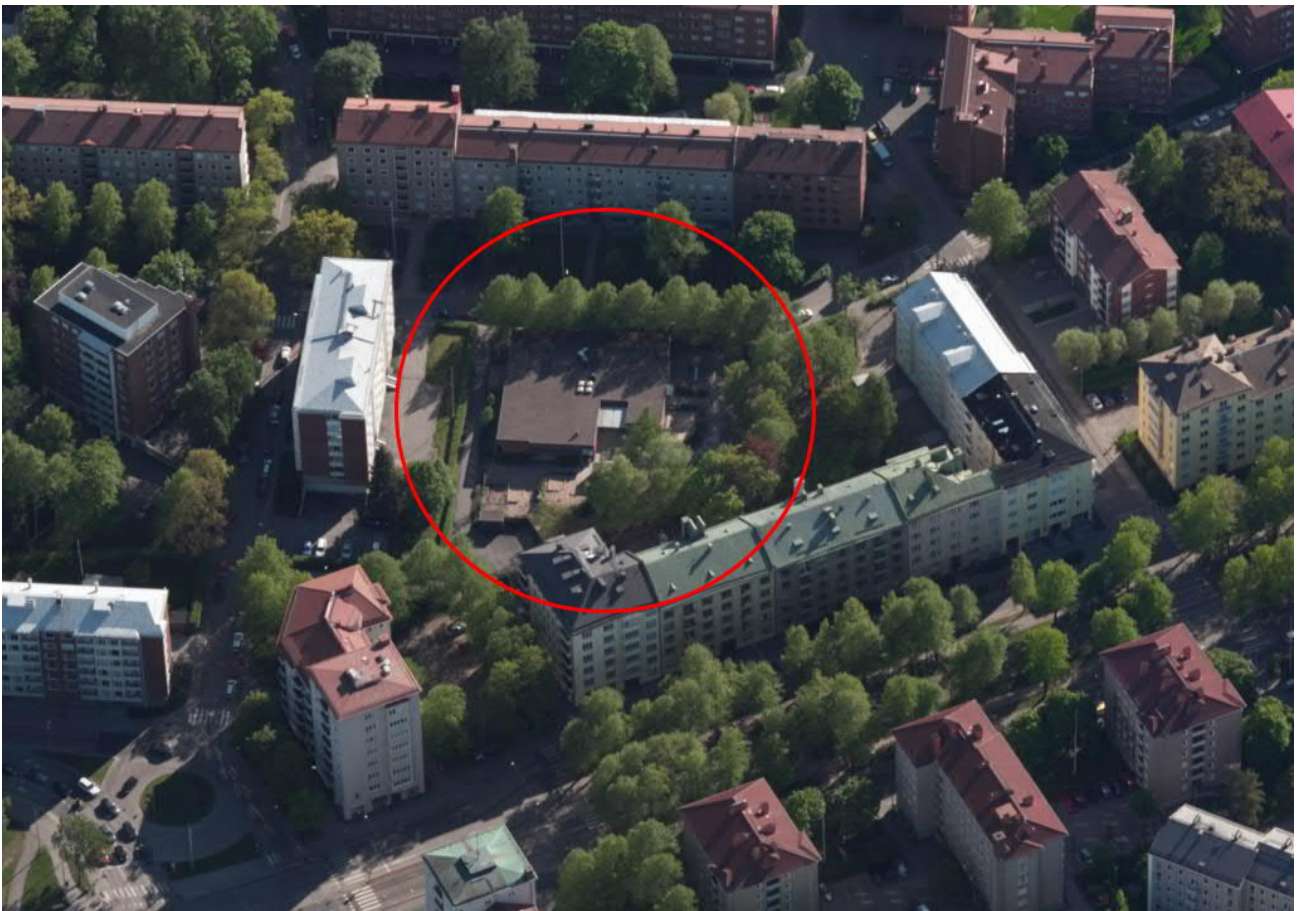
