

Uusi suomenkielinen LPK ja DH Killingenin korvaava Abraham Wetterin tie 15, 00810 Helsinki



Uudisrakennus, vuokrahanke

Hankenrot 2821U10046
2000 V 20012

Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Uusi suomenkielinen LPK ja DH Killingenin korvaava (uudisrakennus, vuokrasopimuksena toteutettava tilahanke)	Hankenumero 2821U10046, 2000V20012						
Osoite Abraham Wetterin tie15, 00810 Helsinki	Rakennustunnus -						
Sijainti 43 Herttoniemi (kaupunginosa), 432 Roihuvuori (osa-alue), 3 (pienalue), tontti 4	Kohdenumero 6915						
Käyttäjä/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, varhaiskasvatus ja esiopetus	Asiakas /oppilas- 224						
Rakennuksen arvioidut laajuustiedot	brm ² htm ² hym ² m ³						
	2500 2040 1700						
Hankkeen tarpeellisuus <p>Herttoniemen peruspiirin päiväkotien nykyiset tilat eivät riitä palvelutarpeeseen, joten tarvitaan uusi päiväkoti. Kaakkoisen suurpiirin varhaiskasvatusalueen lasten määrä kasvaa ennustekaudella 2019-2030 noin 450 lapsella. Herttoniemen yritysalueen varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa noin 180 lapsella vuoteen 2035 mennessä johtuen asuinkerrostalojen täydennysrakentamisesta. Uusi päiväkoti palvelee yritysalueen, Roihuvuoren ja Tammisalalon alueita ja on hyvin saavutettavissa. Päiväkoti korvaa lisäksi nykyisen 42-paikkaisen ruotsinkielisen Daghemmet Killingenin peruskorjauksen tarpeessa olevat tilat. Ruotsinkieliselle varhaiskasvatukselle saadaan uusia tilapaikkoja 21 ja suomenkielisen varhaiskasvatuksen tilapaikat lisääntyvät 161 tilapaikalla.</p>							
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 10/2022 RKI 120,4; THI 204,4) Uudisrakennus vuokrahankkeena							
enimmäishinta *)	12 770 000 €						
*) enimmäishinta sisältää 25 vuoden vuokra-ajalta ulos maksettavan indeksikorjaamattoman yhteensä enintään 11 970 000 euron vuokrasumman sekä varauksen mahdollisiin käyttäjän toiminnallisiin muutoksiin enintään 500 000 euroa sekä hankkeen enintään 300 000 euron valmistelu- ja valvontakustannukset.	5 108 €/ brm ²						
	6 260 €/ htm ²						
	57 009 €/ asiakas						
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle							
tilavuokra ulos	ylläpitovuokra	valmistelukust.	toiminnalliset muutokust.	yleiskust.		maanvuokra	kiinteistövero
€/htm ² /kk	€/htm ² /kk	€/htm ² /kk	€/htm ² /kk	€/htm ² /kk	€/htm ² /kk	€/htm ² /kk	€/htm ² /kk
19,56	5,50	0,90	1,20	0,50	-	2,50	1,00
yhteensä						31,16 € / htm ² / kk	
kustannukset kuukaudessa						63 566 € / kk	
kustannukset vuodessa						762 800 € / v	
Hankkeen aikataulu Yleis- ja tot.slu 1/2023-12/2023; Rakentaminen 8/2023-11/2024; Ravan ko-tarkastus 11/2024; Käytt. kal. ja muutto 12/2024; Käyttöönotto ja vuokrakauden aloitus 1/2025; Vuokrakausi 25 vuotta 1/2025-1/2050							
Rahoitussuunnitelma Ulosmaksettava vuokra maksetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Rakennuttamiskustannus sekä lisä- ja muutostyövaraus rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.							
Väistötilat Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.							
Toteutus- ja hallintamuoto Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle.							
Lisätiedot Tilat vuokrataan määräaikaisesti 25 vuodeksi.							

