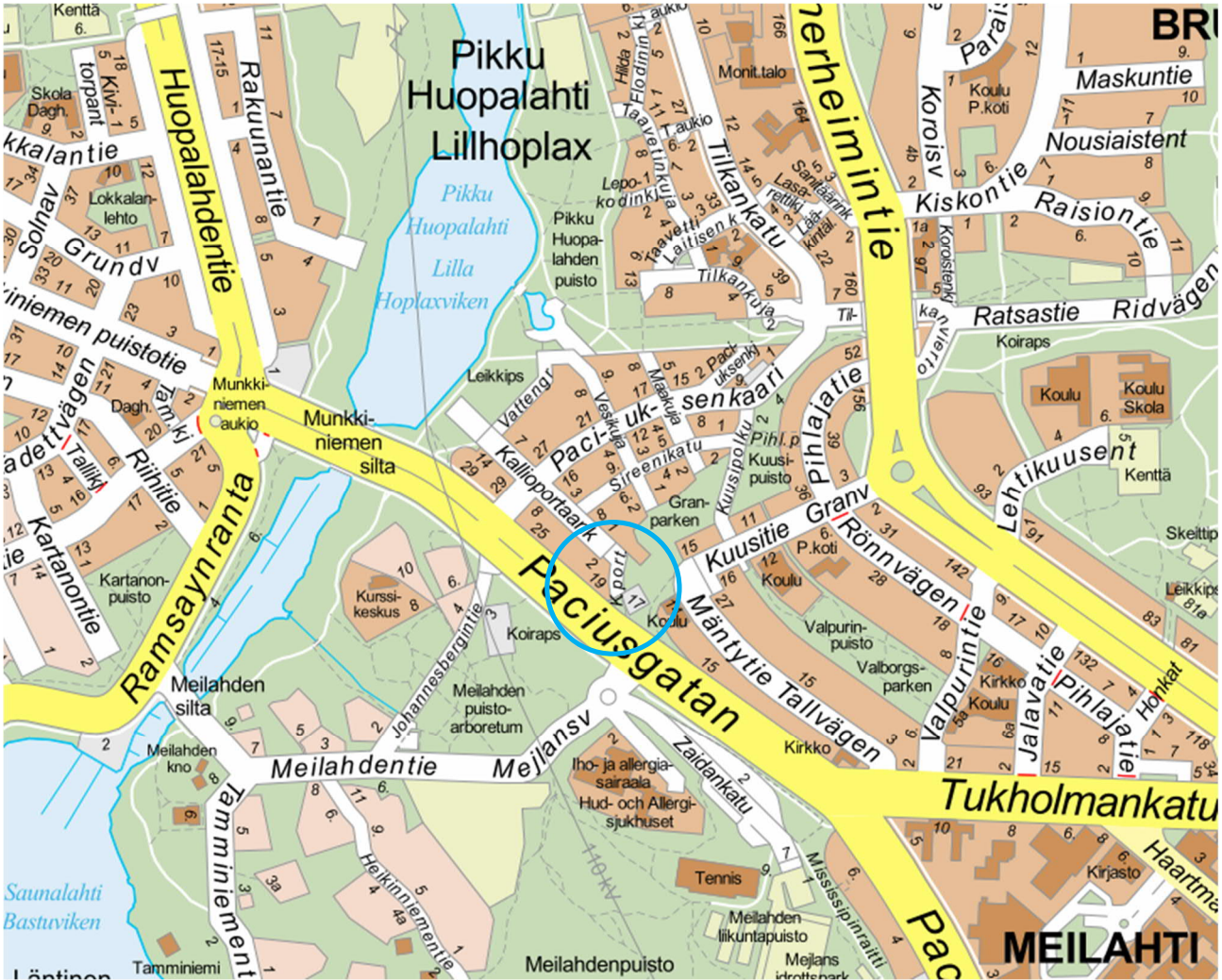


Vuokrahanke

Päiväkoti Muksulaakson ja Pihlajan korvaavat tilat



Sijainti





Hankesuunnitelma
5.9.2022

Päiväkoti Muksulaakson ja Pihlajan
korvaat tilat
Paciuksenkatu 19
00270 Helsinki

Yhteenveto

Hankkeen nimi Päiväkoti Muksulaakson ja Pihlajan korvaavat tilat, vuokrahanke		Hankenumero 2000V20024			
Osoite Paciuksenkatu 19, 00270 Helsinki		Rakennustunnus (RATU) 3510			
Sijainti Meilahti 15		Kiinteistöobjekti 6928			
Käyttäjät/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, varhaiskasvatus ja esiopetus		Tilapaikat 182			
Vuokrattujen tilojen laajuustiedot	htm ²	hym ²			
	1656	1275			
Hankkeen tarpeellisuus Laakson sairaala-alueen kehittämisen yhteydessä Laakson alueella ei ole jatkossa tilaa päiväkoti Muksulaaksonle. Päiväkoti Pihlajan tiloista luovutetaan niiden huonokuntoisuuden vuoksi osoitteessa Pihlajatie 32. Molempien päiväkotien toiminta siirtyy Paciuksenkatu 19 tiloihin niiden valmistuttua.					
Hankkeen vuokratkustannukset Tilamuutokset toteutetaan vuokrahankkeena					
enimmäishinta *)			3 146 378 € / 7 vuotta		
*) enimmäishinta sisältää 7 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavan indeksikorjaamattoman yhteensä 3 046 378 euron vuokrasumman sekä varauksen mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin 100 000 euroa.		1 900	€ / htm ²		
		17 288	€ / asiakas		
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle					
ulos maksettava-pääomavuokra € / htm ² / kk	arvioitu ylläpitoavuokra € / htm ² / kk	yleiskustannus € / htm ² / kk	varautuminen toiminn. tarpeisiin € / htm ² / kk	väistö-kustannus € / htm ² / kk	maavuokra € / htm ² / kk
21,90	6,90	0,50	0,72	-	2,10
yhteensä					32,12 € / htm ² / kk
kustannukset kuukaudessa					53 189 € /kk
kustannukset vuodessa					638 267 € /v
Hankkeen aikataulu Hankesuunnittelu 01-06/2022, toteutussuunnittelu 06-12/2022 ja rakentaminen 9/2022-4/2023					
Rahoitussuunnitelma Ulosmaksettava vuokra maksetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Lisä- ja muutostyövaraus rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.					
Väistötilat Päiväkoti Muksulaakso Lääkärintie 8:sta siirtyi väistöön Kivitorpan kentän paviljonkeihin kesäkuussa 2022. Lpk Pacius muutti Paciuksenkatu 19:stä omiin tiloihinsa Vesikuja 8:aan.					Väistötilojen kustannusarvio -
