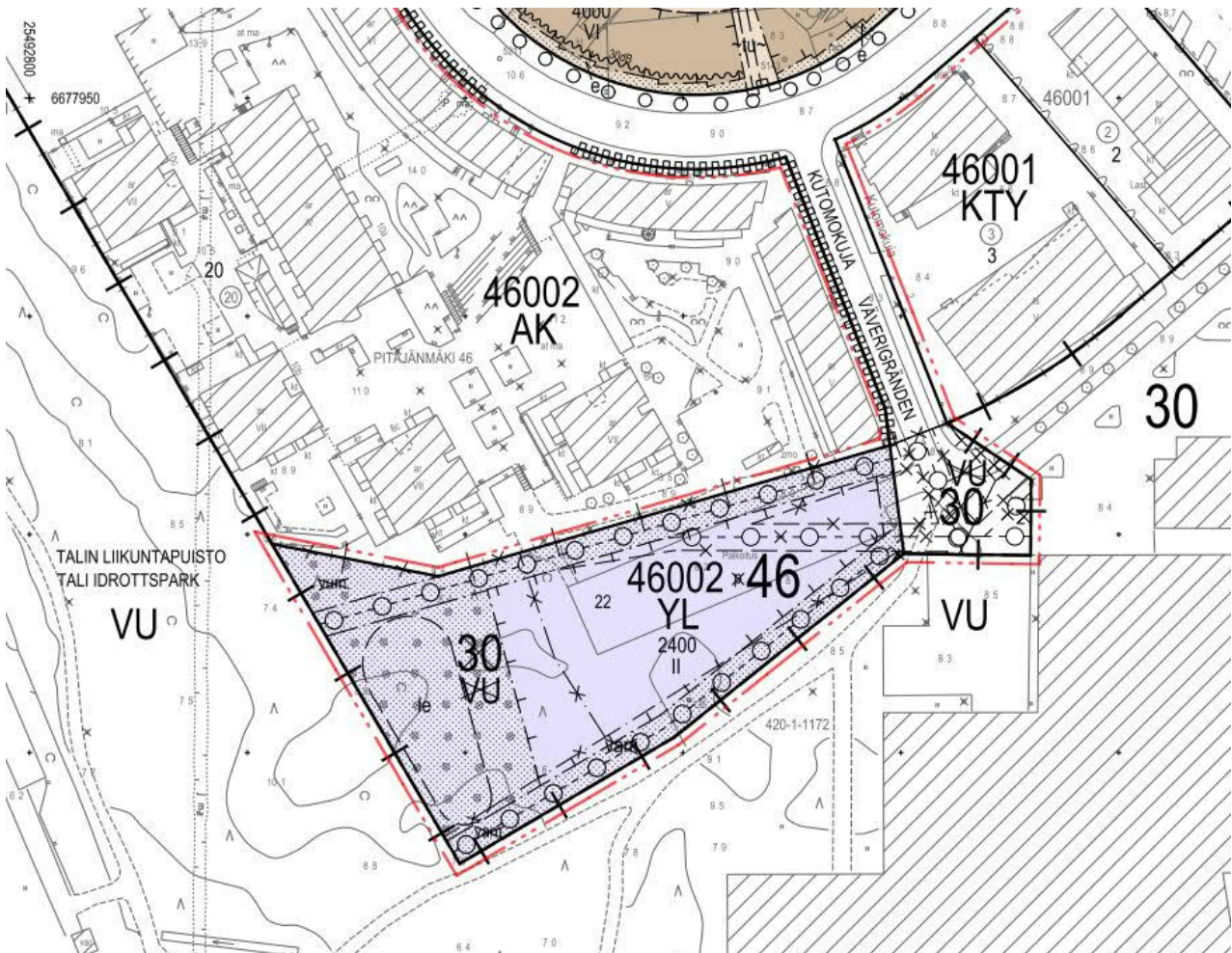


# Lpk Kutomokuja 3

## Kutomokuja 3, 00380 Helsinki



## Sijainti



## Yhteenvedo

<b>Hankkeen nimi</b> Päiväkoti Kutomokuja 3 (uudisrakennus, vuokrasopimuksena toteutettava tilahanke)	<b>Hankenumbero</b> 2000V20011						
<b>Osoite</b> Kutomokuja 3, 00380 Helsinki	<b>Rakennustunnus</b>						
<b>Sijainti</b> 46 Pitäjänmäki	<b>Kohdenumbero</b>						
<b>Käyttäjä/toiminta</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, varhaiskasvatus ja esiopetus	<b>Asiakas-/oppilas-</b> 224						
<b>Rakennuksen arvioidut laajuustiedot</b>	brm <sup>2</sup> htm <sup>2</sup> hym <sup>2</sup> m <sup>3</sup>						
	2500 1800						
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan päiväkotien nykyiset tilat eivät riitä lähivuosien palvelutarpeeseen. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt.							
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 2/2022 RI 115,0; THI 195,9)</b> Uudisrakennus vuokrahankkeena							
<b>enimmäishinta *)</b>	<b>8 078 400 €</b>						
*) enimmäishinta sisältää 20 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavan indeksikorjaamattoman yhteensä enintään 7 778 400 euron vuokrasumman sekä varauksen mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin sekä hankkeen enintään 300 000 euron valmistelu- ja valvontakustannukset	3 231 € / brm <sup>2</sup>						
	4 488 € / htm <sup>2</sup>						
	36 064 € / asiakas						
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b>							
ulos maksettava vuokra €/htm <sup>2</sup> /kk	arvioitu yp-vuokra €/htm <sup>2</sup> /kk	rakennuttamis kulu €/htm <sup>2</sup> /kk	varautum toiminn. tarpeisiin €/htm <sup>2</sup> /kk	yleis kustannus €/htm <sup>2</sup> /kk	väistö kustannus €/htm <sup>2</sup> /kk	maan vuokra €/htm <sup>2</sup> /kk	kiinteistö vero €/htm <sup>2</sup> /kk
16,81	5,50	0,90	1,20	0,50	-	2,50	0,50
<b>yhteensä</b>		27,91 € / htm <sup>2</sup> / kk					
kustannukset kuukaudessa		50 230 € / kk					