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot	1
2	Selvitys rakennuspaikasta	1
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	4
4	Helsingin normaali laatutaso	5
5	Arkkitehdin viitesuunnitelma	5
6	Palotekninen suunnittelu	6
7	Energia- ja elinkaaritavoitteet	6
8	LVIA-suunnittelu	6
9	Sähkötekniikka ja valaistussuunnittelu	7
10	Ammattikeittiösuunnittelu	8
11	Liittymät	8
12	Jätehuolto, hulevedet ja viherrakentaminen	9
13	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset	9
14	Vaikutusten ja riskien arviointi	9
15	Rakentamiskustannukset	10
16	Tilakustannus käyttäjälle	10
17	Ylläpito ja käyttötalous	10
18	Tavoitteellinen aikataulu	11
19	Rahoitussuunnitelma	11
20	Väistötilat	11
21	Toteutus- ja hallintamuoto	11
22	Hankesuunnitelman liitteet	12
23	Tekniset asiakirjat	13
	<i>Hankkeen projektipankissa</i>	13

1 Hankkeen perustiedot

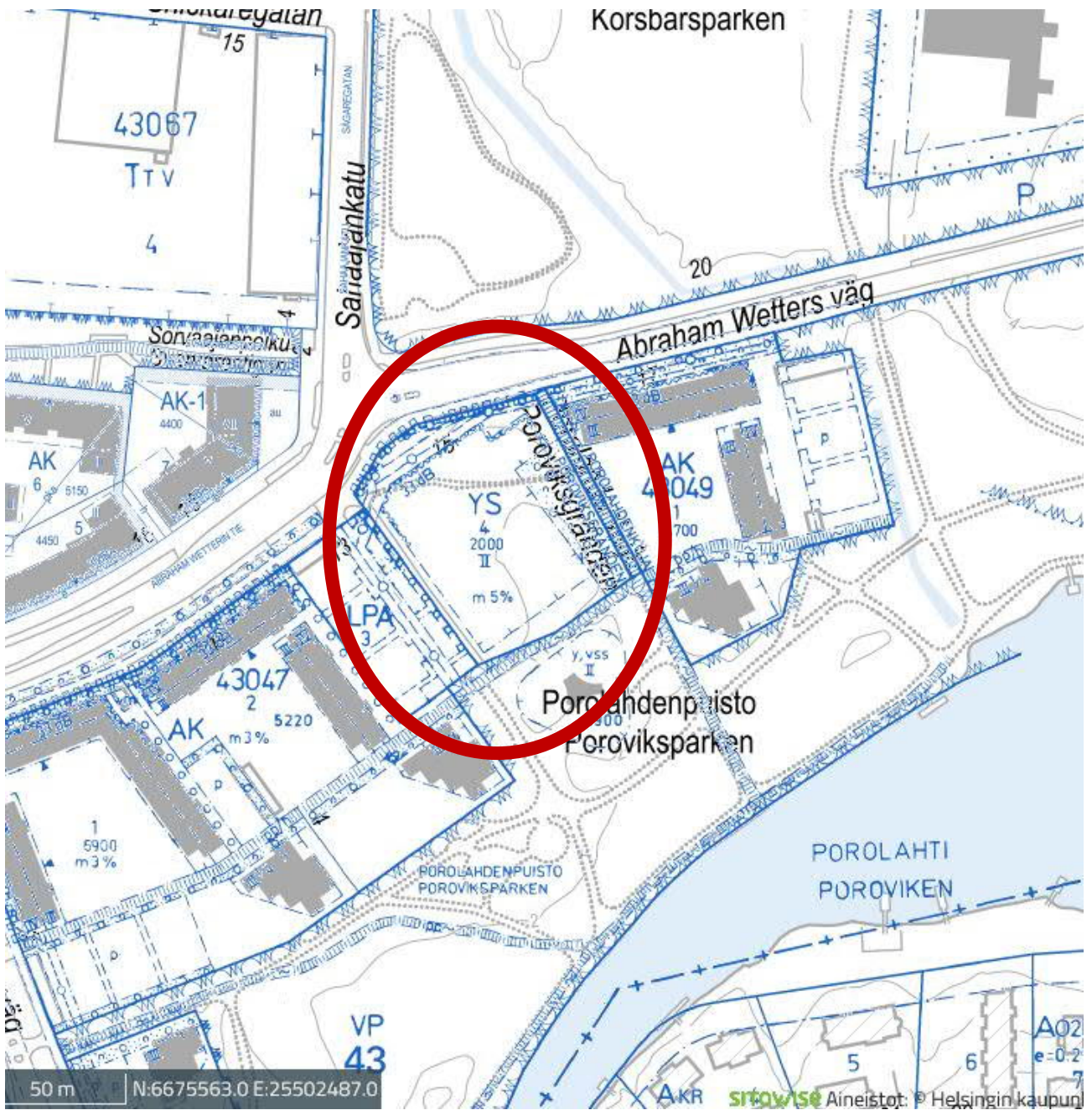
Hankkeen nimi:	Uusi suomenkielinen LPK ja DH Killingenin korvaava
Osoite:	Abraham Wetterin tie15, 00810 Helsinki
Sijainti:	43 Herttoniemi (kaupunginosa), 432 Roihuvuori (osa-alue), 3 (pienalue), tontti 4
Bruttoala:	n. 2500 brm2
Huoneistoala:	n. 2040 htm2
Vuokrahamke:	2000V20012
Tarveselvitys ja hankesuunnitt.	2821U10046 (viitesuunnittelussa käytetty)

