

Päiväkoti Perhonen

Jokiniementie 34a, 006500 Helsinki



Uudisrakennus

Hankenro 2821U20133

Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Päiväkoti Perhonen, uudisrakennus			Hankenumero 2821U20133			
Osoite Jokiniementie 34a, 00650 Helsinki			Rakennustunnus (RATU)			
Sijainti 28 Oulunkylä Veräjämäki kortteli 9 tontti 19			Kiinteistöobjekti 2196			
Käyttäjä/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala			Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 150			
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
Hankkeen tarpeellisuus Uudisrakennus suunnitellaan noin 150:lle 1-6 -vuotiaalle lapselle. Päiväkodissa tulee työskentelemään arviolta 30 hoito- ja kasvatushenkilöä riippuen hoidossa olevien lasten määrästä ja iästä. Uudisrakennus palvelee uuden asuinalueen päivähoitotarvetta.						
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 2/2020 RI 104,1; THI 197,0)						
		brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus	1500	1200		6 420 000	€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus					€	
Yhteensä					€	
Investointikustannusten jakautuminen				4 280	€/ brm ²	
				5 350	€/ htm ²	
				42 800	€/ asiakas	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle						
		po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (htm ²)	24,35	6,53	30,88	37 056	444 672	
Nykyinen vuokra (htm ²)						
Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet ja siihen varataan noin 120 000 euroa. Luku ei sisällä tietohallinnon käynnistämiskustannuksia. Arvio muuttokustannuksista on noin 16 200 euroa. Vuosittaiset toiminnan kustannukset ovat noin 1 664 700 euroa/vuosi.						
Hankkeen aikataulu SR-kilpailun ratkaisu 5/2020, RYJA 5/2020, kaupunginhallitus 8/2020, kehitysvaihe (mm. viitesuunnitelmien laatiminen) 8/2020 – 6/2021, toteutussuunnittelu 8/2021 – 10/2022, rakentamisen aloitus 01/2023, kohteen valmistuminen viimeistään 4/2024						
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2023 - 2024.						
Väliaikaiset tilat Vuokrapaviljonki osoitteessa Jahtivoudintie 3. Hankepäätös (ryja) 4.4.2019.				Väistötilojen kustannusarvio -		
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala järjesti urakoitsijoiden kokoamille suunnittelu- ja urakointitahojen muodostamille kokonaisuuksille SR-kilpailun kohteesta.						
Lisätiedot						

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelun ohjausryhmä
- Liite 2 Käyttäjän tarvekuvaus
- Liite 3 Ohjeellinen tilaohjelma
- Liite 4 Päiväkodin käsikirja 2019

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 5 Asemakaava 12527
- Liite 6 Rakennuspaikan rakennettavuusselvitys
- Liite 7 Keittiösuunnitteluohje 31.1.2020
- Liite 8 Oppimisympäristöjen akustiikan suunnitteluohje 30.0.2019
- Liite 9 LVIA-suunnitteluohje 1.12.2017
- Liite 10 Sähkö- tele ja turvajärjestelmien suunnittelu- ja toteutusohje 27.01.2020
- Liite 11 Kaskon tilojen turvallisuussuunnitteluohje 9.1.2019
- Liite 12 Kaskon rakennushankkeen digiohje 12.4.2018
- Liite 13 Energiatehokkaan palvelurakennuksen suunnitteluohje 4.2.2020

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Päiväkoti Perhonen, uudisrakennus
Käyntiosoite	Jokiniementie 34a, 00650 Helsinki
Sijainti	28 Oulunkylä Veräjämäki kortteli 9 tontti 19
Arvioitu laajuus	1500 brm ²
kiinteistöobjekti	2366
Hankennumero	2821U20133

Tämä hankesuunnitelma koskee päiväkoti Perhosen uudisrakennusta. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, päiväkoti Perhonen. Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä.

Hankkeen tarveselvitys käsitellään kasvatus ja koulutuslautakunnassa 5.5.2020.

