

Päiväkoti Rusettipuisto ja leikkipuisto Mustapuro

Rusettipolku 4, 00920 Helsinki



Korvaava uudisrakennus

Hankenro 2821U20106

Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Päiväkoti Rusettipuisto ja leikkiapuisto Mustapuro, korvaava uudisrakennus				Hankenumero 2821U20106				
Osoite Rusettipolku 4, 00920 Helsinki				Rakennustunnus (RATU)				
Sijainti Kaupunginosa 45, Vartiokylä, kortteli 9904, tontti 1, kortteli ja tontti tarkentuvat asemakaavamuutoksen myötä				Kohteen tunniste 2376				
Toimiala/palvelukokonaisuus Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, varhaiskasvatus ja esiopetus				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat päiväkodit 308, leikkiapuisto 50				
Uudisrakennuksen laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³			
	3 509	2 892	2 413					
Hankkeen tarpeellisuus Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Vartiokylän peruspiirissä 1-6- vuotiaiden määrä kasvaa noin 60 lapsella vuosina 2021–2036 ja jatkaa kasvuaan sen jälkeenkin. Uudisrakennukseen siirtyvien päiväkotien nykyiset tilat ovat riittämättömät kasvavalle käyttäjämäärälle, eivätkä ne vastaa nykyisiä varhaiskasvatuksen toiminnallisia tavoitteita.								
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 7/2023)								
RI 110,9, THI 205,7	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0 %)				
Uudisrakennus	3 509	2 892	2 413	15 350 000 €				
Investointikustannusten jakautuminen				4 375 € / brm ²				
				5 308 € / htm ²				
				42 877 € / asiakas (358)				
Arvioitu sisäinen vuokra käyttäjälle								
	po/iv €/htm ² / kk	po/tv €/htm ² / kk	mv €/htm ² / kk	yk €/htm ² / kk	yp €/htm ² /kk	yht. €/htm ² / kk	yht. €/kk	yht. €/v
Tuleva vuokra (2 892 htm ²)	12,28	11,06	0,58	0,67	7,51	32,10	92 835	1 114 024
Toiminnan käynnistämiskustannukset 280 000 €, joka ei sisällä tieto- ja viestintäteknologian kustannuksia, muuttokustannukset 43 000 €.								
Hankkeen aikataulu Hankesuunnittelu 10/2022 – 9/2023, yleis- ja toteutussuunnittelu 10/2023 – 9/2024, rakentamisen valmistelu 10/2024 – 12/2023, rakentaminen 1/2025 – 6/2026, muutto 7/2026, takuu-aika 7/2026 – 6/2028								
Rahoitussuunnitelma Kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishankkeiden vuosiksi 2023- 2032 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 13,76 milj. € siten, että hankkeen laajuus olisi 3 200 brm ² ja toteutus vuosina 2025 - 2026. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 15,35 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishankkeiden rahoitusohjelmassa.								
Väistötilat Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.				Väistötilojen vuokra yhteensä				
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.								
Lisätiedot Hankkeen laajuus on sisällön tarkentumisen myötä hankesuunnitteluvaiheessa kasvanut.								

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Tarveselvitys
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 7 Asemakaavakartan luonnos 230913
- Liite 8 Pohjarakennusluonnos
- Liite 9 Rakenneviitesuunnitelmat
- Liite 10 Rakennustapaselostus
- Liite 11 LVIA-viitesuunnitelmat
- Liite 12 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat
- Liite 13 Pihan viitesuunnitelma
- Liite 14 Palotekninen selvitys
- Liite 15 Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteiden seurantaraportti
- Liite 16 Energialaskentaraportti
- Liite 17 Olosuhteiden hallintaraportti
- Liite 18 Hiilijalanjäljen laskentaraportti
- Liite 19 Työturvallisuusriskit
- Liite 20 Kosteudenhallinnan riskikartta
- Liite 21 Esittely ympäristöpalveluille, muistio
- Liite 22 Vuokravaikutuslaskelma 19.9.2023

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Päiväkoti Rusettipuisto ja leikkipuisto Mustapuro, korvaava uudisrakennus
Osoite:	Rusettipolku 4, 00920 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 45, Vartiokylä, kortteli 9904, tontti 1, kortteli ja tontti tarkentuvat asemakaavamuutoksen myötä
Laajuus:	3 509 brm ²
Hankennumero:	2821U20106
Kohteen tunnistus:	2376

Päiväkoti Rusettipuisto ja leikkipuisto Mustapuro, korvaava uudisrakennus- hankkeella korvataan päiväkotit Myllytontun, päiväkotit Puotilan ryhmä Puotinkulman, päiväkotit Puotinharjun nykyiset tilat sekä päiväkotit Rastilan vuorohoidon tilat sekä toteutetaan sisätilat lähivuosina erillisenä hankkeena rakennettavalle leikkipuistolle. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, varhaiskasvatus ja esiopetus.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on tehnyt hankkeesta tarvepäätöksen 13.6.2023.

