkasteltu Pasilan peruspiirin alueen väestöennusteen pohjalta. Lisäksi on tarkasteltu alueella olevien koulujen ja varhaiskasvatuksen tilojen kapasiteettia ja todettu Pasilan peruspiirin väestönkasvun kohdistuvan pääasiassa uudelle rakentuvalla Pohjois-Pasilan osa-alueelle, jonne tarvitaan uusi pysyvä koulurakennus.

#### Toiminnalliset perustelut

Pohjois-Pasilaan rakentuu vuosina 2022–2024 uusi noin 5000 asukkaan Postipuiston asuinalue, jossa ei ole aiemmin ollut asuinrakennuksia eikä palveluita. Alueelta on yli 3 kilometriä matkaa Keski-Pasilaan. Kaupungin suunnitelmien mukaan Postipuiston eteläpuolelle rakennetaan Eteläinen postipuisto 2020-luvun lopussa (noin 4000 asukasta) sekä Postinlajittelukeskuksen alueelle 2030-luvulla. Eteläisen postipuiston ja Postinlajittelukeskuksen vaikutus väestöennusteessa on huomioitu Pohjois-Pasilan alueen tilatarpeen määrittelyssä. Pohjois-Pasilaan rakentuvaan kouluun (Kustinpolku 20/ Postiljooninkatu 21) on myös alle kahden kilometrin kävelymatka Länsi-Pasilan-osa-alueen pohjoisosasta, johon rakentuu noin 900 asuntoa.

Uudisrakennuksena toteutettava hanke täyttää kasvatuksen ja koulutuksen toimialan määrittelemän tilantarpeen, suunnitteluohjeet ja nykyiset koulu- ja päiväkotitoiminnan vaatimukset. Pysyvä koulurakennus korvaa väliaikaiset tontille sijoitetut päiväkotiki- ja koulutilat.

## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

### Toiminnan kuvaus

Rakennuksessa toimii peruskoulun luokka-asteet 1-9, erityisluokat ja päiväkoti ja esiopetus. Tilat suunnitellaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan muuntuviin tarpeisiin siten, että niissä voidaan joustavasti järjestää varhaiskasvatusta ja perusopetusta.

Koulun tilat mitoitetaan 650 oppilaalle ja päiväkodin tilat 200 lapselle. Koulussa työskentelee noin 125 henkilöä.

Koulurakennus toimii koko alueen asukkaiden yhteisenä olohuoneena. Asukaskäytössä olevat tilat hankkeessa ovat salit oheistiloineen, taito- ja taideaineiden tilat, näyttämö, ravintolasali, taitotori ja koulukortteliin on varattu iltakäytön tilat myös taiteen perusopetuksen käyttöön. Rakennuksen iltakäytön alueet sijaitsevat maantasossa ja 1. kerroksessa. Molempia iltakäytön kerroksia voidaan rajata pienempiin osiin ja niitä voidaan käyttää myös itsenäisesti kulkematta toisen alueen läpi. Iltakäytön alueet ovat rajattavissa lukituksen avulla erillisiksi, jolloin niitä voidaan varata erikseen. Koulun salit puku- ja pesutiloineen toimivat myös majoituskäytössä.

### Hankkeen laajuus

Pohjois-Pasilan uusi koulu ja päiväkoti on ympäröivän uuden asuinalueen sydän. Talo sijaitsee Keskuspuiston luonnon ja kaupungin liitoskohdassa. Se on suunniteltu rajaamaan katua julkisena rakennuksena ja pihaa kolmena pienimittakaavaisena noppana.

Hankkeen laajuus on 8 813 brm<sup>2</sup>, vuokrattava huoneistoala noin 7 200 htm<sup>2</sup>, 5 762 hym<sup>2</sup>. Piha-alueen laajuus on yhteensä noin 5 490 m<sup>2</sup> päiväkodille ja koululle.

### Laatutaso

Kiinteistön omistaja vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä tehtävistä ja vastuista. Hanke täyttää kasvatuksen ja koulutuksen suunnitteluohjeiden tavoitteet sekä Helsingin kaupungin tilapalveluiden hankkeelle asettamat laadulliset ja tekniset vaatimukset niin sisäilmaston, energiatehokkuuden kuin uusituvan energian tuotannon ja materiaalien osalta.

