

# Lp Rusthollari, korvaava uudisrakennus Rusthollarintie 15a



## Sijainti



## Yhteenvedo

<b>Hankkeen nimi</b> Lp Rusthollari, korvaava uudisrakennus				<b>Hankenumero</b> 2821U20157			
<b>Osoite</b> Rusthollarintie 15a				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> -			
<b>Sijainti</b> 45 Vartiokylä				<b>Kiinteistöobjekti</b> 2424			
<b>Käyttäjät/toiminta</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b> 50			
<b>Rakennuksen nykyiset laajuustiedot</b>				brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
				324			
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Leikkipuistotoiminnan tiloissa järjestetään pienten lasten leikkitoimintaa ja koululaisten aamu- ja iltpäivätoimintaa. Avoimen toiminnan lisäksi puistossa järjestetään lapsiperheille ja koululaisille ohjattua toimintaa. Koulujen loma-aikoina leikkipuistossa järjestään monipuolista toimintaa koululaisille. Leikkipuistotiloja vuokrataan kuntalaisille toiminta-aikojen ulkopuolella. Uudisrakennus mahdollistaa terveelliset ja turvalliset tilat leikkipuiston toiminnoille.							
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 12/2021 RI 114,4 ; THI 192,2)							
				brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Uudisrakennus				241	174	146	1 080 000 €
Yhteensä							€
Investointikustannusten jakautuminen							4 481 € / brm <sup>2</sup>
							6 207 € / htm <sup>2</sup>
							21 600 € / asiakas
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b>							
	PO-vuokra (€/htm <sup>2</sup> /kk)	YP-vuokra (€/htm <sup>2</sup> /kk)	Hallintokulut (€/htm <sup>2</sup> /kk)	Kokonais- vuokra (€/htm <sup>2</sup> /kk)	Kokonais- vuokra (€/kk)	Kokonais- vuokra (€/v)	
Tuleva vuokra (200 m <sup>2</sup> )	28,17	8,94	0,50	37,61	6 544	78 530	
Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet, tietotekniikan käynnistämiskustannukset sekä muuttokustannukset, yhteensä noin 30 000 euroa. Siivouskustannusarvio on noin 7000 euroa/vuosi. Toiminnan vuosittaiset kustannukset ovat noin 240 000 euroa/vuosi.							
<b>Hankkeen aikataulu</b> Toiminta alkaa uusissa tiloissa 6/2023.							
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Hankkeelle on varattu talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa 2021-30 (kohdassa 802 01 02) määrärahaa yhteensä 1,0 milj. euroa siten, että toteutus on vuosina 2022-2023.							
<b>Väliaikaiset tilat</b> Rakentaminen edellyttää olevan leikkipuistorakennuksen purkamista ja toiminnan siirtämistä muihin alueella sijaitseviin kasvatuksen- ja koulutuksen toimialan tiloihin.					<b>Väliaikaisten tilojen kustannusarvio</b> - €		
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Hanke toteutetaan moduulirakenteisena sr-urakkana. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Uudisrakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.							
<b>Lisätiedot</b> Lämpöeristämättömien tilojen suuri osuus (n. 1/3) rakennuksen kokonaisalasta korottaa laskennallista neliövuokraa. Purkukustannuksia ei ole huomioitu korvaavan uudisrakennuksen vuokralaskelmassa.							

## Sisällysluettelo

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

### Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän tarvekuvaus
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Viitesuunnitelmat

Tekniset liitteet (BEM-projektipankissa):

- Liite 5 Päiväkodin käsikirja 20199
- Liite 6 Paivahoito-nuorisotilat
- Liite 7 Energiatehokkaan palvelurakennuksen suunnitteluohje 2020-01-12
- Liite 8 helsingin \_kaupungin \_esteettomyyslinjaukset
- Liite 9 Helsingin kaupungin palvelurakennukset sähkö- tele- ja turvajärjestelmät suunnittelu- ja toteutusohje 2020\_210220
- Liite 10 Hiilineutraali Helsinki 2035 –toimenpideohjelma
- Liite 11 Hulevesien\_hallinta\_tonteilla, lokakuu 2017
- Liite 12 Jätehuollon\_suunnitteluohje\_v1.2\_02102019
- Liite 13 Kaskon tilojen turvallisuussuunnitteluohje 2019 FD
- Liite 14 Kaskon-rakennushankkeen-digiohje-versio20200301- (003)
- Liite 15 LVI-suunnitteluohje vers 1.9\_20211020
- Liite 16 Maa- ja kalliooperayksikko\_pohjarakennussuunnittelijana
- Liite 17 Lp Rusthollari\_rakennettavuusselvitys 4.2.2022
- Liite 18 Johtokartta
- Liite 19 Poikkeamispäätös 14.1.2022

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Lp Rusthollari, korvaava uudisrakennus
Osoite:	Rusthollarintie 15a
Sijainti:	45 Vartiokylä
Laajuus:	241 brm <sup>2</sup> , 174 htm <sup>2</sup> , 146 hym <sup>2</sup>
Hankenumero:	2821U20157
Kiinteistöobjekti:	2424

Kyseessä on uudisrakennus, joka korvaa nykyisen, huonossa kunnossa olevan Lp Rusthollarin tilat. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä.