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

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta

Rakennuspaikka sijaitsee Vartiokylän kaupunginosassa Olavinlinnantien päässä. Rakennuspaikka on nykyisin osin sorakenttää, osin käyttöä vaille jäänyttä puustoista aluetta ja rakennuspaikan itä-koillispuolella sijaitsee Itäkeskuksen peruskoulu.

Alueella on käynnissä asemakaavan muutosprosessi. Kaavaluonnoksessa koulun nykyistä tonttia kasvatetaan ja jatkossa koulu ja päiväkotit sijaitsevat samalla tontilla. Luonnoksessa koulun ja päiväkodin tontti on varustettu Y-merkinnällä, eli se muodostaa yleisten rakennusten korttelialueen. Päiväkodin rakennusosalalla on asemakaavakartan luonnoksessa rakennusoikeudeksi merkitty 3 500 kem² niin, että rakennuksessa voi olla kaksi kerrosta.

Rakennuspaikka sijaitsee asuinalueen laidalla Myllypuron liikuntapuiston vieressä. Lapset saatetaan päiväkoteihin kävellen, polkupyörällä tai autolla. Lyhytaikainen pysäköinti onnistuu Olavinlinnantien varteen sijoitettavilla taskupysäköintipaikoilla sekä Olavinlinnantien ja Kajaaninlinnantien varressa sijaitsevilla asemakaavan LPA- ja LP-alueilla. Etäisyys julkisen liikenteen pysäkeille on viitisen sataa metriä.

Rakennus liitetään alueen vesi- ja viemäri- sekä sähköverkkoihin. Hulevedet johdetaan tontin vieressä kulkevaan tulvauomaan. Uoma siirretään erillisenä hankkeena pois päiväkodin piha-alueelta.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan uudisrakennushanke on palvelutilaverkkotarkastelun perusteella tarpeellinen alueen palveluverkon osana.

Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon olemassa ja rakenteilla oleva tilakapasiteetti. Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt.

Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Vartiokylän peruspiirissä 1-6- vuotiainen määrä kasvaa noin 60 lapsella vuosina 2021–2036. Alueen osallistumisaste on 78 %.

Väestömäärän kasvu alueella jatkuu vielä vuoden 2036 jälkeenkin, mikä tullaan huomioimaan alueen palvelutarpeen kehittämisessä.

Päiväkoti Myllytontun, päiväkoti Puotilan ryhmä Puotinkulman, päiväkoti Puotinharjun nykyiset tilat ja päiväkoti Rastilan vuorohoidon tilat ovat riittämättömät kasvavalle käyttäjämäärälle. Tiloissa on tällä hetkellä yhteensä noin 270 varhaiskasvatuksen paikkaa. Korvaavaan uudisrakennukseen saadaan noin 40 uutta varhaiskasvatuksen paikkaa.

Itäisessä suurpiirissä toimii jatkossa yksi vuorohoidon toimipiste. Päiväkoti Rastilan vuorohoidon siirto uudisrakennukseen lisää päiväaikaisen varhaiskasvatuksen paikkoja Vuosaaressa.

Toiminnalliset perustelut

Hankkeessa toteutetaan päiväkodille, vuorohoidolle ja leikkipuistolle pedagogisesti monipuoliset, ja tarkoituksenmukaisesti mitoitettut tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituseriaatteiden ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteiden toteuttamisen. Teknisillä ratkaisuilla mahdollistetaan tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista ja lisätään teknologian ymmärtämistä ja osaamista Helsingissä.

Piha-alueet varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteita. Niiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus sekä pihojen käyttö oppimiseen ja leikkiin. Piha-alueet tarjoavat päiväkotien lapsille ja alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja ulkoiluolosuhteet.

Piha-alueiden suunnittelussa säilytetään mahdollisimman paljon tontilla olevaa kasvillisuutta, huomioidaan toiminnan tarpeet eri sääolosuhteissa ja varmistetaan toimivat yhteydet lähialueen metsiin ja puistoihin.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Päiväkoti Myllytontun, päiväkoti Puotilan ryhmä Puotinkulman, päiväkoti Puotinharjun ja päiväkoti Rastilan vuorohoidon nykyiset tilat ovat riittämättömät kasvavalle käyttäjien määrälle eivätkä ne vastaa nykyisiä varhaiskasvatuksen toiminnallisia tavoitteita.

