

Korvaava uudisrakennus päiväkodille

Soittajantie 10, 00420 Helsinki



Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Osoitteeseen Soittajantie 10 toteutettava korvaava uudisrakennus päiväkodille				Hankenumero 2821U20086	
Osoite Soittajantie 10, 00420 Helsinki				Rakennustunnus (RATU)	
Sijainti 33 Kaarela				Kiinteistöobjekti 2342	
Käyttäjät/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 224	
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³
Hankkeen tarpeellisuus Korvaavaan uudisrakennukseen suunnitellaan tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 224 lapselle. Hanke toteutetaan 70 tilapaikan päiväkotitilaa Vanhaisen tontille osoitteeseen Soittajantie 10 ja se korvaa nykyisen päiväkotitilaa Vanhaisen tilat, jotka vaatisivat laajoja korjauksia. Hankkeen yhteydessä on mahdollista luopua Soittajantien ryhmän ja päiväkotitilaa Kanteleen tiloista, mikäli alueen palvelutarve näin edellyttää. Palvelutarpeen tarkentuessa tuodaan mahdolliset tiloista luopumiset erikseen mm. kasvatus- ja koulutuslautakunnan päätettäväksi.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 9/2020 RI 104,1; THI 187,2)					
	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus	2396	1792	1592	11 353 000	€
htm ² sisältäen ammattikeittiön ja linjastot		1947			€
					€
Huom! Hankesuunnitteluvaiheen Joutsenmerkki-lisäarvio on yhteensä 1 000 000 € (alv 0%). Lisäarviosta käytetty hankesuunnitteluvaiheessa n. 100 000 € (alv 0%). Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio ilman Joutsenmerkkilisää: 10 353 000 € + 100 000 € = 10 453 000 € (4 363 €/brm ²) alv 0%.				4 738	€/ brm ²
				6 335	€/ htm ²
				50 683	€/ asiakas
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle					
hallintokulu € / htm ² / kk	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
0,50	26,75	6,03	33,28	64 796	777 554
Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet ja siihen varataan noin 190 000 euroa. Luku ei sisällä tietohallinnon käynnistämiskustannuksia, joka on noin 9 000 euroa. Arvio muuttokustannuksista on noin 25 980 euroa. Vuosittaiset toiminnankustannukset ovat noin 2 320 000 euroa/vuosi.					
Hankkeen aikataulu Toteutussuunnittelu 02/2021 – 11/2021, rakentamisen valmistelu 11/2021 – 03/2022, muutto väistötiloihin 12/2021, purkutyöt tontilla 01 – 03/2022, rakentaminen 04/2022 – 06/2023, käyttöönotto 07/2023, toiminta alkaa uusissa tiloissa 08/2023					
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2022 - 2023.					
Väliaikaiset tilat Rakentaminen edellyttää olevan päiväkodin purkamista sekä toiminnan siirtämistä väliaikaisiin väistötiloihin. Väliaikaisesta lisätilasta laskutetaan kustannusperusteinen vuokra.				Väistötilojen kustannusarvio 1 120 000 €	
Toteutus- ja hallintamuoto Toteutusmuoto on kokonaisurakka tai projektinjohtourakka. Valinta kiinteän- ja projektinjohtourakan välillä tehdään yleissuunnittelun aikana. Uudisrakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
Lisätiedot					

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	3
2	Selvitys rakennuspaikasta	3
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	5
4	Hankkeen laajuus	5
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	6
6	Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet	8
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	8
8	Rakentamiskustannukset.....	9
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	9
10	Ylläpito ja käyttötalous	10
11	Alustava aikataulu.....	10
12	Rahoitussuunnitelma	10
13	Väliaikaiset tilat.....	10
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	10

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän tarvepäättös
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Hankkeen aikataulu
- Liite 6 Viitesuunnitelma
- Liite 7 Pihasuunnitelma

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 8 Rakennettavuusselvitys
- Liite 9 Rakennustapaselostus
- Liite 10 Rakennetyypit
- Liite 11 Paloteknillinen selvitys
- Liite 12 LVI-tekniset tavoitteet, LVI-selostus
- Liite 13 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet, sähköselostus
- Liite 14 Keittiön laiteluettelo
- Liite 15 Energiasuunnittelun yhteenveto
- Liite 16 Joutsenmerkki-yhteenveto
- Liite 17 Asemakaava

Muistiot (hankkeen projektipankissa)