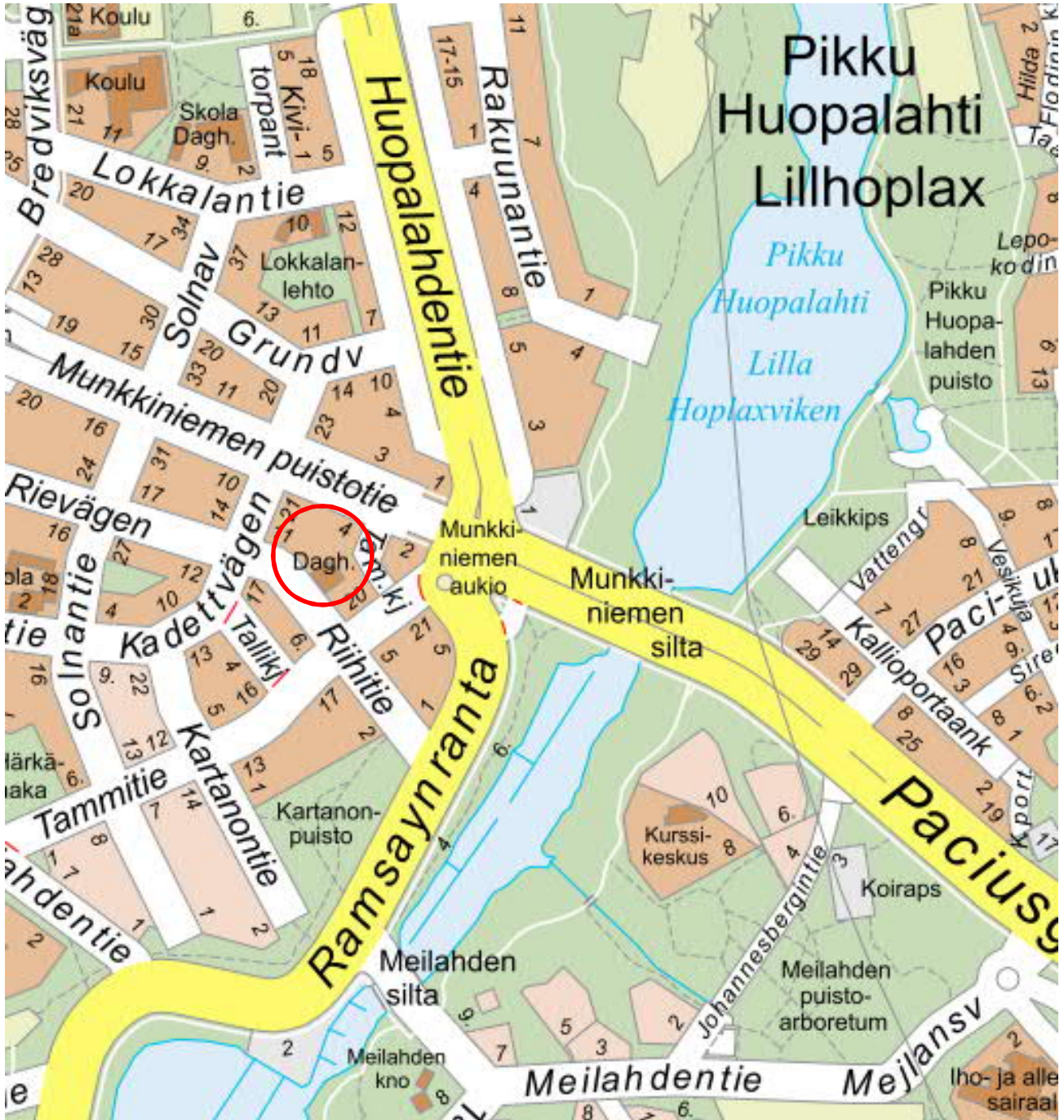