Lpk Puotinharjun tontti kuuluu lisäksi Stoan ja Puhoksen alueeseen, josta kaupungin tavoitteena on kehittää Itäkeskuksen keskeisimmät alueet kattava urbaani, ympäri vuorokauden elävä Itä-Helsingin keskusta.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 28.5.2021 Stoan ja Puhoksen alueen suunnitteluperiaatteet, joiden mukaan osana alueen kehittämistä Stoan aukioon rajoittuvalle nykyiselle päiväkotitontille suunnitellaan uutta rakentamista.

Usean yksikön toiminnan sijoittaminen samaan kiinteistöön ja tilojen yhteiskäyttö ovat tilankäytöllisesti kustannuksiltaan taloudellinen ratkaisu ja vahvistavat yhtenäistä opinpolkua. Yhteiskäyttöisiä tiloja hankkeessa ovat erityisesti ruokailutilat ja liikuntasali.

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.

Tilojen muunneltavuus tukee toimintaa ja tilojen joustavaa käyttöä erilaisten oppimisympäristöjen rakentamiseen.

Uudisrakennukseen sijoittuu kaksi päiväkotiyksikköä. Toinen niistä palvelee päiväaikaista hoitoa ja toinen vuorohoitoa. Vuorohoitoyksikössä järjestetään ympärivuorokautista hoitoa.

Lisäksi rakennukseen toteutetaan leikkipuiston sisätilat. Viereiselle puistoalueelle toteutetaan lähivuosina leikkipuiston ulkotilat erillisenä hankkeena. Leikkipuiston koulutetut ohjaajat järjestävät tiloissa toimintaa perheille ja lapsille.

Päiväkotiyksiköissä on tilapaikkoja yhteensä 308, joista 168 palvelee päiväaikaista hoitoa ja 140 vuorohoitoa. Leikkipuiston tilat on mitoitettu 50 asiakkaalle. Toiminta-alueita päiväkoteihin tulee 6+5 eli yhteensä 11. Leikkipuiston tilat toteutetaan yhtä päiväkodin toiminta-aluetta vastaavassa laajuudessa.

Leikkipuiston tilat toteutetaan päiväkodin toiminta-aluetta vastaavana kokonaisuutena ja niin, että ne voivat palvella myös kuntalaiskäyttöä silloin, kun ne eivät ole ensisijaisen toiminnan käytössä.

Hankkeen laajuus

Laajuustiedot:

Tontin ala noin 25 500 m²

- asemakaavamuutoksessa päiväkodin rakennusalue ja Itäkeskuksen peruskoulun nykyinen tontti yhdistetään yhdeksi tontiksi.

Rakennusoikeus 3 500 kem²

- rakennusoikeus päiväkodin rakennusalueella

Kerrosala 3 140 kem²

Bruttoala 3 509 brm²

Huoneistoala 2 892 htm²

Hyötyala 2 413 hym²

Piha- alue 3 080 m²

Laatutaso

Rakennus on betonirunkoinen. Alapohja varustetaan tuulettuvalla alustilalla. Ala-, väli- sekä yläpohjien rakenteena toimii ontelolaatasto. Noin 70 % betonirakenteista toteutetaan elementteinä ja niissä käytetään vähähiilistä betonia. Rakennus perustetaan paalujen varaan.

Julkisivumateriaalina on puu, pihajulkisivulla puurimoitus ja vesikatteena on peltikatto. Ulkovarastot ovat puurakenteisia ja puuverhottuja.

Uudisrakennus toteutetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien ohjeiden mukaisesti. Tilat

suunnitellaan turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä myös aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille, nuorille ja aikuisille soveltuviksi. Erytystä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen. Tietoteknisissä asennuksissa otetaan huomioon tulevaisuuden oppimisympäristön vaatimukset.

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

Erikoissuunnittelun linjaukset on esitetty tämän hankesuunnitelman liitteessä 4, Rakennusosat ja tekniset järjestelmät.

Uudisrakennuksen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2
- rakennustöiden ja ilmanvaihdon puhtausluokat P1
- rakennusmateriaalien ja ilmanvaihtotuotteiden päästöluokat M1
- määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä uusiutuvan energian tuotanto

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma ja käytetään ulkopuolista kosteudenhallintakoordinaattoria ja puhtaudenhallintakoordinaattoria.

Kosteudenhallinnan riskikartta on hankesuunnitelman teknisenä asiakirjana, liite 20.