- Hankesuunnitteluvaiheen lukitus- ja turvapalaveri 21.9.2020
- Ympäristöpalvelut 7.10.2020
- Käyttäjän hyväksyntä viitesuunnitelmista 16.12.2020
- Paloteknillisten suunnitelmien ennakkokatselmus 13.10.2020
- Rava ennakkoneuvottelu 8.10.2020

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Osoitteeseen Soittajantie 10 toteutettava korvaava uudisrakennus päiväkodille
Käyntiosoite	Soittajantie 10, 00420 Helsinki
Arvioitu laajuus	2400 brm ² , 1920 htm ²
Hankennumero	2821U20086

Tämä hankesuunnitelma koskee päiväkotia Vanhaisen korvaavaa uudisrakennusta. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyi korvaavan uudisrakennuksen tarveselvityksen 16.6.2020.

Liite Suunnitteluryhmä

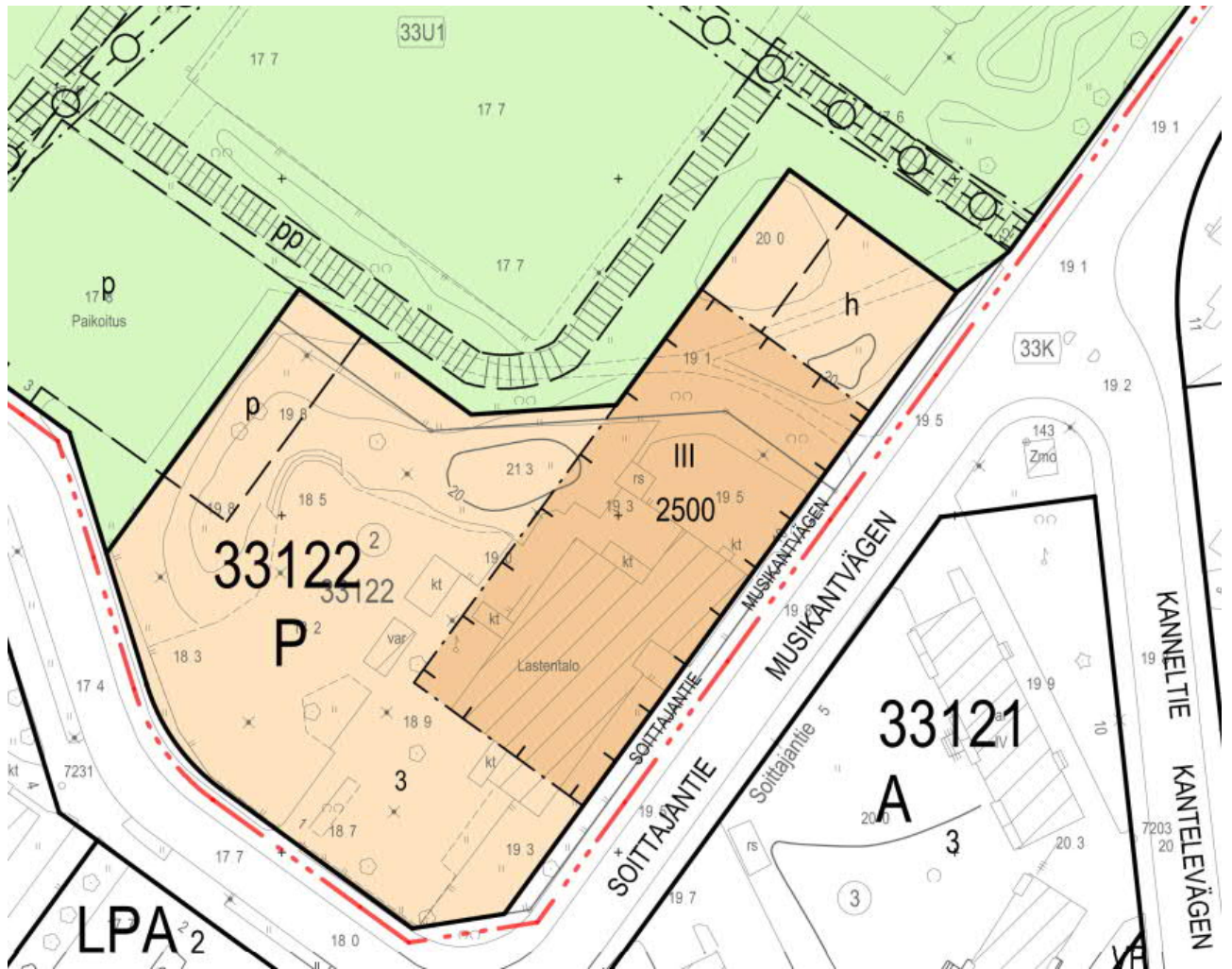
2 Selvitys rakennuspaikasta

Kaavatilanne

Hanketta varten on tehty asemakaavan muutos 12560. Kaupunkiympäristölautakunnan 1.9.2020 § 452 hyväksymä asemakaavan muutos tuli voimaan 16.10.2020.

