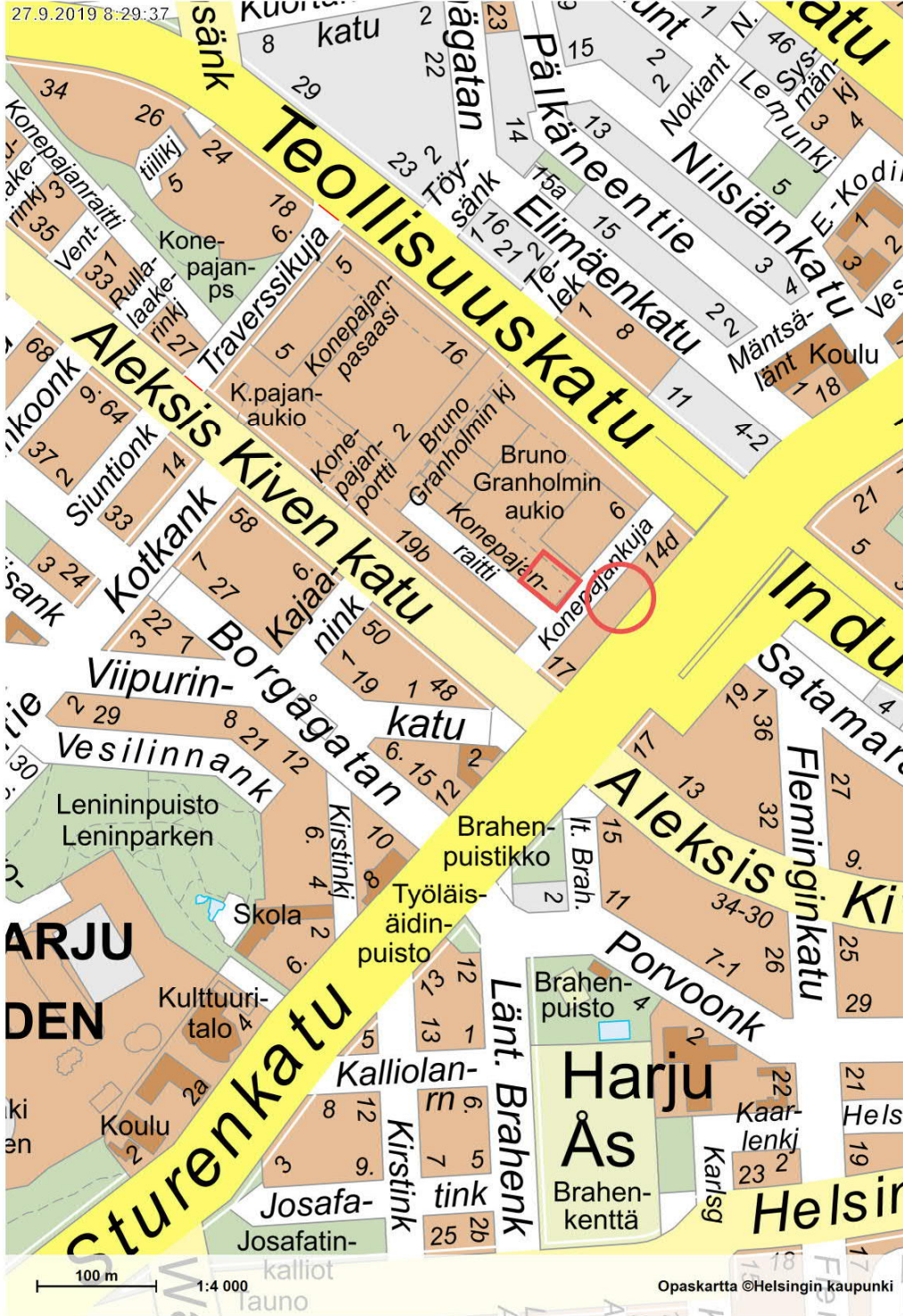


**Lpk Fredriksberg**  
**Konepajankuja 5 C, 00510 HELSINKI**



**Uudisrakennus, vuokratilahanke**

Sijainti



**Yhteenveto**

<b>Hankkeen nimi</b> Päiväkoti Fredriksberg, uudisrakennus		<b>Hankenumero</b>			
<b>Osoite</b> Konepajankuja 5 C, 00510 HELSINKI		<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 67469			
<b>Sijainti</b> Kaupunginosa 22, kortteli 22403, tontti 2 (Vallilan Konepajan alue)		<b>Kiinteistöobjekti</b>			
<b>Käyttjä/toiminta</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala/ Päiväkoti		<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b> 150			
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Fredriksbergin C-talon 1. ja 2. kerrokseen tulee 150 tilapaikan päiväkoti varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen suomen- ja ruotsinkieliseen tarpeeseen sekä korvaavat tilat daghemmet Solhällan ja Åshöjdens förskolan käyttöön. Päiväkodin laajuus on n. 1 224 htm <sup>2</sup> . Päiväkodin sisäänkäynnin yhteyteen toteutetaan aidattu kokoontumispiha ja vaunuvarasto yht. n. 125 m <sup>2</sup> . Lisäksi päiväkodin tarpeisiin suunnitellaan aidattu leikkipaikka laajuudeltaan 750 m <sup>2</sup> kiinteistön edustalla sijaitsevalle Bruno Granholmin aukiolle. Tilat vuokrataan 15 vuoden määräajalle.					
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b> Vuokratasoa 8/2019					
	po €/ m <sup>2</sup> /kk	yp €/ m <sup>2</sup> /kk	yht. €/ m <sup>2</sup> /kk	yht. € /kk	yht. €/v
Päiväkoti 1. krs (521 m <sup>2</sup> )	21,80	6,50	28,30	14 744,30	176 931,60
Päiväkoti 2. krs (670 m <sup>2</sup> )	21,80	6,50	28,30	18 961,00	227 532,00
Kokoontumispiha (93,5 m <sup>2</sup> )	7,50	6,50	14,00	1 309,00	15 708,00
Vaunuvarasto (31,5 m <sup>2</sup> )	7,50	6,50	14,00	441,00	5 292,00
Hissiaulan ja inva-WC:n jyvitys (21 m <sup>2</sup> )	21,80	6,50	28,30	594,30	7 131,60
