

**Lpk Kontula, korvaava uudisrakennus
Naapurintie 14, 00940 Helsinki**



Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Lpk Kontula, korvaava uudisrakennus				Hankenumero 2821U20164			
Osoite Naapurintie 14, 00940 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 30086 (purettava rakennus)			
Sijainti Kaupunginosa 47 Mellunkylä, kortteli 8, tontti 1				Kiinteistöobjekti 2425			
Käyttäjät/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 224 tp			
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³		
		2 747	1 983	1 547,5	12 500		
Hankkeen tarpeellisuus Itäisen suurpiirin ja Östersundomin alueilla 1 ennustetaan 1-6-vuotiaiden lasten määrän kasvavan vuoteen 2036 mennessä noin 280 lapsella verrattuna vuoden 2020 toteumaan. Tavoitteena on nostaa varhaiskasvatusikäisten osallistumisastetta vähintään Helsingin keskimääräisen osallistumisasteen tasolle (noin 80%). Itäisellä varhaiskasvatusalueella 2 ennustetaan 1-6-vuotiaiden lasten määrän kasvavan vuoteen 2036 mennessä noin 70 lapsella verrattuna vuoden 2020 toteumaan. Päiväkoti Kontulan nykyiset tilat ovat huonokuntoiset eivätkä vastaa kaikilta osin toiminnallisia tilatarpeita.							
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 8/2024 RKI 110,6)							
		brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)		
Uudisrakennus		2 747	1 983	1 547,5	12 660 000 €		
Investointikustannusten jakautuminen					4 609 €/ brm ²		
					6 384 €/ htm ²		
					56 517 €/ asiakas		
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle							
	po	yp	maanvuokra	yleiskust.	yht.	yhteensä	yhteensä
	€/ htm ² /kk	€/ htm ² /kk	€/ htm ² /kk	€/ htm ² /kk	€/ htm ² /kk	€/ kk	€/ vuosi
Tuleva vuokra (1 983 htm ²)	25,58	7,51	0,58	0,67	34,34	68 103	817 238
Nykyinen vuokra (891 htm ²)	12,66	8,41	0,67	0,67	22,40	19 958	239 501
Toiminnan käynnistämiskustannukset yht. 210 000 €: muutto- ja siivoukustannukset 100 080 €.							
Hankkeen aikataulu Hankesuunnittelu 5/2023-10/2024, kaavamuutos 1/2024-6/2025, toteutussuunnittelu 11/2024 – 08/2025, rakentamisen valmistelu 8/2025 – 1/2026, muutto 9-11/2025, nykyisen rakennuksen purku 12/2025-2/2026, rakentaminen 3/2026 – 10/2027, toiminnan aloitus 1/2028.							
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle (2200 brm ²) määrärahaa 9,46 milj.€ vuosille 2024-2027. Tulevaan rakentamishjelmaan hankehintaa on korotettu (7.2.2024, brutto 2703 brm ²), rahoitusvaraus 11,6 milj €, rakentaminen ajoitettu vuosille 2026-27. Hankehinnan korotus huomioidaan seuraavassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa.							
Väistötilat Väistötiloina toimivat Vesalan väistötilapaviljonki (os. Aarrekuja 4) sekä Lpk Lammikon väistötilapaviljonki (os. Sakara 3).					Väistötilojen kustannusarvio 670 200 €/v (kust.taso 2023)		
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.							
Lisätiedot Uudisrakennus tulee palvelemaan Kontulan ja Mellunkylän asuinaluetta. Hankkeen laajentaminen mahdollistaa tilaverkon kehittämisen myös muiden toimipisteiden osalta.							

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän laatima tarvekuvaus
- Liite 3 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 4 ARK-Viitesuunnitelmat ja tilaohjelma
- Liite 5 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 6 Geotekniset selvitykset (pohjatutkimus, rakennettavuusselvitys)
- Liite 7 Liikennemeluseelvitys ja akustinen viitesuunnitelma
- Liite 8 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 9 Arkkitehtiviitesuunnitelmat
- Liite 10 Rakenneviitesuunnitelmat / rakennetyypit
- Liite 11 LVIA-viitesuunnitelmat
- Liite 12 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat / selostus
- Liite 13 Pintavesisuunnitelma
- Liite 14 Pihan viitesuunnitelma
- Liite 15 Palotekninen suunnitelma
- Liite 16 Esteettömyystarkastelu, muistio
- Liite 17 Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteiden seurantaraportti
- Liite 18 Energialaskentaraportti
- Liite 19 Olosuhdesimulointiraportti
- Liite 20 Hiilijalanjäljen laskentaraportti
- Liite 21 Työturvallisuusriskit
- Liite 22 Kosteudenhallinnan riskikartta
- Liite 23 Hankesuunnitelman kustannusarvio -erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)
- Liite 24 Vuokravaikutuslaskelma
- Liite 25 Mahdolliset lausunnot tai muistiot (esim. Kaupunginmuseo, Pelastuslaitos, Kaavaselostus, Ympäristöpalvelu, käyttäjän työsuojelu)

1. Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Lpk Kontula, uudisrakennus
Osoite:	Naapurintie 14, 00940 Helsinki
Sijainti:	Mellunkylä 47, kortteli 8, tontti 1
Laajuus:	2 747 brm ²
Hankenumero:	2821U20164
Kiinteistöobjekti:	2425
Rakennustunnus (RATU):	30086 (purettava rakennus)

Päiväkoti Kontulan nykyinen, v. 1967 valmistunut rakennus on huonokuntoinen ja peruskorjaustarpeessa.

Naapurintie 14 tontilla, Lpk Kontula uudisrakennus- hankkeessa esitetään nykyisen Lpk Kontulan korvaamista suuremmalla päiväkotirakennuksella, jonka tilaratkaisu mahdollistaa varhaiskasvatussuunnitelman toteutumista paremmin nykyisiin tilavaatimuksiin ja tilapaikkojen lisäämistä.

Lpk Kontula uudisrakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjäksi tulee Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan suomenkielinen päiväkotitoimiala, kooltaan noin 224 tilapaikkaa / 8 toiminta- aluetta. Rakennus tulee palvelemaan Kontulan ja Mellunkylän asuinalueita. Tontin länsipuolella on Kontulan asukaspuisto ja itäpuolella Mikaelinkirkko.

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

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 6.2.2024 hyväksynyt päiväkotitoimialan uudisrakennuksen tarveselvityksen.

Lasten ja henkilökunnan osallistaminen pihasuunnitteluun aloitetaan toteutussuunnitteluvaiheessa.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2. Selvitys rakennuspaikasta

2.1. Kaava ja tontti

Hanke sijoittuu Kontulaan, osoitteeseen Naapurintie 14. Voimassa olevassa asemakaavassa (2002) alue on merkitty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL), jolla on rakennusoikeutta 1300 k-m². Tontti on kooltaan noin 5219 m².

Kaava-alue on rakennettua ympäristöä, jossa on ollut rakentamista jo ennen asemakaavan muutosta. Päiväkotitontti, ja sen länsipuolella oleva asukaspuiston lähileikkipaikka sekä lähiympäristö ovat suhteellisen avointa ja tasaista aluetta, jota yksittäiset puut ja puuryhmät rytmittävät. Avointa maisematilaa rajaavat metsiköt ja metsäiset piha-alueet rakennuksineen sekä itäpuolella Mikaelinkirkko.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu liike- ja palvelukeskustan alueeksi C1. Tontin pohjoispuolella kulkee pikaraitiotievaraus.

Tontilla on vireillä kaavamuutos ja kaavaehdotus tulee nähtäville 2.12.2024.

Kaava-alue on osa Kontulan kerrostaloalueen asuntoaluekokonaisuutta.

Kaavan tavoitteena on säilyttää nykyistä puustoa mahdollisimman paljon, erityisesti kookkaita kaupunkikuvallisesti merkittäviä mäntyjä ja kuusia sekä kalliopaljastumia.

Tontilta on hyvät kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteydet - kävelyetäisyys Kontulan metroasemalle on alikulkutunnelin kautta noin 200 metriä.

Tavoitteena on toteuttaa Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön uudispäiväkotirakennus.

3. Hankkeen tarpeellisuus

3.1. Alueellinen tarkastelu

Itäisen suurpiirin ja Östersundomin alueilla 1 ennustetaan 1-6-vuotiaiden lasten määrän kasvavan vuoteen 2037 mennessä noin 280 lapsella verrattuna vuoden 2022 toteumaan. Ennustekauden lopussa alueella arvioidaan asuvan noin 7415 varhaiskasvatusikäistä. Itäisessä suurpiirissä suomen ja muun kieliseen kunnalliseen ja yksityiseen varhaiskasvatukseen osallistui vuoden 2020 lopussa noin 77% 1-6-vuotiaista lapsista.