Liite 3 Tilaohjelma

Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 5 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Erytisvaatimuksia hankkeelle asettaa tulevalla päiväkotitontilla ja sen ulkopuolella erillisinä hankkeina toteutettavat tulvaajan siirto- sekä kevyen liikenteen väylän ja Olavinlinnantien jatkeen rakennustyöt. Hankkeiden aikataulujen yhteensopivuus on pyritty varmistamaan ennakkoon, mutta tilannetta tulee seurata aktiivisesti.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

6.1. 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.

Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet sekä niiden toteutuminen hankesuunnitteluvaiheessa on kuvattu tarkemmin tämän hankesuunnitelman teknisessä asiakirjassa, liite 15.

6.2. 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 ilma-vesipumppujärjestelmä, koska järjestelmä on teknisesti toteutettavissa ja sen takaisinmaksuaika on 15 vuotta tai alle. Ilma-vesilämpöpumppujärjestelmä kattaa n. 96 % lämmitysenergiatarpeesta. Huipputehontarpeet katetaan sähköllä.

Aurinkosähköjärjestelmä on teknisesti toteutettavissa ja sen takaisinmaksuaika on 20 vuotta tai alle. Vesikatoille sijoitetaan noin 38 kWp:n aurinkosähköjärjestelmä, jolla katetaan noin 12 % kokonaissähkötarpeesta. Vesikatolle on varattu tilat järjestelmän laajentamiselle.

Rakennuksen hankesuunnitteluvaiheessa laskettu E-luku on 57 kWhE/m²,a ja se alittaa kansallisen määräyksen 43 %. Hankesuunnitteluvaiheessa simuloitu arvio tulevasta todellisesta energiakulutuksesta on 288 MWh sähköä vuodessa. Arvio energiakustannuksista on siten noin 28 800 € vuodessa.

Tilojen sisäolosuhteita on tarkasteltu hankesuunnittelun aikana ja sisälämpötila täyttää asetetun tavoitteen. Olosuhteita hallitaan mm. seuraavin keinoin:

- pihajulkisivun suojaavat rimoitukset
- auringonsuojalasit lämpökuorman kannalta olennaisiin ilmansuuntiin
- osittainen viilennys ilma-vesilämpöpumppujärjestelmästä
- lasiväliin sijoitetut sälekaihtimet.

Hankesuunnitteluvaiheen energialaskentatiedot on hankesuunnitelman teknisenä asiakirjana, liite 16, samoin olosuhdesimulointiraportti, liite 17.

6.3. Hiilijalanjälki

Hankesuunnittelun aikana suunnitteluryhmä on perehdytetty rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälkilaskentaan ja tehdyt laskelmat on käyty läpi yhdessä suunnitteluryhmän kanssa pyrkien löytämään hiilijalanjälkeä pienentävät suunnitteluratkaisut. Hiilijalanjälkeä on pienennetty käyttämällä vähähiilistä betonia niissä rakennusosissa, jotka tuodaan valmiina työmaalle, esim. ontelolaatoissa ja muissa betonielementeissä.

Hankesuunnitteluvaiheessa viitesuunnitelmien mukaiselle rakennukselle laskettu elinkaaren hiilijalanjälki on 15,8 kgCO_{2e}/m²,a. Hiilijalanjälki jakautuu siten, että rakentamisen osuus (elinkaaren vaiheet A1-A5) on 61 % ja 50 vuoden tarkastelujakson (elinkaaren vaiheet B3-4, B6 ja C1-4) aikana syntyy 39 %.

Hankesuunnitteluvaiheen hiilijalanjäljen laskentatiedot on hankesuunnitelman teknisenä asiakirjana, liite 18.

6.4. Jätehuolto

Jätejärjestelmä tässä hankkeessa on jätetila. Tilassa kerätään jäteastioissa sekajäte, biojäte, muovipakkaukset, kartonkipakkaukset ja pahvi, lasipakkaukset, pienmetalli ja keräyspaperi.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Uudishankkeen myötä saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät päiväkotij- ja leikkiapuistotilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa.

