

Käyttötarkoituksen muutos päiväkodiksi Ensi linja 1, 00530 Helsinki



Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Ensi linja 1 käyttötarkoituksen muutos päiväkodiksi		Hankenumbero 2821P21727						
Osoite Ensi linja 1, 00530 Helsinki		Rakennusnumero (RATU) 2133						
Sijainti Kaupunginosa 11 Kallio, kortteli 302, tontti 7		Kiinteistötunnus 1546						
Toimiala/palvelukokonaisuus Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, varhaiskasvatus ja esiopetus		Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 252 tilapaikkaa						
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot	brm ²	htm ²	hym ²	m ³				
Vuonna 2023 tehdyn inventoinnin mukaan	4437	3032						
Hankkeen tarpeellisuus Kallion peruspiirin alueella 1–6-vuotiaiden suomen tai muun kielisten lasten määrän ennustetaan nousevan vuoteen 2036 mennessä noin 639 lapsella verrattuna vuoden 2021 toteumaan, ja vuoteen 2036 mennessä noin 22 lapsella verrattuna vuoden 2021 toteumaan. Kallion peruspiirin varhaiskasvatukseen vuoden 2021 osallistumisaste on noin 77 %. Päiväkoti tarvitaan osana alueellisen palvelutarpeen ratkaisua.								
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset kustannustasossa 3/2023 RKI 2021=100; THI 198,7								
	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)				
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus				€				
Muutos / Korjaus / Perusparannus	4437	2780		€				
Yhteensä				7 921 000 €				
Investointikustannusten jakautuminen: Kaskolle vuokrattavat tilat 2780 htm ² , josta toiminnallinen huoneistoala 2163 htm ² eli 8,5 htm ² /tilapaikka				1785 € / brm ²				
				2613 € / htm ²				
				31 433 € / oppija				
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle								
	po/iv €/htm ² / kk	po/tv €/htm ² / kk	mv €/htm ² / kk	yp €/htm ² / kk	yk. €/htm ² / kk	yht. €/htm ² / kk	yht. €/kk	yht. €/v
Tuleva vuokra (5585,5 htm ²)	13,43	7,81	2,91	4,07	0,67	28,89	80 321	963 850
.								
Toiminnan käynnistämiskustannukset: kalusteet ja välineet, tieto- ja viestintätekniikan hankinnat, muuttokustannukset, siivouskustannukset ym. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle								
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 8/2022–5/2023, rakentaminen 8/2023–6/2024								
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 5 milj.€, siten että hankkeen toteutus on vuosina 2023-2024. Toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmassa.								
Väistötilat Ei tarvetta							Väistötilojen vuokra yhteensä -	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Tilat vuokrataan kasvatuksen ja -koulutuksen toimialalle.								
Lisätiedot Rakennus muutetaan päiväkotikäyttöön siten, että tiloihin on mahdollista sijoittaa varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 252 tilapaikan päiväkotia.								

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

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

Tekniset asiakirjat hankkeen projektipankissa

- Liite 5 Rakennushistoriaselvitys 5.9.2022
- Liite 6 Rakenne- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus 21.9.2022
- Liite 7 TATE Kuntotutkimus 6.9.2022
- Liite 8 Yhteenvedo tehdyt tutkimukset ja korjaustyöt 9.1.2020
- Liite 9 Alustava palotekninen suunnitelmaluonnos
- Liite 10 Lausunto: Toimistorakennuksen muuttaminen lasten päiväkodiksi, asemakaavoitus
- Liite 11 Lausunto: Toimistorakennuksen muuttaminen lasten päiväkodiksi, kaupunginmuseo

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Käyttötarkoituksen muutos päiväkodiksi
Osoite	Ensi linja 1, 00530 Helsinki
Sijainti	Kaupunginosa 11 (Kallio), kortteli 302, tontti 7
Arvioitu laajuus	4437 brm2, 2780 htm2
Kiinteistöobjekti	1546
Rakennustunnus	2133
Hankennumero	2821P21727

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

Hankesuunnitelma koskee Kalliossa osoitteessa Ensi linja 1 sijaitsevan rakennuksen muuttamista päiväkotikäyttöön. Rakennus on valmistunut vuonna 1898 ja se toimi sokeainkouluna vuoteen 1972 asti. Sokeainkoulun jälkeen rakennuksessa on toiminut mm. Helsingin raastuvanoikeus ja kaupungin oma koulutuskeskus sekä yritysneuvonta. Ensi Linja 1 on punatiilestä rakennettu uusrenessanssityylinen rakennus, johon kohdistuu suojelumerkintä (sr-1) ja luokiteltu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Käyttötarkoituksen muutoksen yhdessä tehdään myös alapohjan, vesikaton ja julkisivujen teknisiä korjauksia.