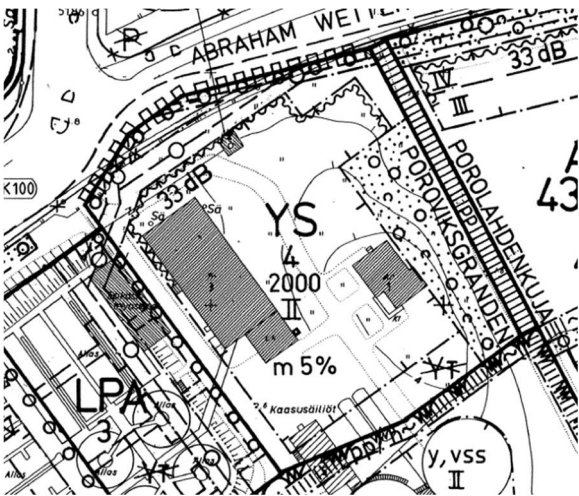
Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle toteutetaan vuokrahankkeena 224-paikkainen uudisrakennus päiväkotikäyttöön. Tarvekuvauksen mukaiset 224 tilapaikkaa muodostavat 8 kpl 28 lapsen ryhmää.

2 Selvitys rakennuspaikasta

Kaavatilanne

- Asemakaava vahvistettu 13.7.1987
- Rakennus sijoitetaan asemakaavan 9266 mukaiselle YS-korttelialueelle (tontti nro 4 osoitteeseen Abraham Wetterin tie 15. Korttelialue on varattu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palveleville rakennuksille eli soveltuu päiväkotirakennukselle
- Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 2000 kem2, mutta alustavasti asemakaavoittajan mukaan 2250 kem2 voidaan poikkeusluvalla hyväksyä. Poikkeuslupahakemuksessa tulee esittää myös uusi huoltoliikenteen vaatima liittymä.
- Kerroskorkeuden tulee olla enintään 2 kerrosta.
- Asemakaava antaa mahdollisuuden käyttää kerrosalasta 5% liike- ja toimistotiloina
- Abraham Wetterin tien puoleisilla sekä länsi –ja itäpäädyissä olevilla rakennuksen ulkoseinillä, ikkunoilla ja muilla rakenteilla on toteutettava vähintään 33 dB(A) äänieristys liikennemelua vastaan. Desibeliarvo tulee tarkistaa nyky määräysten tasolle.
- Päiväkodin (tontti 4) autopaikat on sijoitettava viereiselle LPA-alueelle. Jyvityksestä on sovittu alustavasti tontin 2 yhteys henkilöiden kanssa (Heka)
- Asemakaavassa tontin ajoliittymän sijoittamista on rajoitettu Abraham Wetterin tien ja Sahaajankadun risteyksen kohdalla
- Asemakaavoittajan ja liikennesuunnittelijan kanssa on varmistettu huolto- ja saattoliikennejärjestelyt Abraham Wetterin tien puolelle. Kadun laidassa oleva vaahterarivi tulee säästää ja turvata sen kasvuedellytykset. Tontin piha-alueella olevaa elinkelpoista vanhaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säästää
- Vuoden 1987 asemakaavassa (kaavaselostus)YS-alueelle varauduttiin sijoittamaan olemassa olleeseen konehallirakennukseen vammaisten päiväkeskus 1400 kem2. Lisäksi tontille oli mahdollistettu 32-paikkainen 450 kem2 suuruinen lasten päiväkot.





Rakennuspaikan historia