Sos.tilojen jyvitys (12 m <sup>2</sup> )	21,80	6,50	28,30	339,60	4 075,20
Leikkipaikka (750 m <sup>2</sup> )	ks. lisätiedot	6,00	6,00	4 500,00	54 000,00
Kaupunkiympäristön toimialan perimä hallintokulu 0,50€/m <sup>2</sup> /kk					
<b>Päiväkotitilat yht. n. 1 349 htm<sup>2</sup> sis. leikkipaikan käyttöoikeuden (750 m<sup>2</sup>)</b>	<b>20,47</b>			<b>40 889,00</b>	<b>490 670,00</b>
<b>Toiminnan käynnistämiskustannukset</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on varannut toiminnan käynnistämiseen 125 000 euroa sekä muuttokustannuksiin 20 000 euroa.					
<b>Hankkeen aikataulu</b> Fredriksbergin C-talo valmistuu joulukuussa 2020. Päiväkodin käyttöönotto on tammikuussa 2021.					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Hanke sisältyy vuokrahankkeena vuoden 2020 talousarvion vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosille 2020-2022. Vuosivuokraksi on arvioitu 0,43 milj. euroa.					
<b>Väistötilat</b> Ei tarvita				<b>Väistötilojen kustannusarvio</b> -	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Hanke on vuokrahankkeena. Kaupunkiympäristön toimialan tilapalvelut vuokraa päiväkotitilat sekä leikkipaikan käyttöoikeuden kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle. Vuokranantajan ja vuokralaisen väliset hankintarajat määräytyvät vuokrasopimuksen hankintarajaliitteen mukaisesti. Vuokraan lisätään Kaupunkiympäristön toimialan perimä hallintokulu 0,50 €/m <sup>2</sup> /kk.					
<b>Lisätiedot</b> Koska Fredriksbergin vuokrattaville n. 1 349 htm <sup>2</sup> suuruisille tiloille 15 vuoden määräajalle tilahankkeiden käsittelyohjeiden mukaisesti pääomitetun arvonlisäveroton vuokrasumma elokuun 2019 kustannustasossa on 3 440 427 euroa, hanke päätöksensä tekee Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto. NCC toteuttaa Bruno Granholmin aukiolle leikkipaikan kustannuksellaan, tilojen pääomavuokra sisältää leikkipaikan pääomavuokran.					

