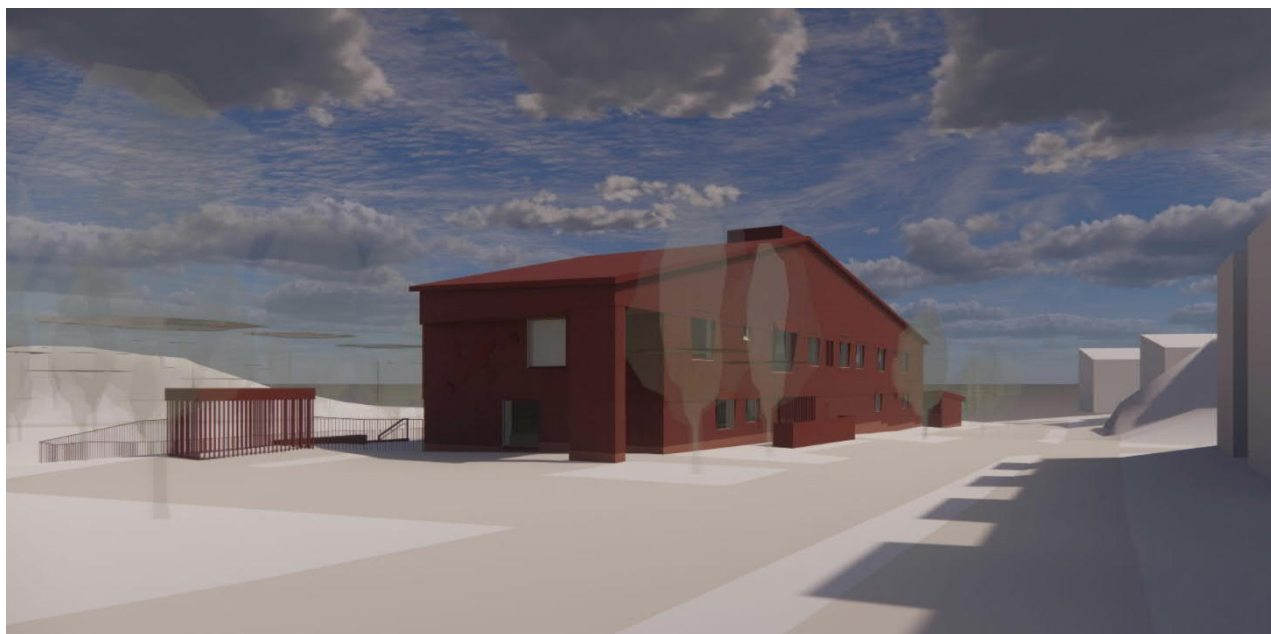


## Uudisrakennus, päiväkot Harbonkatu 8, 00980 Helsinki



## Sijainti



## Yhteenvedo

|  |                                     |                                     |                                  |                                  |  |                                    |              |             |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|------------------------------------|--------------|-------------|
| <b>Hankkeen nimi</b><br>Uudisrakennus, päiväkot  |                                     |                                     |                                  |                                  | <b>Hankenumbero</b><br>2821U20155                      |                                    |              |             |
| <b>Osoite</b><br>Harbonkatu 8, 00980 Helsinki  |                                     |                                     |                                  |                                  | <b>Rakennusnumero (RATU)</b>                           |                                    |              |             |
| <b>Sijainti</b><br>Kaupunginosa 54 Vuosaari, kortteli 54245, tontti 1  |                                     |                                     |                                  |                                  | <b>Kiinteistötunnus</b><br>6991                        |                                    |              |             |
| <b>Toimiala/palvelukokonaisuus</b><br>Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, varhaiskasvatus ja esiopetus  |                                     |                                     |                                  |                                  | <b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b><br>140 tilapaikkaa |                                    |              |             |
| <b>Rakennuksen laajuustiedot</b>   | brm <sup>2</sup>                    | htm <sup>2</sup>                    | hym <sup>2</sup>                 | m <sup>3</sup>                   |  |                                    |              |             |
|  | 1490                                | 1371                                |                                  |                                  |  |                                    |              |             |
| <b>Hankkeen tarpeellisuus</b><br>Itäisen suurpiirin alueella 1-6-vuotiaiden määrä kasvaa vuoden 2022 väestöennusteen mukaan vuoden 2021 toteumaan verrattuna noin 600 lapsella vuoteen 2036 mennessä. Ennustekauden lopussa Vuosaaren peruspiirissä arvioidaan olevan noin 370 lasta enemmän kuin vuonna 2021. |                                     |                                     |                                  |                                  |  |                                    |              |             |
| <b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b><br>kustannustasossa 10/2023 RKI 110,6; THI 196,3   | brm <sup>2</sup>                    | htm <sup>2</sup>                    | hym <sup>2</sup>                 | Inv.kustannusarvio (alv 0%)      |  |                                    |              |             |
| Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus   | 1490                                | 1371                                |                                  | 7'238'000                        | €  |                                    |              |             |
| Muutos / Korjaus / Perusparannus   |                                     |                                     |                                  |                                  | €  |                                    |              |             |
| Yhteensä   |                                     |                                     |                                  | 7'238'000                        | €  |                                    |              |             |