Suunnittelu ja rakentaminen toteutetaan kaupunkiympäristön toimialan kohteesta järjestämän tarjouskilpailun mukaisesti. Hankkeen kehitysvaihe käynnistetään väliaikaisella suunnittelusopimuksella. Kohteen KVR-urakkasopimus solmitaan sen jälkeen, kun lopullisen päättäjän hankesuunnitelman hyväksymisestä tekemä päätös on lainvoimainen, sopimuspiirustukset, aikataulu ja laatusuunnitelmat ovat valmiit ja rakennuslupa on myönnetty. KVR-urakoitsija vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta. Uudisrakennus ja sen piha on suunniteltu toteutettavaksi siten, että työt alkavat tammikuussa 2023 ja tilat valmistuvat huhtikuussa 2024. Kohteesta ei ole tarjousvaiheessa laadittu viitesuunnitelmia.

Tarjouskilpailun valmistelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina mm. rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen edustajia.

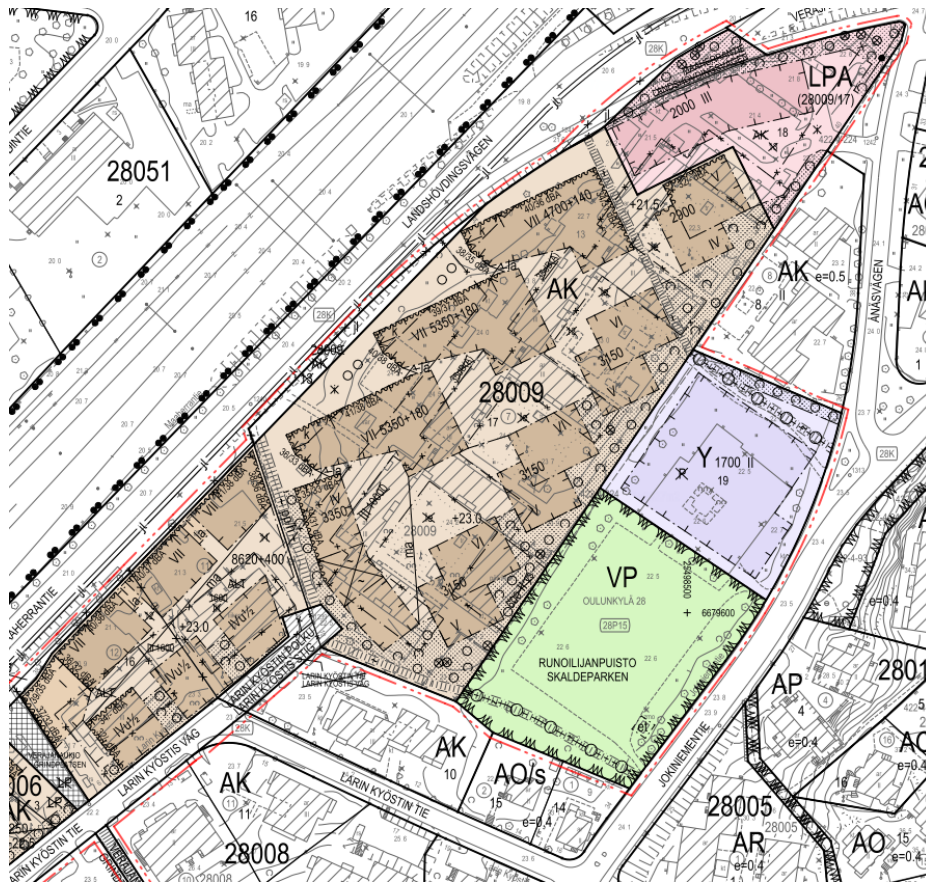
Liite Suunnittelun ohjausryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta

Kaavatilanne

Rakennuspaikka kuuluu asemakaavan muutokseen nro 12527, joka on tullut lainvoimaiseksi 6.11.2019. Siinä päiväkodille, joka on aiemmin toiminut pienenä kivijalkapäiväkotina, on muodostettu oma tontti Runoilijanpuiston pohjoisreunaan.

Y-tontille 28009/19 voidaan rakentaa enintään 1700 k-m² päiväkotirakennus kahteen kerrokseen. Kaavamääräyksen mukaisesti rakennuksen julkisivujen tulee olla pääosin puuverhoiltuja.