## Sisällysluettelo

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

### Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

Liite 2 Rakennustapaselostus Ferdriksberg B- ja C-talo

Liite 3 Käyttäjän tarveselvitys

Liite 4 Ohjeellinen tilaohjelma 150 tilapaikan päiväkodille

Liite 5 Päiväkodin viitesuunnitelmat

Liite 6 Päiväkodin ja leikkipaikan asemakaava

Liite 26 Vuokrasopimusluonnos liitteineen

#### Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

Liite 7 Päiväkodin käsikirja -ohjeistus

Liite 8 Helsinki kaikille - Esteettömyys päiväkodeissa ja niiden lähiympäristössä

Liite 9 Ohjeita päivähoitotilojen suunnitteluun, Ympäristökeskus 2013

Liite 10 Helsingin kaupungin LVI(A)-suunnitteluohjeet

Liite 11 Ammattikeittiöiden suunnitteluohje 31.7.2018

Liite 12 Kuumennuskeittiön laiteluettelo, 27.6.2019

Liite 13 Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilojen turvallisuussuunnitteluohje, 2019

Liite 14 Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala – yleinen ohjeistus siivoustiloista

Liite 15 Turvallisuusjärjestelmät -Rikosilmoitin, video- tai kameravalvonta, tekniset vaatimukset tavanomainen päiväkotiki, ei toiminnallisia erityisvaatimuksia, 9.4.2019

Liite 16 Kaupunkikuvallinen lausunto päiväkodin pihan sijoittamisesta Bruno Granholmin aukiolle, Maanlumo 8.2.2019

Liite 17 Suunnitteluohjelma Bruno Granholmin aukion leikkipaikka - katusuunnitelman laatiminen ja leikkipaikan rakennussuunnitelma; Kymp 29.3.2019

Liite 18 Julkisivun äänieristysmitoitus, Akukon Oy 31.1.2019

Liite 19 Lausunto päiväkodin meluntorjunnasta, Akukon Oy 27.6.2019

Liite 20 Ilmanlaadun selvitys, Optiplan 1.7.2019

Liite 21 Ympäristöpalveluiden lausunto päiväkodin suunnitelmista 22.10.2019

Liite 22 Ulkotiloja koskeva lausunto Grunogranholmin aukion leikkipaikasta, Kymp Ympäristöpalvelut 8.10.2019

Liite 23 Päivähoito- ja nuorisotilojen vaatimukset ja valvonta, Helsingin ympäristöpalveluiden ohje 22.10.2018

Liite 24 Ympäristönsuojelupäällikön päätös 206 § VR-Yhtymä Oy:n ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta 30.10.2019

Liite 25 Jätehuollon suunnitteluohjeet, 10.10.2018



## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Päiväkoti Fredriksberg
Osoite:	Konepajankuja 5 C, 00510 HELSINKI
Sijainti:	Kaupunginosa 22, kortteli 22403, tontti 2
Hanketyyppi:	Vuokratila (uudisrakennus)
Käyttötarkoitus:	Päiväkoti
Käyttäjä:	Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Hankesuunnitelma koskee kasvatuksen ja koulutuksen toimialan uuden päiväkotin Fredriksbergin tiloja Helsingin Vallilassa. Kyseessä on NCC Property Development Oy:n rakennuttama Fredriksbergin kiinteistö osoitteessa Konepajankuja 5 C. Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa Fredriksbergin C-talon 1. ja 2. kerroksen päiväkotitilat, laajuudeltaan n. 1 349 htm<sup>2</sup> sekä Bruno Granholmin aukiolle toteutettavan päiväkodin leikkipaikan käyttöoikeuden laajuudeltaan 750 m<sup>2</sup> Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön.