YS-tontilla ja länsipuolisella AK-tontilla on toiminut 1950-luvun puolivälistä v.1985 loppuun jäteveden puhdistamo. Altaat ja hautomot oli rakennettu vesitiiviistä betonista. Altaat on purettu asuinrakennusten tieltä, mutta hautomosilot sijaitsevat edelleen eteläpuolisella tontilla ja niihin on sijoitettu myöhemmin väestönsuojia. Länsipuolen AK-tonteille on rakennettu asuinkerrostaloja. YS-tontilla sijaitsi n. 650 m² kokoinen punatiilinen konerakennus ja n. 110 m² kokoinen asuinrakennus.

Tontin konehallirakennus on purettu välillä 1997-2001 ja asuinrakennus 2011-2012. Konehallirakennuksessa on ollut välillä 1985-1997 autokorjaamotoimintaa. Asuinrakennuksessa on toiminut lasten päiväkoti ja se on ollut aiemmin laboratoriokäytössä.

Pilaantuneiden maiden tutkimukset ja kunnostussuunnitelma

Rakennuspaikalle on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia aikavälillä 1998-2018:

- Viatek Oy, Saastuneisuustutkimus, Abraham Wetterin tie 15 14.4.1998
- WSP Environmental Oy, Herttoniemen entisen jätevedenpuhdistamon alue, Abraham Wetterin tie 15, Ympäristötekniinen lisätutkimus 3.5.2006
- PIMA-kohderaportti 28.2.2017
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Finland 26.1.2018

Tutkimuksista käy ilmi, että alueella tulee poistaa kaikki ohjearvot ylittävät pilaantuneet massat, jos alue tulisi asuin- tai muuhun vastaavaan käyttöön.

Rakennuspaikalle on tehty pilaantuneiden maiden lisätutkimuksia 1.12.2020 aiemmin purettujen rakenteiden ja öljysäiliöiden oletettujen sijaintien kohdille sekä tontin pohjoisosassa projektipäällikkö Piia Häkkisen teettämänä (Maaomaisuuden hallinnan tuki / Rakentamiskelpoisuus). Tällä halutaan varmistaa tulevan päiväkotitontin rakentamiskelpoisuus terveellisyyden ja turvallisuuden kannalta.

Pilaantuneen maan kunnostuksen yleissuunnitelman mukaan rakennuspaikka kunnostetaan poistamalla haitta-aineita sisältävää maa-ainesta rakentamisen vaatimassa laajuudessa. Tulevan päiväkotirakennuksen kohdalta poistetaan kaikki maa-ainekset 2,5 m syvyyteen asti sekä tulevilta pihja-alueilta n. 1 m. syvyyteen asti. Suunnittelualueella ei ole riskiperusteista kunnostustarvetta.