kustannukset vuodessa		602 760 € / v					
<b>Hankkeen aikataulu</b> Hanke on kilpailutettu siten, että takarajat ovat: Suunnittelu 6/2022–6/2023; Rakennustöiden aloitus 6/2023; Vastaanottotarkastus 11/2024; Käyttäjän kalustus ja muutto 12/2024; Päiväkotitoiminnan käynnistyminen 1/2025							
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Ulosmaksettava vuokra maksetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Rakennuttamiskustannus sekä lisä- ja muutostyövaraus rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.							
<b>Väistötilat</b> Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.	Väistötilojen kustannus --						
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle.							
<b>Lisätiedot</b> Tilat vuokrataan määräaikaisesti 20 vuodeksi.							

## Sisällysluettelo

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

### Hankesuunnitelman liitteet

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

### Tekniset asiakirjat *hankkeen projektipankissa*

- Liite 5 Asemakaava
- Liite 6 Rakennettavuusselvitys
- Liite 7 Yhteenveto RAVA ennakkokäsittelyistä
- Liite 8 Rakennustekniset tavoitteet, rakennustapaselostus
- Liite 9 Alustava palotekninen suunnitelmaluonnos
- Liite 10 Uusiutuvan energian toteutettavuusselvitys
- Liite 11 LVIA-suunnitteluohje
- Liite 12 LVI-järjestelmäkuvaus ja viitesuunnitelmat
- Liite 13 Nykytilanteen karttaote vesihuolto
- Liite 14 Mittaroinnin suunnitteluohje
- Liite 15 Sähkö-, tele- ja turvajärjestelmien suunnittelu- ja toteutusohje
- Liite 16 Sähköselostus ja järjestelmäkaavio
- Liite 17 Kaskon tilojen turvallisuussuunnitteluohje
- Liite 18 Keittiötilojen rakennustapaselostus
- Liite 19 Keittiötilojen ja -laitteiden lähtötiedot

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi Päiväkoti, vuokrahankkeena toteutettava uudisrakennus  
Käyntiosoite Kutomokuja 3, 00380 Helsinki  
Arvioitu laajuus 2500 brm<sup>2</sup>, 1800 htm<sup>2</sup>  
Hankennumero 2000V20011 (2821U10048)