Fredriksbergin C-talon 1. ja 2. kerroksiin tulee tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen suomen- ja ruotsinkieliseen tarpeeseen sekä korvaavat tilat daghemmet Solhällan ja Åshöjdens förskolan käyttöön. Päiväkodissa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1-6 -vuotiaille lapsille. Päiväkoti mitoitetaan 150 lapselle, henkilökuntamitoitus on 30-33 työntekijää. Tilojen valmistuttua kasvatuksen ja koulutuksen toimiala luopuu daghemmet Solhällan tiloista (292 m<sup>2</sup>) osoitteessa Suonionkatu 7 ja Åshöjdens förskolan tiloista (174 m<sup>2</sup>) osoitteessa Käenkuja 3.

Lpk Fredriksbergin hankesuunnitelma on laadittu Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan ja kiinteistönomistajan kanssa yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, ympäristöpalvelujen ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Päiväkodin leikkipaikan suunnittelu on tehty yhteistyössä Kaupunkiympäristön toimialan, Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan, kiinteistönomistajan sekä Finnmap infra Oy:n ja Maisema-arkkitehtitoimisto Studio Terra Oy:n kanssa. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, ympäristöpalvelujen ja museoviraston edustajia. Leikkipaikan toteutuksesta vastaa NCC Property Development Oy. Päiväkodin leikkipaikan suunnittelun lähtökohdista järjestettiin esittely- ja keskustelutilaisuus kaupunkilaisille 14.8.2019. Bruno Granholmin aukion suunnittelusta sekä Teollisuuskadun alueen kehittämisestä järjestettiin kaupunkilaisille pop up -tilaisuus 25. - 27.11.2019.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta hyväksyi 18.6.2019 osoitteeseen Konepajankuja 5 toteutettavan suomen- ja ruotsinkielisen päiväkodin tarveselvityksen. Kasvatus- ja koulutuslautakunnan ruotsinkielinen jaosto käsitteli daghemmet Solhällanin ja Åshöjden förskolan korvaavien tilojen tarveselvityksen 11.6.2019.

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

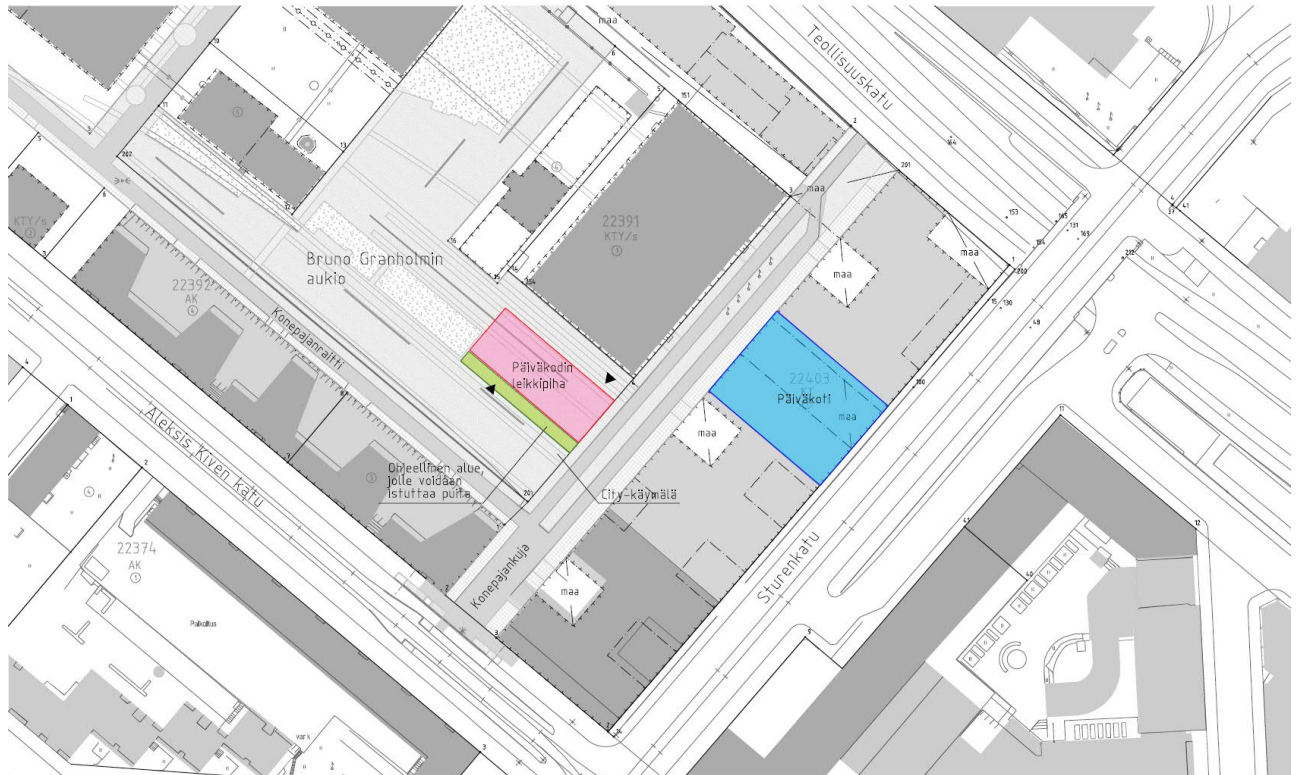
## 2 Selvitys rakennuspaikasta ja rakennuksesta