| <b>Investointikustannusten jakautuminen:</b><br>toiminnallinen huoneistoala 8,1 htm <sup>2</sup> / tilapaikka  |                                     |                                     |                                  |                                  | 4'858 € / brm <sup>2</sup>                             |                                    |              |             |
|  |                                     |                                     |                                  |                                  | 5'279 € / htm <sup>2</sup>                             |                                    |              |             |
|  |                                     |                                     |                                  |                                  | 51'700 € / oppija                                      |                                    |              |             |
| <b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b>  | po/iv<br>€/htm <sup>2</sup> /<br>kk | po/tv<br>€/htm <sup>2</sup> /<br>kk | mv<br>€/htm <sup>2</sup> /<br>kk | yp<br>€/htm <sup>2</sup> /<br>kk | yk.<br>€/htm <sup>2</sup> /<br>kk                      | yht.<br>€/htm <sup>2</sup> /<br>kk | yht.<br>€/kk | yht.<br>€/v |
| Tuleva vuokra (5585,5 htm <sup>2</sup> )   | 12,28                               | 11,00                               | 0,58                             | 7,51                             | 0,67   | 32,04                              | 43'929       | 527'149     |
| .  |                                     |                                     |                                  |                                  |  |                                    |              |             |
| Toiminnan käynnistämiskustannukset: kalusteet ja välineet, muuttokustannukset, siivouskustannukset ym. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle ovat 360 000 euroa, ilman tieto- ja viestintäteknologian kustannuksia.   |                                     |                                     |                                  |                                  |  |                                    |              |             |
| <b>Hankkeen aikataulu</b><br>Toteutuksen suunnittelu 1/2023–9/2023, rakentaminen 11/2024–5/2026, 8/2026 toiminnan käynnistyminen   |                                     |                                     |                                  |                                  |  |                                    |              |             |
| <b>Rahoitussuunnitelma</b><br>Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 5 milj.€, siten että hankkeen toteutus on vuosina 2024–2025. Toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmassa.  |                                     |                                     |                                  |                                  |  |                                    |              |             |
| <b>Väistötilat</b><br>Ei tarvetta  |                                     |                                     |                                  |                                  | Väistötilojen vuokra yhteensä<br>-                     |                                    |              |             |
| <b>Toteutus- ja hallintamuoto</b><br>Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Tilat vuokrataan kasvatuksen ja -koulutuksen toimialalle.   |                                     |                                     |                                  |                                  |  |                                    |              |             |
| <b>Lisätiedot</b><br>Rakennusta käytetään ensin väistötilana, jonka jälkeen hanke korvaa LPK Siiman uudisrakennushankkeen.   |                                     |                                     |                                  |                                  |  |                                    |              |             |

## Sisällysluettelo

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

### Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän tarveselvitys
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Viitesuunnitelma