Dh Elkan korvaava uudisrakennus Riihitie 9, 00330 Helsinki



Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Dh Elkan korvaava uudisrakennus				Hankenumero 2821U20138		
Osoite Riihitie 9 00330 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) -		
Sijainti 30 Munkkiniemi				Kiinteistöobjekti 2354		
Käyttäjät/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 210		
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
		969	-	-	3329	
Hankkeen tarpeellisuus Hanke toteutetaan suomen- ja ruotsinkielisen varhaiskasvatuksen yhteishankkeena. Uudisrakennus korvaa osoitteessa Riihitie 9 sijaitsevan ruotsinkielisen päiväkotieläin Elkan (85 tilapaikkaa) huonokuntoiset tilat, jotka vaativat laajoja korjauksia. Lisäksi hanke mahdollistaa ruotsinkielisistä ryhmäperhepäiväkodeista Storstugan ja Svanen (yht. 16 tilapaikkaa) luopumisen. Nykyistä suurempi rakennus vastaa samalla myös Munkkiniemen alueen suomenkielisten varhaiskasvatusikäisten lasten määrän ennustettuun kasvuun ja lisätilatarpeeseen.						
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 3/2021 RI 105,1; THI 174,6)						
		brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
<u>Uudisrakennus</u> / Laajennus / Lisärakennus		2034	1715	1465	8 960 000 €	
Yhteensä		2034	1715	1465	8 960 000 €	
Investointikustannusten jakautuminen					4 405 € / brm ²	
					5 224 € / htm ²	
					42 666 € / asiakas	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle						
	PO-vuokra (€/htm ² /kk)	YP-vuokra (€/htm ² /kk)	Hallintokulut (€/htm ² /kk)	Kokonais- vuokra (€/htm ² /kk)	Kokonais- vuokra (€/kk)	Kokonais- vuokra (€/v)
Tuleva vuokra (1715 htm ²)	23,79	6,03	0,50	30,32	51 999	623 986
Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Tässä hankkeessa käynnistämiskustannuksiin varataan 180 000 euroa. Luku ei sisällä tietotekniikan käynnistämiskustannuksia, jotka ovat noin 10 000 euroa. Muuttokustannusarvio on noin 27 312 euroa, siivouskustannusarvio on noin 42 336 euroa/vuosi. Toimintakustannukset tulevan hankkeen osalta ovat yhteensä noin 2 500 543 euroa/vuosi.						
Hankkeen aikataulu Toteutussuunnittelu 05/2021 – 02/2022, rakentamisen valmistelu 03 – 06/2022, muutto väistötiloihin 04/2022, purkutyöt tontilla 04 – 06/2022, rakentaminen 07/2022 – 10/2023, käyttöönotto 11 – 12/2023, toiminta alkaa uusissa tiloissa 01/2024.						
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 ja toiminnan siirtämistä väliaikaisiin tiloihin. Väliaikaisista tiloista peritään korvaavan uudishankkeen arvioitua vuokraa. Väliaikaisten tilojen ja korvaavan uudishankkeen tilakustannusten erotus lisätään/hyvitetään korvaavan uudishankkeen vuokrassa.					Väliaikaisten tilojen kustannusarvio 130 000 €	
Toteutus- ja hallintamuoto Hanke on tarkoitus toteuttaa kokonaisurakkana. Uudisrakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.						
Lisätiedot Olevan päiväkodin purkamista varten on perustettu erillinen hanke 2814E06058. Purkukustannuksia ei ole huomioitu korvaavan uudisrakennuksen vuokralaskelmassa.						

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	4
4	Hankkeen laajuus	5
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	6
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	Alustava aikataulu.....	9
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 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Pihasuunnitelma
- Liite 7 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 8 Asemakaavamuutos, kartta ja selostus
- Liite 9 Nykyisen rakennuksen kunto, korjausten laajuus ja kustannukset
- Liite 10 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 11 Rakennuspaikan tekninen selvitys
- Liite 12 Rakennustapaselostus
- Liite 13 Rakennesuunnitelmat
- Liite 14 Pohjarakennesuunnitelma
- Liite 15 LVI-tekniset tavoitteet, LVI-selostus
- Liite 16 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet, sähköselostus
- Liite 17 Paloteknillinen selvitys
- Liite 18 Keittiölaite-, kaluste- ja varusteluettelo
- Liite 19 Elinkaaritavoitteet ja hiilijalanjäljen laskenta
- Liite 20 Energiaraportti
- Liite 21 Riskien arviointi
- Liite 22 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)

Muistiot (hankkeen projektipankissa)