Kaavan laadinnan aikana päiväkotia koskeva hankesuunnittelu on ollut käynnissä. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden, noin kolme kertaa nykyistä suuremman päiväkotirakennuksen rakentamisen olemassa olevan päiväkodin tilalle. Olevan päiväkodin tontti laajenee hieman liikuntapuistoon.

Tontin 33122/2 uusi rakennusoikeus on 2 500 kerrosneliometriä. Kaavaratkaisun myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 1 700 kerrosneliometriä. Tontin pinta-ala laajenee 1 077 m².



Liite Asemakaavan muutos 12560

Rakennuspaikka ja rakentamiskelpoisuus

Suunnitellun rakennusalueen maakerrosten paksuus on noin 4-11 metriä. Kairausten perusteella alueella on ohut täyttökerros, jonka alla on paksuimmillaan 5 metrin savikerros. Savikerroksen alla on 1-6 metrin paksuinen silttinen hiekkakerros ja sen alla moreenikerros ennen kalliota. Pohjamaa on routivaa. Pohjaveden pinnankorkeutta on havainnointu suunnitellun rakennuksen koilliskulmassa, jossa vedenpinnan korkeutta on mitattu kuukausittain.

Tuleva rakennus perustetaan tontin eteläosassa lyötävillä teräsbetonipaaluilla ja rakennuksen muu osa perustetaan anturoilla murskekerroksen välityksellä kantavan maan tai kallion varaan. Perustamistapojen vaihtumisvyöhykkeessä käytetään porattavia teräsputkipaaluja. Paalupituus vaihtelee arviolta 5-10 metrin välillä. Alueen putkijohdot sekä piha- ja liikennealueiden rakennekerrokset voidaan perustaa murskekerroksen välityksellä maan varaan.

Rakennuspaikat salaojitetaan ja maanvastaiset rakenteet routasuojataan. Alimmat lattiat tehdään kantavina, ja alustilat tuuletetaan koneellisesti katolle.

Liite Rakennettavuusselvitys

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Kannelmäen osa-alueella asui 1–6-vuotiaita lapsia vuoden 2019 lopussa 726. Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Kannelmäen osa-alueen lasten määrä pysyy melko tasaisena ja ennustekauden lopussa -lasten määrä olisi noin 20 lasta nykyistä vähemmän.

Kannelmäki-Hakuninmaa-Maununneva alueen palvelutiloihin liittyvä alueellinen tarkastelu on tehty vuonna 2016 yhteistyössä alueen asukkaiden, opetus- ja varhaiskasvatusviraston sekä tilakeskuksen kanssa. Tuolloin tarkasteltiin alueen väestönkehitystä sekä nykyisten tilojen kuntoa. Suunnitelmia on sen jälkeen tarkasteltu alueen vanhemmista koostuvan ryhmän, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä kaupunkiympäristötoimialan kanssa vuosittain.

Alueellisen tarkastelun yhteydessä arvioitiin, että uusi laajempi päiväkoti voi korvata nykyisen päiväkoti Vanhaisen lisäksi väliaikaisesti käyttöönotetun Soittajankuja 3 ryhmän tilat sekä päiväkoti Kanteleen. Uudishankkeen valmistuttua uusia paikkoja saataisiin noin 20 nykyistä enemmän. Väliaikaisten tilojen luopumista tarkastellaan myöhemmin alueen palvelutarpeen tarkentuessa. Talonrakentamishjelmassa on useita Kannelmäki – Hakuninmaa - Maununneva alueelle sijoituvia hankkeita. Yhteensä lähivuosien uudet tilahankkeet lisäävät paikkoja vähintään 70 paikalla.

Toiminnalliset perustelut

Hankkeessa toteutetaan tilat päiväkodille, joissa pedagogisesti monipuoliset sekä joustavat tilat edistävät toimintaa ja takaavat lapsille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituseriaatteiden ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteiden toteuttamisen.