Vallilan Konepajan alue on kulttuurihistoriallisesti yksi Helsingin merkittävimmistä alueista. Kallion, Vallilan, Pasilan ja Alppilan asuu yhteensä noin 45 000 asukasta. Konepajan alueella tulee olemaan asukkaita noin 2 500. Sijainti on hyvä saavuttaessa idästä metrolla, lännestä junalla tai keskustan alueelta raitiovaunulla. Alue on työntekijöiden ja kaupunkilaisten helposti saavutettavissa eripuolelta pääkaupunkiseutua.

NCC Property Development Oy:n kiinteistökokonaisuus sijoittuu asemakaavassa tontille 22403. Lpk Fredriksbergin päiväkodin tilat (n. 1 349 htm<sup>2</sup>) sijaitsevat C-talon 1. ja 2. kerroksessa.

Fredriksbergin C-talon laajuustiedot:  
Kerrosala n. 6 000 kem<sup>2</sup>  
Bruttoala n. 7 500 brm<sup>2</sup>  
Tilavuus n. 30 000 m<sup>3</sup>  
Autopaikat (56 kpl) sijaitsevat kellarikerroksessa.

Päiväkodin aidattu leikkipaikka (750 m<sup>2</sup>) sijaitsee Bruno Granhomin aukiolla, asemakaavassa tontilla 22391.



Asemakaava

*Liite 2 Rakennustapaselostus Fredriksberg B- ja C-talo*

### 3 Hankkeen tarpeellisuus

#### Alueellinen tarkastelu

Pasilan Konepajan alueelle suunniteltu päiväkoti sijaitsee Vallilan peruspiirissä, ja se vastaa myös Alppiharjun sekä Pasilan palvelutarpeisiin. Viimeisimmän väestöennusteen mukaan vuosina 2019 - 2028 Alppiharjun, Pasilan ja Vallilan peruspiirien 1-6 -vuotiaiden lasten määrä kasvaa yhteensä noin 400 lapsella. Väestönkasvu painottuu Pasilan alueelle.

*Liite 3 Käyttäjän tarveselvitys*

#### Toiminnalliset perustelut

Fredrigsbergin C-talon 1. ja 2. kerrokseen suunnitellaan tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön. Tiloihin toteutetaan paikkoja suomen- ja ruotsinkieliseen tarpeeseen sekä korvaavat tilat daghemmet Solhällan ja Åshöjdens förskolan käyttöön. Lpk Fredriksberg vastaa Alppiharjun, Pasilan ja Vallilan alueen kasvavaan palvelutarpeeseen. Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala tulee käyttämään tiloja joustavasti muuttuvan palvelutarpeen mukaan.