Rakentamiskelpoisuus

Rakentamiskelpoisuuden varmistukseksi tontille on laadittu rakennettavuusselvitys 2021. Sen mukainen maaperäkuvaus ja alustavasti arvioitu perustamistapa perustuvat tontin lähistöllä 1961-1988 suoritettuihin maaperätutkimuksiin.

Lisäksi tontilla suoritettiin kesällä 2021 laajalti pohjatutkimuksia kahdella eri ohjelmalla, kahtena tutkimusvaiheena. Tutkimukset on kirjattu pohjatutkimusraportteihin ja tulokset annetaan lähtötiedoiksi suunnittelijoille. Mikäli suunnittelukonsultti tarvitsee suunnittelun edetessä lisää tutkimuksia, tämän tulee laatia pohjatutkimusohjelma kaupungin Geolle kommentoitavaksi ja tilattavaksi.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on hyväksynyt osoitteeseen Abraham Wetterin tie 15 toteutettavan uuden päiväkodin uudisrakennuksen tarveselvityksen. Suunniteltu päiväkotirakennus sijaitsee kaakkoisessa suurpiirissä, Herttoniemen peruspiirissä, Herttoniemen yritysalueen kupeessa ja vastaa alueen suomenkieliseen ja ruotsinkieliseen lähipalvelutarpeeseen.

Toiminnalliset perustelut

Lapsiryhmät muodostetaan yhden, kahden tai kolmen hoito- ja kasvatustehtävissä olevan henkilön ryhmistä. Toiminta tapahtuu eri tiloissa siten, että lapsia jaetaan päivän aikana toiminnallisiin ryhmiin sen mukaan, mikä on kulloisenkin toiminnan kannalta tarkoituksenmukaista. Toimintaa tukee tilojen muunneltavuus ja tilojen joustava käyttö erilaisten oppimisympäristöjen rakentamiseen.

Uudisrakennukseen suunnitellaan tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 224:lle 1-6 -vuotiaalle lapselle, joista 63 paikkaa toteutetaan ruotsinkieliselle ja 161 paikkaa suomenkieliselä varhaiskasvatukselle. Opinpolku jatkuu suomenkielisestä varhaiskasvatuksesta Porolahden peruskouluun ja ruotsinkielisestä Botby grundskolaan. Uudishanke korvaa nykyisen 42 paikkaisen ruotsinkielisen Daghemmet Killingenin tilat. Ruotsinkieliselle varhaiskasvatukselle saadaan uudisrakennukseen uusia tilapaikkoja 21. Suomenkielisen varhaiskasvatuksen tilapaikat lisääntyvät 161 tilapaikalla.

Päiväkodissa tulee työskentelemään arviolta 40 hoito- ja kasvatushenkilöä riippuen hoidossa olevien lasten määrästä ja iästä. Ruokapalvelu- ja siivoushenkilöstöä on päiväkodissa 5-6 henkilöä

Päiväkodin suunnittelun lähtökohtana on Päiväkodin käsikirja sekä käsikirjan liitteissä esitetty päiväkotien laite- ja varustetaso.

Hankkeen laajuus

Rakennuksen arvioitu laajuus on;

Bruttoala:	n. 2500 brm ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	n. 2000 k-m ²
Tarvittava kerrosala haetaan poikkeusluvalla	n. 2250 k-m ²
Huoneistoala:	n. 2040 htm ² (n. 9 htm ² /tilapaikka)
Hyötyala:	n.1700 hym ²

Väestönsuoja 2 % suoja-alan mukaan

Asemakaavan mukaiset autopaikat viereiselle LPA-alueelle

Aidatun leikkipihan koko 2240m², 10 m² /lapsi

4 Helsingin normaali laatutaso

Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen, luonnonvalon hyödyntämiseen ja äänenvaimennukseen.