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

## 2 Selvitys rakennuspaikasta

### Kaavatilanne

Paikalla on ollut leikkipuistorakennus 1980-luvulta lähtien. Nykyinen, puurakenteinen leikkipuistorakennus on todettu huonokuntoiseksi ja sisäilmaongelmaiseksi.

Leikkipuisto tarvitsee toimintaa tukevat sisätilat. Leikkipuistotoiminnan jatkuminen on tärkeää koko Puotilan alueelle. Alueen voimassa oleva asemakaava 4550 on vuodelta 1959. Puotilan leikkimäki on kaavassa merkitty puistoalueeksi. Leikkipuistoa tai sen leikkipuistorakennusta koskevia kaavamerkintöjä ei ole. Poikkeamista on haettu uudisrakennuksen toteuttamiseksi.

### Rakennuspaikka ja rakentamiskelpoisuus

Maanpinnan korkeus tulevan rakennuksen kohdalla on noin +8,3. Pintakerroksena on 0,5-1,2 metrin paksuinen täyttökerros, joka on pääosin hiekkaa. Täyttökerroksen alapuolella on 1,5-3,0 metrin paksuinen tiivis hiekkakerros. Hiekkakerroksen alapuolella on 1,5-3,0 metrin paksuinen moreenikerros.

Pohjaveden pinta on vaihdellut tasovälillä +5,3...+7,3. Naapurirakennuksen salaojitustaso on vuonna 2009 tehdyn suunnitelman mukaan tasovälillä +5,0 - +5,95.

Kaapelikartan mukaan nykyiselle rakennukselle tulee telekaapeli, sähkökaapeli, jätevesiputki ja vesijohto.

Rakennus voidaan perustaa maanvaraisesti hiekkakerroksen varaan. Maanvaraisesti perustettaessa arvioitu tuleva painuma on 0...10 mm. Anturoiden alapuolelle tehdään vähintään 300 mm mursketäyttö, joka tiivistetään. Rakennus salaojitetaan ja maanvastaiset rakenteet routasuojataan. Salaojat tarkastuskaivoineen perustetaan maan varaan. Putkijohdot ja kaivot perustetaan tiivistetyn murskearinnan välityksellä maan varaan.

Maaperän pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Mikäli alueella havaitaan viitteitä maaperän pilaantuneisuudesta, on otettava yhteyttä Helsingin kaupungin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun maaomaisuusyksikköön.

### 3 Hankkeen tarpeellisuus

#### Alueellinen tarkastelu

Leikkipuistoista on laadittu konsulttityönä palveluverkkoselvitys vuonna 2019.

#### Toiminnalliset perustelut

Leikkipuistotoiminnan tiloissa järjestetään pienten lasten leikkitoimintaa ja koululaisten aamu- ja iltapäivätoimintaa. Leikkipuisto on eri-ikäisten kohtaamispaikka. Aamupäivisin asiakkaina ovat pääasiassa pikkulapset vanhempineen ja iltpäivisin koululaiset. Avoimen toiminnan lisäksi puistossa järjestetään lapsiperheille ja koululaisille ohjattua toimintaa. Koulu- ja loma-aikoina leikkipuistossa järjestään monipuolista toimintaa koululaisille. Leikkipuisto-tiloja vuokrataan kuntalaisille toiminta-aikojen ulkopuolella.

Uudisrakennuksen turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat luovat hyvät edellytykset leikkipuiston toiminnalle alueen palvelutarpeisiin.

#### Tekniset ja taloudelliset perustelut

Vanha leikkipuistorakennus on pääosin toteutettu vuonna 1981, pieni laajennus vuonna 2001. Vuonna 2019 tehdyn kuntoarvion mukaan rakennuksessa on havaittu sisäilmaongelmia. Rakennus on pääosin välttävissä kunnossa (vanha osa), pienen laajennusosan osalta tyydyttävässä kunnossa. Laaja peruskorjaus vaatisi mm. rakenteellisia parannuksia ja talotekniikan täyttä uusimista. Kuntoarviossa esitetään nykyisen rakennuksen korvaamista uudella.

Tehtyjen selvitysten pohjalta on päädytty vaihtoehtoon, jossa nykyinen rakennus puretaan ja korvataan uudisrakennuksella.

*Liite 2 Käyttäjän tarvekuvaus*

### 4 Hankkeen laajuus

#### Toiminnan kuvaus

Toteutettava uudisrakennus sijoittuu lähiömäisen kaupunkirakenteen keskellä olevalle puistoalueelle. Leikkipuisto tarjoaa alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet. Lisäksi tarkoituksenmukaisella ja turvallisella tilasuunnittelulla tuetaan tilojen aktiivista asukaskäyttöä.