Toteutus- ja hallintamuoto Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle. Omistaja vastaa rakennuksen muutostöiden suunnittelusta, rakennusluvasta ja muutostöiden toteuttamisesta.					
Lisätiedot Tilat vuokrataan kiinteistön omistajalta määräaikaisesti seitsemäksi (7) vuodeksi. Lisäksi optiona on jatkaa vuokrausta viidellä (5) vuodella. Päiväkodin ulkoilu tapahtuu kiinteistön sisäpihan leikkipihalla ja Rantapuiston leikkipaikalla.					

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	1
2	Selvitys rakennuspaikasta ja rakennuksesta.....	1
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	1
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	2
5	Kohteen erityisvaatimukset.....	2
6	Rakentamiskustannukset.....	3
7	Tilakustannus käyttäjälle.....	3
8	Ylläpito ja käyttötalous.....	3
9	Hankkeen aikataulu.....	3
10	Rahoitussuunnitelma.....	4
11	Väistötilat.....	4
12	Toteutus- ja hallintamuoto.....	4

Hankesuunnitelman liitteet *(ei julkisuuteen)*

Liite 1	Hankkeen yhteyshenkilöluettelo
Liite 2	Tarveselvitys_Paciuksenkatu 19
Liite 3	Tilaohjelma
Liite 4	Vuokrasopimusluonnos
Liite 5	Vuokranmaksuala
Liite 6	Hankintarajataulukko
Liite 7	Vastuunjakotaulukko
Liite 8	Hankeaikataulu
Liite 9	Viitesuunnitelmat
Liite 10	Ympäristöpalveluiden lausunto kattopihasta

Tekniset asiakirjat

Tekniset asiakirjat on tallennettu vuokranantajan SokoPro-projektinhallintajärjestelmään ja Tilat-palvelun BEM-projektipankkiin.

Hankkeen työryhmä

Liite 1 Hankkeen yhteyshenkilöluettelo

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi: Päiväkoti Muksulaakson ja Pihlajan korvaavat tilat, vuokrahanke
Osoite: Paciuksenkatu 19, 00250 Helsinki
Sijainti: 91-15-580-7
Hanketyyppi: Vuokratila (toiminnallinen muutostyö)
Loppukäyttäjä: Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Käyttötarkoitus: Päiväkoti
Vuokralaisen hankenumero: 2000V20024

Hankesuunnitelma koskee kasvatuksen ja koulutuksen toimialan päiväkoti Muksulaakson ja Pihlajan korvaavia vuokrattavia tiloja Helsingin Meilahdessa. Kyseessä on olemassa oleva Erikoissijoitusrahasto eQ yhteiskuntakiinteistöjen omistama kiinteistö osoitteessa Paciuksenkatu 19. Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa omistajan rakennuttamat päiväkotitoimintaan soveltuvat tilat, laajuudeltaan 1656 htm².