Tavoitteena on nostaa varhaiskasvatusikäisten osallistumisastetta vähintään Helsingin keskimääräisen osallistumisasteen tasolle (noin 80%).

Itäisellä varhaiskasvatusalueella 2 ennustetaan 1-6-vuotiaiden lasten määrän kasvavan vuoteen 2036 mennessä noin 70 lapsella verrattuna vuoden 2020 toteumaan. Ennustekauden lopussa alueella arvioidaan asuvan noin 3500 varhaiskasvatusikäistä. Maaliskuussa 2022 itäisen suurpiirin varhaiskasvatusalueella 2 on 2372 kunnallisen palvelun tilapaikkaa. Ennustekauden loppuun mennessä itäisen suurpiirin varhaiskasvatusalueelle 2 tarvitaan väestönkasvun ja osallistumisasteen nostamisesta johtuen yhteensä noin 2800 tilapaikkaa.

3.2. Toiminnalliset perustelut

Tilaratkaisun tavoitteena on turvallinen, terveellinen, tarkoituksenmukainen ja joustava oppimisympäristö, joka tukee monialaista oppimista, yhteisöllisyyttä sekä yksilön ja ryhmän kokonaisvaltaista hyvinvointia ja kehittymistä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan nykyohjeistuksen mukaisesti. Tilat toteutetaan siten, että niissä voidaan järjestää joustavasti toimintaa eri-ikäisille päiväkotilapsille.

Päiväkoti Kontulan nykyiset tilat ovat huonokuntoiset eivätkä vastaa kaikilta osin toiminnallisia tilatarpeita.

3.3. Tekniset ja taloudelliset perustelut

Lpk Kontulan nykyiset tilat ovat huonokuntoiset. Purettava rakennus vaatisi erittäin laajan rakenteellisen peruskorjauksen sekä ilmastointijärjestelmän täydellisen uusimisen.

Purettavasta rakennuksesta on teetetty seuraavat kuntotutkimukset:

- Asbesti- ja haitta-ainetutkimus 6.10.2023
- Asbesti- ja haitta-ainetutkimus 8.4.2020
- LVIA kuntotutkimus 21.4.2020
- Radonmittaus 30.1.2020
- Sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus 12.7.2019
- Sisäilmaselvitys 13.12.2018
- Ilmanvaihtojärjestelmän kuntotutkimus 26.2.2016
- Rakennuksen ilmanpitävyysmittaus ja tiiveys selvitys 10.7.2015

- Kattava rakennustekninen kuntotutkimus 22.10.2014
- Rakennuksen ilmanpitävyysmittaus ja tiiveys selvitys 18.11.2014

Kuntotutkimusten perusteella rakennus on laajan peruseräparannuksen tarpeessa. Rakennus ei kuitenkaan palvele varhaiskasvatusta parhaalla mahdollisella tavalla, ja on näin sekä teknisesti että taloudellisesti perusteltua korvata uudisrakennuksella.

Liite 2 Käyttäjän laatima tarvekuvaus

4. Hankkeen laajuus ja laatu

4.1. Toiminnan kuvaus

Varhaiskasvatus toteutuu päivähoidossa hoidon, kasvatuksen ja opetuksen kokonaisuutena painottuen eri tavoin eri-ikäisillä lapsilla ja eri tilanteissa. Toiminta on tietoista ja tavoitteellista kasvatusta ja opetusta, jolloin päivähoidon 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. Tilojen muunneltavuus ja joustavuus erilaisten oppimisympäristöjen rakentamiseen tukevat toimintaa.

Päiväkodin tilat suunnitellaan 224:lle 1–5-vuotiaalle lapselle. Rakennuksessa tulee työskentelemään arviolta 50 henkilöä, joista 44 varhaiskasvatuksen parissa. Henkilökunnan määrä riippuu lasten ikäjakaumasta.

4.2. Hankkeen laajuus

Hanke käsittää koko rakennuksen ja pihan.

Hankkeen laajuus on 2 747 brm², 1 983 htm², 1 547,5 hym². Rakennuksen kerrosala on 2 347,5 kem². Leikkipiha-alueen laajuus on noin 3 300 m². Leikkipihan lisäksi pihan jatkeena on liki luonnontilaiseksi jätetty luontopiha lasten ohjattuja retkiä varten, noin 1200 m².