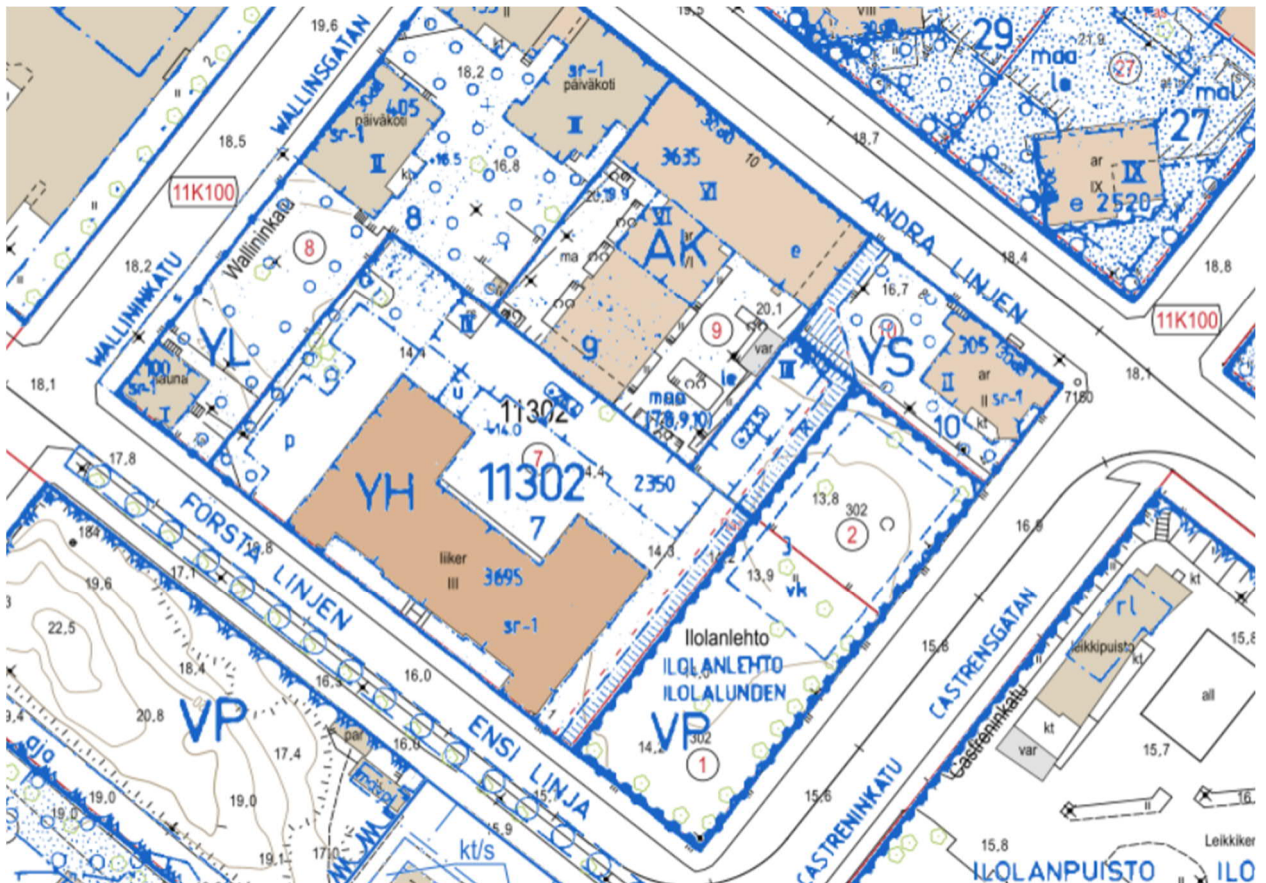
Suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina mm. kaavoituksen, kaupunginmuseon ja pelastuslaitoksen edustajia. Hankesuunnitelman työstämiseen ovat teknisen suunnittelun edustajien lisäksi osallistuneet kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilapalveluiden tilahankeysikkö, työsuojelu ja puhtaanapito- ja ruokapalveluiden edustajat sekä palveluiden esittämät muut asiantuntijat. Saatu palaute ja hankkeesta saadut lausunnot ovat vaikuttaneet suunnitelmien laadintaan.