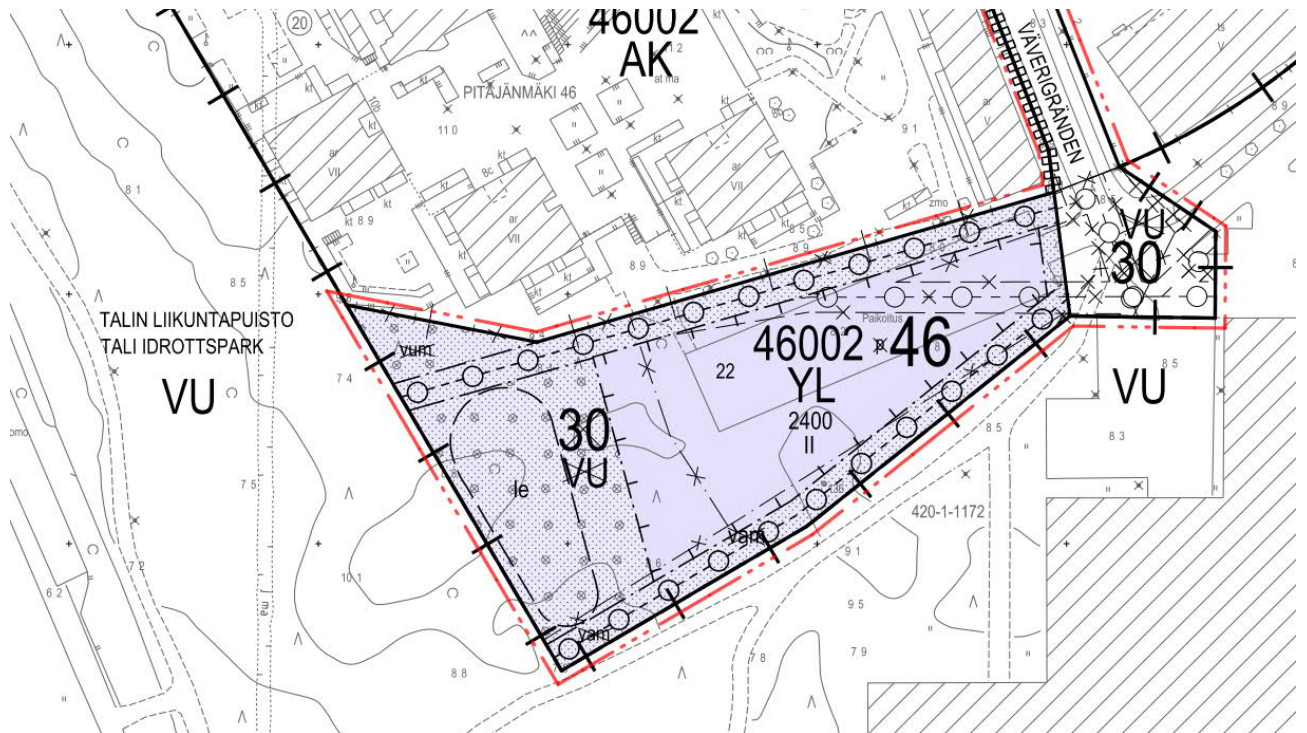
224 paikkainen päiväkoti

*Liite Suunnittelutyöryhmä*

## 2 Selvitys rakennuspaikasta

### Kaavatilanne

Asemakaavan muutos no. 12516 on saanut lainvoiman 11.11.2021. Asemakaavan muutoksessa uusi YL-tontti 2400 k-m<sup>2</sup> päiväkodille. Kaavaan voi tutustua Helsingin internet-paikkatietopalvelussa osoitteessa <https://kartta.hel.fi/>



### YL-KORTTELIALUEELLA:

Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta.

Kattopinnat tulee hyödyntää viherkattoina ja/tai aurinkosähkön tuottamiseen.

Tontin pohjoisrajalle on istutettava pensasaita.

### **Rakennuspaikka ja rakentamiskelpoisuus**

Tuleva rakennus tulee rakennettavuusselvityksen suosituksen mukaan perustaa anturoilla murskekerroksen välityksellä kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Alapohjat tulee tehdä kantavina ja ryömintätalaisina. Tontin kairauspisteiden tulokset ovat saatavissa Soili-palvelun kautta.

Alueelle on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus (Ramboll Finland Oy, 26.1.2018), jossa on todettu kynnysarvon ylittäviä, mutta alemmat ohjearvot alittavia haitta-ainepitoisuuksia. Alueella todetut kynnysarvot ylittävät pitoisuudet eivät anna aihetta toimenpiteisiin. Jos rakentamisen yhteydessä on tarve poistaa maa-aineksia, joissa haitta-aineiden pitoisuudet ovat yli kynnysarvojen, tulee ne toimittaa luvanmukaiseen vastaanottoaikaan tai hyödyntää alueella.

