

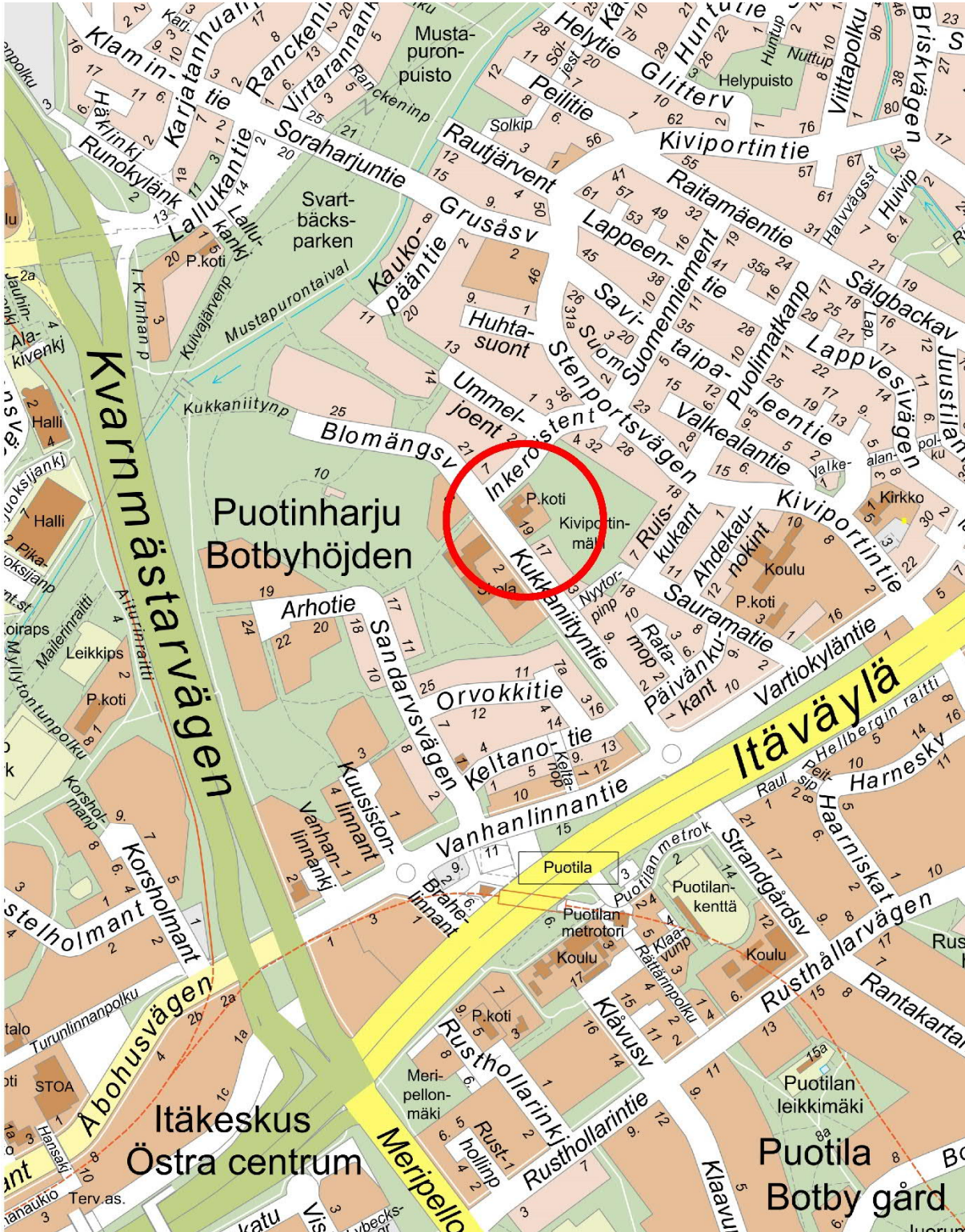
Lpk Kukkaniitty ja dh Blomängen Kukkaniityntie 19, 00950 Helsinki