### 4 Hankkeen laajuus ja laatu

#### Toiminnan kuvaus

Päiväkoti Fredriksberg mitoitetaan 150 tilapaikalle Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan Päiväkodin käsikirjan ohjeellisen tilaohjelman mukaisesti. Päiväkodissa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1-6 -vuotiaille lapsille. Tilat ovat pedagogisesti monipuoliset ja joustavat monenlaiseen toimintaan. Tiloihin suunnitellaan 5 toimintoaluetta, joissa jokaisessa tilapaikka 30 lapselle. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat pienten 0-2 -vuotiaiden toiminta-alueet, ruokailu-/monitoimitilat, kuumennuskeittiö ja henkilökunnan sosiaalityilat. Toiseen kerrokseen sijoittuvat isompien lasten 3-6 -vuotiaiden toiminta-alueet sekä monitoimitali. Työntekijöitä päiväkotiin tulee 30-33 henkeä.

Tilasuunnittelussa varaudutaan asukaskäyttöön, joka otetaan huomioon kulunvalvonnan suunnittelussa. Tilat mahdollistavat yhteisöllisyyden lisäämisen alueella.

Päiväkodin sisäänkäynnin yhteydessä ovat aidattu kokoontumispiha ja vaunuvarasto. Lisäksi toteutetaan Bruno Granholmin aukealle aidattu leikkipaikka päiväkodin käyttöön. Ulkoiluun hyödynnetään myös Konepajanpuistoon rakennettavaa leikkipaikkaa. Päiväkodin läheisyyteen sijoittuva leikkipaikka on toiminta-aikojen ulkopuolella iltaisin ja viikonloppuisin alueen asukkaiden käytössä.

*Liite 4 Ohjeellinen tilaohjelma 150 tilapaikan päiväkodille*

*Liite 5 Päiväkodin viitesuunnitelmat*

*Liite 6 Päiväkodin ja leikkipaikan asemakaava*

## Hankkeen laajuus

Päiväkodin toimitilojen laajuus Frederiksbergin C-talon 1. ja 2. kerroksessa on yhteensä n. 1 224 htm<sup>2</sup>. Sisäänkäynnin yhteyteen sijoittuvan aidatun kokoontumispihan ja vaunuvaraston laajuus on yht. n. 125 m<sup>2</sup>. Bruno Granhomin aukioilla sijoittuvan leikkipaikan laajuus on 750 m<sup>2</sup>.

## Laatutaso

Tilat suunnitellaan esteettömiksi, lapsen kasvua ja kehitystä tukevaksi monipuoliseksi ja joustavaksi oppimisympäristöksi. Teknisillä ratkaisuilla edistetään tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista ja lisätään teknologioan ymmärtämistä ja osaamista.

Tilojen ääniympäristö suunnitellaan vastaamaan tilojen toimintoja. Tilojen suunnittelussa kiinnitetään huomiota seinä-, katto- ja lattiapintamateriaalien valintaan sekä väli- ja siirtoseinäratkaisuihin.

Päiväkodin tilat ovat kahdessa kerroksessa, joita yhdistää avoporras. Esteetön yhteys toteutetaan C-talon henkilöhisseinä.

*Liite 7 Päiväkodin käsikirja -ohjeistus*

*Liite 8 Helsinki kaikille - Esteettömyys päiväkodeissa ja niiden lähiympäristössä*

*Liite 9 Ohjeita päivähoitotilojen suunnitteluun, Ympäristökeskus 2013*

*Liite 10 Helsingin kaupungin LVI(A)-suunnitteluohjeet*

*Liite 11 Ammattikeittiöiden suunnitteluohje 31.7.2018*

*Liite 12 Kuumennuskeittiön laiteluettelo, 27.6.2019*

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Fredriksbergin kiinteistö ja sen läheisyyteen sijoittuva leikkipaikka sijoittuu vilkkaasti liikennöidyn Sturenkadun varteen. Alueella on tehty ilmanlaadun ja julkisivun äänieristysmittaukset. Ilmanlaadun mittaustulosten ja rakennuksen ilmanvaihdon suunnitteluperusteiden johdosta todettiin, että tilat soveltuvat päiväkodille. Äänieristysmittaustulosten perusteella ääniympäristöstä todettiin päiväkodille soveltuvaksi.