Liite Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1987 Ensi linja 1 kuuluu hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeseen (YH). Suunniteltu toiminta ei ole asemakaavan mukaista. Päiväkotitoiminnalle haetaan nyt rakennuslupaa määräaikaisena ja asemakaavan muutosta tutkitaan. Mahdollista kaavamutosta käsitellään omassa aikataulussaan.



Rakennuspaikka sijaitsee Linjojen osa-alueella, ja se liittyy Eläintarhan huvila-alueeseen, joka syntyi 1800-luvun lopulla. Rakennus valmistui 1898. Rakennuksen suunnitteli Yleisten rakennusten ylihallituksen ensimmäisenä arkkitehtina toiminut Ernst Theodor Granstedt (1842–1927). Helsingin sokeainkoulu käytti rakennusta vuoteen 1972 saakka. Tämän jälkeen rakennuksessa on ollut mm. Helsingin raastuvanoikeus, kaupungin oma koulutuskeskus ja tilat yritysneuvonnalle. Nykyinen käyttötarkoitus mahdollistaa vain koulutus- ja toimistokäytön.

Ensi linja 1 edustaa uusrenessanssityyliä ja rakennuksen ulkomuoto on säilynyt lähes alkuperäisenä. Rakennukseen kohdistuu suojelumerkintä (sr-1) ja se on luokiteltu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Kallion peruspiirin alueella 1–6-vuotiaiden suomen tai muun kielisten lasten määrän ennustetaan nousevan vuoteen 2036 mennessä noin 639 lapsella verrattuna vuoden 2021 toteumaan, ja vuoteen 2036 mennessä noin 22 lapsella verrattuna vuoden 2021 toteumaan. Kallion peruspiirin varhaiskasvatukseen vuoden 2021 osallistumisaste on noin 77 %. Päiväkoti tarvitaan osana alueellisen palvelutarpeen ratkaisua.

Ensi Linjan lähialueilla (Alppilan, Harjun, Vilhonvuoren, Torkkelinmäen, Linjojen sekä Siltasaaren osa-alueet) 1–6-vuotiaiden määrä kasvaa 196 lapsella ennustekauden loppuun mennessä.

Toiminnalliset perustelut

Päiväkodille toteutetaan pedagogisesti monipuoliset ja tarkoituksenmukaisesti mitoitettut tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituspäätösten ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat varhaiskasvatuksen opetussuunnitelmien tavoitteiden toteuttamisen.

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on tilojen uudistaminen siten, että ne tukevat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen mukaista toimintaa.

Päiväkodille rakennetaan aidattu ulkoilupiha, joka muodostaa sisätilojen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden oppimisympäristönä. Piha-alue varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteita, ja niiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimis- ja leikkimistilana.

Nykyisten tilojen korvaaminen

Hankkeen yhteydessä korvattavat toimipaikat ja tilat, joista hankkeen yhteydessä luovutaan ovat päiväkotitapio, päiväkotitapio, rakennus Arla ja päiväkotitapio Terhi. Lisäksi hankkeessa varaudutaan kolmen toiminta-alueen, eli 84 tilapaikan ruotsinkieliseen varhaiskasvatukseen.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Tilat on todettu sijainniltaan ja toiminnallisesti lasten päiväkotikäyttöön sopiviksi. Rakennus sijaitsee tiiviin kivikaupungin alueella, jossa lasten päiväkotikäyttöön soveltuvia tiloja piha-alueineen on vähän.

Liite Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Rakennus muutetaan päiväkotikäyttöön siten, että tiloihin on mahdollista sijoittaa varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 252 tilapaikan päiväkotitapio.

Suomenkieliselle varhaiskasvatukselle varataan 140 tilapaikkaa ja ruotsinkieliselle varhaiskasvatukselle varataan 84 tilapaikkaa. Lisäksi varaudutaan toteuttamaan 28 uutta

tilapaikkaa myöhemmin. Hoito- ja kasvatushenkilökuntaa on noin 50 riippuen lasten ikäjakaumasta.