#### Hankkeen laajuus

Rakennuksen arvioitu laajuus on:  
bruttoala 241 brm<sup>2</sup>  
huoneistoala 174 htm<sup>2</sup>  
hyötyala 146 hym<sup>2</sup>

## Laatutaso

Suunnitteluratkaisun lähtökohtana on kasvatuksen ja koulutuksen toimialan leikkipuistokonseptin mukaisen rakennuksen tyyppimalli ja tilaohjelma.

Rakennus suunnitellaan Helsingin 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.

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

*Liite 3 Tilaohjelma*

*Liite 4 Viitesuunnitelmat*

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Leikkipuistorakennuksen lämpimät sisätilat on tarkoitus toteuttaa moduulirakenteisina kustannusten alentamiseksi ja rakentamiseen tarvittavan ajan lyhentämiseksi.

## 6 Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet

### Elinkaaritavoitteet

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

### Energiatavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on Helsingin kaupungin energiatehokkuus- sekä Hiilineutraali Helsinki 2035- tavoitteiden kautta määräystasoa parempi energiatehokkuus.

### Jätehuolto

Hankkeessa noudatetaan Helsingin kaupungin jätehuollon suunnitteluohjetta. Suunnittelun lähtökohtana on mahdollistaa kaikkien erilliskerättävien jätteiden tehokas syntypaikkalajittelu.

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Hankkeen toteuttamisella saavutetaan terveelliset, turvalliset ja esteettömät tilat. Tilat mahdollistavat yhteisöllisyyden lisäämisen alueella.

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

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

”Maailman paras ja yhdenvertaisin paikka oppia”

”Yhdenvertainen ja kansainvälinen Helsinki”

”Helsingin kaupunginosien omaleimaisuutta ja turvallisuutta vaalitaan”

”Toimiva ja kaunis kaupunki”

### Hankkeen riskit

Hankkeen riskinä nähdään työmaa-aikana rakentaminen puistoalueelle. Läheinen asutus on huomioitava työmaaajärjestelyissä. Turvalliset kulkureitit on varmistettava.

## 8 Rakentamiskustannukset

Arvioidut rakennuskustannukset ovat 1 080 000 €.

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 12/2021, RI 114,4 ja THI 192,2 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 1 080 000 € (4481 €/brm<sup>2</sup>).

## 9 Tilakustannus käyttäjälle

Jos hankepääätöksen mukainen enimmäiskustannus toteutuu, tilahankkeiden käsittelyohjeen (Khs 14.12.2015) mukaisesti suunnitellulle noin 174 htm<sup>2</sup> kokonaislaajuudelle, määritelty tilakustannus, eli sisäinen vuokra on enintään 78 530 euroa vuodessa ja kuukaudessa enintään 6 544 eli 37,61 euroa/htm<sup>2</sup>/kk. Tästä pääomavuokran osuus on noin 28,17 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli 58 819 euroa vuodessa sekä ylläpitovuokran noin 8,94 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli 18 667 euroa vuodessa. Kokonaisvuokra sisältää myös hallintokulun 0,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk eli 1 044 euroa vuodessa.

Enimmäispääomavuokra tarkistetaan indeksikorjatun enimmäishinnan (urakkavaiheen tarjoushintaindeksiin) mukaan. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastavaksi.

Rakentaminen edellyttää nykyisen lp Rusthollarin purkamista ja toiminnan siirtämistä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan muihin toimipisteisiin lähialueella.

Purkukustannuksia ei ole huomioitu korvaavan uudisrakennuksen vuokralaskelmassa.



## **10 Ylläpito ja käyttötalous**

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan tilat-palvelu .

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet, tietotekniikan käynnistämiskustannukset sekä muuttokustannukset, yhteensä noin 30 000 euroa. Siivouskustannusarvio on noin 7000 euroa/vuosi. Toiminnan vuosittaiset kustannukset ovat noin 240 000 euroa/vuosi.

## **11 Alustava aikataulu**

11/21-4/22 poikkeamispäätös ja hankesuunnittelu  
05/22-10/22 suunnittelu ja rakennuslupa 6 kk  
11/22-12/22 toteuttajan hankinnat 2 kk  
1/23-2/23 rakentamisaika (tehtaalla) 2 kk  
1/23-2/23 purku 2 kk  
3/23-06/23 rakentamisaika (työmaalla) 4 kk  
06/23 valmis leikkipuistorakennus

## **12 Rahoitussuunnitelma**

Hankkeelle on varattu talonrakennushankkeiden investointiohjelmassa 2021-30 (kohdassa 802 01 02) määrärahaa yhteensä 1,0 milj. euroa siten, että toteutus on vuosina 2022-2023.

Rakennushankkeiden rakentamishjelmassa hankeen rakentaminen ajoittuu vuodelle 2023.

## **13 Väliaikaiset tilat**

Rakentaminen edellyttää olevan leikkipuistorakennuksen purkamista ja toiminnan siirtämistä muihin alueella sijaitseviin kasvatuksen- ja koulutuksen toimialan tiloihin.

## **14 Toteutus- ja hallintamuoto**

Hanke toteutetaan moduulirakenteisena sr-urakkana.  
Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.  
Uudisrakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.