- Lukitus- ja turvallisuuspalaveri 1.12.2020
- Esteettömyyskokous 4.12.2020
- Rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelu 12.1.2021
- Paloteknillisten suunnitelmien ennakkokatselmus 1.2.2021

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Osoitteeseen Riihitie 9 toteutettava korvaava uudisrakennus suomen- ja ruotsinkielisille päiväkodeille
Osoite:	Riihitie 9 00330 Helsinki
Sijainti:	30 Munkkiniemi
Laajuus:	2034 brm ² , 1715 htm ²
Hankennumero:	2821U20138
Kiinteistöobjekti:	2354

Kyseessä on uudisrakennus, joka korvaa nykyisen, huonossa kunnossa olevan ruotsinkielisen Daghemmet Elkan tilat sekä luo uusia päiväkotipaikkoja Munkkiniemen alueen kasva-vaan tarpeeseen. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toi-mialojen yhteistyönä. Hankesuunnittelun aikana on kuultu asiantuntijoina esteettömyysasia-miestä sekä rakennusvalvontapalvelujen ja pelastuslaitoksen edustajia. Kasvatus- ja koulu-tuslautakunta hyväksyi korvaavan uudisrakennuksen tarveselvityksen 20.10.2020. Hankeen pää- ja arkkitehtisuunnittelun valinta tehtiin Helsingin kaupungin Tilahankkeiden puitejärjes-telyyn 2019-2021 perustuvan minikilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta

Kaavatilanne

Hanketta varten on tehty asemakaavan muutos 12661. Kaupunkiympäristölautakunnan 2.2.2021 § 39 hyväksymä asemakaavan muutos astui voimaan 23.3.2021.

Kaavan laadinnan aikana päiväkotia koskeva hankesuunnittelu on ollut käynnissä. Kaava-ratkaisu mahdollistaa uuden, noin kaksi kertaa nykyistä suuremman päiväkotirakennuksen rakentamisen olemassa olevan päiväkodin tilalle. Tontin 30018/9 uusi rakennusoikeus on 2 200 kerrosneliömetriä. Kaavaratkaisun myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 1 250 kerros-neliömetriä.

Uudisrakennuksen rakennusala on kaavaratkaisussa porrastettu. Korkeamman osan suurin sallittu kerrosluku on kolme. Matalampi rakennusosa on yksikerroksinen. Jakamalla raken-nus korkeaan ja matalaan rakennusosaan säilyvät näkymät ympäristössä ja rakennuksen varjostusvaikutukset ovat mahdollisimman pienet. Kolmikerroksisen rakennuksen myötä jää tontille suurempi ja maisemallisesti avarampi ja vehreämpi piha-alue.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu Riihitie 9:n lähiympäristölle liikennesuunnitelma. Uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu katuyhteys, Riihipolku, parantaa päiväkodin saavutet-tavuutta jalan, pyörällä ja julkisilla kulkuvälineillä. Päiväkodin huoltoliikenne on järjestetty Tammikujalta. Kaavassa on merkitty tontin koillisosaan ohjeellinen huoltopihan sijainti. Riihi-tien varressa olevien saattoliikenteen autopaikkojen määrää on kasvatettu neljästä seitse-mään. Autopaikat ovat asukkaiden käytettävissä päiväkodin aukioloaikojen ulkopuolella.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Hanke toteutetaan suomen- ja ruotsinkielisen varhaiskasvatuksen yhteishankkeena. Uusi 210 tilapaikkainen päiväkotikorvaa ruotsinkielisen Daghemmet Elkan huonokuntoiset tilat ja vastaa samalla Munkkiniemen alueella varhaiskasvatusikäisten lasten määrän kasvuun.

Uudisrakennus sisältää noin 110 tilapaikkaa ruotsinkieliselle päiväkodille. Rakennus korvaa Daghemmet Elkan 85 tilapaikkaa sekä Storstugan ja Svanen ryhmäperhepäiväkodit, joissa on yhteensä noin 16 tilapaikkaa. Uudishankkeen valmistuttua uusia ruotsinkielisiä tilapaikkoja saadaan noin 10 nykyistä enemmän.