4.3. Laatutaso

Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille oppijoille sopiviksi, lapsen kasvua ja kehitystä tukevaksi toimintaympäristöksi. Toiminnan suunnitteluun osallistetaan henkilöstön lisäksi lapset ja perheet. Tilojen iltakäyttömahdollisuudet parantavat yhteisöllisyyttä alueella.

Päiväkodille rakennetaan aidattu ulkoilupiha, joka muodostaa sisätilojen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden oppimisympäristönä. Piha-alue varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja opetussuunnitelmien tavoitteita. Piha-alueen suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimis- ja leikkimistilana.

Rakennus on arkkitehtuuriltaan laadukas betoni- ja puurakenteinen kaksikerroksinen rakennus. Rakennus jakautuu kolmeen noppamaiseen rakennusmassaan, joissa uloimpien noppien toiminta-alueisiin muodostuu kerroskohtaisesti toiminta-alueet eteistiloineen. Keskinoppaan muodostuu yhteiskäyttöiset tilat. Kulku eteistiloihin on järjestetty suoraan ulkoa puolilämpimässä tilassa sijaitsevan portaan kautta. Tilajärjestely mahdollistaa toiminnallisesti tehokkaan kokonaisuuden.

Rakennuksen ensimmäinen kerros toteutetaan betonirunkoisena ja toinen kerros puurunkoisena CLT-elementein. Alapohjassa on tuulettuva alustila ja alapohja on

ontelolaatasto. Myös välipohja on ontelolaatasto. Yläpohjat toteutetaan kertoripaelementein, vesikatteena kermikate. Julkisivut ovat puuverhoillut.

Uudisrakennuksen tilasuunnittelun tavoitteena on toteuttaa kasvatuksen ja koulutuksen toimialan suunnitteluohjeen mukaisesti toiminnallisesti joustavat, tarkoitustaan palvelevat terveelliset tilat. Rakennus ja piha suunnitellaan esteettömiksi.

Uudisrakennuksen toteutuksen yhteydessä päiväkodille rakennetaan aidattu piha. Ulkoilualueet varustetaan eri-ikäisille päiväkotilapsille sopivilla turvallisilla välineillä.

Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota paloturvallisuuteen, esteettömyyteen, sisäilman laatuun, äänenvaimennukseen sekä valaistukseen. Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varusteet ovat kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Päiväkoti Kontulan korvaava uudisrakennus toteutetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien ohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Uudisrakennuksen laatutason lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeessa käytetään erillistä kosteudenhallintakoordinaattoria, joka laatii kosteudenhallintasuunnitelman.

Liite 3 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 4 Ark-viitesuunnitelmat ja tilaohjelma

Tekninen liite 22 Kosteudenhallinnan riskikartta

5. Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset ja tavoitteet

Rakennus liitetään alueella jo olevaan vesi-, viemäri- ja jäteputkiverkostoon. Hulevedet johdetaan sadevesiviemäriin tontilla. Rakennus liitetään sähköverkkoon. Kaukolämmön ja -jäähdytyksen mahdollisuus jätetään optioksi. Rakennukseen toteutetaan VSS-tilat.

6. Ekologisesti kestävä rakentaminen

6.1. Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat hankkeelle asetetut elinkaaritavoitteet, joilla pyritään energiatehokkaaseen, elinkaarikestävään sekä resurssiviisaaseen rakentamiseen. Elinkaaritavoitteet on asetettu Helsingin kaupungin palvelurakennusten elinkaaritavoitteiden mukaisesti. Tavoitteet koskevat käyttöikää, elinkaaren hiilijalanjälkeä ja elinkaarikustannuksia, hulevesien hallintaa ja viherkerrointa, resurssiviisautta, jätehuollon suunnittelua, kestävästä liikkumisesta, energiatehokkuutta, uusiutuvaa energiaa ja energiamittarointia.

Rakennukseen asennetaan aurinkosähköjärjestelmä, jonka hyötysuhde on 20% ja osuus kokonaissähköntarpeesta 10%. Aurinkopaneelit pyritään asentamaan lounaspuolen kattopinnalle, määrä kooltaan 190 m².

Viherkatto toteutetaan piharakennuksen vesikatolle.

Tekninen liite 17 Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteiden seurantaraportti

6.2. Energia- ja olosuhdetavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana ovat määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia.