Korvaava uudisrakennus

Hankenro 2821U20079

Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Lpk Kukkaniitty ja dh Blomängen				Hankenumero 2821U20079				
Osoite Kukkaniityntie 19, 00950 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) määritetään myöhemmin				
Sijainti Kaupunginosa 45, Vartiokylä, kortteli 254, tontti 1				Kiinteistöobjekti 2333				
Käyttjä/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, varhaiskasvatus ja esiopetus / småbarnspedagogik				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 190				
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot				brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
Hankkeen tarpeellisuus Lpk Kukkaniityn ja dh Blomängenin nykyinen rakennus on riskirakenteineen raskaan peruskorjauksen tarpeessa. Rakennuksen pohjaratkaisu ei ilman suuria muutoksia palvele nykyisen pedagogiikan tarpeita eikä tontille ole mahdollista toteuttaa laajennusta lisäpaikkatarpeen tyydyttämiseksi. Uudisrakennus katsotaan kokonaistaloudellisesti parhaaksi ratkaisuksi.								
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 10/2018, RI 103,8; THI 186,8)								
				brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus				1 885	1 520	1 310	7 800 000 €	
Muutos / Korjaus / Perusparannus							€	
Yhteensä				1 885	1 520	1 310	7 800 000 €	
Investointikustannusten jakautuminen				4 138 € / brm ²				
				5 132 € / htm ²				
				41 053 € / asiakas				
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle								
				po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (1 520 htm ²)				25,83	5,86	31,69	48 164	577 973
Nykyinen vuokra Kukkaniitty/Blomängen (935 htm ²)						18,23	17 536	210 429
Nykyinen vuokra Botby (254 htm ²)						5,82	1 478	17 740
Toiminnan käynnistämiskustannukset: toiminta ja tietohallinto 156 000 €, alv 0 %, muuttokustannukset 28 000 €, alv 0 %.								
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 12/2018 – 6/2019, rakentamisen valmistelu 7/2019 – 10/2019, rakentaminen 11/2019 – 12/2020								
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 7,5 milj.€ vuosille 2018- 20.								
Väistötilat Hankkeessa tarvitaan väistötilat nykyisten Lpk Kukkaniityn ja dh Blomängenin noin 100 tilapaikalle. Väistötilat tarvitaan n 20 kk ajaksi. Suunniteltu sijoituspaikka on Botby grundskolanin pihan ja sen viereisen puiston alueelle nykyisen päiväkotirakennuksen läheisyyteen.						Väistötilojen kustannusarvio 1 500 000		
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.								
Lisätiedot Väistötilojen hinta-arvio perustuu lyhyeen vuokra-aikaan. Jatkosuunnittelun aikana pyritään edullisempaan ratkaisuun.								

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	3
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	4
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	5
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	6
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	6
8	Rakentamiskustannukset.....	7
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	8
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	8
11	Hankkeen aikataulu.....	8
12	Rahoitussuunnitelma.....	8
13	Väistötilat.....	9
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	9
15	Päätösehdotus.....	9

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 7 Rakennuspaikan tekninen selvitys, pohjarakennussuunnitelman luonnos
- Liite 8 Rakennetyypit
- Liite 9 Rakennustapaselostus
- Liite 10 LVI-viitesuunnitelmat
- Liite 11 LVIA-rakennustapaselostus
- Liite 12 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat
- Liite 13 Sähkörakennustapaselostus
- Liite 14 Pihan viitesuunnitelma
- Liite 15 Palotekninen suunnitelma
- Liite 16 Esteettömyystarkastelu, muistio
- Liite 17 Energiatavoitteet
- Liite 18 Suunnittelussa huomioitava työturvallisuus
- Liite 19 Kosteudenhallinnan riskikartta
- Liite 20 Käyttäjän työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto
- Liite 21 Ympäristöpalvelujen lausunto

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Lpk Kukkaniitty ja dh Blomängen
Osoite:	Kukkaniityntie 19, 00950 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 45, Vartioharju, kortteli 254, tontti 1
Nykyinen laajuus:	nykyinen rakennus 1 193 brm ²
Hankenumero:	2821U20079
Kiinteistöobjekti:	2333
Rakennustunnus (RATU):	määritetään myöhemmin

Lasten päiväkoti Kukkaniitty ja daghemmet Blomängen on uudisrakennushanke. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen palvelukokonaisuus ja svenska servicehelheten, småbarnspedagogik. Uudisrakennuksessa toimivat lpk Kukkaniitty ja daghemmet Blomängen ja sinne siirtyy myös nykyisin vuokratiloissa toimiva daghemmet Botby.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, ympäristöpalvelujen ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennuspaikka sijaitsee Vartiokylässä Kukkaniityntien ja Inkeröistentien risteyksessä vastapäätä Botby grundskolaa. Tällä hetkellä tontilla sijaitsee nykyisen päiväkoti Kukkaniityn ja daghemmet Blomängenin rakennus, joka on valmistunut 1982. Rakennuspaikka on osa vehreätä pientalo- ja pienkerrostalo ympäristöä. Kauempana Kukkaniityntien varressa on korkeampaa kerrostalorakentamista

Asemakaavan tunnus on 11028 ja se on tullut voimaan 24.9.2004. Päiväkodin tontti sijaitsee korttelissa 45254 ja se on merkitty YL- tunnuksella eli se muodostaa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen.