Suomenkielinen päiväkotisisältää noin 100 tilapaikkaa. Väestöennusteen mukaan Munkkiniemen peruspiirissä erityisesti suomenkielisten varhaiskasvatusikäisten lasten määrän ennustetaan kasvavan merkittävästi seuraavan kymmenen vuoden aikana, mikä aiheuttaa lisätilar tarpeen. Ruotsinkielisten varhaiskasvatusikäisten lasten määrässä ei ennusteen mukaan tapahdu suurempia muutoksia.

Osoitteeseen Riihitie 9 sijoittuvan uudishankkeen myötä saadaan suomenkieliselle varhaiskasvatukselle noin 20-35 paikkaa enemmän kuin aiemmin suunniteltu lisärakentamishanke päiväkotiki Kaartintorpan (Saunalahdentie 2) yhteyteen. Kaavoituksen kanssa käydyssä keskustelun perusteella kaupunkikuvavallisesti nähdään tarkoituksenmukaisena toteuttaa alueen tarvitsemat lisäpaikat Riihitien hankkeen yhteydessä Saunalahdentien tontin sijasta.

Uudisrakennus toteutetaan nykyisen päiväkodin paikalle, mikä edellyttää väliaikaista lisätilaa purku- ja rakennustöiden ajaksi. Väliaikainen tila Daghemmet Elkalle on järjestetty osoitteesta Laajalahdentie 21a.

Toiminnalliset perustelut

Uudisrakennuksen turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat luovat hyvät edellytykset päiväkotitoiminnalle ja vastaavat Munkkiniemen alueen palvelutarpeisiin. Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille oppijoille sopiviksi, lapsen kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi.

Hankkeessa toteutetaan päiväkodeille pedagogisesti monipuoliset, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja joustavat tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituspäätteiden ja suunniteluohjeiden (ohjeellinen tilaohjelma 210 tilapaikkaa) mukaan ja ne mahdollistavat varhaiskasvatuksen tavoitteiden toteuttamisen. Teknisillä ratkaisulla mahdollistetaan tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista ja lisätään teknologian ymmärtämistä ja osaamista Helsingissä.

Liite 2 Käyttäjän tarvepäätös

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Nykyinen Daghemmet Elka on yksikerroksinen, vuonna 1978 valmistunut Helsingin kaupungin päiväkotirakennus. Päiväkodin kiinteistössä on tehty viime vuosien aikana sisäilmaan ja

kosteusvaurioihin liittyviä korjaustöitä. Kiinteistön kunto edellyttäisi kuitenkin kiireellisesti laajempia korjaustoimenpiteitä, jotka kohdistuisivat muun muassa alapohjarakenteeseen, julkisivuihin, vesikattoon ja ilmanvaihtojärjestelmään.

Tehtyjen selvitysten pohjalta on päädytty vaihtoehtoon, jossa nykyinen rakennus puretaan ja korvataan uudisrakennuksella. Samalla päiväkodin toimintaa on tarkoitus laajentaa niin, että se sisältää myös suomenkielisen varhaiskasvatuksen.

Liite 9 Nykyisen rakennuksen kunto, korjausten laajuus ja kustannukset
Liite 10 Rakennushistoriaselvitys

4 Hankkeen laajuus

Toiminnan kuvaus

Varhaiskasvatus toteutuu päiväkodissa hoidon, kasvatuksen ja opetuksen kokonaisuutena painottuen eri tavoin eri-ikäisillä lapsilla ja eri tilanteissa. Toiminta on tietoista ja tavoitteellista kasvatusta ja opetusta, jolloin päiväkodin henkilöstön tehtävänä on suunnitella toimintaa ja rakentaa ympäristöä, joka tukee lasten hyvinvointia ja jossa näkyy lapsille ominainen tapa toimia.

Uudisrakennus sisältää ruotsin- ja suomenkielisen päiväkodin. Molemmilla päiväkodeilla on omat toiminta-alueensa. Päiväkotien yhteisiä tiloja ovat sali, monitoimitila ja verstaas sekä henkilökunnan sosiaalitila ja huoltotilat. Päiväkodeissa järjestetään varhaiskasvatusta 1-6 vuotiaille lapsille. Rakennuksessa on paikkoja noin 210 lapselle. Hoito- ja kasvatushenkilöstön määrä tulee olemaan noin 39-42 henkilöä, riippuen hoidossa olevien lasten määrästä ja iästä. Ruokapalvelu- ja siivoushenkilöstöä on päiväkodissa noin 4-7 henkilöä.