Hankesuunnitteluvaiheessa on selvitetty lämpöpumppujärjestelmän sekä aurinkosähköjärjestelmän tekninen toteutettavuus ja taloudellinen kannattavuus.

Jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu maalämpöjärjestelmä, koska järjestelmä on teknisesti toteutettavissa ja sen takaisinmaksuaika on 10 vuotta. Maalämpö kattaa n. 85 % lämmitysenergiatarpeesta. Huipputehontarpeet katetaan sähkökattilalla.

Aurinkosähköjärjestelmä on teknisesti toteutettavissa ja sen takaisinmaksuaika on 16 vuotta. Vesikatoille sijoitetaan noin 40,2 kWp:n aurinkosähköjärjestelmä, jolla katetaan noin 10 % kokonaissähkötarpeesta. Vesikatolle on varattu tilat järjestelmän laajentamiselle.

Rakennuksen hankesuunnitteluvaiheessa laskettu E-luku on 64 kWhE/(m²a) ja se alittaa kansallisen määräystason 36 %. Hankesuunnitteluvaiheessa simuloitu arvio tulevasta todellisesta energiankulutuksesta on 207 MWh/a ostosähköä. Arvio energiakustannuksista on siten noin 20 700 € vuodessa.

Tilojen sisäolosuhteita on tarkasteltu hankesuunnittelun aikana ja sisälämpötila täyttää asetetun tavoitteen. Olosuhteita hallitaan mm. kohtuullisen kokoisella aukotuksella auringon suuntaan, viilennyksellä maalämpökaivoista (ylilämpö pumpataan takaisin maalämpökaivoihin) ja lasiväliin sijoitettavilla sälekaihtimilla.

Tekninen liite 18 Energialaskentaraportti

Tekninen liite 19 Olosuhdesimulointiraportti

6.3. Hiilijalanjälki

Hankesuunnitteluvaiheessa viitesuunnitelmien mukaiselle rakennukselle laskettu elinkaaren hiilijalanjälki on 16,71 kgCO₂e/(m²,a). Hiilijalanjälki jakautuu siten, että rakentamisen osuus (elinkaaren vaiheet A1-A5) on 62 % ja 50 vuoden tarkastelujakson (elinkaaren vaiheet B4-B6 ja C1-C4) aikana syntyy 38 %.

Tekninen liite 20 Hiilijalanjäljen laskentaraportti

6.4. Jätehuolto

Rakennuksen yhteydessä on jätetila, jossa kerätään lajitteluastioihin biojäte, lasipakkaukset, pienmetalli ja pahvi, sekajäte, keräyspaperi, kartonkipakkaukset ja muovipakkaukset.

7. Vaikutusten ja riskien arviointi

7.1. Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Uudisrakennus mahdollistaa nykytilannetta paremman tilallisen ja toiminnallisen palvelun kaupunkilaisille. Tilat ovat terveelliset ja turvalliset, sekä nykyisen tilasuunnitteluohjeistuksen mukaiset.

Hankkeessa toteutettavat uudet tilapaikat parantavat alueen palvelutasoa.

7.2. Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025 seuraavia tavoitteita:

- Varhaiskasvatuksen tilat ovat laadukkaat ja tarkoituksenmukaiset. Tilat korvaavat huonokuntoiset, toiminnallisesti ongelmalliset tilat tontilla.

- Päiväkodin henkilökunnan toimintaympäristön vetovoimaisuus. Uusi rakennus on toimintaympäristönä tarkoituksenmukaisempi, ja palvelee myös työympäristönä edeltäjänsä paremmin.
- Ilmastovastuu. Uudisrakennus suunnitellaan ja toteutetaan alittamaan energiatehokkuudeltaan nykyiset vaatimukset. Osa sähköntarpeesta katetaan uusiutuvalla energialähteellä. Rakennuksen puurunko ja vähähiilinen betoni vähentävät hankkeen elinkaaripäästöjä.
- Yhteisöllisyyden lisääminen. Uudisrakennuksen yhteistilat on suunniteltu palvelemaan kaupunkilaisia myös ilta- ja viikonloppuaikaan kokoontumistilana.
- Segregaation ennaltaehkäiseminen. Laadukkaiksi suunnitellut, viihtyisät ja turvalliset julkisten palveluiden tilat edistävät alueellista hyvinvointia.