Päiväkodin suunnittelussa hyödynnetään Helsingin kaupungin päiväkotien suunnitteluohjetta (ohjeellinen tilaohjelma 224 tilapaikkaa). Tilat mahdollistavat nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestämisen. Tilat ovat monimuotoiset ja joustavat sekä mahdollistavat pienryhmätoiminnan.

Liite Käyttäjän tarvepäättös

4 Hankkeen laajuus

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 päivähoitohenkilöstön 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.

Rakennettavassa päiväkodissa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1-6 vuotiaille suomenkielisille lapsille. Päiväkodissa on paikkoja noin 224 lapselle. Hoito- ja kasvatushenkilökuntaa tarvitaan 40-48 henkeä riippuen lasten ikäjakaumasta.

Päiväkodille rakennetaan aidattu ulkoilupiha, joka muodostaa sisätilojen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden oppimisympäristönä.

Osa rakennuksen yhteisistä tiloista on asukkaiden ja muiden toimijoiden varattavissa iltaisin ja viikonloppuisin päiväkodin toiminta-aikojen ulkopuolella, myös kesäaikaan. Tämä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

Hankkeen laajuus

Rakennuksen arvioitu laajuus on:

bruttoala 2396 brm²

huoneistoala ilman keittiötä ja ruuanjakelua 1792 htm² (8,00 htm²/lapsi)

huoneistoala sisältäen ammattikeittiön ja linjastot 1947 htm²

Liite Tilaohjelma

Laatutaso

Rakennus suunnitellaan Helsingin päiväkotien normaalin laatutason mukaiseksi siten, että se on tilankäytöllisesti tehokas ja toiminnallinen. Erityistä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen. Tietoteknisissä asennuksissa otetaan huomioon tulevaisuuden kasvatusta- ja oppimisympäristön vaatimukset.

Tilasuunnittelun laatutavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. 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 valitaan siten, että ne ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen, luonnonvalon hyödyntämiseen ja äänenvaimennukseen.

Uudisrakennuksen laatutason lähtökohtana ovat:

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

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Tavoitteena hakea kohteelle kaupunkiympäristön toimialan ensimmäistä Joutsenmerkkiä. Suomessa on toistaiseksi vasta kaksi päiväkotia ja neljä koulua toteutettu joutsenmerkittynä. Rakenteilla on kaksi joutsenmerkkiä hakevaa koulua ja yksi päiväkoti.

Joutsenmerkityssä talossa valvotaan rakentamista, käytettyjä rakennusmateriaaleja ja kaikkia rakennukseen tulevia tuotteita. Joutsenmerkillä ei ole erillisiä suoritusasoja, vaan kaikki kriteerit joko täyttyvät ja hanke saa sertifikaatin, tai jos jokin kriteeri jää täyttymättä, hanke jää ilman sertifikaattia. Kriteeristö on jaettu pakolliseen osioon, josta arvioidaan jokainen kohta rakennustyyppistä riippumatta, sekä pisteosioon, jossa täytyy kerätä rakennustyyppistä riippuva vähimmäispistemäärä. Päiväkoti- ja koulurakennuksien kohdalla on saatava vähintään 14 pistettä 39:sta mahdollisesta pisteestä.

Hankesuunnittelun enimmäiskustannusarvioon on sisällytetty Joutsenmerkille laskettu erillinen hankekustannusarvio, joka ei välttämättä realisoidu kokonaan.

Monet joutsenmerkkikriteerit, kuten valaistuksen tarpeenmukainen ohjaus ja aurinkosähkö ovat kaupungin toimintamalleja normaalistikin eli niistä ei muodostu kustannusvaikutuksia ns. normaaliin rakentamiseen verrattuna. Joutsenmerkitty rakennus ei pääosin edellytä suunnitteluratkaisultaan normaalista poikkeavaa, mutta joutsenmerkkikriteerien täyttymistä on todennettava jatkuvasti suunnittelun edetessä mm. esitettyjen materiaalien ja rakenteiden ja vaadittujen toiminallisuuksien osalta.

Merkittävä asia joutsenmerkkirakennuksessa ovat hyväksytyt tuotteet. Rakentamisessa käytettyjä rakennusmateriaaleja ja kemikaaleja valvotaan: Joutsenmerkityssä talossa tiedetään niin se, millaista on kattotuoleissa käytetty puu kuin se, millaista pinnoitetta on käytetty pesuhuoneen kaakeleiden kiinnityksessä. Rakennuksesta on oltava täydellinen tuoteloki ja lähes kaikkien tuotteiden on oltava joutsenmerkittyjä tai ne pitää erikseen hyväksyttää joutsenmerkkiorganisaatiolla. Hyväksyttävien tuotteiden tulee täyttää kriteerivaatimukset. On todennäköistä, että urakoitsija joutuu kiinnittämään yhden työmaainsinöörin pelkästään Joutsenmerkkiä varten koko rakentamisen keston ajalle. Myös jo hakemusprosessin ensimmäisessä vaiheessa Ympäristömerkintään toimitettavan materiaalin koostamiseen sekä rakennusprojektin edettyä Ympäristömerkintään toimitettava dokumentaatio on edellyttänyt hankkeessa lisäresurssointia.