### Tekniset asiakirjat hankkeen projektipankissa

- Liite 5 HKA laskenta-aineisto 9.11.2023 ARK, RAK, LVI, SÄH, GEO, PIHA, KEITTIÖ
- Liite 6 Rakennustapaselostus
- Liite 7 Ekologisesti kestävä rakentaminen
- Liite 8 Viherkerroin
- Liite 9 Turva-, lukitus- ja kuluvalvontamuistio
- Liite 10 Työturvallisuuden lausunto
- Liite 11 Vuokralaskelma

## 1 Hankkeen perustiedot

|                   |  |
|-------------------|--|
| Hankkeen nimi     | Uudisrakennus, päiväkot                            |
| Osoite            | Harbonkatu 8, 00980 Helsinki                       |
| Sijainti          | kaupunginosa 54 Vuosaari, kortteli 54245, tontti 1 |
| Arvioitu laajuus  | 1490 brm2, 1371 htm2                               |
| Kiinteistöobjekti | 6991   |
| Rakennustunnus    |  |
| Hankennumero      | 2821U20155   |

Meri-Rastilassa osoitteessa Harbonkatu 8 sijaitsevan uudisrakennuksen tilat on tarkoitettu varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön. Tilapaikkoja tulee 140. Uudisrakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankesuunnitelman työstämiseen ovat teknisen suunnittelun edustajien lisäksi osallistuneet kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilapalveluiden tilahankeysikkö, työsuojelu ja puhtaanapito- ja ruokapalveluiden edustajat sekä palveluiden esittämät muut asiantuntijat.

Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, asemakaavoituksen, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun, liikenne- ja katusuunnittelun, maa- ja kallioperäyksikön ja kanslian edustajia.

Saatu palaute ja hankkeesta saadut lausunnot ovat vaikuttaneet suunnitelmien laadintaan.

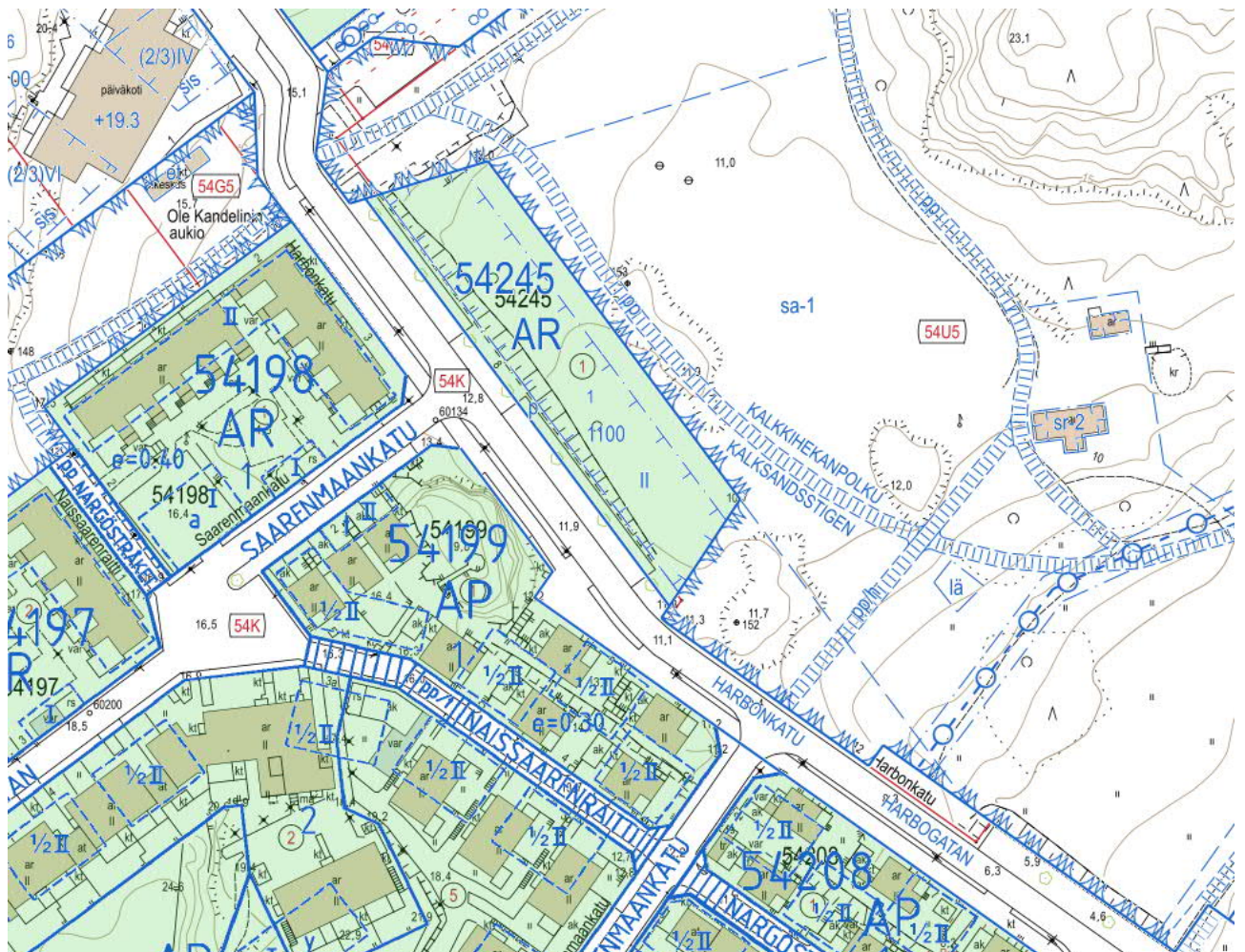
*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*