Vuokrahanke korvaa Pihlajatie 32:n ja Lääkärintie 8 C:n omassa omistuksessa olevat päiväkotitilat.

Kiinteistön sisäpihalla oleva leikkipiha leikkivälineineen sisältyy vuokraukseen ja se toimii pienempien lasten ulkoilualueena.

Päiväkodin isompien lasten ulkoilu suunniteltiin hankkeen alussa kiinteistön kattopihalle, mutta hiukkas- ja meluselvitysraporttien tulokset estivät suunnitelmien toteuttamisen.

Lähialueen puistot on tarkoitettu lähi/alueleikkipaikoiksi, joten niitä ei voinut nimetä yhdelle käyttäjälle eikä niihin ole mahdollista rakentaa päiväkodin omaan käyttöön tulevaa leikkipihaa.

Yhdessä käyttäjätoimialan ja kaupunkiympäristön alueiden käytön kanssa todettiin, että läheinen Rantapuisto soveltuu päiväkodin leikkipaikaksi, jonka käytöstä kaupunkiympäristön toimialalla sisäisesti laaditaan erillinen käyttöoikeussopimus, ja sillä ei ole vuokra vaikutusta.

2 Selvitys rakennuspaikasta ja rakennuksesta

Olemassa oleva, käyttötarkoitukseltaan toimistokiinteistö, sijaitsee Meilahden 15. kaupunginosassa osoitteessa Paciuksenkatu 19. Rakennus on nelikerroksinen, valmistunut v.1998 ja se tunnetaan nimellä Allergiatalo. Kiinteistön omistaa Erikoissijoitusrahasto eQ yhteiskuntakiinteistöt.

Kiinteistöstä on vuokrattu ulkopuolisille toimijoille toimistotiloja, joissa toiminta jatkuu muutostöiden aikana ja sen jälkeen.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on esittänyt Meilahden alueen tilatarpeen päiväkotitilaksi Muksulaakson 56 tilapaikalle ja päiväkotitilaksi Pihlajan 126 tilapaikalle, yhteensä 182 tilapaikkaa.

Laakson sairaala-alueella sijainneelle päiväkotitilaksi Muksulaaksolle ei jatkossa voida järjestää tiloja Laakson alueelta sairaala-alueen kehittämisen yhteydessä.

Päiväkoti Pihlajan nykyisten osoitteessa Pihlajatie 32 sijaitsevien tilojen perusrantaminen nykyvaatimusten mukaisiksi ei rakennuksen huonokuntoisuuden vuoksi ole perusteltua, joten päiväkotitilaksi Pihlajan tiloista luovutaan. Pihlajatie 32 tontin asemakaavan mukainen nykyinen käyttötarkoitus on julkisten palvelurakennusten lähialue. Tontin jatkokäytöstä päätetään kasvatuksen- ja koulutuksen toimialan sekä

kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituksen ja tilat-palvelun yhteistyönä vuokrakauden aikana. Pihlaja toimii omissa tiloissaan siihen saakka, kunnes muutostyöt Paciuksenkatu 19:ssä ovat valmiit.

Päiväkoti Pacius on toiminut väistössä Paciuksenkatu 19 -kiinteistön 2. ja 3. kerroksen tiloissa, kooltaan yhteensä 485 htm². Päiväkotitoiminta siirtyi kesäkuussa 2022 takaisin omiin tiloihinsa Vesikuja 8:aan.

Liite 2 Tarveselvitys

Markkinakartoitus

Kaupunkiympäristön toimiala selvitti Hilman kautta tietopyynnöllä markkinoilla olevien yritysten mahdollisuutta tarjota vuokratilat päiväkoti Pihlajalle ja päiväkoti Muksulaaksole Meilahden osa-alueelta siten, että tilat olisivat käytettävissä viimeistään 1.8.2023 ja vuokra-aika vähintään 15 vuotta.

Tarjoajaksi valittiin Erikoissijoitusrahasto eQ yhteiskuntakiinteistöt, joka tarjosi vuokrattavaksi tilat Paciuksenkatu 19- kiinteistöstä.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Päiväkodin tilat mitoitetaan 182 tilapaikalle Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan Päiväkodin käsikirjan ohjeellisen tilaohjelman mukaisesti. Päiväkodissa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1-6 -vuotiaille lapsille. Tilat ovat pedagogisesti monipuoliset ja joustavat monenlaiseen toimintaan. Tiloihin suunnitellaan 6,5 toimintoaluetta.

Päiväkodin toimintatilat sijoittuvat pääosin 2. ja 3. kerrokseen. Päiväkodin sisääntulo on leikkipihan kautta Kallioportaankadun puolelta rakennuksen 2. kerrokseen.

Ensimmäisessä kerroksessa on päiväkodille vuokrattuja huolto- ja siivoustiloja sekä 4.kerroksessa henkilöstötiloja.