Tontin pinta-ala on 4059 m² ja tontitehokkuus 0,4 eli tontille saa rakentaa kaksi kerrosta käsittävän rakennuksen, jonka kerrosala on 1624 kem². Tontin korkeusasema rakennusalueella on suhteellisen tasainen laskien Kukkaniityntien suuntaan. Nykyiselle päiväkodin leikkipihalle luonnetta antavat korkeuserot halutaan säilyttää myös uudisrakennuksen leikkipihalla.

Keskeinen sijainti alueella on liikenteellisesti rakennuksen saavutettavuuden kannalta hyvä. Saattoliikenne tapahtuu normaaliin tapaan kadulta. Kukkaniityntien ja Inkeröistentien varressa sallitaan lyhytaikainen pysäköinti. Etäisyys julkisen liikenteen pysäkeille on muutama sata metriä, metroon noin kilometri. Asemakaavanmukaiset pysäköintipaikat sijoittuvat nykyiseen tapaan päiväkodin tontille Kukkaniityntien puolelle.

Tontin laajuus ei salli aivan suositusten mukaisia leikkitiloja rakennuksen pihalle, mutta tonttirajan takana sijaitsee Kiviportinmäen puistoalue, jota päiväkotiki voi luontevasti hyödyntää lisätilana omiin tarpeisiinsa.

Uudisrakennus liitetään alueen olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon. Hulevedet viivytetään tontilla ja johdetaan sadevesiviemäriin. Rakennus liitetään sähkö- ja kaukolämpöverkkoon.

Rakennukseen toteutetaan väestönsuoja, jonka tilat palvelevat normaaliolosuhteissa henkilökunnan sosiaalitiloina.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Nykyiset päiväkotiki Kukkaniitty ja daghemmet Blomängen sijaitsevat Vartiokylän peruspiirin alueella, jossa ne palvelevat erityisesti Vartiokylän ja lähialueiden lapsia ja heidän perheitään.

Alueen 1-6v. väestössä ei ole väestöennusteen mukaan suuria muutoksia v. 2018-30 välillä, kuitenkin tarvitaan tiloja, jotta varhaiskasvatukseen osallistumista on mahdollista lisätä. Hankkeessa tilapaikat lisääntyvät yhteensä 83:lla. Mikäli palvelutilanne mahdollistaa, voidaan tarkastella alueen suomenkielistä palveluverkkoa ja arvioida luopumista tiloista, joita ei alun perin ole rakennettu päiväkotikäyttöön.

Daghemmet Botby toimii tällä hetkellä Hekan vuokratiloissa Kauppakartanonkadulla Itäväylän eteläpuolella. Hekan rakennus on päätetty purkaa, joten päiväkotitiloille on löydettävä korvaavat tilat.

Tavoitteena on turvata alueen lapsiperheille riittävät ja oikea-aikaiset varhaiskasvatuspalvelut lähipalveluina.

Toiminnalliset perustelut

Olemassa oleva päiväkotirakennus on suunniteltu 1970- ja -80-lukujen vaihteen periaatteiden mukaan. Nykyisen päiväkotipedagogiikan edellyttämät tilat vaatisivat rakennukseen perustavanlaatuisia muutoksia.

Päiväkotipaikkojen tarjontaa halutaan Vartiokylän alueella lisätä, mutta tarkoitukseen sopivia tontteja ei alueella ole. Lisäpaikkojen edellyttämä nykyisen rakennuksen laajennus ei tontille ole mahdollinen, vaikka asemakaavaan kirjattu rakennusoikeus sen sallisikin.

Päiväkotiki Kukkaniityn ja dh Blomängenin uudisrakennuksen suunnittelussa huomioidaan kesällä 2018 päivitetyn päiväkotisuunnittelun käsikirjan ohjeet. Suomen- ja ruotsinkielistä kasvatusta ei suunnittelussa käsitellä erikseen, vaan tilat palvelevat kaikkia käyttäjiä tasapuolisesti.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Nykyinen päiväkotiki Kukkaniitty ja daghemmet Blomängen toimii vuonna 1982 rakennetussa päiväkotirakennuksessa. Rakennus on perusparannuksen tarpeessa.