Liite Asemakaava 12527

Rakennuspaikka ja rakentamiskelpoisuus

Kaavanmukainen tonttijako tullaan hakemaan kaupungin toimesta. Tontti muodostetaan kiinteistöksi tontinlohkomistoimituksella.

Liite Rakennettavuus selvitys

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palvelutilaverkkotarkastelun perusteella uudisrakennushanke on tarpeellinen alueen palveluverkon osana. Käyttäjä on esittänyt hankkeen toteuttamista alueellisen palvelutilaverkkotarkastelun perusteella. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon jo rakenteilla oleva sekä olemassa oleva tilakapasiteetti.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala tulee käyttämään tiloja joustavasti muuttuvan palvelutarpeen mukaan. Toimipisteen laajuudessa otetaan huomioon palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys, väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen sekä liikennejärjestelyt.

Toiminnalliset perustelut

Päiväkodin suunnittelun lähtökohtana on Päiväkodin käsikirja 2018. Päiväkotien toiminnalliset tavoitteet perustuvat Päiväkodin käsikirjaan sekä käsikirjan liitteeseen 2 Laiteluettelo esimerkki, joissa määritellään tarkemmin tilaohjelman tavoitteet sekä esitetään

päiväkotien laite- ja varusteluettelo. Toimintaa tukee tilojen muunneltavuus ja tilojen joustava käyttö erilaisten oppimisympäristöjen rakentamiseen.

Liite Käyttäjän tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus

Toiminnan kuvaus

Uudisrakennuksessa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1–6-vuotiaille lapsille. Päiväkodissa on tilapaikkoja noin 150 lapselle ja hoito- ja kasvatushenkilökuntaa on noin 25–30. Päiväkodille rakennetaan aidattu ulkoilupiha osana hanketta.

Päiväkodin sisätilat ja aidattu ulkopiha luovat yhtenäisen oppimisympäristön talon kaikille käyttäjille. Tilasuunnittelussa varaudutaan myös asukaskäyttöön, joka otetaan huomioon kulunvalvonnan suunnittelussa.

Suunnitteluratkaisussa otetaan huomioon erilaisia tilojen toiminnallisuuteen, laatuun ja toimivuuteen vaikuttavia teemoja, kuten joustavuus, esteettömyys, saavutettavuus, viihtyisyys, ekologisuus, valaistus, akustiikka, ergonomia, esteettisyys, valvottavuus, siivottavuus ja sisäilman laatu. Tiloja tulee voida käyttää kasvatus- ja oppimisympäristönä ja ne tulee sijoittaa siten, että liikkuminen ei aiheuta ruuhkia ja melua. Tilat varustetaan toimintoihin tarvittavalla tekniikalla.

Hankkeen laajuus

Rakennuksen arvioitu laajuus on 1500 brm² ja htm²-arvio 1200 htm².

Laatutaso

Rakennus suunnitellaan Helsingin päiväkotien normaalin laatutason mukaiseksi siten, että se on tilankäytöllisesti tehokas ja toiminnallinen. 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 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 kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Uudisrakennuksen laatutason lähtökohtana ovat:

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

Urakoitsija laatii kosteuden – ja puhtaudenhallintasuunnitelmat kosteuden- ja puhtaudenhallinta-asiakirjojen mukaisesti ja hyväksyttävä ne rakennuttajalla ennen KVR-urakkasopimuksen allekirjoittamista. KVR-urakoitsija nimeää hankkeille kosteuden- ja puhtaudenhallintavastaavat.

*Liite Ohjeellinen tilaohjelma
Liite Päiväkodin käsikirja 2019*

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Hankkeessa ei ole toiminnan edellyttämiä erityisvaatimuksia.

Rakennus toteutetaan puurakenteisena Hiilineutraali Helsinki 2035 toimenpideohjelman mukaisesti.

6 Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet

Elinkaaritavoitteet

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

Elinkaaritavoitteiden asettamisessa käytetään hanketta varten laadittua Helsingin kaupungin palvelurakennusten elinkaaritavoitteita.

Energiatavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana ovat määräystasoa parempi energiatehokkuus ja sisäisten hukkaenergiavirtojen tehokas hyödyntäminen.