7.3. Hankkeen riskit

Rakennus suunnitellaan betoni- ja puurunkoisena. Rakenteiden rakennusaikaisen kustamisen ehkäisemiseksi suunnitteluvaiheessa laaditaan ohjeet valittavien materiaalien ja rakenteiden työnaikaiselle varastoinnille ja käsittelylle.

Rakennushankkeen sijainti Mikaelin kirkon vieressä asettaa vaatimukset rakennustöiden järjestelylle. Rakennustöissä tulee huomioida läheiset kevyen liikenteen väylät, sekä alueleikkipuiston käytettävyys ja lähialueen asukkaiden viihtyisyys.

Hankkeessa on kaavamuutoksesta ja rakennusluvan lainvoimaisuudesta sekä rakentamisaikataulusta johtuvia riskitekijöitä, jotka saattavat nostaa rakentamiskustannuksia yleis- ja toteutussuunnitteluvaiheen aikana.

8. Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion (HKA LPK Kontula hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 8/2024 RKI = 10,6 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 12 660 000 € (4 609 €/brm²).

Hankkeen investointikustannus tilapaikkaa kohden on noin 56 517 €, 224 tilapaikkaa.

Uusiutuviin energialähteisiin tehtävien investointien takaisinmaksuaika on noin 10 vuotta maalämmön osalta, ja 16 vuotta aurinkosähkön osalta. Investoinnit pienentävät ylläpidon aikaisia käyttökustannuksia.

Jatkosuunnittelussa selvitetään edelleen mahdollisuuksia kustannusten karsimiseen.

9. Sisäinen vuokra käyttäjälle

Hankkeen kustannuksista määritelty kokonaisvuokra on 817 238 euroa/vuosi (34,34 euroa/htm²/kk). Tästä pääomavuokran osuus on 25,58 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on huoneistoala 1983 htm². Vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Purettavista tiloista osoitteessa Naapurintie 14 kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa vuokraa noin 239 501 €/vuosi. Nykyisten tilojen laajuus on 891 htm².

Tekninen Liite 24 Vuokravaikutuslaskelma

10. Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Kalustamisen ja tietotekniikkahankintojen kustannukset ovat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan 210 000 € (alv 0 %).

Vuotuinen toimintakustannus on 2 700 000 € / vuosi. Siivouskustannusarvio on 72 000 € / vuosi.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varaa väistötiloihin siirtymisen ja vaiheistuksen aiheuttamiin muuttokustannuksiin 28 080 € (alv 0 %).

11. Hankkeen aikataulu

- Tarveselvitys 2 - 5 /2023 (4 kk)
- Hankesuunnittelu 5/2023 – 10/2024 (17 kk)
- Toteutussuunnittelu 11/2024 – 8/2025 (9 kk)
- Rakentamisen valmistelu 8/2025 – 1/2026 (5 kk)
- Muutto 9 - 11/2025 (3kk)
- Purku 12/2025 – 2/2026 (3 kk)
- Rakentaminen 3/2026 – 10/2027 (19 kk)

Yllä olevan aikataulun mukaan uudet tilat olisivat Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käytössä tammikuun alussa vuonna 2028.

12. Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 22.11.2023 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 9,46 milj. € siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2024–2026. Rakentamishjelmaan hankehintaa on korotettu (7.2.2024, brutto 2703 brm²), rahoitusvaraus 11,6 milj €, rakentaminen ajoitettu vuosille 2026-2027.

Säästötoimenpiteiden jälkeen hankkeen hinta on 12,66 milj €. Rahoitusvarauksen korotus huomioidaan seuraavassa rakentamishjelmassa.

13. Väistötilat

Lpk Kontula tarvitsee väistötilat uudishankkeen valmistumiseen saakka. Väistötiloina toimivat Vesalan väistötilapaviljonki (os. Aarrekuja 4) sekä Ipk Lammikon väistötilapaviljonki (os. Sakara 3). Väistötilat on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä.

Väistötilojen vuokra-arvio on noin 670 200 €/vuosi, kustannustasossa 2023.

14. Päätösmenettely

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 6.2.2024 hyväksynyt päiväkotiki Kontulan uudisrakennuksen tarveselvityksen (pätös HEL 2023-0055669).

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esittää kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman, sekä hyväksyy hankkeen etenemisen toteutussuunnitteluvaiheeseen. Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle hankesuunnitelman hyväksymisestä ja tekee esityksen hankepäätöksestä. Hyväksyntää haetaan sillä ehdolla, että Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala hyväksyy hankkeen.

15. Toteutustapa ja hallintamuoto

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