Etenkin nykyisen rakennuksen ulkoseinät muodostavat riskirakenteen ja vaatisivat merkittäviä korjauksia. Rakennuksen talotekninen varustus on käyttöikänsä päässä. Puutteellinen ilmanvaihto ja paikalliset kosteusvauriot rakenteissa aiheuttavat sisäilmariskin.

Nykyisen rakennuksen tekniset puutteet ja tarve päivähoitopaikkojen tarjonnan lisäämiseen alueella ovat merkittävimmät syyt siihen, että nykyisen rakennuksen korvaaminen tilapaikkaluvultaan suuremmalla uudisrakennuksella arvioidaan kokonaistaloudellisesti edullisimmaksi vaihtoehdoksi

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Varhaiskasvatus toteutuu päivähoitossa hoidon, kasvatuksen ja opetuksen kokonaisuutena painottuen eri tavoin eri-ikäisillä lapsilla ja eri tilanteissa. Toiminta on tietoista ja tavoitteellista kasvatusta ja opetusta, jolloin päivähoiton henkilöstön tehtävänä on suunnitella toimintaa ja rakentaa ympäristöä, joka tukee lasten hyvinvointia ja jossa näkyy lapsille ominainen tapa toimia.

Lapsiryhmät muodostetaan päiväkodissa yhden, kahden tai kolmen hoito- ja kasvatustehtävissä olevan henkilön ryhmistä. Toiminta tapahtuu eri tiloissa siten, että lapsia jaetaan päivän aikana toiminnallisiin ryhmiin sen mukaan, mikä on kulloisenkin toiminnan kannalta tarkoituksenmukaista. Toimintaa tukee tilojen muunneltavuus ja tilojen joustava käyttö erilaisten oppimisympäristöjen rakentamiseen.

Päiväkoti Kukkaniityn / daghemmet Blomängenin tilat suunnitellaan noin 190:lle 1- 6-vuotiaalle suomen- ja ruotsinkieliselle lapselle. Päiväkodissa tulee työskentelemään arviolta 34 hoito- ja kasvatushenkilöä riippuen hoidossa olevien lasten määrästä ja iästä. Ruokapalvelu - ja siivoushenkilöstöä on yhteensä 3-4 henkilöä.

Päiväkodin keskialueen yhteiset tilat ovat asukkaiden ja muiden toimijoiden vuokrattavissa iltaisin ja viikonloppuisin päiväkodin toiminta-aikojen ulkopuolella.

Hankkeen laajuus

Laajuustiedot:

Tontin ala	4 059 m ²
Piha- alue	2 257 m ²
Rakennusoikeus	1 624 kem ²
Kerrosala	1 732 kem ²
Bruttoala	1 885 brm ²
Huoneistoala	1 520 htm ²
Vuokrattava pinta-ala	1 520 m ²
Tilavuus	9 150 m ³

Hankkeen kerrosala ylittää tontille asemakaavassa kirjatun rakennusoikeuden noin seitsemällä prosentilla. Poikkeamismenettely rakennusoikeuden ylittämisestä on käynnistetty.

Laatutaso

Rakennus on betonirunkoinen. Alustatilallisen alapohjan ja välipohjien rakenteena toimii ontelolaatasto. Rakennus perustetaan anturoilla murskekerroksen välityksellä kantavan kitkamaan varaan. Julkisivumateriaalina on tiili ja vesikatteena konesaumattu peltikatto. Ulkopuoliset porraskerrokset ovat betonia. Ulkovarasto on puurunkoinen ja puuverhottu.

Uudisrakennuksen toiminnallisena tavoitteena on, että tilat tukevat toisaalta ryhmätoimintaa, toisaalta tarjoavat hyvät mahdollisuudet spontaaniin leikkiin ja luovaan toimintaan. Suunnittelun lähtökohtana on ollut toiminta pienryhmissä, mutta toiminta on mahdollista järjestää tarpeen mukaan erikokoisille ryhmille. Pihalla on omat alueensa ja turvalliset leikkivälineet eri-ikäisille lapsille. Rakennus on suunniteltu esteettömäksi.

Lpk Kukkaniitty ja dh Blomängen toteutetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien ohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota paloturvallisuuteen, esteettömyyteen, sisäilman laatuun, äänenvaimennukseen sekä valaistukseen. Rakenteista, materiaaleista, kalusteista ja varustuksesta suunnitellaan kulutusta kestäviä, helposti puhdistettavia ja käyttökustannuksiltaan edullisia. Suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan kestävän kehityksen periaatteet.

