

Lpk Tuuli, uudisrakennus Jasmiinikuja 3, 00300 Helsinki



Uudisrakennus

Hankenro 2821U20113

Sijainti



Lpk Tuuli sijaitsee osoitteessa Jasmiinikuja 3, Etelä-Haagan kaupunginosassa (29), korttelissa 29250, tontilla 1.

Korttelissa on voimassa oleva asemakaava numero 12804 (vahvistettu 21.06.2023). Tontti on merkitty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL).



Hankesuunnitelma
3.11.2023

LPK Tuuli uudisrakennus
Jasmiinikuja 3
00300 Helsinki

Yhteenveto

Hankkeen nimi Lpk Tuuli, uudisrakennus					Hankenumero 2821U20113			
Osoite Jasmiinikuja 3, 00300 Helsinki					Rakennustunnus (RATU) 8766 (säil. rakenn. osa)			
Sijainti 29 Etelä-Haaga, kortteli 29250, tontti 1					Kiinteistöobjekti 4077			
Käyttäjä/toiminta Kasvatus ja koulutus, varhaiskasvatus ja esiopetus					Asiakas-/oppilas- 196 tp			
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot	brm ²	htm ²	hym ²	m ³				
Pinta-alat: uudisrak. + säilytettävä rak. osa *lisäksi 33 brm ² kylmä ulkovarasto (uudis)	*2237+375	1803 + 302	1380+302	9117+1090				
Hankkeen tarpeellisuus Alueen nykyisistä päiväkodeista osa toimii tilallisesti haastavissa tai korjaustarpeessa olevissa tiloissa. Uudisrakennushanke mahdollistaa ajanmukaisten, terveellisten ja toimivien tilojen tarjoamisen sekä harkinnanvaraisesti pienemmistä tiloista luopumisen. Lisäksi alueen ennustettuun varhaiskasvatusikäisten määrän kasvuun on mahdollista vastata lisäpaikoin.								
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 8/2023 RI 111,0; THI 205,7)	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)				
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus	2237	1803	1380	11 790 000 €				
Muutos / Korjaus / Perusparannus	375	302	302	1 390 000 €				
Yhteensä	2612	2105	1682	13 180 000 €				
Investointikustannusten jakautuminen				5046 € / brm ²				
				6261 € / htm ²				
				67 244 € / asiakas				
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle	po/iv €/ htm ² /kk	po/tv €/ htm ² /kk	mv €/ htm ² /kk	yp €/ htm ² /kk	yk €/ htm ² /kk	yht. €/ htm ² /kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (1803 htm ²)	12,28	13,00	0,58	7,51	0,67	34,04	71 755	872 879
Nykyinen vuokra (598 htm ²)	8,05			3,05		11,10	6 637	79 644
Toiminnan käynnistämiskustannukset: irtokaluste- ja tekniikkahankinnat 190 000 €, muuttokustannukset 26 000 €.								
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 11/2023 – 05/2024, rakentamisen valmistelu 06/2024 – 10/2024, esirakentaminen ja vanhan rakennuksen osittainen purku 08/2024 – 12/2024, rakentaminen 01/2025 – 08/2026								
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 9,03 milj.€ vuosille 2023-25. Hankkeen toteutuksen edellyttämä kasvanut rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmassa.								
Väistötilat Kangaspellontie 6a (60 tilapaikkaa)					Väistötilojen kustannusarvio 233 826 €/vuosi			
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.								
Lisätiedot Uudisrakennuksen tilapaikat ovat osoitettu LPK Tuulin (60 tp) korvaaviksi tiloiksi. Tarvekuvauksen mukaan harkitaan myös LPK Pensselin (44 tp, Taavetinkuja 11) ja LPK Suopursun (46 tp, Punamäenpolku 1) tilojen korvaamista. Lisäksi kohteessa vastataan alueen ennusteen varhaiskasvatusikäisten määrän kasvuun.								