## 2 Selvitys rakennuspaikasta

### Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa 12571/ 6.10.2021 korttelin 54245 tontti 1 on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Suunniteltu toiminta ei ole asemakaavan mukaista. Päiväkotitoiminnalle on haettu poikkeamislupaa.



Rakennuspaikka sijaitsee Vuosaarissa, Meri-Rastilan osa-alueella.

Esitetty sijainti on löytynyt kaupunginkanslian, rakennusvalvonnan, asemakaavoituksen, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun, liikenne- ja katusuunnittelun ja kanslian edustajien yhteistyönä.

Saatu palaute ja hankkeesta saadut lausunnot ovat vaikuttaneet suunnitelmien laadintaan.

### 3 Hankkeen tarpeellisuus

#### Alueellinen tarkastelu

Helsinki harjoittaa kaupunkistrategian 2022-2026 mukaista erityiskohtelua ja torjuu eriytymistä kaupunki uudistusalueilla, joista yksi on Vuosaaren Meri-Rastila. Meri-Rastilan asuntokanta kasvaa yli 50 % vuoteen 2035 mennessä. Merkittävä osa uudesta asuinrakentamisesta toteutetaan keskittämällä päiväkotitoimintaa ja nostamalla päiväkodeilta vapautuvien tonttien tehokkuutta purkavan uusrakentamisen hankkein.

Päiväkotiki tarvitaan osana alueellisen palvelutarpeen ratkaisua. Alueellisessa tarkastelussa 1-6 -vuotiaiden määrä kasvaa vuoden 2022 väestöennusteen mukaan vuoden 2021 toteumaan verrattuna noin 600 lapsella vuoteen 2036 mennessä.

Alueen palveluverkkotarkastelu on tehty kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palveluverkkoyksikön, kaupunkiympäristön toimialan kaavoitus-, tilaverkko- ja hankeyksiköiden sekä kanslian aluerakentamisyksikön yhteistyönä. Tarkastelussa selvitettiin alueen väestön kasvuun perustuvia palvelutarpeita sekä väistötilarpeita. Tarkastelun perusteella päätettiin toteuttaa päiväkotiki Siiman aiemmin ohjelmaan otettu laajennus ja perusparannus uudisrakennuksena. Uudisrakennus tulee ensin toimimaan alueen tilahankkeiden väistötilana, jonka jälkeen tilat toimivat päiväkotiki Siiman korvaavina tiloina. Tilojen monipuolinen käyttö on huomioitu tilojen mitoittamisessa.