Toteutettava uudisrakennus sijoittuu tiiviiseen kaupunkirakenteeseen. Piha-alueet sijaitsevat maantasossa päiväkotitilojen yhteydessä. Piha-alueet varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja varhaiskasvatussuunnitelmien tavoitteita. Suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimis- ja leikkimistilana.

Piha-alueet tarjoavat sekä päiväkodin käyttäjille että alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet. Päiväkodin saattoliikenne ja huoltoliikenne suunnitellaan toisistaan erillisiksi. Muunneltavuus mahdollistaa tilojen tehokkaan käytön myös kulttuuri-, liikunta- ja muiden tilaisuuksien järjestämiseen. Lisäksi tarkoituksenmukaisella ja turvallisella tilasuunnittelulla tuetaan tilojen aktiivista asukaskäyttöä.

Hankkeen laajuus

Rakennuksen arvioitu laajuus on:
bruttoala 2034 brm²
huoneistoala 1715 htm²
hyötyala 1465 hym².

Liite 3 Tilaohjelma

Laatutaso

Rakennus suunnitellaan Helsingin päiväkotien normaalin laatutason mukaiseksi siten, että se on tilankäytöllisesti tehokas ja toiminnallinen. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi. Erityistä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, luonnonvalon hyödyntämiseen, paloturvallisuuteen ja äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen.

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 kulu- tusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Uudisrakennuksen laatutason lähtökohtana ovat:

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

<i>Liite 4</i>	<i>Rakennusosat ja tekniset järjestelmät</i>
<i>Liite 5</i>	<i>Viitesuunnitelmat</i>
<i>Liite 6</i>	<i>Pihasuunnitelma</i>
<i>Liite 12</i>	<i>Rakennustapaselostus</i>
<i>Liite 13</i>	<i>Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen periaatteet</i>
<i>Liite 14</i>	<i>Pohjarakennesuunnitelmat</i>
<i>Liite 15</i>	<i>LVI-tekniset tavoitteet, LVI-selostus</i>
<i>Liite 16</i>	<i>Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet, sähköselostus</i>
<i>Liite 17</i>	<i>Paloteknillinen selvitys</i>
<i>Liite 18</i>	<i>Keittiölaite-, kaluste- ja varusteluettelo</i>

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Tontti sijaitsee tiiviissä kaupunkirakenteessa. Tavoitteena on säilyttää tontin vehreys ja riittävät piha-alueet, vaikka uudisrakennus on nykyistä suurempi. Tontilla on korkeuseroja, joita on hyödynnetty suunnittelussa. Uuden rakennuksen lattiapinta sijaitsee nykyistä alemmalla tasolla, jolloin rakennus ei vaikuta niin massiiviselta ympäristössä.

Asemakaavan mukaan ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria. Suunnitelmassa on päädytty hajautettuun ilmanvaihtojärjestelmään.

Ruotsinkieliseen päiväkotiin kuuluu yksi erityisryhmä, jonka takia päiväkodin tilojen ja ulko-alueiden esteettömyyteen ja turvallisuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota. Erityisryhmälle on järjestetty tilat sisääntulokerrokseen, josta on suora yhteys pihalle.

Muita erityisvaatimuksia ei tiloissa tai kohteessa ole.

6 Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet

Elinkaaritavoitteet

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

Elinkaaritavoitteet on asetettu Helsingin kaupungin palvelurakennusten elinkaaritavoitteiden mukaisesti. Tavoitteet koskevat käyttöikä, elinkaaren hiilijalanjälkeä ja elinkaarikustannuk- sia, hulevesien hallintaa ja viherkerrointa, resurssiviisautta, jätehuollon suunnittelua, kestä- vää liikkumista, energiatehokkuutta, uusiutuvaa energiaa ja energiamittarointia. Nämä ta- voitteet on kuvattu tarkemmin tämän hankesuunnitelman teknisessä asiakirjassa, liite 18.