Suunnitteluratkaisun mukaisen rakennuksen tilat jakautuvat kolmeen osa-alueeseen (noppaan). Toisiaan tukevat toiminnot on sijoitettu noppiin ymmärrettävästi ja helposti lähekkäin. Eteläisimmässä nopassa on päiväkoti ja ensimmäinen koulun kortteleista. Keskimäiseen noppaan sijoittuvat muut koulun opetuskorttelit. Ruokailu ja henkilökunnan tilat ovat talon keskellä. Pohjoisin noppa on liikunnan, musiikin, taito- ja taideaineiden sekä luonnontieteen valtakuntaa. Liikuntasali on yläpihan eli Keskuspuiston tasolla. Liikuntasalin alle on sijoitettu taito- ja taideaineiden tilat. Huoltoa vaativat tilat on sijoitettu katutasoon.

Tilat suunnitellaan turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä myös aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille, nuorille ja aikuisille soveltuviksi. Erityistä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen. Tietoteknisissä asennuksissa otetaan huomioon tulevaisuuden oppimisympäristön vaatimukset.

Tilasuunnittelun tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys ja muuntojoustavuus myös tulevaisuudessa. Koulurakennus tulee tarjoamaan tiloja erilaiselle vapaa-ajan toiminnalle kouluajan ulkopuolella, myös kesäaikaan. Tämä on huomioitu asukas- ja majoituskäyttöön varattujen tilojen kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

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 ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Uudisrakennuksen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokat S2 ja S3 sekä erityinen sisäilmastoluokka S2+. Eteiset, sosiaalityilat, varastot ja muut toissijaiset tilat ovat sisäilmastoluokkaa S3, jota sovelletaan myös liikuntasalin juhlaikäyttötilanteissa Erityistä sisäilmastoluokkaa. S2+ luokkaa noudatetaan kaikkien toiminnallisten tilojen osalta. Vähäiset poikkeamat sallitaan yöjäähdytyksen tilanteessa.
- rakennustöiden ja ilmanvaihdon puhtausluokat P1
- uusien rakennusmateriaalien päästöluokka M1
- määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä uusiutuvan energian tuotanto

*Liite 2 Kaskon tilaohjelma 31.10.2023*

*Liite 3 Hemsö Suomi Oy:n suunnitteluratkaisu (sis. vertailu Kaskon tilaohjelman ja suunnitteluratkaisun välillä)*

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Erityisvaatimuksia hankkeelle asettavat tontille väliaikaisesti sijoitetut siirrettävät päiväkotiki- ja koulurakennukset sekä tontin eteläiselle puolelle sijoittuva pumppaamoalue. Rakentamisen aikana tontilla toimivan koulun tilojen ja pihan käyttö huomioidaan suunnittelussa ja rakentamisen vaiheistuksessa sekä turvallisessa toteutuksessa.

Kohteelle tullaan hakemaan poikkeamislupa tilatarpeen mukaisesti rakennusoikeuden ylitykselle sekä toiminnallisista ja turvallisuussyistä huoltoliikennelratkaisulle. Asiasta on neuvoteltu kaupungin sisäisesti ennakkoon kaavoituksen ja liikenne- ja katusuunnittelijan kanssa.

Korttelin maan pilaantuneisuus on tutkittu eikä tässä yhteydessä ole todettu kynnysarvoja ylittäviä pitoisuuksia, joka vaatisi toimenpiteitä. Maalämpökaivojen suunnittelun yhteydessä huomioidaan maanalaiset johdot ja rakenteet sekä tilataan johtotietopalvelusta maalämmön rakennettavuusselvitys, jossa maalämmön rakentamisen edellytyksiä selvitetään yksittäisten kaivojen ja niiden sijaintien tarkkuudella.



## 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.

Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet sekä niiden todentaminen hankkeen aikana on kuvattu tarkemmin hankkeen tekniset vaatimukset asiakirjassa D3. Hankkeen suunnitteluratkaisu täyttää kaupungin viherkerrointavoitteen (Hemsö Suomi Oy:n suunnitteluratkaisun vihertehokkuusluku 1,23).

### 6.2. Energia- ja olosuhdetavoitteet

Hankkeessa lähtökohtana ovat määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia. Hankkeeseen ryhtyvä vuokranantaja on asettanut rakennukselle ympäristöluokitustavoitteeksi BREEAM NC Excellent-tavoitetaso ja noudattaa vastuullisuusperiaatteissaan myös EU-taksonomian mukaisuutta.

Jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu hiilineutraali maalämpöjärjestelmä, joka kattaa 98 % kohteen vuotuisesta lämmitysenergian tarpeesta. Huipputehontarpeet katetaan sähkötoimisilla vesivaraajilla. Kohteeseen on suunniteltu myös aurinkopaneelit ja aurinkosähköllä tuotettu osuus kokonaissähkönkulutuksesta on 12 %. Valitut järjestelmät täyttävät kohteelle asetetun uusituvan energian tavoitteet.