#### Toiminnalliset perustelut

Päiväkodille toteutetaan pedagogisesti monipuoliset ja tarkoituksenmukaisesti mitoitettut tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituspäätösten ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat varhaiskasvatuksen opetussuunnitelmien tavoitteiden toteuttamisen.

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on tilojen uudistaminen siten, että ne tukevat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen mukaista toimintaa.

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

#### Nykyisten tilojen korvaaminen

Rakennusta käytetään ensin väistötilana, jonka jälkeen hanke korvaa LPK Siiman uudisrakennushankkeen, arviolta loppuvuodesta 2030.

#### Tekniset ja taloudelliset perustelut

Tontti on todettu sijainniltaan ja toiminnallisesti lasten päiväkotiki käyttöön sopiviksi.

*Liite 2 Käyttäjän tarveselvitys*

## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

### Toiminnan kuvaus

Rakennus suunnitellaan päiväkotikäyttöön siten, että tiloihin on mahdollista sijoittaa varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 140 tilapaikan päiväkotiki.

### Hankkeen laajuus

Hanke kattaa Harbonkatu 8:ssa sijaitsevan uudisrakennuksen, jonka kokonaislaajuus on 1490 brm<sup>2</sup> ja vuokrattava huoneistoala 1371 htm<sup>2</sup>. Lisäksi lasten käytössä on n. 3200 m<sup>2</sup>:n suuruinen piha, josta 1800 m<sup>2</sup> on aidattua puistoaluetta.

### Laatutaso

Tilojen laatu- ja toiminnallisten tavoitteiden osalla on noudatettu Kasvatuksen ja koulutuksen Maailman paras paikka oppia -käsikirjan mukaisia tavoitteita huomioiden rakennuspaikan erityispiirteet (Oppimisympäristöjen tilasuunnitteluohje, 20.02.2023).

Tavoitteena on muodoltaan yksinkertainen ratkaisu, jolla luodaan edellytykset taloudellisesti, rakennusteknisesti ja arkkitehtuuriltaan laadukkaalle kokonaisuudelle. Ympäröivä rakennuskanta on yleisilmeeltään pientalovaltaista asuinrakentamista, mikä on huomioitu arkkitehtonisessa ratkaisussa.

Tilasuunnittelun laatutavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Suunnittelussa otetaan huomioon pitkään elinkaareen liittyvä muunneltavuuden vaatimus. Rakennearjestelmällä, 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 ja helposti kunnostettavia.

Uudisrakennuksen laatutason lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

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

*Liite 3 Tilaohjelma*

*Liite 4 Viitesuunnitelma*

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Hankkeessa ei ole toiminnan edellyttämiä erityisvaatimuksia.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankesuunnitelman työstämiseen ovat teknisen suunnittelun



edustajien lisäksi osallistuneet kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilapalveluiden tilahankeysikkö, työsuojelu ja puhtaanapito- ja ruokapalveluiden edustajat sekä palveluiden esittämät muut asiantuntijat.

Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, asemakaavoituksen, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelun, liikenne- ja katusuunnittelun, maa- ja kallioperäyksikön ja kanslian edustajia.

Saatu palaute ja hankkeesta saadut lausunnot ovat vaikuttaneet suunnitelmien laadintaan.

## 6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

### Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat kaupungin palvelurakennushankkeille asetetut ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet, joilla pyritään pitkäikäiseen, vähähiiliseen, kiertotalousnäkökulman ja tontin luontoarvot huomioivaan, energiatehokkaaseen ja uusiutuvia energialähteitä hyödyntävään rakentamiseen.

### 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 ja sen takaisinmaksuaika on alle 6 vuotta. Maalämpö kattaa n. 98 % lämmitysenergiantarpeesta. Huipputehontarpeet katetaan sähköllä.