Joutsenmerkin aiheuttamia lisäkustannuksia

- Sertifiointimaksut.
- Rakennuttamisen lisäkustannukset johtuen hakemusprosessista sekä kaikkien joutsenmerkkiin liittyvien asioiden selvityksestä ja suunnittelunohjauksesta joutsenmerkin osalta.
- Suunnittelun lisäkustannukset kuten elinkaaritavoitteiden, luonnonvalosimuloinnin sekä materiaalin valintojen jatkuva tarkkailu suunnitteluvaiheessa.
- Materiaalivaatimukset täyttävien tuotteiden löytäminen. Jos tietokannasta ei löydy tuotetta, tulee ottaa yhteyttä tuotteen valmistajaan ja pyytää kirjautumaan tietokantaan ja lisäämään tuotteensa sinne. Jos valmistaja ei halua kirjautua tietokantaan, tulee pyytää valmistajaa täyttämään asianmukainen vakuutus ja toimittamaan vakuutus yhdessä tuotteen käyttö-turvallisuustiedotteen/tuoteselosteen kanssa.
- Mahdollisesti kalliimmat materiaalivalinnat.
- Urakoitsijan mahdollinen riskivaraus joutsenmerkin aiheuttamasta urakkavelvollisuuteen kuuluvasta työstä.
- Urakoitsijan työmaatoimihenkilö tai työmaainsinöörivaraus.

6 Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet

Elinkaaritavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat hankkeelle asetetut elinkaaritavoitteet, joilla pyritään energiatehokkaaseen, elinkaarikestävään, luontoarvot huomioivaan sekä resurssiviisaaseen rakentamiseen. Joutsenmerkki-kriteeristö asettaa elinkaaritavoitteet hankkeelle.

Liite Joutsenmerkki yhteenveto

Energiatavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana ovat Helsingin kaupungin energiatehokkuus- sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 –tavoitteiden kautta määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia.

Rakennusosien lämmöneristävyyden, tiiveyden ja valaistuksen tehotiheyden osalta noudatetaan Energiatehokkaan palvelurakennuksen suunnitteluohjeessa esitettyjä arvoja, joilla pyritään hyvään energiatehokkuuteen.

Hankesuunnitteluvaiheessa on vertailtu erilaisia energiantuotantoratkaisuja elinkaarikustannusten, päästövaikutuksen sekä asetettujen tavoitteiden toteutumisen näkökulmasta. Tarkastelujen perusteella jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu vaihtoehto, jossa pääosa lämmitystarpeesta katetaan maalämmöllä (9 kpl porakaivoja á 300 m) ja loput sähkökattilalla. Vesikatolle asennetaan noin 23 kWp:n aurinkosähköjärjestelmä, jolla tuotetaan 10 % sähköntarpeesta.

Rakennukselle hankesuunnitteluvaiheessa laskettu energiatehokkuuden vertailuluku eli E-luku2018 on 65 kWhE/m²,a ja se alittaa vaatimukseksi asetetun 80 kWhE/m²,a. Hankkeelle laskettu E-luku alittaa määräystason 35 %:lla.

Rakennuksen laskennallinen tavoite-energiankulutus (ostoenergia) on hankesuunnitteluvaiheen laskelmien perusteella 172 MWh sähköä vuodessa.

Liite Energiasuunnittelun yhteenveto

Jätehuolto

Hankkeessa noudatetaan Helsingin kaupungin jätehuollon suunnitteluohjetta. Kaikissa kohteissa on tilat ja keräysvälineet jätteiden tehokkaaseen lajitteluun (yhdyskuntajätteet: biojäte, kartonki ja pahvi, paperi, lasi, metalli, muovipakkaukset ja sekajäte sekä vaaralliset jätteet).

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille lapsille ja nuorille sopiviksi, lapsen ja nuoren kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi. Tilat mahdollistavat yhteisöllisyyden lisäämisen alueella. Lapsen näkökulmasta päiväkotipaikka omalla asuinalueella

mahdollistaa kaverisuhteiden muodostumisen lähellä kotia ja tutustumisen ja liikkumisen omalla alueella.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

”Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt”.