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän tarvekuvaus
- Liite 3 Tilaohjelma, sis. vertailu tavoitetilaohjelmaan
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 7 Rakennuspaikan tekninen selvitys
 - Liite 7a Pohjarakennusluonnos
 - Liite 7b Rakennettavuusselvitys
- Liite 8 Tontin rakennuskelpoiseksi saattaminen
 - Liite 8a Tutkimusraportti pintamaan pilaantuneisuudesta
 - Liite 8b Kaapeliselvitys
- Liite 9 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 10 Osittain purettavan rakennuksen kuntotutkimukset
 - Liite 10a Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus
 - Liite 10b Haitta-ainetutkimus
 - Liite 10c LVI-järjestelmien kuntotutkimus
- Liite 11 Rakeneviitesuunnitelmat
- Liite 12 Arkkitehtiviitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus
- Liite 13 LVI-viitesuunnitelmat
- Liite 14 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat
- Liite 15 Pihan viitesuunnitelma
- Liite 16 Palotekninen selvitys
- Liite 17 Esteettömyysasiamies, muistio 19.6.2022 päivitetty 19.5.2023
- Liite 18 Helsingin kaupungin elinkaaritavoitteiden toteutumisen seurantaraportti
- Liite 19 Energialaskentaraportti
- Liite 20 Työturvallisuusriskit
- Liite 21 Kosteudenhallinta
 - Liite 21a Kosteudenhallinnan riskikartta ja muistio 6.10.2022

Liite 21b Suunnitelmien katselmointimuistio 25.5.2023

- Liite 22 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)
- Liite 23 Kaupunginmuseon lausunto kaavamuutoksesta
- Liite 24 Ympäristöpalvelu, muistio 12.9.2022
- Liite 25 Kaupunkikuvatyöryhmän lausunto, 27.2.2023
- Liite 26 Käyttäjän työsuojelu, muistio, 12.10.2022
- Liite 27 Vuokravaikutuslaskelma, 30.10.2023

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Lpk Tuuli, korvaava uudisrakennus
Osoite:	Jasmiinikuja 3, 00300 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 29, Etelä-Haaga, kortteli 29250, tontti 1
Laajuus:	2237 (uudisrakennus) + 375 (säilytettävä rakennuksen osa), yht. 2612brm ²
Hankenumero:	2821U20113
Kiinteistöobjekti:	4077
Rakennustunnus (RATU):	8766

LPK Tuuli, korvaava uudisrakennus -hankkeella korvataan LPK Tuulin tilat. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Nykyisen LPK Tuulin tilatarpeiden lisäksi mahdollistetaan lähiseudun toiminnallisesti haastavista päiväkotitiloista luopuminen ja varaudutaan varhaiskasvatuspalveluiden kysynnän kehitykseen alueella.

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

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta käsittelee LPK Tuulin tarveselvitystä kokouksessaan 12.12.2023.

Päiväkodin tontille ja tätä ympäröivälle puistoalueelle on laadittu kaavamuutos samanaikaisesti hankesuunnittelun kanssa. Kaava on tullut voimaan 16.8.2023.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta ja rakennuksesta

Rakennuspaikka sijaitsee Haagan kaupunginosassa Jasmiinikuja 3:ssa. Tontilla sijaitseva 60 tilapaikkainen nykyinen päiväkotirakennus puretaan osittain. Arkkitehti Reijo Jallinojan suunnittelema yksikerroksinen rakennus on valmistunut vuonna 1990. Nykyinen päiväkotirakennus on huonokuntoinen, toiminnallisesti haastava sekä alueen lapsimäärään nähden liian pieni. Kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti kaavassa on osoitettu suojelumerkintä rakennuksen pyöreälle osalle. Säilytettävä päiväkotirakennuksen osa kunnostetaan hankkeen yhteydessä tilaohjelman ulkopuoliseksi kylmäksi sääsuojatilaksi lasten leikeille.

Nykyisen rakennuksen osittainen purku tehdään erillisenä hankkeena.

Asemakaavan tunnus on 12804 ja se on tullut voimaan 16.8.2023. Uudisrakennuksen tontti sijaitsee korttelissa 29250. Se on merkitty asemakaavaan YL-tunnuksella, eli se muodostaa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen.

Tontin laajuus on 5706 m² ja rakennusoikeutta on 2800 m². Uudisrakennuksen kerrosala on 2254 m².