Rakennus suunnitellaan toiminnallisesti ja tilankäytöllisesti tehokkaaksi. Erityistä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen. Tietoteknisissä asennuksissa otetaan huomioon tulevaisuuden kasvatusja oppimisympäristön vaatimukset.

Tilasuunnittelun laatutavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Suunnittelussa otetaan huomioon 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

5 Arkkitehdin viitesuunnitelma

Arkkitehti on suunnitellut päiväkodille 2-kerroksisen L-mallisen rakennuksen YS-tontille Abraham Wetterin tien ja Sahaajankadun risteyksen eteläpuolelle. (Arkkitehdit Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy). Rakennus suojaa piha-alueetta katualueen melulta, piha aukeaa puistoon ja aamuaurinkoon. Kattolape kaataa kohti pihaa, jolloin rakennukselle

saadaan luonnetta. Iltakäytön sisäänkäynti ja huoltoajoreitti tulee Abraham Wetterin tien puoleiselle julkisivulle. Asemakaavoittajan kehotuksesta kaupunkikuvasyistä katualueen puoleista julkisivua on elävöitetty sisäänvedolla ja sijoittamalla korkea salitila suurine ikkunoineen tälle puolelle.

Huoltoreitin sisäänajo järjestetään vasemmalta ja ulosajo oikealta, jottei tontilla tarvitse peruuttaa. Huoltoreitillä otetaan huomioon suojaistutusten riittävyys, jotta huoltoreitti ei jää karun näköiseksi. Myös vaahterarivistö tontin pohjoislaidassa tulee säilyttää. Huoltoliikenne järjestetään päiväkodin lasten ja muidenkin jalankulkijoiden kannalta turvallisesti.

Päiväkotirakennuksen toiminta-alueet sijaitsevat rakennuksen kärjissä, ja niille on kuistien ja märkäeteisten kautta lasten sisäänkäynnit molempiin kerroksiin. Keittiö on rakennuksen ulkonurkassa siten, että LPA-alueen puoleinen huoltokäynti luiskineen on helppo saavuttaa kulmasta huoltoreitin puolelta. Ruokailutilat linjastoineen ovat molemmissa kerroksissa keskeisellä alueella. L-mallinen rakennus on toiminnallisesti ja kustannusteknisesti tehokas.

Rakennukseen tulee väestönsuoja, joka mitoitetaan 2% kerrosalasta.

6 Palotekninen suunnittelu

Kohteesta on laadittu viranomaisyhteistyössä alustava palotekninen suunnitelmaluonnos. Rakennuksen paloluokka on P1. Ratkaisu on esitetty tehtäväksi siten, että rakennuksen paloteknisenä laitteistona on automaattinen paloilmoinnin hätäkeskusyhteydellä ja alkusammutuskalusto.

7 Energia- ja elinkaaritavoitteet

Helsingin kaupungin Tilat-palvelu asettaa hankkeelle ekologisesti kestävänsä rakentamisen tavoitteet, joihin tarjoajan tulee sitoutua ja osoittaa tilaajalle niiden toteutumisen.

Energia- ja elinkaaritavoitteet on kokonaisuudessaan esitetty erillisessä liitteessä *16_Energia- ja elinkaaritavoitteet*.