Bruno Granholmin aukealle sijoittuvan leikkipaikan alueella suoritettiin melu-, ilmanlaatu- ja hajumittaukset, joiden pohjalta todettiin kohteessa ilmanlaatua ja melutilannetta heikentävät jonkin verran korttelirakenteessa olevat aukot. Lähistöllä sijaitsevan kahvipaahtimon hajun esiintyminen ei ole jatkuvaa. Pasilan konepajan liikerakentamisen alueelle on Helsingin kaupungin ympäristönsuojelupäällikön (206 § 30.10.2015) myöntämä pilaantuneiden maiden puhdistamispäätös.

Tiloihin suunnitellaan kuumennuskeittiö päiväkodin ruokahuoltoa varten. Lapset ruokailevat ryhmäkohtaisesti ruokailutiloissa, joiden yhteydessä on käsienpesupisteet.



Kulku päiväkotiin tapahtuu Konepajankujan puolella olevien sisäänkäyntien kautta. Lasten ja vanhempien sisäänkäynti sijaitsee aidatun kokoontumispihan kautta. Kokoontumispiha sijaitsee korttelin läpi kulkevan jalankulkuyhteyden varressa.

*Liite 13 Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilojen turvallisuussuunnitteluohje, 2019*

*Liite 14 Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala – yleinen ohjeistus siivoustiloista*

*Liite 15 Turvallisuusjärjestelmät -Rikosilmoitin, video- tai kameravalvonta, tekniset vaatimukset tavanomainen päiväkotii, ei toiminnallisia erityisvaatimuksia, 9.4.2019*

*Liite 16 Kaupunkikuvallinen lausunto päiväkodin pihan sijoittamisesta Bruno Granholmin aukiolle, Maanlumo 8.2.2019*

*Liite 17 Suunnitteluohjelma Bruno Granholmin aukion leikkipaikka - katusuunnitelman laatiminen ja leikkipaikan rakennussuunnitelma; Kymp 29.3.2019*

*Liite 18 Julkisivun äänieristysmitoitus, Akukon Oy 31.1.2019*

*Liite 19 Lausunto päiväkodin meluntorjunnasta, Akukon Oy 27.6.2019*

*Liite 20 Ilmanlaadun selvitys, Optiplan 1.7.2019*

*Liite 21 Ympäristöpalveluiden lausunto päiväkodin suunnitelmista 22.10.2019*

*Liite 22 Ulkotiloja koskeva lausunto Bruno Granholmin aukion leikkipaikasta, Kymp Ympäristöpalvelut 8.10.2019*

*Liite 23 Päivähoito- ja nuorisotilojen vaatimukset ja valvonta, Helsingin ympäristöpalveluiden ohje 22.10.2018*

*Liite 24 Ympäristönsuojelupäällikön päätös 206 § VR-Yhtymä Oy:n ilmoitus pilaantuneen maaperän puhdistamisesta 30.10.2019 Pasilan konepajan liikerakentamisen alueella osoitteessa Aleksis Kiven katu 17*

## 6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaista, kestäväää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Suunnittelun lähtökohtana on BREEAM ympäristösertifioinnin Excellent-tasolle.

- sisäilmastoluokka S2
- pintamateriaalien päästöluokka M1

### Jätehuolto

Päiväkotii käyttää Fredriksbergin B-talon yhteydessä sijaitsevaa jätehuoltotilaa, johon kulkuyhteys sisätilojen kautta kulkukäytävää pitkin. Jätehuollon mitoituksessa on noudatettu Kaupunkiympäristön toimialan jätehuollon suunnitteluohjetta.

*Liite 25 Jätehuollon suunnitteluohjeet, 10.10.2018*

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Vallilan konepajan alueen rakentaminen tulee jatkumaan päiväkotitoiminnan alettua, rakentaminen heikentää alueen ilmanlaatua ja aiheuttaa meteliä.

