

## Lpk Livornonkatu

Livornonkatu 6 00220 Helsinki



## Vuokrahanke

## Sijainti



<b>Hankkeen nimi</b> Lpk Livornonkatu 6 (vuokratilat)				<b>Hankenumero</b>		
<b>Osoite</b> Livornonkatu 6, 00220 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 67788		
<b>Sijainti</b> 20. kaupunginosa, Länsisatama, Jätkäsaari				<b>Kiinteistöobjekti</b>		
<b>Käyttäjä/toiminta</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, varhaiskasvatus				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b> n.150		
<b>Rakennuksen laajuus</b>	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Käyttöoikeus leikkipihaan korttelipiuhalla		
	1620	1225				
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan päiväkotitilat tarvitaan 1.8.21.alkaen						
<b>Hankkeen kustannukset</b> (indeksi 114,1)				<b>Kustannusarvio (alv 0%)</b>		
Po-vuokra €/kk, 1225 htm <sup>2</sup> *	22,40 €/htm <sup>2</sup> /kk			6,585 600 M € (20 v)		
Investointikustannus **				0,1 M €		
<b>Yhteensä</b>				<b>6, 685 600 M €</b>		
Ypvuokra***	6,42 €/htm <sup>2</sup> /kk					
*Kiinteistön omistajalle maksettava pääomavuokra, tarkistetaan elinkustannusindeksillä						
**Toiminnan edellyttämät tarvittavat muutostyöt sisätiloissa, Kymppin investointikustannus						
***Kiinteistön omistajalle maksettava ylläpitovuokra, arvio vuokrasuhteen alkaessa, peritään tot.kustannusten mukaan						
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle (1225 htm<sup>2</sup>)</b>						
	po € / htm <sup>2</sup> / kk	lisävuokra € / htm <sup>2</sup> / kk***	Kymp hallintokulu € / htm <sup>2</sup> / kk	ylläp. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk
Tuleva vkra	22,40	0,80	0,50	6,42	30,12	36 897
<b>Toiminnan käynnistämiskust:</b> irtokalustehankinnat 150 000 €, muutto- ja siivouskustannukset 20 000 €.						
<b>Hankkeen aikataulu</b> Toteutuksen suunnittelu 2/2021 - 7/2021, rakentaminen 3/2021 – 8/2021						
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Hanke on uusi vuokrahanke ajoittuen vuosille 2021-2041. Investointi 0,1 M € rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.						
<b>Väistötilat</b> Väistötiloja ei tarvita						
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Tilojen						
<b>Lisätiedot</b> Tilat vuokrataan kiinteistön omistajalta eQ Hoivarahasto Oy:ltä. 20 vuodelle laskettu diskontattu arvonlisäveroton pääomavuokrasumma on 4 102 829 euroa. Yksityisen päiväkodin käyttöön suunnitellut, käyttämättömät tilat ovat vapautuneet yksityisen toimijan ajaututtua yrityssaneeraukseen.						

## Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	3
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	3
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	3
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	3
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	5
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	5
7	Rakentamiskustannukset.....	6
8	Tilakustannus käyttäjälle.....	6
9	Ylläpito ja käyttötalous.....	6
10	Hankkeen aikataulu.....	6
11	Rahoitussuunnitelma.....	6
12	Väistötilat.....	7

### Hankesuunnitelman liitteet *(liitetään hankesuunnitelmaan, ei julkisuuteen)*

- Liite 1 Työryhmä
- Liite 2 Tarveselvitys
- Liite 3 Viitesuunnitelmat
- Liite 4 Vuokrasopimusluonnos
- Liite 5 Vastuunjakotaulukko, luonnos

### Tekniset asiakirjat

Rakennuksen omistajan projektinhallintajärjestelmästä

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	LPK Livornonkatu
Osoite:	Livornonkatu 6, 00220 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 20, Jätkäsaari, kortteli 820
Nykyinen laajuus:	1620 brm <sup>2</sup>
Hankenumero:	
Kiinteistöobjekti:	091-020-0820-0001
Rakennustunnus (RATU):	67788
Livornonkatu 6 kiinteistön omistus:	Kiinteistö Oy Helsingin Livornonkatu 6 c/o Newsec Asset Manamegent

Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, varhaiskasvatus ja esiopetus. Rakennuksen omistaja on rakennuttanut rakennuksen yksityisen päiväkodin käyttöön sopivaksi. Uudet, käyttämättömät tilat ovat vapautuneet kaupungin käyttöön toimijan ajaututtua yrityssaneeraukseen.