Hankkeen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku 57kWhE/m<sup>2</sup>/a) alittaa vaaditun A-energialuokan määräystason 37 %.

Tilojen tavoitteen mukaiset sisälämpötilat on suunniteltu saavutettavan maalämmön kaivokentän avulla ekologisesti toteutetulla tuloilmajäähdytyksellä, ja kesällä käytössä olevissa tiloissa käytetään lisäksi myös erillisjäähdytystä.

*Liite 3 Hemsö Suomi Oy:n suunnitteluratkaisu (sis. Energiatehokkuus, sivu 10)*

### 6.3. Hiilijalanjälki

Hankesuunnittelun aikana suunnitteluryhmä on perehdytetty rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälkilaskentaan ja tehdyt laskelmat on käyty läpi yhdessä suunnitteluryhmän kanssa pyrkien löytämään hiilijalanjälkeä pienentävät suunnitteluratkaisut.

Hankesuunnitteluvaiheessa viitesuunnitelmien mukaiselle rakennukselle laskettu elinkaaren hiilijalanjälki on 3 779 tCO<sub>2</sub>e (sisältäen elinkaaren vaiheet A1-A3, B4 ja B6). Laskenta on toteutettu Ympäristöministeriön (YM) laskentamenetelmän (30.09.2022) mukaisesti. Hiilijalanjälki 50 vuoden tarkastelujaksolle ja bruttopinta-alalle suhteutettuna on n. 8,6kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a.

*Liite 4 Hiilijalanjäljen laskentareportti*

#### 6.4. Jätehuolto

Suunnittelun lähtökohtana on mahdollistaa kaikkien erilliskerättävien jätteiden tehokas syntypaikkalajittelu.

Jätehuoneessa kerätään jäteastioissa biojäte, muovipakkaukset, kartonkipakkaukset ja pahvi, sekajäte, lasipakkaukset, pienmetalli ja keräyspaperi. Koulun purunpoistolaitteille on varattu erilliset tekniset tilat rakennuksesta.

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Hankkeen toteuttamisella vastataan alueen tarvitsemaan kasvatukseen ja koulutuksen tilantarpeeseen ja mahdollistetaan koulun ja varhaiskasvatuksen toiminta pysyvissä rakennuksissa.

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 seuraavia tavoitteita:

- Maailman paras ja yhdenvertaisin paikka oppia
- Toimiva ja kaunis kaupunki
- Kaupunginosien omaleimaisuus
- Kunnianhimoista ilmastovastuuta
- Kestävä rakennus
- Kestävä energiaratkaisu

Hanke toteutetaan vuokrakohteena investointikohteen sijaan.

### Hankkeen riskit

- Poikkeamislupakäsittely rakentamisoikeuden ylityksen ja huoltoratkaisun osalta on huomioitava hankkeen aikataulussa.
- Väliaikaisen päiväkotirakennuksen siirtotoimenpiteet viereiselle tontille on yhteensovittettava varhaiskasvatuksen toimintakauden aikataulujen kanssa.
- Työmaa toimii samalla tontilla koulun väliaikaisten lisätilojen kanssa. Tämä huomioidaan työmaan rajauksessa, työvaihesuunnittelussa, liikennejärjestelyissä ja liikennöivien henkilöiden perehdyttämisessä.

## 8 Investointikustannukset

Vuokranantaja vastaa kiinteistön käytettävyydestä, ylläpidosta ja korjauksista koko vuokranajan ajan. Kaupunkiympäristön toimialan tilat-palvelu maksaa vuokranantajalle kokonaisvuokraa, joka koostuu pääomavuokrasta sekä toteuman mukaan maksettavasta ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran vuokranajan alkamisen hetkellä ja tämän jälkeen aina vuoden kuluttua edellisestä tarkistusajankohdasta.

Vuokrattavien tilojen arvonlisäveroton pääomavuokra elinkustannusindeksin tasossa 9/2024 on noin 21,40 €/htm<sup>2</sup>/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 7 200 htm<sup>2</sup>) eli 154 080 euroa kuukaudessa, 1 848 960 euroa vuodessa, 36 979 200 euroa 20 vuodessa.

Lisäksi varataan 1 200 000 euroa mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin sekä valmistelu- ja valvontakustannuksiin.