Rakennukselle on laskettu hankesuunnitteluvaiheessa elinkaaren aikainen hiilijalanjälki ym- päristöministeriön laskentamenetelmällä.

Liite 19 Elinkaaritavoitteet ja hiilijalanjäljen laskenta

Energiatavoitteet

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

Hankesuunnitteluvaiheessa on vertailtu erilaisia energiantuotantoratkaisuja elinkaarikustan- nusten, päästövaikutuksen sekä asetettujen tavoitteiden toteutumisen näkökulmasta.

Vertailujen perusteella rakennukseen on valittu maalämpö. Maalämpökaivoja toteutetaan alustavasti kuusi (350 metrin syvyisiä) ja järjestelmän mitoitusteho on 60 kW. Maalämmöllä katetaan n. 96 % lämmitysenergiatarpeesta. Huipputehontarve katetaan sähkökattilalla. Vesikatolle asennetaan 24 kWp:n aurinkosähköjärjestelmä, jolla katetaan n. 14 % sähkön- tarpeesta.

Rakennukselle hankesuunnitteluvaiheessa laskettu E- luku2018 on 71 kWhE/m²,a, ja se alittaa vaatimukseksi asetetun 80 kWhE/m²,a.

Rakennuksen laskennallinen tavoite-energiankulutus (ostoenergia) on hankesuunnitteluvai- heen laskelmien perusteella noin 151 MWh sähköä vuodessa.

Rakennuksen hiilijalanjäljeksi laskettiin 100 vuoden tarkastelujaksolla 1 098 tonnia CO₂e tai 6,02 kg CO₂e/m²/a. Energiankulutuksen ja talotekniikan ohella suurimmat päästöt koituvat paljon betonia sisältävistä osista.

Tarkemmat laskelmat lähtötietoineen on esitetty tämän hankesuunnitelman teknisiin asiakir- joihin kuuluvassa energiaraportissa, liite 19.

Liite 20 Energiaraportti

Jätehuolto

Hankkeessa noudatetaan Helsingin kaupungin jätehuollon suunnitteluohjetta. Suunnittelun lähtökohtana on mahdollistaa kaikkien erilliskerättävien jätteiden tehokas syntypaikkalajit- telu.

Jätejärjestelmänä tässä hankkeessa on jätekatos ja pintakeräysastiat. Jätekatoksessa kerätään sekajäte, biojäte, muovipakkaukset, kartonkipakkaukset ja pahvi, lasipakkaukset, pienmetalli ja keräyspaperi.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Hankkeen toteuttamisella saavutetaan terveelliset, turvalliset ja esteettömät tilat. Rakennus on suunniteltu kaikille oppijoille sopivaksi ja lapsen 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”

Uudisrakennus mahdollistaa strategian mukaisten lähipalveluiden tarjoamisen Munkkiniemen alueella, millä parannetaan lasten ja perheiden arkea.

”Tilatehokkuuden edistäminen”

Uudisrakennus korvaa Dh Elkan huonokuntoiset tilat sekä ruotsinkieliset ryhmäperhepäiväkodit Storstugan ja Svanen. Uudisrakennuksessa on kaksi päiväkotia, suomenkielinen ja ruotsinkielinen. Sali, monitoimitila, verstaas, henkilökunnan sosiaalitilat ja huoltotilat ovat molemmille päiväkodeille yhteiset.

”Elävät, omaleimaiset ja turvalliset kaupunginosat”

Rakennuksen yhteiset tilat mahdollistavat myös erilaisten kulttuuri-, liikunta- ja muiden tilaisuuksien järjestämisen. Tarkoituksenmukaisella tilasuunnittelulla tuetaan tilojen aktiivista asukaskäyttöä iltaisin ja viikonloppuisin. Piha-alueet tarjoavat alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet.

”Moderni ilmastovastuu”

Rakennuksessa käytetään paikalla tuotettua uusiutuvaa energiaa. Piha-alueen suunnittelussa huomioidaan asemakaavan ohjeistus vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesien viivyttämistä sekä Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Tontin itäpuolelle sijoittuva uusi katuyhteys, Riihipolku, parantaa alueen kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita.