## **3 Hankkeen tarpeellisuus**

### **Alueellinen tarkastelu**

Suunniteltu päiväkotirakennus sijaitsee Läntisessä suurpiirissä, Pitäjänmäen peruspiirissä, Pitäjänmäen yritysalueen osa-alueella ja se vastaa alueen suomenkieliseen sekä ruotsinkieliseen lähipalvelutarpeeseen.

### **Toiminnalliset perustelut**

Uudisrakennukseen suunnitellaan tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 224 lapselle, joista 63 paikkaa toteutetaan ruotsinkieliselle ja 161 paikkaa suomenkieliselä varhaiskasvatukselle. Suomenkielisestä varhaiskasvatuksesta opinpolku jatkuu tällä hetkellä Strömbergin ala-asteelle ja ruotsinkielisestä Hoplaxskolaniin.

Uudishanke korvaa nykyisen 37 paikkaisen ruotsinkielisen Daghemmet Sockenstuganin tilat. Lisäksi hanke korvaa väliaikaisen päiväkotin Kangaspellon tilat, 80 paikkaa ja päiväkotin Ruusun 42 paikkaa väliaikaisissa lisätiloissa.

Ruotsinkieliselle varhaiskasvatukselle saadaan uudishankkeessa uusia tilapaikkoja 26 ja suomenkielisen varhaiskasvatuksen tilapaikat lisääntyvät noin 40 tilapaikalla.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt vuokrahankkeena osoitteeseen Kutomokuja 3 toteutettavan päiväkodin tarveselvityksen 15.6.2021.

*Liite Käyttäjän tarveselvitys*

## **4 Hankkeen laajuus ja laatu**

### **Toiminnan kuvaus**

Uudisrakennukseen toteutettavat turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat luovat hyvät edellytykset päiväkodin toiminnalle ja vastaavat alueen palvelutarpeisiin.

Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille oppijoille sopiviksi, lapsen kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi. Toiminnan suunnitteluun osallistetaan henkilöstön lisäksi lapset ja perheet. Tilat mahdollistavat yhteisöllisyyden lisäämisen alueella.

Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoitusperiaatteiden ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteiden toteuttamisen.

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

### **Hankkeen laajuus**

Rakennuksen arvioitu enimmäislaajuus on 2468 brm<sup>2</sup> ja 1773 htm<sup>2</sup>.

*Liite Tilaohjelma*

*Liite Viitesuunnitelma*

### **Laatutaso**

Rakennus suunnitellaan toiminnallisesti ja tilankäytöllisesti tehokkaaksi. Erityistä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen. Tietoteknisissä asennuksissa otetaan huomioon tulevaisuuden kasvatus- ja oppimisympäristön vaatimukset.

Tilasuunnittelun laatutavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Suunnittelussa otetaan huomioon elinkaareen liittyvä muunneltavuuden vaatimus. Rakennejärjestelmällä, taloteknisillä

asennuksilla ja tilasuunnittelulla pyritään mahdollistamaan huonetilojen myöhempi uudelleenjärjestäminen toiminnan mahdollisesti muuttuessa.

*Liite Yhteenvedo RAVA ennakkokäsittelyistä*

*Liite Rakennustekniset tavoitteet, rakennustapaselostus*

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset valitaan siten, että ne ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Uudisrakennuksen laatutason lähtökohtana ovat:

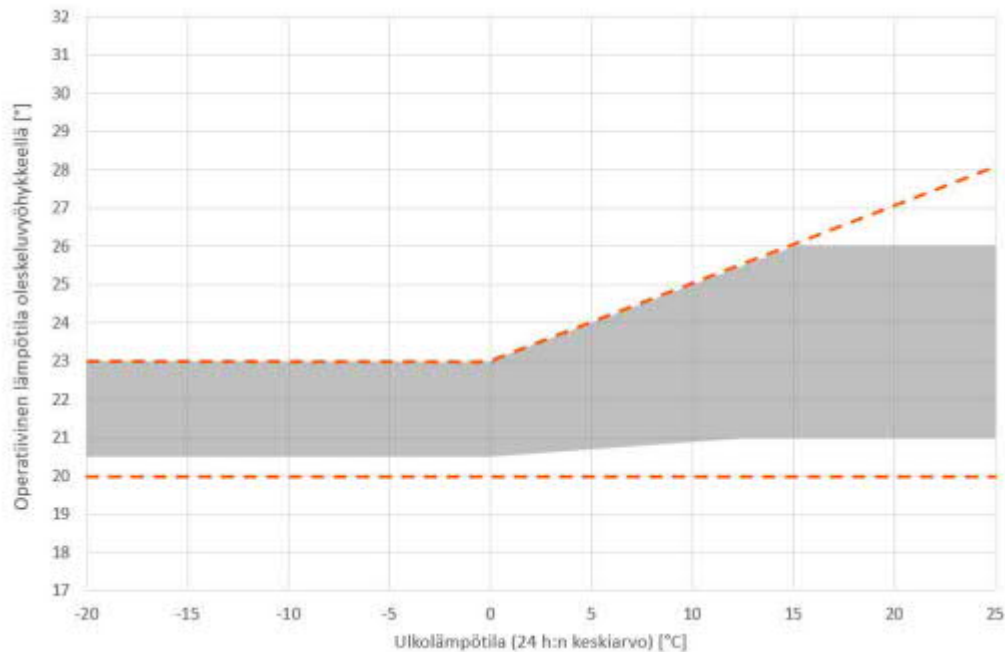
- sisäilmastoluokka S2
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