Erikoissuunnittelun linjaukset on esitetty tämän hankesuunnitelman liitteessä 4, Rakennusosat ja tekniset järjestelmät.

Uudisrakennuksen laatutason lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2 ilman jäähdytystä
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma ja varaudutaan käyttämään ulkopuolista kosteudenhallinnan valvonnasta vastaavaa henkilöä.

Liite 3 Tilaohjelma

Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 5 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Päiväkodin piha sijoittuu puistoalueen viereen. Aluetta hyödynnetään myös päiväkodin toiminnassa ja kulkuyhteydet huomioidaan pihasuunnitelmissa.

Käyttäjällä on alustavia suunnitelmia metsäryhmän perustamiseen tuolle puistoalueella ja päiväkodin suunnitelmissa tähän on varauduttu suunnittelemalla ylimääräinen ulkoa helposti tavoitettava wc-tila yhden märkäeteisen yhteyteen.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Ympäristöohjaus

Hanke toteutetaan vuoden 2018 alusta voimaan tulleiden määräysten mukaisesti lähes nollaenergiarakennuksena.

Suunnittelussa pyritään siihen, että rakennusta voidaan pitää käyttökunnossa pintoja korjaamalla ja rakennusosia ja -järjestelmiä uusimalla mahdollisimman pitkään kohtuullisin käyttökustannuksin eikä laajoja peruskorjauksia jouduttaisi tekemään.

Hankkeelle on asetettu ympäristötavoitteita liittyen seuraaviin aihealueisiin:

- energian käyttö
- resurssiviisuus ja ympäristö
- elinkaarikustannukset
- muuntojoustavuus ja tilatehokkuus
- pitkäaikaiskestävyys, käytettävyys, huollettavuus ja siivottavuus
- kosteuden ja puhtauden hallinta
- sisäympäristö

Energiatehokkuustavoite

Hankkeen alustava E-lukutavoite on 85 kWh_E/(m² a) ja energialuokka A.

Hankesuunnitteluvaiheessa vertailtiin rakennuksen lämmitysratkaisuksi kaukolämpöä ja maalämpöä. Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin alustavasti kaukolämpövaihtoehto, jossa investointikustannukset ovat matalammat.

Uusiutuvan energian käyttöä edistetään hyödyntämällä aurinkosähköä.

Jätehuolto

Päiväkotirakennuksessa on tilat ja keräysvälineet jätteiden tehokkaaseen lajitteluun (yhdyskuntajätteet: biojäte, kartonki ja pahvi, paperi, lasi, metalli, muovipakkaukset sekä sekajäte)

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Uudishankkeen myötä saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät päiväkotitilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa. Suurempi yksikkökoko mahdollistaa henkilökunnan tehokkaamman toiminnan verrattuna nykyisiin pienempiin yksiköihin.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke sisältyy kaupungin strategiatavoitteiden mukaisesti valtuuston hyväksymään investointi- ja toimintaraamiin. Hankkeessa varataan lapsikohtaista huoneistoalaa 8 m²/samanaikaisesti läsnä oleva lapsi.

Hanke toteuttaa seuraavia Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 tavoitteita:

- 1 Asukaslähtöisyys, osallisuus, kustannustehokkuus
Julkisten tilojen tilapäistä käyttöä kuntalais- ja kulttuuritoimintaan edistetään mahdollistamalla päiväkodin yhteistilojen vuokraaminen silloin, kun päiväkotiki ei niitä tarvitse. Tilojen rajaaminen ja tiloihin pääsy toteutetaan tarvittavin lukitusjärjestelyin.
- 2 Eriarvoistumisen vähentäminen
Päiväkotirakennuksen toteuttaminen tilapaikkaluvultaan nykyistä suurempana mahdollistaa sen, että varhaiskasvatuksen osallistumisastetta pystytään nostamaan.
- 3 Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt
Luopumalla kunnoltaan huonoista ja toiminnallisesti heikosti nykyisiä tarpeita palvelevista tiloista saadaan käyttöön sekä toiminnaltaan että rakenteellisesti ajanmukaiset tilat.
- 4 Ilmastovastuu
Uudisrakennus suunnitellaan ja toteutetaan vastaamaan energiatehokkuudeltaan nykyisiä vaatimuksia.
- 5 Vastuullinen taloudenpito
Suuremmat päiväkotiyksiköt tekevät mahdolliseksi sen, että henkilökunnan osaaminen saadaan tehokkampaan käyttöön. Rakennusateriaalien valinnassa kestävyys, korjattavuus ja helppo huollettavuus ovat toiminnallisten ominaisuuksien ohella ratkaisevia kriteerejä.