Hankkeen riskit

Hankkeen riskinä nähdään työmaa-aikana tontin ahtaus ja sijainti tiiviissä kaupunkirakenteessa. Läheinen asutus on huomioitava työmaaajärjestelyissä ja etenkin louhinnan aikana. Turvalliset kulkureitit on varmistettava.

Liite 21 Riskien arviointi

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 3/2021, RI 105,1 ja THI 174,6 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 8 960 000 € (4 405 €/brm²).

Liite 22 Kustannusennusteen erittelyosa

9 Tilakustannus käyttäjälle

Jos hanke päätöksen mukainen enimmäiskustannus toteutuu, tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaisesti suunnitellulle noin 1715 htm² kokonaislaajuudelle, määritelty tilakustannus, eli sisäinen vuokra on enintään 623 986 euroa vuodessa ja kuukaudessa enintään 51 999 euroa eli 30,32 euroa/htm²/kk. Tästä pääomavuokran osuus on noin 23,79 euroa/htm²/kk eli 489 598 euroa vuodessa sekä ylläpitovuokran noin 6,03 euroa/htm²/kk eli 124 097 euroa vuodessa. Kokonaisvuokra sisältää myös hallintokulun 0,50 euroa/htm²/kk eli 10 290 euroa vuodessa. Enimmäispääomavuokra tarkistetaan indeksikorjatun enimmäishinnan (urakkavaiheen tarjoushintaindeksin) mukaan. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Rakentaminen edellyttää nykyisen Daghemmet Elkan purkamista ja toiminnan siirtämistä väliaikaisiin tiloihin, joita on käsitelty tarkemmin kohdassa 13. Väliaikaisista tiloista peritään korvaavan uudishankkeen arvioitua vuokraa. Väliaikaisten tilojen ja korvaavan uudishankkeen tilakustannusten erotus lisätään/hyvitetään korvaavan uudishankkeen vuokrassa.

Nykyisen Daghemmet Elkan purkua varten on perustettu oma hanke 2814E06058. Purkukustannuksia ei ole huomioitu korvaavan uudisrakennuksen vuokralaskelmassa.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet ja siihen varataan noin 180 000 euroa. Luku ei sisällä tietotekniikan käynnistämiskustannuksia, jotka ovat noin 10 000 euroa. Arvio muuttokustannuksista on noin 27 312 euroa, siivouskustannusarvio on noin 42 336 euroa/vuosi. Vuosittaiset toiminnan kustannukset ovat noin 2 500 543 euroa/vuosi.

11 Alustava aikataulu

Toteutussuunnittelu 5/2021 – 2/2022
Rakentamisen valmistelu 3/2022 – 6/2022
Väistötilatarve 4/2022 – 12/2023
Vanhan rakennuksen purku 4/2022 – 6/2022
Rakentaminen 7/2022 – 10/2023
Muutto tiloihin 11/2023 – 12/2023
Tilat käytössä 1/2024.

Liite 7 Hankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Hankkeelle on varattu talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa 2021-26 (kohdassa 8020102) määrärahaa yhteensä 8,8 milj. euroa siten, että toteutus on vuosina 2022-2023. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 8,96 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

13 Väliaikaiset tilat

Rakentaminen edellyttää nykyisen Daghemmet Elkan purkamista ja toiminnan siirtämistä väliaikaisiin tiloihin osoitteessa Laajalahdentie 21a. Väliaikaisten tilojen laajuus on 585 htm². Vuokra-aika on 4/2022-12/2023. Vuokralla ei ole vaikutusta 1/2024 käyttöönotettavan uudisrakennuksen vuokraan. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa väliaikaisiin tiloihin sijoittumisen ajan korvaavan uudisrakennushankkeen arvioidun tilakustannuksen suuruista vuokraa. Mikäli todelliset tilakustannukset alittavat/ylittävät edellä mainitun, hyvitetään/lisätään erotus korvaavan uudisrakennushankkeen tilakustannuksiin 30 vuoden poistoajalla samalla periaatteella kuin väistötilojen tilakustannukset.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Hanke on tarkoitus toteuttaa kokonaisurakkana.

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