

JÄTKÄSAAREN PÄIVÄKOTI JA LUOKAT 1-2

Rionkatu 10, 00220 Helsinki



Koulutilojen muutostyöt päiväkodiksi

Hanke nro
2821P21183

Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Jätkäsaaren päiväkoti ja luokat 1 - 2				Hankenumero 2821P21183	
Osoite Rionkatu 10, 00220 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 63971	
Sijainti Jätkäsaari				Kohdenumero 4650	
Käyttäjä/toiminta Kasko / VARE				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat	
Rakennuksen laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³
			2 640		
Hankkeen tarpeellisuus Jätkäsaaren päiväkodissa on nykyisin käytössä 130 tilapaikkaa, koululta vapautuviin tiloihin tulee varhaiskasvatuksen käyttöön noin 200 tilapaikkaa lisää. Jatkossa päiväkoti Jätkäsaaren tilapaikat ovat noin 330 tilapaikkaa.					
Hankkeen laajuus ja kustannusarvio (Kust.taso 4/2019 RI 103,9 THI 184,9)					
		brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
					€
Muutos / Korjaus / Perusparannus					710 000 €
Yhteensä					€
Investointikustannusten jakautuminen				€ / brm ²	
				269 € / htm ²	
				€ / asiakas	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (htm ²)			24,82	65 525	786 300
Hankkeen aikataulu Suunnittelu 4/2019 - 5/2019, Rakennustyöt 06/2019 – 8/2019					
Rahoitussuunnitelma Hankkeen rahoitustarve vuodelle 2019 on otettu huomioon talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa.					
Korjaustöiden aikana ei tarvita väistötiloja				Väistötilojen kustannusarvio 0 €	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki. Kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus vastaa sen ylläpidosta ja hankkeen toteutuksesta.					

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet (liitetään hankesuunnitelmaan)

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

1 Hankkeen perustiedot

Jätkäsaaren peruskoulu	
Kaupunginosa	20 Jätkäsaari
Kortteli	811
Tontti	1
Käyntiosoite	Rionkatu 10, 00220 Helsinki
Kohdenumero	4650
RATU	63871

Koulutilojen muutostyöt päiväkodiksi.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Jätkäsaareen korttelin 20811 tontille 1 (Hietasaarenkuja / Rionkatu, 00220 Helsinki) on 2017 toteutettu Helsingin kaupungin Kiinteistöviraston Tilakeskuksen rakennuttama kaksoisrakennus, Jätkäsaaren peruskoulun luokat 1-2 ja päiväkoti. Koulun oppilasmäärä on n. 200, päiväkodin lapsimäärä n. 130, henkilökuntaa yhteensä n. 50. Kohteen pääsuunnittelijana toimi Vesa Oiva, arkkitehti SAFA, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

Korttelissa on 3.6.2009 hyväksytty ja voimassa oleva asemakaava nro 11770. Tontin käyttötarkoitus on opetustoimintaa palvelevat rakennukset.

Rakennuksessa toimii tällä hetkellä Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan alaiset Jätkäsaaren peruskoulu ja Päiväkoti Jätkäsaari.

Käyttötarkoituksen muutos päiväkodiksi edellyttää rakennusluvan.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Koulutoimintojen siirtyessä viereiseen syksyllä 2019 avautuvaan uuteen Jätkäsaaren peruskouluun, ottaa päiväkoti koko rakennuksen käyttöönsä. Koulutoiminnoille suunnitellut opetustilat voidaan pienin muutoksin korjata päiväkotitoiminnalle soveltuviksi.

Muutostöiden jälkeen päiväkodin lapsipaikkamäärä on enintään 330 lasta. Henkilökunnan määrän on arvioitu kasvavan nykyisestä 50:stä 70:een.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Hankkeen laajuus

Hankkeessa toteutetaan kiinteistön käyttötarkoituksen muutos koulu-päiväkotirakennuksesta päiväkodiksi, sekä uuden toiminnan vaatimia muutoksia sisätiloissa (tilamuutokset,

wc-tilojen lisääminen, kiintokalustemuutokset) ja piha-alueella (leikkivälineet, aidat, katos, polkupyöräpaikat).

Laatutaso

Hankkeen muutostöiden laatutaso on tavanomainen / vastaava, kuin 2017 valmistuneessa nykyisessä rakennuksessa.

Rakenteelliset toimenpiteet

Rakennuksessa tehdään päiväkotitoiminnan vaatimia muutoksia sisätiloihin. Näitä ovat wc-tilojen lisääminen, sekä vähäiset muutokset tilajärjestelyissä ja kiintokalusteissa. Pi-havaraston yhteyteen rakennetaan pieni sadekatos.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Urakka-alue, siltä osin kuin suoritetaan pölyviä purku- ja rakennusteknisiä töitä, alipainestetaan pölyn leviämisen estämiseksi viereisiin tiloihin.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hankkeelle ei kohdistu ympäristötavoitteita.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Muutostöiden alaisissa nykyisissä koulun tiloissa ei ole päiväkotitai koulutoimintaa urakan aikana. Päiväkodin tiloihin tehtävät vähäiset muutostyöt suoritetaan heinäkuun 2019 aikana, jolloin päiväkotitai on suljettuna.

Hankkeen riskit

Rakennustöiden aikana rakennus ja piha-alue on osittain käytössä, jonka vaikutukset huomioidaan työsuunnittelussa ja aikataulutuksessa.

Työmaan ympäristölle aiheutuvat riskit huomioidaan työmaasuunnittelussa.

Rakennustöiden viivästyminen voi estää päiväkodin toiminnan käynnistymisen aiotusti elokuun 2019 alussa.

8 Rakentamiskustannukset

Kaupunkiympäristön toimialan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 4/2019(RI 103,9: THI 184,9) ovat arvonlisäverotona yhteensä 710 000 euroa.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Pinta-ala hankkeen vuokranmääräytymisperusteena on 2 640 htm².

Nykyinen vuokra on 23,63 euroa / htm² kuukaudessa.

Nykyiset vuokratustannukset ennen muutostöitä ovat 62 385 euroa kuukaudessa ja 748 620 euroa vuodessa.

Uusi muutostöiden jälkeinen vuokra on 24,82 euroa / htm2 kuukaudessa. Korjausten jälkeiset vuokratustannukset ovat 65 525 euroa kuukaudessa ja 786 300 euroa vuodessa.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa Helsingin kaupunki.

11 Hankkeen aikataulu

Kokonaisaikataulu

- toteutussuunnittelu 04/2019 – 05/2019
- rakentaminen 06/2019 – 8/2019

12 Rahoitussuunnitelma

Hankkeen rahoitustarve vuodelle 2019 on otettu huomioon talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa.

13 Väistöilat

Väistöiloja ei tarvita.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki.

Hankkeen toteutuksesta vastaa Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus.

Ylläpidosta vastaa Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet ylläpitopalvelu.

15 Päättösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että Jätkäsaaren päiväkodin ja luokat 1 – 2 koulutilojen muutostyöt päiväkodiksi toteutetaan siten, että rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 710 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.

Suunnittelutyöryhmä

Liite 1

Kaupunkiympäristön toimiala, rakennukset ja yleiset alueet

Projektinjohtaja

Arto Manninen

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Projektiarkkitehti

Ulla Manninen

Pää- ja arkkitehtisuunnittelu

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Teemu Halme