### **LVIA-suunnittelu**

LVIA-suunnittelun tulee pohjautua hankintaohjelman liitteinä oleviin ohjeisiin. Kohteeseen on tehty alustavaa LVI-viitesuunnittelua, jossa on tutkittu mm. alustavat ilmamäärät laskemiseen sekä IV-koneiden sijoitus IV-konehuoneisiin ja alustavat IV-runkokanavat.

Tilojen sisäilmaston tavoitearvot määräytyvät mukaillen Sisäilmastoluokituksen (2018) luokan S2 tavoitteita. Kuumimmilla ulkolämpötiloilla sallittu lämpötila oleskeluvyöhykkeellä poikkeaa S2-luokan arvosta. Sisälämpötilan tulee pysyä S2-luokan vaatimusten mukaisesti harmaalla esitetyllä alueella 90 % käyttöajasta.

Maalämpökentästä saatavaa viilennystä on sallittua hyödyntää sisäolosuhteiden hallinnassa.



Tilojen ilmanvaihto tulee mitoittaa vastaamaan mahdollisimman tarkasti tilojen todellista henkilökuormitusta. Jos tätä ei suunnitteluvaiheessa tunneta, ilmavaihtokone ja runkokanavisto tulee mitoittaa suurimman todennäköisen ilmanvaihtotarpeen mukaan käyttäen apuna pinta-alaperusteisia ohjearvoja ja 100 %:n oletettua käyttöastetta. Huonelaitteet tulee tässä tapauksessa valita vasta, kun tilojen todellinen käyttö on selvillä, tai niiden tulee olla säädettävissä todellista tarvetta vastaaviksi.

*Liite LVIA-suunnitteluohje*

*Liite LVI-järjestelmäkuvaus ja viitesuunnitelmat*

*Liite Nykytilanteen karttaote vesihuolto*

*Liite Mittaroinnin suunnitteluohje*

### **Sähkötekniikka ja valaistussuunnittelu**

Suunnittelussa noudatetaan Helsingin kaupungin palvelurakennusten sähkö-, tele- ja turvajärjestelmien suunnittelu- ja toteutusohjetta. Toteutuksessa pyritään energiatehokkaaseen ja elinkaarikustannuksiltaan järkevään lopputulokseen.

Kiinteistön piha-aluetta tai parkkipaikkaa ei varusteta autolämmityspistorasioin, paitsi jos kaupungin tai kaupungin yhteistyötahon (esim. Palmia) auto- ja säilytetään pihalla yön yli. Kiinteistö varustetaan sähköautojen latausjärjestelmällä voimassa olevan velvoittavan lainsäädännön mukaisesti.

### **Valaistus**

Kiinteistö varustetaan energiatehokkaalla, monipuolisesti ja tarpeenmukaisesti ohjautuvalla ja elinkaarikustannuksiltaan järkevällä valaistusjärjestelmällä. Järkevän ja hyväksyttävän elinkaarikustannustason saavuttaminen edellyttää niin valaisimilta (komponentteineen ja valonlähteineen) kuin niiden ohjausjärjestelmiltä pitkäkestoisuutta, aktiivisten huoltotoimintojen vähäisyyttä, erilaisten ohjelmointi- ja konfigurointitoimenpiteiden vähäisyyttä sekä suurta energiatehokkuutta. Turvallisinta on valita valaisimet pitkään markkinoilla olleiden suurten ja tunnettujen valmistajien valikoimista.