## 9 Sisäinen vuokra käyttäjälle

Pääomavuokrien kokonaisarvo kustannustasossa 9/2024 (RKI 121,5) muutostyövarauksineen on arvonlisäverottomana enintään 38 179 200 euroa laskettuna 20 vuoden vuokra-ajalle. Uudisrakennus on noin 7 200 htm<sup>2</sup>.

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 28,23 €/htm<sup>2</sup>/kk eli 203 256 euroa kuukaudessa ja 2 439 072 euroa vuodessa.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan vuokra muodostuu:

- ulos maksettavasta pääomavuokrasta 21,40 €/htm<sup>2</sup>/kk,
- yhteensä 5,46 €/htm<sup>2</sup>/kk ylläpitovuokrasta, joka sisältää vuokranantajalle toteuman mukaan tarkentuvan varsinaisen ylläpitovuokran 2,35 €/htm<sup>2</sup>/kk sekä kaupungille palautuvat tontinvuokran 1,95 €/htm<sup>2</sup>/kk ja kiinteistöveron 1,13 €/htm<sup>2</sup>/kk osuudet (kaupungille palautuva osuus yhteensä 3,08 €/htm<sup>2</sup>/kk),
- yleiskustannuksesta 0,67 €/htm<sup>2</sup>/kk,
- valmisteluvaiheen sekä mahdollisista käyttäjän toiminnallisista muutoksista aiheutuvista kustannuksista muodostuvasta vuokra-ajalle jyvitetävästä lisävuokrasta enintään 0,70 €/htm<sup>2</sup>/kk.

Uuden vuokramallin mukaan kohteen väistö- ja lisätilojen kustannukset eivät sisälly hankkeen kokonaisvuokraan.

*Liite 5 Vuokralaskelma*

## 10 Ylläpito- ja käyttötalous

Tilat-palvelu maksaa toteutuneiden kustannusten mukaan vuosittain tarkistettavaa ylläpitovuokraa. Indikaatiivinen ylläpitovuokra sopimuksen alkaessa on n. 5,46 €/htm<sup>2</sup>/kk eli 39 312 €/kk. Ylläpitovuokraan kuuluvat kiinteistön kaikki tavanomaiset käyttö-, hoito- ja ylläpitokustannukset, kiinteistöhuolto, lämmitys, jäähdytys, vesi- ja jätevesi, kiinteistösähkö, yleisten tilojen puhtaanapito, vakuutukset sekä vuosikorjaukset.

Lisäksi vuokranantajalle maksetaan ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaan erillisveloitukseen perustuen korvaus sellaisesta päiväkotitilojen ylläpidosta, joka ei sisälly kiinteistön yleisen ylläpitovastuun piiriin. Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaiselle erikseen sovittuja käyttäjäpalveluita, laskutetaan niistä syntyneet kulut toteuman mukaan erikseen.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Kalustamisen kustannukset ovat Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan 1 002 000 € (alv 0 %) ja muutto ja siivouskustannukset 309 600 €.

Kaupunkiympäristön toimiala on varannut erikseen väistötiloihin liittyen budjetin.

## 11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 3/2024–12/2024
- toteutussuunnittelu 1/2025–7/2025
- rakentamisen valmistelu 4/2025–8/2025
- rakentaminen 8/2025–5/2028
- käyttöönotto ja vuokrakauden aloitus 7/2028

*Liite 6 Hankkeen aikataulu*

## 12 Rahoitussuunnitelma

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Lisä- ja muutostyövaraus rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.

## 13 Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita. Väliaikaiset lisätilat päiväkodille ja koululle ovat jo toiminnassa tontilla. Päiväkotitilat siirretään toiselle tontille alueella rakentamisen alkaessa.

Lisätilojen kustannukset eivät sisälly tämän hankkeen kustannuksiin.

## 14 Toteutus- ja hallintamuoto

Hanke toteutetaan ulkopuolisena vuokrakohteena investointikohteen sijaan. Kiinteistön omistaja vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta sekä näihin liittyvistä tehtävistä ja vastuista.

Kiinteistön omistajan kanssa tehdään suunnittelu- ja rakentamisvaihetta koskeva hankesopimus. Toteuttaja käynnistää kohteen yleis- ja toteutussuunnittelun heti hankesopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

Hankkeen toteutuessa hankkeen toteuttajalle ei makseta vuokran lisäksi muuta korvausta suunnittelu- tai rakentamistyöstä. Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta toteuttajasta riippumattomista syistä, toteuttajalla on oikeus laskuttaa avoimin kirjoin toteutuneiden töiden kustannuksia suunnittelu- ja rakentamisvaiheen sopimuksessa sovittuun euromääräiseen kattoon asti.