Hankkeen riskit

Hankkeeseen ei liity erityisiä riskejä.

Toiminnan kannalta päiväkotirakennuksen toteutukseen liittyy erilaisia vaiheita. Nykyinen päiväkotirakennus pitää purkaa ennen uudisrakennuksen rakennustöiden alkua. Päiväkodit toimivat uudisrakennuksen rakentamisajan väistötiloissa, jotka suunnitellaan toteutettavan päiväkodin naapurissa sijaitsevan koulun ja sen vieressä sijaitsevan puiston rajalle. Väistötilojen hankinta- ja lupaprosessi aiheuttaa riskin uudisrakennuksen rakennustöiden aikataululle.

Tulevan päiväkodin naapurissa sijaitsee peruskoulu. Työmaa suljetaan ulkopuolisilta ja alueen merkintä ja rajaus tehdään selkeästi niin, että työmaa voidaan ohittaa helposti ja turvallisesti.

Hankkeen erityispiirteitä sekä niihin sisältyviä riskejä ja niihin varautumista käsitellään laajemmin asiakirjassa 'Sunittelussa huomioitava työturvallisuus', joka sisältyy hankesuunnitelman teknisiin asiakirjoihin

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen kokonaiskustannukset kustannustasossa 10/2018, RI 103,8, THI 186,8 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 7 800 000 euroa (4 138 €/brm²)

Hankkeen investointikustannus tilapaikkaa kohden on noin 41 050 euroa, kun tilapaikkojen lukumääränä käytetään 190 tilapaikkaa.

Kustannuksiin ei sisälly nykyisin tontilla olevan rakennuksen purkukustannuksia. Kaupunkiympäristötoimiala tulee esittämään erillistä rahoitusta purkukustannuksiin tontin saattamiseksi rakentamiskelpoiseksi.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 31,69 euroa/htm²/kk, yhteensä 48 164 euroa/kk ja noin 577 973 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 1 520 htm². Pääomavuokran osuus on 25,83 euroa/htm² ja ylläpitovuokran osuus 5,86 euroa/htm. Tuottovaade on 3% ja poistoaika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Väistötilojen kustannus on sisällytetty pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan.

Uudisrakennukseen siirtyvien päiväkotien nykyiset vuokratkustannukset käyttäjälle ovat seuraavat:

Lpk Kukkaniitty: 18,23 €/htm²/kk, vuokrattu ala 641 m² eli 11 684,17 €/kk, 140 210 €/v,
Dh Blomängen: 18,23 €/htm²/kk, vuokrattu ala 321 m² eli 5 851,61 €/kk, 70 219 €/v
Dh Botby: 5,82 €/htm²/kk, vuokrattu ala 254 m² eli 1 478,32 €/kk, 17 740 €/v

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varaa uudisrakennuksen käynnistämiskustannuksiin 100 000 € (alv 0%).sekä tietohallinnon käynnistämiskustannuksiin 56 000 euroa (alv 0%).

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varaa väistötiloihin siirtymisen aiheuttamiin muuttokustannuksiin 28 000 € (alv 0%).

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 5/2018 - 11/2018
- toteutussuunnittelu 12/2018 - 6/2019
- rakentamisen valmistelu 7/2019 - 10/2019
- rakentaminen 11/2019 - 12/2020

Liite 6 Hankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 29.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018- 2023 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 7,5 milj. € siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2019 - 2020.

13 Väistötilat

Hankkeessa tarvitaan väistötilat nykyisen lpk Kukkaniityn ja dh Blomängenin noin 100 tilapaikalle.

Väistötilat tarvitaan n 20 kk ajaksi. Väistötilojen arvioidut hankintakustannukset ovat 1 500 00 euroa. Väistötilojen hinta-arvio perustuu lyhyeen vuokra-aikaan. Jatkosuunnittelun aikana pyritään löytämään edullisempi ratkaisu. Väistötilat on suunniteltu sijoitettaviksi Botby grundskolan pihan ja sen viereisen puiston rajalle.

Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon uudisrakennuksen käyttöönoton jälkeen perittävän vuokran arviossa. Ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.

15 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että päiväkotikukanniityn ja daghemmet Blomängenin uudisrakennus toteutetaan siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1 885 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 7 800 000 euroa lokakuun 2018 kustannustasossa.