Valaistusjärjestelmä sisätilojen osalta varustetaan päivänvalo- ja läsnäolo-tunnistukseen perustuvalla ohjausjärjestelmällä. Valaistushaastavan valinnassa tärkeää on ohjaustoimintojen helppokäyttöisyys ja selkeäpiirteisyys loppukäyttäjän näkökulmasta, myöskään liian monimutkaista tai vaikeasti ylläpidettävää valaistushaastusjärjestelmää ei tule valita.

Pihavalaistus toteutetaan mahdollisimman hyvin ilkevaltaa kestäväällä energia- ja kustannustehokkaalla valaistuksella, joka varustetaan dynaamisella ulkoisten olosuhteiden (läsnäolo, taustavalo, aika) huomioivalla ohjausjärjestelmällä. Piha-alueita valaistaan rakennuksen seinään ”räystäskorkeudelle” asennettavilla valaisimilla ja pihan keskialueille sijoitettavilla ympärisäteilevillä pylväsvalaisimilla. Vaijeriripustukseen perustuvia ratkaisuja vältetään niiden kalliin hinnan, vaikean huollettavuuden ja naapurustoon aiheutuvan kiusahäikäisyn (heilunta tuulessa) vuoksi. Valaisinten valonjako suunnataan riittävässä määrin alaspäin eikä niistä saa aiheutua ns. valosaastetta ympäristöön. Niin sanottuja pollarivalaisimia eikä maahan upotettavia valaisimia ei käytetä niiden vähäisen valontuoton, kalliin hinnan, vaurioalttiuden ja kiinteistöhuollolle aiheuttamien muiden rasitteiden vuoksi.

Poistumistiet ja tilojen kuntalaiskäyttö tulee huomioida lukitussuunnitelmassaan. Lopullinen lukitussuunnitelma tulee hyväksyttävä vuokralaisella.

*Liite Sähkö-, tele- ja turvajärjestelmien suunnittelu- ja toteutusohje*

*Liite Sähköselostus ja järjestelmäkaavio*

*Liite Kaskon tilojen turvallisuussuunnitteluhje*

### **Ammattikeittiösuunnittelu**

Keittiösuunnittelun erityisasiantuntijat ovat valmistelleet keittiösuunnittelun reunaehdot. Kohteeseen tulee kiinnittää erillinen laitetöimittajistä riippumaton ammattikeittiösuunnittelija, joka varmistaa varattujen tilojen riittävyden sekä valittujen suunnitteluratkaisujen toimivuuden.

*Liite Keittiötilojen rakennustapaselostus*

*Liite Keittiötilojen ja -laitteiden lähtötiedot*

### **Sähköliittymä**

Rakennus liitetään Helenin pienjänniteverkkoon.

Liittymiskaapelin rakennuspaikkaosuus rakennetaan jakeluverkon haltian osoittamaan kohtaan rakennuspaikan rajalle tai suoraan Helenin katujakokaapille. Liittymiskaapeli pyritään toteuttamaan ehyenä jakeluverkonhaltijan liittymispisteestä kiinteistön pääkeskukseen.

### **KVV-liittymät**

Tarjouskilpailun voittaja hankkii HSY:ltä liitoskohtalausannon ja liittää kiinteistön lausunnon mukaisesti. Vesi- ja viemäroinnit tehdään tarvittavine maanrakennustöineen. Vesi- ja viemärijärjestelmät suunnitellaan sekä hulevedet ohjataan tarjouspyynnön mukaisesti.

### **Tele- ja turvaliittymät**

Kiinteistö liitetään valittavien teleoperaattoreiden verkkoihin kiinteistökuudulla mikäli mahdollista. Kiinteistön paloilmoinjärjestelmä liitetään aluehälytyskeskukseen ja rikosilmoitusjärjestelmän hälytykset jatkuvasti päivystävään vartiointiliikkeeseen.

### **Jätehuolto**

Jätekeräysjärjestelmäksi suunnitellaan ensisijaisesti jätekatos ja käsin tyhjennettävät astiat. Muita vaihtoehtoja on syväkeräyssäiliöt tai rakennuksessa sijaitseva jätehuone. Jätekeräysjärjestelmä valitaan kohdekohtaisesti ja siihen vaikuttavat käyttäjämäärä, tontilla oleva tila, tontin maaperäolosuhteet ja sijainti sekä kustannukset. Jätehuollon suunnittelussa noudatetaan Helsingin kaupungin jätehuollon suunnitteluohjetta ja siinä esitettyjä muita ohjeita sekä määräyksiä. Jätehuollon suunnitteluohjeessa on kuvattu mm. jätehuollon periaatteet, keräyspisteissä huomioitavat asiat, jätteiden keräysjärjestelmät ja astiamitoitus.