Tämä hankesuunnitelma koskee tilan vuokrausta ja kaupungin toiminnan edellyttämiä, tiloissa tehtäviä toiminnallisia muutoksia.

Helsingin kaupungin Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt 24.9.2020 Livornonkatu 6 perustettavan päiväkodin tarveselvityksen.

## 2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennuspaikka on 20. kaupunginosassa, Jätkäsaari, Kortteli 820, tontti 1. Rakennus sijaitsee Livornonkadun ja Jätkäsaarenkadun kulmassa Jätkäsaarenkujan suuntaisena. Kaksikerroksisen rakennuksen lounaispuolelle sijoittuu korttelipiha, jonka tonttiin kuuluva osa on rakennuttajan toimesta toteutettu päiväkodin aidatuksi ulkoilupihaksi.

Tontilla on voimassa oleva asemakaava vuodelta 2009 (tunnus 11770) ja se määrittelee korttelin julkisten lähipalvelurakennusten alueeksi.

## 3 Hankkeen tarpeellisuus

### Alueellinen tarkastelu ja toiminnalliset perustelut

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan tilat tarvitaan vuoden 2021 aikana

*Liite 1 Lpk Livornonkadun tarveselvityksen hyväksyminen*

## 4 Hankkeen laajuus ja laatu

### Toiminnan kuvaus

Yksityinen Touhula päiväkotiketju on hakeutunut yrityssaneeraukseen toukokuussa 2020. Helsingissä Touhulalla on kymmenen päiväkotia, joista neljä päiväkotia suljetaan. Suljettavat päiväkodit sijaitsevat Herttoniemenrannassa, Hakaniemessä, Ruskeasuolla ja

Meilahdessa. Lisäksi Touhulalla on ollut suunnitelmia kahden päiväkodin perustamisesta, joista se on luopunut, nämä kohteet sijaitsevat Jätkäsaarella ja Pasilassa. Touhula on luopunut Jätkäsaaren toteutettujen vuokratilojen käyttöönotosta.

Jätkäsaari on rakentuva alue, jonka myötä alueella tarvitaan lisää päiväkotitiloja.

Tästä syystä kaupunkiympäristön toimiala on selvittänyt mahdollisuutta vuokrata osoitteessa Livornonkatu 6 sijaitsevat päiväkotitilat kunnallisen varhaiskasvatuksen käyttöön. Tilat vastaavat alueen kasvavaan palvelutarpeeseen. Tiloihin on mahdollista järjestää paikkoja lapsille toimipisteistä, joiden tilat eivät elokuun alusta 2020 ole rakennusluvan mukaisessa kunnossa.

Tiloissa on mahdollista järjestää toimintaa noin 150 lapselle. Tilat on suunniteltu ottaa käyttöön syksyllä 2020. Toteutettavissa tiloissa voidaan joustavasti järjestää kasvatuksen ja koulutuksen toimintaa uuden rakentuvan alueen muuntuviin tarpeisiin.

Jätkäsaarella päiväkotien nykyiset tilat eivät riitä lähivuosien palvelutarpeeseen. Seuraava kunnallinen palvelurakennus Melkinlaiturin koulu ja päiväkoti valmistuu vuonna 2025.

Jätkäsaaren alueella oli varauduttu siihen, että yksityinen päiväkoti omalta osaltaan turvaa alueen varhaiskasvatuksen palvelutarpeen kasvua. Kun tämä hanke ei toteudu, kaupunkiympäristön toimiala on selvittänyt tilojen vuokraamista kaupungin käyttöön.

Viimeisimmän väestöennusteen mukaan vuosina 2019-2029 Kampinmalmin peruspiirin 1-6 vuotiaiden lasten määrä kasvaa yhteensä noin 450 lapsella, tämän jälkeen kasvu tasoittuu ja alkaa 1-6 vuotiaiden väestömäärä alkaa hitaasti laskea. Väestön kasvu painottuu Jätkäsaaren alueelle.

### **Hankkeen laajuus**

Vuokra-alue käsittää koko rakennuksen lukuun ottamatta Livornonkadun puoleisessa päädyssä olevaa kahvilatilaa. Vuokrattavan alueen laajuus on 1620 brm<sup>2</sup>, 1225 htm<sup>2</sup>. Päiväkodin käytössä on korttelipiha

### **Laatutaso**

Päiväkoti on Helsingin kaupungin päiväkotien normaalia laatutasoa.