Rakennuspaikka sijaitsee Korppaanmäen (Pikku-Huopalahti) asuinalueen ja Tilkanniityn puistoalueen rajalla. Lapset saatetaan päiväkotiin kävellen, polkupyörällä tai autolla. Lyhytaikainen saattopysäköinti onnistuu Korppaanmäentien varrella olevalle LPA-tontille toteutettavalle pysäköintialueelle. Pysäköintialue toteutetaan Tilkanniityn puistokunnostuksen yhteydessä, ja kulut osoitetaan rakennettavan päiväkodin hankkeelle. Lähimmät julkisen liikenteen pysäkit sijaitsevat alle 200 metrin etäisyydellä kohteesta.

Uudisrakennus liitetään alueen olemassa oleviin vesi-, viemäri-, ja sähköverkostoihin. Rakennukseen toteutetaan maalämpö, ja vesikatolle sijoitetaan aurinkopaneelit. Hulevedet viivytetään tontilla, ja ne johdetaan kaupungin sadevesiverkostoon.

Rakennukseen toteutetaan väestönsuoja.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvion mukaan alueen varhaiskasvatuksen tilapaikkatarve kasvaa 2030-luvun taitteeseen asti. Tämän jälkeen tilapaikkatarve hieman vähenee. Alueella on pienempiä, toiminnallisesti haastavia tai huonokuntoisia päiväkoteja, joiden luopumista voidaan arvioida LPK Tuulin uudisrakennuksen valmistumisen myötä.

Lähialueen hankkeiden tilatarkasteluiden yhteydessä on havaittu, että alueella ei ole tarjolla varteenotettavia vaihtoehtoisia tiloja esimerkiksi vuokrahanketta ajatellen.

Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, varhaiskasvatuksen osallistuminen ja elinkaaritietoinen uudisrakentaminen. LPK Tuulin uudisrakennuksella varaudutaan alueen kunnalliseen varhaiskasvatustarpeeseen ja sen tulevaan kehitykseen.

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. Nykyiset tilat ovat toiminnalle liian ahtaat, ja rakennuksessa on otettu käyttöön myös toiminnalle huonosti soveltuvia tiloja.

Hankkeeseen toteutetaan aiempaa merkittävästi suurempi ja monipuolisempi leikkipiha. Aidattu piha varustetaan kaikenikäisille päiväkotilapsille soveltuvilla välineillä. Piha varusteineen suunnitellaan osana kohteen kokonaisarkkitehtuuria. Lisäksi pihan pinnanmuodot ja istutukset sovitetaan huolellisesti ympäröivän puiston kunnostuksen suunnitelmaan. Peruskorjattava rakennuksen osa toteutetaan päiväkotia palvelevaksi tilaohjelman ulkopuoliseksi ”rospuuttotilaksi”, eli kylmäksi sääsuojatilaksi lasten leikeille.

Päiväkodin huoltoalue toteutetaan leikkipihasta katsottuna rakennuksen toiselle puolelle. Ajo huoltoalueelle tapahtuu Jasmiinikujan kautta.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Nykyisessä päiväkotirakennuksessa on suoritettu vuosina 2021–2022 seuraavat tutkimukset:

- Haitta-ainetutkimus
- LVI-järjestelmien kuntotutkimus
- Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus

Tutkimukset osoittavat, että rakennetekniset ratkaisut kohteessa ovat johtaneet laajoihin kosteus- ja mikrobivaurioihin ulkoseinissä, alapohjassa ja vesikaton alapuolisessa lämmöneristetilassa. Haitta-aineiden osalta kohteessa on vähemmän kriittisiä ongelmia. Sisäilmaongelmaa on ennestään pahentanut puutteelliset säädöt LVI-järjestelmissä.

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

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 196:lle 1–6-vuotiaalle lapselle. Rakennuksessa tulee työskentelemään arviolta 39 henkilöä varhaiskasvatuksen parissa. Henkilökunnan määrä riippuu lasten ikäjakaumasta.

Osa toiminta-alueista rakennetaan vuorohoidon vaatimusten mukaisesti, jolloin tiloissa voidaan järjestää myös ympärivuorokautista hoitoa.