### **Hulevesien hallinta ja viherrakentaminen**

Hulevesisuunnittelu tulee toteuttaa rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti. Kylmät piharakennukset on varustettava viherkatoilla, mikäli kylmiä piharakennuksia tulee.

## **5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset**

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset tulee olla pysyvän rakennuksen laatutason mukaisia. Sisätiloihin suunnitellaan nykyisten opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelmien mukaiset tilajärjestelyt. Tilojen rinnalle rakennetaan ulkoilupiha, joka muodostaa sisätilojen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden oppimisympäristönä.

## **6 Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet**

Hankkeelle on laadittu sitovat energia- ja elinkaaritavoitteet, joilla vastataan Helsingin kaupungin hiilineutraaliustavoitteeseen. Asetettujen vähimmäistasojen tulee sisältyä tarjoukseen koko vuokra-ajan.

### **Ympäristösertifiointi**

Rakennukselle tulee hakea ympäristösertifiointia. Minimivaatimuksena on RTS-ympäristöluokitus, jonka taso on vähintään kolme (3) tähteä (versio 2018 tai uudempi). Tarjoaja voi käyttää halutessaan myös muuta ympäristösertifiointijärjestelmää. Korvaaviksi järjestelmiksi ja tavoitetasoiksi voidaan hyväksyä esim. BREEAM NC Very Good (versio 2016 tai uudempi) tai LEED Gold (versio 4.1 tai uudempi). Muiden ympäristösertifiointijärjestelmien osalta tarjoajan tulee osoittaa vastaavuus RTS-järjestelmään.

### **Rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki**

RTS-kriteerin Y1.1 Elinkaaren hiilijalanjälki (versio 2018) tulee täytyä suunnittelu- ja rakennusvaiheen osalta kokonaisuudessaan.

### **Laskennalliset vaatimukset**

Rakennuksen E-lukuvaatimus on 80 kWhE/m<sup>2</sup>,a, jota ehdotettu ratkaisu ei saa ylittää. E-luvun laskennassa huomioidaan rakennuksessa tuotettava uusiutuva energia. Rakennuksen E-luku lasketaan Ympäristöministeriön energiatehokkuusasetuksen (2018) mukaisesti. Rakennus luokitellaan YM:n energiatehokkuusasetuksen (2018) mukaisesti käyttötarkoituusluokkaan 6, koulu- ja päiväkotirakennukset.

Laskennassa käytetään sisäisinä kuormina standardikäytön arvoja lukuun ottamatta valaistusta, jonka teho on rakennukseen suunnitellun valaistuksen keskimääräistä tehoa.

Ilmavirtana käytetään standardikäytön ilmavirtaa pois lukien tilat, joissa on tarpeenmukainen ilmanvaihto.

### Uusiutuva energia

Osa rakennuksen energiantarpeesta tulee tuottaa uusiutuvilla energianlähteillä. Kiinteistöön liitetään seuraavat järjestelmät:

- Maalämpöjärjestelmä, jonka energiapitoisuus on vähintään 90 %. Kaivokentän toimivuus tulee osoittaa laskennallisesti. Kaivokentän ja lämpöpumppujen mitoitus tulee tehdä niin, että lämpöpumpulle palaavan nesteen kuukauden keskilämpötila ei laskennallisesti alita 50 vuoden tarkastelujaksolla 0 °C:een rajaa.
- Aurinkopaneelit, joilla tuotetaan vähintään 10 % rakennuksen vuotuisesta sähköenergiatarpeesta.

Alustava selvitys uusiutuvan energian toteutettavuudesta ja arvio järjestelmien laajuudesta on esitetty liitteessä. Alustavan selvityksen mukaan estettä porakaivojen toteuttamiselle ei ole.

### Rakenteet

Rakenteiden, tiiveyden ja ikkunoiden auringonsuojausominaisuuksien osalta tulee noudattaa taulukossa alla esitettyjä vaatimuksia.