Hankkeen laajuus

Muutosalue kattaa Ensi linja1:ssä sijaitsevan rakennuksen, jonka kokonaislaajuus on 4437 brm² ja vuokrattava huoneistoala 2 780 htm². Lisäksi lasten käytössä on n. 3200 m²:n suuruinen piha, josta 1800 m² on aidattua puistoaluetta.

Laatutaso

Hanke toteutetaan Helsingin kaupungin päiväkotirakennusten normaalin laatutason mukaiseksi. Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille oppijoille sopiviksi, lapsen kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisen ympäristöksi. Päiväkotit suunnitellaan turvalliseksi sekä helposti hahmotettavaksi ja lapsille soveltuvaksi. Toiminnallisena tavoitteena on, että tilat tukevat varhaiskasvatusta ja esiopetusta ja tarjoavat mahdollisuudet myös leikkiin ja luovaan toimintaan. Tilat mahdollistavat nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestämisen pienryhmissä. Suunnittelussa noudatetaan Helsingin kaupungin päiväkotien suunnitteluohjeita.

Osa rakennuksen yhteisistä tiloista on asukkaiden ja muiden toimijoiden varattavissa ja käytettävissä iltaisin ja viikonloppuisin päiväkodin toiminta-aikojen ulkopuolella. Tämä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

Liite Tilaohjelma

Liite Viitesuunnitelma

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Hankesuunnittelun alkuvaiheessa kohteesta tilattiin rakennushistoriaselvitys, rakenne- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus sekä päivitys IVA-tekniseen tutkimukseen. Selvitysten tulokset ovat ohjanneet muutossuunnittelua.

Rakennukseen kohdistuu suojelumerkintä (sr-1) ja se on luokiteltu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Tilasuunnittelussa on huomioitu rakennuksen historiallinen luonne.

Rakennus on säilyttänyt alkuperäisyytensä varsin hyvin. Rakennuksen ulkoseinät ovat massiivitiiliseiniä, jotka ovat sisäpinnaltaan rapattuja. Rakennuksessa on alkuperäiset kaksipuitteiset sisäänpäin aukeavat puuikkunat, jotka on vastikään entisöity. Perustuksina on maanvaraiset ja osin kalliolle perustetut luonnonkiviladonnat ja maanvarainen alapohja. Pohjakerroksessa on maanvastaisia seiniä, joissa on sisäpuolella tiilimuuraus ja ulkopuolella luonnonkiviladonta. Osa pohjakerroksen väliseinistä ovat omilla perustuksillaan olevia tiiliseiniä. Välipohjat ovat kellarin katossa ja käytävillä kappa- ja tiiliholvikattoja, joiden päällä on sekä puu- ja että betonilattioita. Muualla välipohjat ovat pääosin puurakenteisia. Yläpohjarakenne on pääosin puurakenteinen. Vesikattona on konesaumapeltikate ja vesikatton kantavat rakenteet ovat puuta.

Periaatteena kaikissa rakennukseen tehtävissä muutoksissa on se, että ne ovat poistettavissa ja tilat/pinnat palautettavissa lähtötilanteeseen. Käyttötarkoituksen muutoksen näkyvin muutos kohdistuu sisätilojen kahteen pääportaikkoon ja niihin liittyviin aulatiloihin.

Rakennuksen uusi käyttötarkoitus edellyttää poistumisteiden palo-osastointia. Tämän seurauksena keskeisten tilojen eli pääportaikkojen ja aulojen ulkonäkö muuttuvat huomattavasti. Lisäksi alkuperäisten porraskaiteiden eteen, vanhoihin betonimosaiikkiportaisiin esitetään kiinnitettäväksi uudet määräykset täyttävät lasikaiteet.

Sisäpihan puolelle tulee uusi sadekatos, joka tehdään itsenäisenä rakenteena siten, että sitä ei kiinnitetä vanhaan tiilijulkisivuun. Pihan suunnittelussa huomioidaan rakennuspaikan RKY-status ja vaalitaan olevia arvoja.

Suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina mm. kaavoituksen, kaupunginmuseon ja pelastuslaitoksen edustajia. Hankesuunnitelman työstämiseen ovat teknisen suunnittelun edustajien lisäksi osallistuneet kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilapalveluiden tilahankeyksikkö, työsuojelu ja puhtaanapito- ja ruokapalveluiden edustajat sekä palveluiden esittämät muut asiantuntijat. Saatu palaute ja hankkeesta saadut lausunnot ovat vaikuttaneet suunnitelmien laadintaan.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

Muutossuunnittelussa lähtökohtana on ollut olevia rakenteita säästävä korjaus. Purkujätteen määrän ja uudisrakentamistarpeen vähentymisen lisäksi säästävä korjaaminen edistää korjauskohteen rakennusperintöarvojen säilymistä.

Resurssiviisaaseen ajatteluun kuuluu luonnonvarojen säästämisen lisäksi myös tilan tehokas ja järkevä käyttö. Suunnittelussa on etsitty ratkaisuja tilatehokkuuden saavuttamiseksi ja tilankäyttöasteiden nostamiseen.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Useamman päiväkotiyksikön yhdistäminen mahdollistaa toiminnan tehostamisen. Tilat on suunniteltu siten, että niiden monipuolinen yhteiskäyttö on mahdollista. Toiminta-alueiden tilat ovat muuntojoustavia ja ylläpitokustannuksiltaan taloudellisia.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

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

- Laadukas varhaiskasvatus ehkäisee tehokkaasti segregatiota ja tasaa sosioekonomisia eroja lasten välillä.
- Laadukas varhaiskasvatus on jokaisen lapsen oikeus. Varhaiskasvatuspaikkoja lisätään tavalla, joka mahdollistaa paikan tarjoamisen läheltä kotia tai perheen kulkumatkan varrelta. Toteutetaan lähipäiväkotiperiaate.
- Kaupunkiympäristön ja kaupungin palvelujen suunnittelussa huomioidaan esteettömyys ja saavutettavuus.
- Helsinki suunnittelee ja rakentaa vetovoimaista, viihtyisää ja kaunista kaupunkitilaa niin uusille kuin vanhoille alueille.

Hankkeen riskit

Vaativissa korjauskohteissa piilee usein ennakoimattomia korjaustarpeita, jotka voivat johtaa tavoitehinnan ylityksiin. Hankkeen toteutapa on tavoitehintaurakka, jossa kustannuksia seurataan jatkuvasti ja mahdollisiin muutostarpeisiin pyritään tarttumaan heti.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 3/2023 RKI 2021=100; THI 198,7 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 7 921 000 € (1 785 €/brm²).

Em rakentamiskustannukset sisältävät seuraavat, kustannuksia lisäävät toimenpiteet:

- pihat ja salaojat	640 000 €
- ammattikeittiö (sis. IV ja VV työt)	592 000 €
- LVIJA-tekniset muutokset	920 000 €
- alapohjat, julkisivut, vesikatto	991 000 €

Tilat-palvelun tilapäällikkö on aiemmin hyväksynyt alapohjan, vesikaton ja julkisivujen peruskorjauksen enimmäishintaa koskevan hankesuunnitelman (enimmäishinta arvonlisäverottomana 991 000 euroa maaliskuun 2023 kustannustasossa). Nämä kustannukset on sisällytetty tässä esitettyyn rakennuskustannusten enimmäishintaan.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritetty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on 963'850 €/vuosi (28,89 €/ htm²/kk). Neliövuokran perusteena on huoneistoala 2780 htm².

Sisäinen vuokra muodostuu seuraavista:

- investointivastike 13,43 euroa/htm²/kk,
- tuottovaatimus 7,81 euroa/htm²/kk,
- maanvuokra 2,91 euroa/htm²/kk,
- ylläpitovuokra 4,07 euroa/htm²/kk,
- yleiskustannus 0,67 euroa/htm²/kk

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. Näitä ovat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Tässä hankkeessa käynnistämiskustannuksiin kustannetaan Kaskon toimialan käyttömenoista.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- Suunnittelu 6/2022–6/2023
- Rakennustöiden aloitus 8/2023
- Käyttäjän kalustus ja muutto 7/2024
- Päiväkotitoiminnan käynnistyminen 8/2024

12 Rahoitussuunnitelma

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määräraha 5 milj.€, siten että hankkeen toteutus on vuosina 2023-2024. Toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmassa.

13 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Hankkeen toteutusmuodoksi on alustavasti määritetty tavoitehintaurakka