Vallilan konepajan alueella ei sallita asiointiliikennettä, alue pyhitetään jalankululle ja pyöräilylle. Huoltoliikenne sallitaan Konepajankujalla Fredriksberg D-talon kohdalle asti, huoltoliikenne kulkee päiväkodin ja leikkipihan välistä.

Tilojen käyttöönoton mahdollinen viivästyminen haittaa päiväkotitoiminnan järjestämistä ja voi aiheuttaa lisäkustannuksia.

## 8 Rakentamiskustannukset

Kyseessä on vuokrahanke.

## 9 Tilakustannukset

### Tilakustannukset Kaupunkiympäristön toimialalle

Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa NCC Property Development Oy:ltä Konepajankuja 5 C, 00520 Helsinki yhteensä noin 1 349 m<sup>2</sup> suuruiset päiväkotitilat, kokoontumispihan sekä vaunuvaraston. Vuokra-aika on määräaikainen 15 vuotta 1.1.2021 lukien. Tiloista maksettava pääomavuokra on enintään 27 621 euroa/kk (20,47 euroa/m<sup>2</sup>/kk) ja tilojen ylläpitovuokra on 8 094 euroa/kk (6 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Pääomavuokra sisältää korvauksen 750 m<sup>2</sup> suuruisen leikkiapaikan toteuttamisesta Bruno Granholmin aukiolle. Kaupunki vastaa leikkiapaikan ylläpidosta.

Pääomavuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokra toteutuneisiin kustannuksiin.

Kaupunkiympäristön toimialan maksama pääoma- ja ylläpitovuokra NCC Property Development Oy:lle on yht. 35 715 euroa/kk ja yhteensä 428 576 euroa/v.

### Tilakustannukset Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle

Kaupunkiympäristön toimiala vuokraa Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle NCC Property Development Oy:n omistamasta kiinteistöstä osoitteessa Konepajankuja 5 C, 00520 Helsinki yhteensä noin 1 349 m<sup>2</sup> suuruiset päiväkotitilat, kokoontumispihan, vaunuvaraston ja 750 m<sup>2</sup> suuruisen leikkiapaikan käyttöoikeuden. Vuokra-aika on määräaikainen 15 vuotta alkaen 1.1.2021. Tiloista maksettava pääomavuokra on 27 621 euroa/kk (20,47 euroa/m<sup>2</sup>/kk). Ylläpitovuokra on yhteensä 13 269 euroa/kk (6,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk), mikä sisältää Kaupunkiympäristön toimialan hallintokulun 675 euroa/kk (0,5 euroa/m<sup>2</sup>/kk) ja leikkiapaikan ylläpidon 4500 euroa/kk (6,0 euroa/m<sup>2</sup>/kk).

Pääomavuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin ja ylläpitovuokra toteutuneisiin kustannuksiin.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on varannut toiminnan käynnistämiseen 125 000 euroa sekä muuttokustannuksiin 20 000 euroa.

*Liite 26 Vuokrasopimusluonnos liitteineen*

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa pääomavuokran lisäksi erillistä ylläpitovuokraa, joka kattaa kiinteistön ja rakennusten sekä leikkipaikan käyttö- ja ylläpitokustannukset Fredriksbergin hallintokustannukset, kiinteistöveron ja kiinteistönvakuutuksen vuokrasopimuksen vastuuajakotaulukon mukaisesti.

## 11 Hankkeen aikataulu

Fredriksberg C-talon alustava aikataulu:

- suunnittelu 07/2019 - 10/2019
- toteutussuunnittelu 10/2019 - 11/2019
- rakentaminen 1/2020 - 12/2020
- käyttöönotto 1/2021

## 12 Rahoitussuunnitelma

Hanke sisältyy vuokrahankkeena vuoden 2020 talousarvion vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosille 2020 - 2022.

## 13 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

## 14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa NCC Property Developmet Oy. Suunnittelusta ja toteutuksesta vastaa kiinteistön omistaja. Tilat rakennetaan valmiiksi kaupungin ja viranomaisten hyväksymään käyttökuntoon. Kaupunkiympäristön toimialan vuokraa päiväkotitilat sekä leikkipaikan käyttöoikeuden tarjoajalta ja vuokraa ne edelleen Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan käyttöön.