Hankkeen laajuus

Laajuustiedot	Uudisrakennus	Säilytettävä rakennus
Tontin ala	5 706 m ²	
Rakennusoikeus	2 800 kem ²	
Kerrosala	2 254 kem ²	375 kem ²
Bruttoala	2 237 brm ²	375 brm ²
Huoneistoala	1 803 htm ²	302 htm ²
Hyötyala	1 380 hym ²	302 hym ²

Toteutetaan päiväkodin uudisrakennus, kylmä ulkovarastorakennus, sekä liittyvä piha-alue koko tontin alalta. Tontilla nykyisin olevan rakennuksen osa ja siihen liittyvät kylmät ulkovarastot puretaan. Säilytettävä nykyisen päiväkotirakennuksen osa peruskorjataan osana hanketta.

Laatutaso

Rakennus toteutetaan puurunkoisena CLT-elementein. Alapohjassa on tuulettuva alustila. Alapohjan rakenteena toimii pääosin ontelolaatasto, VSS:n ja katosten alueella alapohja on maanvarainen. Välipohjan rakenteena CLT-betoni-liittolaatta. Yläpohja puurakenteisin kertoripaelementein. Rakennus paalutetaan teräspaaluin.

Julkisivumateriaalina on kiviaineinen julkisivulevy. Julkisivussa on CLT-elementeistä toteutettuja maalattuja puuosia sekä metallisia säleikköosia. Ulkovarasto on puu-rankarakenteinen ja julkisivut on verhottu puulla ja kiviaineisella julkisivulevyllä. Vesikate on bitumikermikate. Säilytettävä rakennuksen osa on julkisivuiltaan puuverhoiltu ja katto on peltikate. Säilytettävän rakennuksen osalta rakenteet korjataan tarvittavilta osin.

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. Piha suunnitellaan yhteistyössä puiston kunnostushankkeen kanssa yhteensopivaksi koroiltaan ja istutuksiltaan.

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.

LPK Tuulin 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 Tilahjelma, sis. vertailu tavoitetilahjelmaan
Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
Liite 5 Viitesuunnitelmat
Tekninen liite 22 Kosteudenhallinnan riskikartta

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Tontilla on todettu pilaantuneita maita, joiden laajuus tarkentuu toteutussuunnittelun aikana. Näiden osalta tontti vaatii maaperän puhdistuksen ennen varsinaisen rakentamisen aloitusta.

Tontti sijaitsee taimenen lisääntymisen kannalta alueellisesti merkittävän Haaganpuron läheisyydessä. Tontin hulevesijärjestelyt suunnitellaan huolella, myös rakentamisen ajaksi.

Nykyinen päiväkotirakennus on kaupunginmuseon luonnehdinnan mukaan alueellinen identiteettirakennus, jonka osittainen säilyttäminen on alueen arkkitehtonisen kokonaisuuden kannalta tärkeää. Uudisrakennuksen osalta on kaupunkikuvallisesti tärkeää tarkastella sekä vaikutuksia Tilkanneityn puistokokonaisuuteen, että julkisivujen soveltumista ympäröivän alueen rakennettuun ympäristöön.

Rakenteilla, laitteilla ja järjestelmillä ei ole erityisvaatimuksia.

6 Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet

6.1. Elinkaaritavoitteet

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

Elinkaaritavoitteet on asetettu Helsingin kaupungin palvelurakennusten elinkaaritavoitteiden mukaisesti. Tavoitteet koskevat käyttöikä, elinkaaren hiilijalanjälkeä ja elinkaarikustannuksia, hulevesien hallintaa ja viherkerrointa, resurssiviisautta, jätehuollon suunnittelua, kestävää liikkumista, energiatehokkuutta, uusiutuvaa energiaa ja energiamittarointia.

Tekninen liite 18 Helsingin kaupungin elinkaaritavoitteiden toteutumisen seurantaraportti

6.2. Energiatavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana ovat määräystasoa parempi energiatehokkuus, sisäisten hukkaenergiavirtojen tehokas hyödyntäminen sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia.