Aurinkosähköjärjestelmä on teknisesti toteutettavissa ja sen takaisinmaksuaika on alle 18 vuotta. Vesikatoille sijoitetaan noin 15,8 kWp:n aurinkosähköjärjestelmä, jolla katetaan noin 13 % kokonaissähkötarpeesta.

Rakennuksen hankesuunnitteluvaiheessa laskettu E-luku on 61 kWhE/m<sup>2</sup>,a ja se alittaa kansallisen määräystason 39 %. Hankesuunnitteluvaiheessa simuloitu arvio tulevasta todellisesta energiankulutuksesta on 102,6 MWh sähköä vuodessa. Arvio energiakustannuksista on siten noin 11 300 € vuodessa.

Tilojen sisäolosuhteita on tarkasteltu hankesuunnittelun aikana ja sisälämpötila täyttää asetetun tavoitteen. Olosuhteita hallitaan mm. maalämpökaivoista saatavalla tuloilman viilennyksellä sekä ikkunaväliin asennetuilla sälekaihtimilla.

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat kaupungin palvelurakennushankkeille asetetut ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet, joilla pyritään pitkäikäiseen, vähähiiliseen,

kiertotalousnäkökulman ja tontin luontoarvot huomioivaan, energiatehokkaaseen ja uusiutuvia energialähteitä hyödyntävään rakentamiseen.

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025 osalta mm. seuraavia tavoitteita:

- Laadukas varhaiskasvatus ehkäisee tehokkaasti segregatiota ja tasaa sosioekonomisia eroja lasten välillä.
- Laadukas varhaiskasvatus on jokaisen lapsen oikeus. Varhaiskasvatuspaikkoja lisätään tavalla, joka mahdollistaa paikan tarjoamisen läheltä kotia tai perheen kulkumatkan varrelta. Toteutetaan lähipäiväkotiperiaate.
- Kaupunkiympäristön ja kaupungin palvelujen suunnittelussa huomioidaan esteettömyys ja saavutettavuus.
- Helsinki suunnittelee ja rakentaa vetovoimaista, viihtyisää ja kaunista kaupunkitilaa niin uusille kuin vanhoille alueille.

### Hankkeen riskit

Hankkeen riskinä on poikkeamislupamenettelystä johtuva valitusriski.

Väistöilaketjutuksen onnistuminen edellyttää rakennushankkeiden aikataulujen koordinoitua.

## 8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 10/2023 RKI 110,6; THI 196,3 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 7'238'00 € (4'858 €/brm<sup>2</sup>).

Uusiutuviin energialähteisiin tehtävien investointien osuus on noin 135'000 € ja niiden takaisinmaksuaika on enintään 15–20 vuotta. Uusiutuviin energialähteisiin tehtävät investoinnit pienentävät ylläpidon aikaisia käyttökustannuksia. Nämä kustannukset on sisällytetty tässä esitettyyn rakennuskustannusten enimmäishintaan.

## 9 Tilakustannus käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on 527'149 €/vuosi (32,04 €/ htm<sup>2</sup>/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 1371 htm<sup>2</sup>.

Sisäinen vuokra muodostuu seuraavista:

- investointivastike 12,28 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,
- tuottovaatimus 11,00 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,
- maanvuokra 0,58 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,
- ylläpitovuokra 7,51 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,
- yleiskustannus 0,67 euroa/htm<sup>2</sup>/kk

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

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu. Toiminnan käynnistämiskustannuksista vastaa käyttäjätoimiala.

## 11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- Toteutuksen suunnittelu 2/2022–9/2023
- Rakennustöiden aloitus 11/2024
- Käyttäjän kalustus ja muutto 6/2026
- Päiväkotitoiminnan käynnistyminen 8/2026

## 12 Rahoitussuunnitelma

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määräraha 5 milj.€, siten että hankkeen toteutus on vuosina 2024-2025. Toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmassa.

## 13 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

## 14 Toteutus- ja hallintamuoto

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