Hankkeen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2, lukuun ottamatta lämpötilan osuutta
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeessa on laadittu rakennusluvan edellyttämä kosteudenhallintasuunnitelma.

Tilat on suunniteltu turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä myös aisti- ja liikuntarajoitteisille soveltuviksi. Erytystä huomiota on kiinnitetty sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen. Tilasuunnittelun tavoitteena on ollut tilojen monikäyttöisyys. Tämä on otettu huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

### **Kiinteistön omistajan teettämiä muutoksia:**

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan kaupungin päiväkotitoiminta edellyttää seuraavia tiloihin tehtäviä muutostoimenpiteitä:

- Keittiömuutokset

Tehtävät LVIAJ-tekniset toimenpiteet:

Vesi- ja viemäri:

- Keittiömuutosten edellyttämät muutokset

Ilmanvaihto:

Nykyiset iv- koneet säilytetään. Uusi iv kone asennetaan keittiön ilmanvaihdon parantamiseksi.

Automaatio:

IV-tekniikka

- Ilmanvaihdon osalta päivitetään uuden iv-koneen muutokset

*Liite 2 Tarveselvitys*

## **5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset**

Ei erityisvaatimuksia.

## **6 Hankkeen ympäristötavoitteet**

Jätehuolto

Kohteeseen järjestetään tilat ja keräysvälineet jätteiden tehokkaaseen lajitteluun (yhdyskuntajätteet: biojäte, kartonki ja pahvi, paperi, lasi, metalli, muovipakkaukset ja sekajäte sekä vaaralliset jätteet).

### **Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa**

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

- 1 Kustannustehokkuus
- 2 Eriarvoistumisen vähentäminen
- 3 Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt
- 4 Vastuullinen taloudenpito

**Hankkeen riskit**

Ei tunnistettuja riskejä.

**7 Rakentamiskustannukset**

Hankkeessa varaudutaan enintään 100 000 euron investointiin vastuurajaliitteen mukaisia vuokralaisen vastuita varten.

**8 Tilakustannus käyttäjälle**

Kaupunkiympäristön toimitilavuokrausyksikön päällikkö vuokraa eQ Hoivarahasto Oy:ltä yhteensä 1225 htm<sup>2</sup>:n tilat 20 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle.

Tilakustannus käyttäjälle on enintään 30,11/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 36 884,75 euroa/ kk ja yhteensä 442 617 euroa/vuosi. Tilakustannus muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamasta kokonaisvuokrasta sisältäen pääomavuokran 22,40 euroa/htm<sup>2</sup>, ylläpitovuokran 6,42 euroa/ htm<sup>2</sup>, sekä kaupunkiympäristön toimialan perimän 0,50 euroa/m<sup>2</sup> hallintokulun. Lisävuokra 0,79 euroa m<sup>2</sup>/kk peritään toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

Käyttäjä vastaa itse käytösähköstä ja käytön aikana mahdollisista välttämättömistä laitteiden ja materiaalien uusintoista. Ylläpitokustannukset määräytyvät toteutuneiden kustannusten perusteella aina vuodeksi kerrallaan.

**9 Ylläpito ja käyttötalous**

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kiinteistön omistaja vastuunjakotaulukon mukaan.

Toiminnan käynnistämiskustannukset : irtokalustehankinnat 150 000 €, muutto- ja siivouskustannukset 20 000 €

**10 Hankkeen aikataulu**

Hankkeen suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 2/2021 - 5/2021
- lupakäsittely 4/2021 - 8/2021
- toteutussuunnittelu 2/2021 - 6/2021
- rakentaminen 6/2021 - 8/2021
- Päiväkodin tilat on otettu käyttöön vaiheittain
- Tilojen luovuttaminen 1.8.2021.

**11 Rahoitussuunnitelma**

Hanke on uusi vuokrahanke, ajoittuen vuosille 2021-2041. Hankkeen rahoituksesta vastaa kiinteistön omistaja. Pääomavuokran määrään vaikuttavat muutostöiden toteutuvat kustannukset.



Investointikustannus on laskettu kymmenen vuoden kuoletusajalle toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

## 12 Väistöilat

Hankeella ei ole väistöilatarvetta