Uudishanke mahdollistaa strategianmukaisten lähipalveluiden tarjoamisen Kannelmäen alueella, millä parannetaan lasten, nuorten ja perheiden arkea. Sujuvat yhteydet Kannelmäen peruskoulun muihin toimitiloihin edistävät yhteisöllisyyttä ja yhtenäistä opinpolkua. Varhaiskasvatus- ja peruskoulupalvelut ovat perheille arjen lähipalvelu.

”Moderni ilmastovastuu”

Hanke toteutetaan julkisivuiltaan ja pintarakenteiltaan pääosin puurakenteisena, mikä edistää Helsingin hiilineutraalisuustavoitteen toteutumista. Rakennettavalle päiväkodille on tarkoitus hakea Joutsenmerkkiä, ks. hankesuunnitelman luku 5.

Hankkeen riskit

Hankkeen riskinä nähdään riittävän suoritustason saavuttaminen urakka-aineiston osalta. Joutsenmerkin kustannuslisän minimoimiseksi tulee jo urakka-aineistoon määrittää mahdollisimman kattavasti hankkeeseen soveltuvia materiaaleja. Mitä enemmän soveltuvia tuotteita on ennakolta määritetty, sitä lähempänä ollaan rakennustuotteiden valintaprosessin osalta ns. normaalia rakentamista. Urakkaohjelmassa tulee avata mahdollisimman tarkasti urakoitsijan vastuu joutsentoteutuksesta, jotta kuvattu työmäärä vastaa todellista. Pääsääntöisesti toteutus ei poikkea totutusta, mutta rakennustuoteprosessi hyväksyntöineen ja materiaalokeineen vaatii lisäresurssin.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 9/2020 RI 104,3; THI 187,2 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 11 353 000 € (4 738 €/brm²).

Em. kustannusarvion on sisällytetty Joutsenmerkille laskettu erillinen hankekustannusarvio, joka ei välttämättä realisoidu kokonaan.

Hankesuunnitteluvaiheen Joutsenmerkki-lisäarvio on yhteensä 1 000 000 € (alv 0%). Lisäarviosta käytetty hankesuunnitteluvaiheessa n. 100 000 € (alv 0%).

Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio ilman Joutsenmerkkilisää on arvonlisäverottomana 10 353 000 € + 100 000 € = 10 453 000 € (4 363 €/brm²).

9 Tilakustannus käyttäjälle

Jos hankepäättöksen mukainen enimmäiskustannus toteutuu, tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaisesti suunnitellulle noin 1947 htm² kokonaislaajuudelle määritelty tilakustannus eli sisäinen vuokra on enintään 777 554 euroa vuodessa ja kuukaudessa enintään 64 796 euroa eli 33,28 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on noin 26,75 euroa/htm²/kk eli 624 987 euroa vuodessa sekä ylläpitovuokran noin 6,03 euron/htm²/kk eli 140 885 euroa vuodessa. Kokonaisvuokra sisältää myös hallintokulun 0,50 e/m²/kk eli 11 682 euroa vuodessa. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet ja siihen varataan noin 190 000 euroa. Luku ei sisällä tietohallinnon käynnistämiskustannuksia, joka on noin 9 000 euroa. Arvio muuttokustannuksista on noin 25 980 euroa. Vuosittaiset toiminnankustannukset ovat noin 2 320 000 euroa/vuosi.

11 Alustava aikataulu

Toteutussuunnittelu 02/2021 – 11/2021
Rakentamisen valmistelu 11/2021 – 03/2022
Päiväkodin muutto väistötiloihin 12/2021
Purkutyöt tontilla 01 – 03/2022
Rakentaminen 04/2022 – 06/2023
Käyttöönotto 07/2023
Päiväkodin toiminta alkaa uusissa tiloissa 08/2023

12 Rahoitussuunnitelma

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2022 - 2023.

13 Väliaikaiset tilat

Rakentaminen edellyttää olevan päiväkodin purkamista sekä toiminnan siirtämistä väliaikaisiin tiloihin. Tämä on erillinen hanke. Väliaikaisesta tilasta laskutetaan normaali kustannusperusteinen vuokra.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Toteutusmuoto on kokonaisurakka tai projektinjohtourakka. Valinta kiinteän- ja projektinjohtourakan välillä tehdään yleissuunnittelun aikana.

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