Hankkeen E-lukutavoite on 80 kWhE/m²a tai alle, mikä on 20 % nykyistä määräystasoa tiukempi tavoite. Rakennusosien lämmöneristävyyden, tiiveyden, valaistuksen tehotiheyden sekä talotekniikan pumppujen, puhaltimien jne. energiatehokkuuden osalta noudatetaan LVIA-suunnitteluohjeessa esitettyjä arvoja.

- E-luku2018 enintään 80 kWhE/m²a (-20 % nykyistä määräystasoa tiukempi tavoite)
- Rakennusosien lämmöneristävyyden, tiiveyden ja valaistuksen tehotiheyden osalta noudatetaan Energiatehokkaan palvelurakennuksen suunnitteluohjeessa esitettyjä arvoja.
- Aurinkosähköllä on katettava vähintään 10 % kokonaissähkönkulutuksesta (käyttäjäsähkö+kiinteistösähkö). Osuus lasketaan: itse tuotettu / ostettu sähkö.
- Pääasiallinen lämmitysmuoto maalämpö.

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. 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”.

Uudishanke mahdollistaa strategianmukaisten lähipalveluiden tarjoamisen Kannelmäen alueella, millä parannetaan lasten, nuorten ja perheiden arkea. Sujuvat yhteydet Kannelmäen peruskoulun muihin toimitiloihin edistävät yhteisöllisyyttä ja yhtenäistä opinpolkua. Varhaiskasvatus- ja peruskoulupalvelut ovat perheille arjen lähipalvelu.

”Moderni ilmastovastuu”

Hanke toteutetaan puurakenteisena, mikä edistää Helsingin hiilineutraalisuustavoitteen toteutumista. Ks. hankesuunnitelman luku 5.

Hankkeen riskit

Työmaan välittömässä läheisyydessä on jo asuinrakennuksia. Tämä tulee huomioida työmaan rajauksessa, työvaihesuunnittelussa, liikennejärjestelyissä ja liikennöivien henkilöiden perehdyttämisessä.

Hankkeen kosteusriskien minimoimiseksi kohde rakennetaan sääsuojassa (huputettuna) perustamisvaiheesta alkaen aina kohteen ulkovaipan valmistumiseen saakka.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 2/2020 RI 104,1; THI 197,0 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 6 420 000 € (4 280 €/brm²).

Hanke on kooltaan pieni, joka lisää neliöhintaa. Lisäksi rakennus toteutetaan puurakenteisena Hiilineutraali Helsinki 2035 toimenpideohjelman mukaisesti..

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen kokonaisvuokra on enintään noin 30,88 €/ htm²/kk, yhteensä 37 056 €/kk ja noin 444 672 €/v. Neliövuokran perusteena on 1 200 htm². Pääomavuokran osuus on 24,35 €/ htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 6,53 €/htm²/kk. Tuottovaade on 3% ja poistoaika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet ja siihen varataan noin 120 000 euroa. Luku ei sisällä tietohallinnon käynnistämiskustannuksia. Arvio muuttokustannuksista on noin 16 200 euroa. Vuosittaiset toiminnan kustannukset ovat noin 1 664 700 euroa/vuosi.

11 Alustava aikataulu

Kilpailutus 2/2020 – 4/2020

Päätöksenteko 05/2020-08/2020

Väliaikaisen sopimuksen laatiminen 8/2020

Kehitysvaihe (viitesuunnitelmien laatiminen väliaikaisen sopimuksen turvin) 8/2020 – 6/2021

Toteutussuunnittelu 8/2021 – 10/2022

Rakentamisen aloitus 01/2023

Kohteen tavoitteellinen valmistuminen viimeistään 4/2024

12 Rahoitussuunnitelma

Vuoden 2020 talousarvion liitteenä olevassa talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2023 - 2024. Hankkeen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamisohjelmaehdotuksessa.

13 Väliaikaiset tilat

Toiminnan väliaikaiset tilat sijaitsevat osoitteessa Jahtivoudintie 3. Rakennusten ja yleisten alueiden jaos on käsitellyt 4.4.2019 väliaikaisen tilaratkaisun hankesuunnitelman.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

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

Hanke toteutetaan SR-urakkana eli urakoitsijan vastuulla ovat sekä hankkeen suunnittelu että toteuttaminen.