	Vaatus
U-arvot	
alapohja, maanvastainen	0,14 W/m <sup>2</sup> K
alapohja, tuulettuvaan alustatilaan	0,12 - 0,14 W/m <sup>2</sup> K
ulkoseinä	0,12 - 0,16 W/m <sup>2</sup> K
yläpohja	0,07 W/m <sup>2</sup> K
ikkunat	0,8 W/m <sup>2</sup> K tai parempi (karmit+lasisosa)
ulko-ovet	0,8 W/m <sup>2</sup> K tai parempi
Tiiveys	
vaipan ilmavuotoluku q50	1,0 m <sup>3</sup> /(h,m <sup>2</sup> ) tai parempi, osoitettava mittauksin
Ikkunoiden kokonaissäteilyn läpäisevyys	
g-arvo (lasisosa)	etelä ja länsi: 0,3 tai parempi, muut ilmansuunnat harkinnan mukaan

### Valaistus

Valaistuksen ominaistehon tulee olla  $\leq 7$  W/brm<sup>2</sup>.

*Liite Uusiutuvan energian toteutettavuusselvitys*

## 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. Lapsen näkökulmasta päiväkotij- ja koulu- paikka omalla asuinalueella mahdollistaa kaverisuhteiden muodostumisen lähellä kotia.

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

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

- Maailman paras ja yhdenvertaisin paikka oppia. Helsingin tavoitteena on, että kaikki koulut ovat hyviä kouluja ja sujuva polku varhaiskasvatuksesta perusopetukseen ja toiselle asteelle toimii.
- Kunnianhimoista ilmastovastuuta ja luonnonsuojelua. Ilmastönäkökulma huomioidaan erityisesti kaupunkirakentamisessa, liikkumisessa ja energiaratkaisuissa
- Taide ja kulttuuri ovat hyvän elämän mahdollistajia. Tuetaan vapaata kansalais- ja järjestötoimintaa mahdollistamalla niille maksuttomien tai edullisten tilojen käyttö ympäri kaupunkia.
- Yhdenvertainen ja kansainvälinen Helsinki. Kaupunkiympäristön ja kaupungin palvelujen suunnittelussa huomioidaan esteettömyys ja saavutettavuus.

### Hankkeen riskit

Hankkeen ulkopuolinen toteuttaja ajautuu vaikeuksiin, eikä kykene toteuttamaan hanketta.

## 8 Rakentamiskustannukset

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

## 9 Tilakustannus käyttäjälle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus käyttäjälle on vuodessa noin 602 760 euroa/htm<sup>2</sup> eli noin 50 230 euroa kuukaudessa eli noin 27,91 euroa/htm<sup>2</sup>/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 1 800 htm<sup>2</sup>), joka muodostuu:

- ulos maksettavasta noin 16,81 euroa/htm<sup>2</sup>/kk tilavuokrasta,
- sopimuskauden alussa arviolta 5,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ylläpitovuokrasta,
- valmisteluvaiheen kustannuksista enintään 0,90 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,
- mahdollisten käyttäjän toiminnallisista muutoksista kustannuksista enintään 1,20 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, jotka toteuttaa vuokranantaja,
- yleiskustannuksesta 0,5 euroa/htm<sup>2</sup>/kk,
- Kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun perimästä maanvuokrasta, joka sopimuskauden alussa on 2,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli 53 996 euroa vuodessa sekä
- kaupungin määrittämästä kiinteistöverosta, joka sopimuskauden alussa on noin 0,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli 10 800 euroa/htm<sup>2</sup>/kk vuodessa

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

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa omistaja.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet ja siihen varataan noin 200 000 euroa. Luku ei sisällä tietohallinnon käynnistämiskustannuksia, joka on noin 7 000 euroa. Arvio muuttokustannuksista on noin 30 000 euroa. Vuosittaiset toiminnankustannukset ovat noin 2 500 000 euroa/vuosi.

## 11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- Suunnittelu 6/2022–6/2023
- Rakennustöiden aloitus 6/2023
- Vastaanottotarkastus 11/2024
- Hallinnan luovutus 11/2024
- Käyttäjän kalustus ja muutto 12/2024
- Päiväkotitoiminnan käynnistyminen 1/2025

## 12 Rahoitussuunnitelma

Helsingin kaupungin vuoden 2022 talousarvion mukaan hanke on suunniteltu toteutettavaksi kaupungin oman investointiohjelman ulkopuolisena hankkeena (vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla olevat uudis- ja peruskorjaushankkeet).

Ulosmaksettava vuokra maksetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Rakennuttamiskustannus sekä lisä- ja muutostyövaraus rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.

## 13 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

## 14 Toteutus- ja hallintamuoto

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.