Uudisrakennuksen myötä myös kuntalaiskäyttö on mahdollista. Kuntalaiskäyttöön varattava alue huomioidaan lukitusten ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 seuraavia tavoitteita:

- Yhdenvertainen paikka oppia
Helsingissä tarjotaan erinomaista varhaiskasvatusta kaikissa kaupunginosissa. Lasten määrä kasvaa ja se edellyttää palvelujen laajentamista. Uudisrakennuksen toteuttaminen tilapaikkaluvultaan aiempia päiväkotiyksiköitä suurempana mahdollistaa sen, että varhaiskasvatuspalveluja voidaan tarjota aiempaa useammalle. Laadukas varhaiskasvatus on toimivan kaupungin ja hyvän elämän perusta.
- Kunnianhimoinen ilmastovastuu
Ilmastonäkökulma huomioidaan energiaratkaisuissa ja kaupunkirakentamisessa. Käytetään järjestelmiä, jotka perustuvat uusiutuviin energialähteisiin ja toteutetaan hulevesiä hillitseviä viherrakenteita.
- Helsinki kehittää palveluita ja niiden saatavuutta.
Palvelujen tuloksellisuus paranee. Haavoittuvimpien ihmisryhmien tarpeisiin ja palveluihin kiinnitetään erityistä huomiota. Kaupunkiympäristön ja kaupungin palvelujen suunnittelussa huomioidaan esteettömyys ja saavutettavuus.
- Toimiva ja kaunis kaupunki
Tunnistetaan rakentamisen laadun merkitys hyvinvoinnille ja paremmalle kaupunkilaiskokemukselle.
- Kulttuuri ja taide
Painotetaan tilojen avointa ja tehokasta käyttöä sekä turvataan helsinkiläisten järjestöjen edellytykset harrastustoiminnan järjestämiselle. Luodaan edellytyksiä monimuotoiselle vapaa-ajan toiminnalle ja hyödynnetään prosenttiperiaatteella toteutettuja julkisia taidehankkeita.

Hankkeen riskit

Alueella on käynnissä asemakaavan muutosprosessi. Uudisrakennuksen rakennuslupa- ja toteutusaikataulu ovat kiinteässä yhteydessä asemakaavan käsittelyn etenemiseen. Mahdolliset viivästykset heijastuvat suoraan uudisrakennuksen toteutus- ja käyttöönottoaikatauluihin.

Hankkeen eteneminen edellyttää sitä, että erillisinä hankkeina toteutettavat työt rakennusalueella ja sen läheisyydessä toteutetaan ennakoitujen aikataulujen mukaisesti. Mahdolliset viiveet vaikuttaisivat myös tämän hankkeen aikatauluihin.

Uudisrakennuksen työmaa toimii samalla tontilla Itäkeskuksen peruskoulun kanssa. Tämä huomioidaan työmaan rajauksessa, työvaihesuunnittelussa, liikennejärjestelyissä ja liikennöivien henkilöiden perehdyttämisessä. Työmaan merkintä ja rajaus tulee tehdä selvästi ja niin että työmaa voidaan ohittaa helposti ja turvallisesti.

Työmaan materiaalikuljetusten turvallisuuteen sekä työstä naapurikiinteistölle aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Alhaisen energiankulutuksen mahdollistavat rakenteet tulevat olemaan hyvin tiiviitä. Rakenteiden rakennusaikaisen kustumisen ehkäisemiseksi suunnitteluvaiheessa laaditaan ohjeet valittavien materiaalien ja rakenteiden työnaikaiselle varastoinnille ja käsittelylle.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 7/2023, RI = 110,9; THI = 205,7 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 15 350 000 € (4 374 €/br^m²).

Uusiutuviin energialähteisiin tehtävien investointien kustannukset ovat arviolta 310 000 euroa ja takaisinmaksuaika 6-12 vuotta. Investoinnit pienentävät ylläpidon aikaisia käyttökustannuksia.

9 Sisäinen vuokra käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on 1 114 024 €/vuosi (32,10 €/ htm²/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 2 892 htm². Vuokravaikutuslaskelma on hankesuunnitelman teknisenä asiakirjana, liite 21.

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

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Käynnistämiskustannukset ilman tieto- ja viestintäteknologian kustannuksia ovat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan 280 000 € ja muuttokustannukset 43 000 €.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 10/2022 - 9/2023
- toteutussuunnittelu 10/2023 - 9/2024
- rakentamisen valmistelu 10/2024 -12/2024
- rakentaminen 1/2025 - 6/2026

Liite 6 Hankkeen alustava aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2023- 2032 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 13,76 milj. € siten, että hankkeen laajuus olisi 3 200 br^m² ja toteutus vuosina 2025 - 2026.

Hankkeen laajuus on sisällön tarkentumisen myötä hankesuunnitteluvaiheessa kasvanut. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 15,35 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamisohjelmaehdotuksessa.

13 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja. Uudisrakennukseen siirtyvät päiväkodit jatkavat toimintaansa nykyisissä tiloissaan uudisrakennuksen käyttöönottoon saakka.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

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