Hankesuunnitteluvaiheessa on vertailtu erilaisia energiantuotantoratkaisuja elinkaarikustannusten sekä hiilijalanjäljen näkökulmasta. Jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu maalämpö. Jäähdytys tuotetaan vapaajäähdytyksellä ja koneellisesti hyödyntäen maalämpöpumppuja. Vesikatolle sijoitetaan noin 28 kWp:n aurinkosähköjärjestelmä. Maalämmöllä katetaan noin 98 % lämmitysenergiatarpeesta, ja lämmityksen huipputehontarve katetaan sähkökattilalla. Sähkön kokonaistarpeesta aurinkosähköllä katetaan noin 13 % osuus.

Hankkeen E-lukutavoite on 70 kWhE/m²*a. Hankesuunnitelmassa esitetyillä teknisillä ratkaisuilla E-luvuksi on laskettu 56 kWhE/m²*a. E-luku- sekä tavoite-energiankulutustavoitteet on esitetty tarkemmin tämän hankesuunnitelman teknisiin asiakirjoihin kuuluvassa energialaskentaraportissa.

*Tekninen liite 19 Energialaskentaraportti***6.3. Jätehuolto**

Suunnittelun lähtökohtana on mahdollistaa kaikkien erilliskerättävien jätteiden tehokas syntypaikkalajittelu.

Jätejärjestelmä tässä hankkeessa on syväkeräyssäiliöt. Suunniteltujen syväkeräyssäiliöiden määrä on yhteensä 4 kpl 5 m³. Syväkeräyssäiliöissä kerätään sekajäte (5 m³), biojäte (1 m³), muovipakkaukset (3,2 m³), kartonkipakkaukset ja pahvi (5 m³), lasipakkaukset (0,5 m³), pienmetalli (0,5 m³) ja keräyspaperi (1,6 m³).

7 Vaikutusten ja riskien arviointi**Vaikutukset tiloihin ja toimintaan**

Päiväkodin korvaavan uudishankkeen myötä saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät päiväkotitilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa. Uudisrakennuksen suurempi tilapaikkamäärä mahdollistaa tulevaisuudessa harkinnanvaraisesti alueen pienemmistä ja toiminnallisesti haastavista päiväkotikohteista luopumisen.

Uudisrakennukseen toteutetaan myös vuorohoidon tilat, jotka ovat alueella tähän mennessä olleet vain LPK Kanervassa.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 seuraavia tavoitteita:

- Varhaiskasvatuksen tilat ovat laadukkaat ja tarkoituksenmukaiset. Tilat korvaavat huonokuntoiset, sisäilmaolosuhteiltaan erittäin 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. Valtaosa lämmöntarpeesta ja osa sähköntarpeesta katetaan uusiutuvalla energialähteellä. Rakennuksen puurunko vähentää hankkeen elinkaaripäästöjä
- Eriarvoistumisen vähentäminen. Nykyisessä LPK Tuulissa on vain 60 tilapaikkaa. Uudisrakennuksen toteuttaminen tilapaikkaluvultaan aiempaa päiväkotiyksikköä suurempana mahdollistaa sen, että varhaiskasvatuspalveluja voidaan tarjota aiempaa useammalle.

Hankkeen riskit

- Työmaa sijaitsee virkistysalueena toimivan puiston laidalla. Puisto on enimmäkseen remontissa samanaikaisesti uudisrakennushankkeen kanssa, mutta työmaan ympäristössä jatkuu myös normaali kävely- ja pyöräilyliikenne. Työmaa ei saa aiheuttaa vaaratilanteita tai kohtuutonta haittaa ympäristölleen

- Työmaan hulevedet mitataan ja käsitellään tontilla ja huolehditaan, etteivät valu puistoalueen kautta Haaganpuroon, joka on taimenpuro.
- Rakennus suunnitellaan puurunkoisena. Rakenteiden rakennusaikaisen kostumisen ehkäisemiseksi suunnitteluvaiheessa laaditaan ohjeet valittavien materiaalien ja rakenteiden työnaikaiselle varastoinnille ja käsittelylle.
- Hankkeen osana kunnostettava säilytettävä rakennuksen osa sisältää vähäisissä määrin haitta-aineita. Näiden purku hoidetaan asianmukaisesti

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion (HKA 25.09.2023) mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 12/2022; RKI = 111,0; THI = 205,7 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 13 180 000 € (5 046 €/brm²). Bruttoalaan ei sisälly kylmät tilat.