Päiväkotiin tulee varhaiskasvatushenkilöitä 41, keittiöhenkilöitä 3 ja siivoushenkilöitä 2, yhteensä 46 henkeä.

Keittiö toteutetaan kuumennuskeittiönä aputiloineen ammattikeittiön suunnitteluohjeen mukaan.

Liite 3 Tilaohjelma

Liite 9 Viitesuunnitelmat

Hankkeen laajuus

Vuokrattujen tilojen laajuus on yhteensä 1656 m².

Laatutaso

Rakennus toteutetaan Kaupunkiympäristön toimialan sekä Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ohjeiden mukaisesti.

5 Kohteen erityisvaatimukset

Lähtökohtana oli toteuttaa isompien lasten ulkoilu kiinteistön kattopihalla. Omistaja laaditutti kattopihasta luonnossuunnitelman, joka oli liitteenä heidän Ramboll Oy:ltä tilaamissa ilmanlaatu-(14.12.2021) ja meluselvityksissä (9.12.2021).

Ympäristönsuojelu ja ohjaus -yksikkö totesi ensi vaiheessa, että kohteeseen on toteutettavissa päiväkotitietyn edellytyksin, joiden omistaja totesi olevan suunnittelulla ratkaistavissa. Rakennusvalvonta, asemakaavoitus ja pelastuslaitos puolsivat esitettyjä luonnossuunnitelmia ilman poikkeamia.

Alkuvuoden aikana pidettiin useita viranomaispalavereja, joissa melu- ja hiukkasasiaa selviteltiin. Omistaja teetti ilmanlaatuselvitysraportin Ramboll Oy:llä (28.3.2022).

Lopullisen ympäristöpalvelujen lausunnon (14.4.2022) mukaan turvallisen ja terveellisen ilmanlaadun vaatimukset eivät toteudu Allergiatalon kattopihalla, joten kattopihasuunnitelmasta luovuttiin ja yhdessä käyttäjätoimialan kanssa ryhdyttiin etsimään korvaava leikkipihaa päiväkodille lähialueelta.

Liite 10 Ympäristöpalveluiden lausunto kattopihasta

6 Rakentamiskustannukset

Kyseessä on vuokranhanke. Vuokranantaja/ kiinteistönomistaja vastaa hankkeessa tehtävien muutostöiden toteuttamisesta ja niiden kustannuksista.

7 Tilakustannus käyttäjälle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus käyttäjälle on vuodessa noin 638 267 euroa eli noin 53 189 euroa kuukaudessa eli noin **32,12** euroa/htm²/kk (huoneistoala noin 1656 htm²), joka muodostuu:

- ulos maksettavasta noin **21,90** euroa/htm²/kk tilavuokrasta
- sopimuskauden alussa arviolta **9,00** euroa/htm²/kk ylläpitovuokrasta, johon sisältyy
 - o kaupungin kunakin vuonna määrittämä kiinteistövero sekä
 - o Kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun perimä maanvuokra, joka sopimuskauden alussa on 2,10 euroa/htm²/kk (41 731 euroa vuodessa)
- mahdollisten käyttäjän toiminnallisista muutuskustannuksista enintään (100 000 €) 0,72 euroa/htm²/kk, jotka vuokranantaja toteuttaa
- yleiskustannuksesta 0,5 euroa/htm²/kk

Ylläpitovuokran suuruus määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden kustannusten perusteella, siten että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden ylläpitovuokran määrässä.

Liite 4 Vuokrasopimusluonnos

Liite 5 Vuokranmaksuala

8 Ylläpito ja käyttötalous

Kiinteistön omistajalla on vastuu kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelujen järjestämisestä hankinta- ja vastuunrajataulukon mukaan.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varaa toiminnan käynnistämiskustannuksiin 160 000 €, siivouskustannuksiin 4000 € ja muuttokustannuksiin n. 28 920 €.

Liite 6 Hankintarajataulukko

Liite 7 Vastuunjakotaulukko

9 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- Hankesuunnittelu 01/2022–06/2022
- Toteutus suunnittelu 06/2022–12/2022

- Rakentaminen 09/2022-04/2023
- Vastaanotto ja hallinnan luovutus 04/2023
- Käyttäjän kalustus ja muutto 05/2023
- Päiväkotitoiminnan käynnistyminen 06/2023

Liite 8 Hankeaikataulu

10 Rahoitussuunnitelma

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

11 Väistötilat

Päiväkoti Muksulaakso on väistössä muutostöiden aikana Kivitorpan kentän paviljongeissa. Päiväkoti Pihlaja toimii omissa tiloissaan Pihlajatie 32:ssa.

12 Toteutus- ja hallintamuoto

Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjätoimialalle.

Omistaja vastaa rakennuksen muutostöiden suunnittelusta, rakennusluvasta ja muutostöiden toteuttamisesta.