Hankkeen investointikustannus tilapaikkaa kohden on noin 67 245 €, 196 tilapaikkaa.

Hankkeen kustannuksia nostavat haastavat perustamisolosuhteet, rakennuksen lattiakoron edellyttämät maamassojen kevennykset piha-alueilla sekä säilytettäväksi määrätyn rakennuksen osan vaatimat kunnostus- ja muutostyöt. Lisäksi kohteen korkeat kaupunkikuvalliset vaatimukset ja tämän aiheuttama uudelleen suunnittelu nostaa hankkeen kustannuksia.

Jatkosuunnittelussa selvitetään edelleen mahdollisuuksia kustannusten karsimiseen.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen kustannuksista määritelty kokonaisvuokra on 872 879 euroa/vuosi (34,04 euroa/htm²/kk). Tästä pääomavuokran osuus on 25,86 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on huoneistoala 2137 htm². Vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä.

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

Käytöstä poistuneista LPK Tuulin tiloista osoitteessa Jasmiinikuja 3 kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksoi vuokraa noin 57 764 €/vuosi. Tilojen laajuus oli 598 htm².

Tekninen Liite 27 Vuokravaikutuslaskelma, 30.10.2023

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Kalustamisen kustannukset ovat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan 190 000 € (alv 0 %).

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varaa väistötiloihin siirtymisen ja vaiheistuksen aiheuttamiin muuttokustannuksiin 26 000 € (alv 0 %). Siivouskustannusarvio on 52 000 €/vuosi (alv 0 %).

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen aikataulu on seuraava:

- | | |
|--|-------------------|
| • Viite-/ hankesuunnittelu: | 04/2022- 06/2023 |
| • Toteutussuunnittelu: | 11/2023-05/2024 |
| • Väistötilatarve | 08/2023-09/2026 |
| • Rakentamisen valmistelu | 06/2024-08/2024 |
| • Vanhan rakennuksen osittainen purku, esirakentaminen | 08/2024-12/2024 |
| • Rakentaminen | 01/2025 - 08/2026 |
| • Muutto tiloihin | 09/2026 - 10/2026 |

Liite 6 Hankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2023–2032 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 9 030 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 2100 brm² ja toteutus vuosina 2023–2025.

Hankesuunnittelussa hankkeen laajuus ja kustannukset ovat kasvaneet ja ovat nyt 2612 brm² ja 13,18 miljoonaa euroa (alv 0 %). Hankkeen kaupunkikuvallisen tarkastelun aikana nousi esille jatkosuunnittelutarpeita, joiden takia hankkeen suunnittelukustannukset ovat kasvaneet merkittävästi. Lisäksi hankkeeseen liittyvän vanhan rakennuksen säilytettävän osan peruskorjauskustannuksia ei ole huomioitu alkuperäisessä rahoitusvarauksessa.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä kasvanut rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamisohjelmassa.

13 Väistötilat

Väistötilat tarvitaan hankkeen valmistumiseen saakka. Väistötilat on järjestetty osoitteessa Kangaspellontie 6a. Väistötilassa on 60 tilapaikkaa. Väistötila on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Väistötilojen tilakustannus käyttäjälle on 18,95 euroa/m²/kk eli noin 233 826 euroa/vuosi, hintatasossa 4/2023.

Uuden vuokramallin mukaan koulun ja päiväkodin väistötilojen kustannukset eivät sisälly hankkeen pääomavuokraan. Väistötilan käyttäjä maksaa vuokraa siitä tilasta, jota kulloinkin käyttää.

Tilat-palvelun asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö on tehnyt päätöksen väistötiloista 21.04.2023 §12.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Hankkeen toteutus- ja ylläpitovastuut ovat kaupunkiympäristötoimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden Tilat-palvelulla. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusmuoto tarkentuu yleis- ja toteutussuunnittelun aikana.