8 LVIA-suunnittelu

LVIA-suunnittelun tulee pohjautua hankintaohjelman liitteinä oleviin ohjeisiin ja kohteeseen tehtyihin alustaviin LVIA-viitesuunnitelmiin, joissa on tutkittu mm. alustavasti;

- lämmitysjärjestelmät
- LTO-järjestelmät
- vesi- ja viemärijärjestelmät
- ilmastointijärjestelmät
- eristyks
- automaatiojärjestelmät

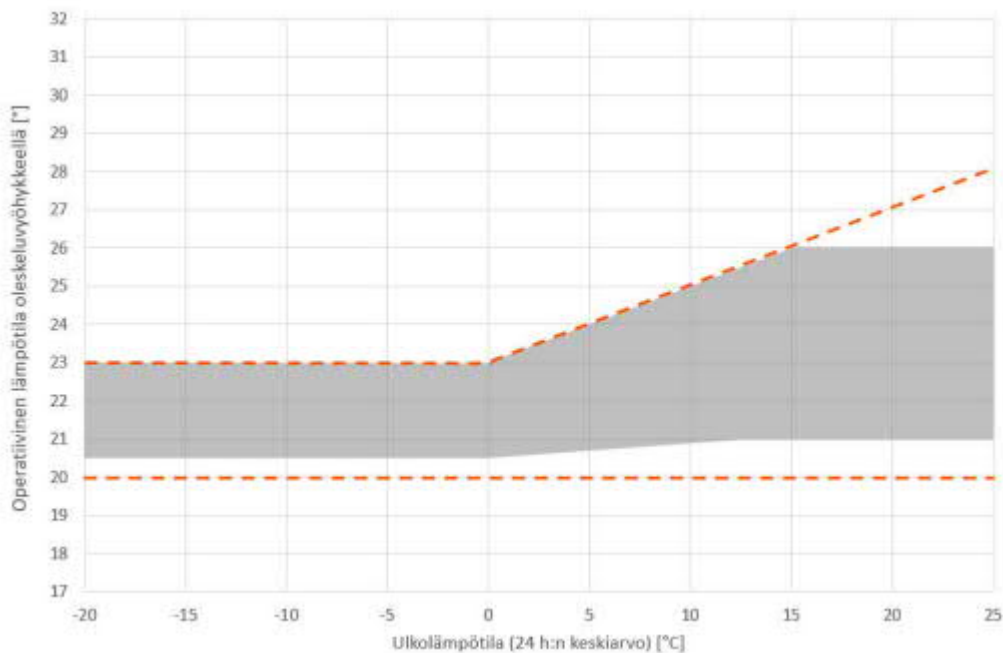
LVIA-viitesuunnitelmat koostuvat seuraavista LVIA-suunnitelmista;

- rakennustapaselostus
- asemapiirustus
- lämmitys-, vesi- ja viemärijärjestelmien pohjapiirustukset 1. ja 2. krs.
- ilmanvaihtojärjestelmän pohjapiirustukset 1. ja 2. krs.

- IV-kone-erittely

Tilojen sisäilmaston tavoitearvot määräytyvät mukaillen Sisäilmastoluokituksen (2018) luokan S2 tavoitteita. Kuumimmilla ulkolämpötiloilla sallittu lämpötila oleskeluvyöhykkeellä poikkeaa S2-luokan arvosta. Sisälämpötilan tulee pysyä S2-luokan vaatimusten mukaisesti harmaalla esitetyllä alueella 90 % käyttöajasta (kuva alla).

Maalämpökentästä saatavaa viilennystä on sallittua hyödyntää sisäolosuhteiden hallinnassa.



Tilojen ilmanvaihto tulee mitoittaa vastaamaan mahdollisimman tarkasti tilojen todellista henkilökuormitusta. Jos tätä ei suunnitteluvaiheessa tunneta, ilmavaihtokone ja runkokanavisto tulee mitoittaa suurimman todennäköisen ilmanvaihtotarpeen mukaan käyttäen apuna pinta-alaperusteisia ohjearvoja ja 100 %:n oletettua käyttöastetta. Huonelaitteet tulee tässä tapauksessa valita vasta, kun tilojen todellinen käyttö on selvillä, tai niiden tulee olla säädettävissä todellista tarvetta vastaaviksi.

9 Sähkötekniikka ja valaistussuunnittelu

Suunnittelussa noudatetaan Helsingin kaupungin palvelurakennusten sähkö-, tele- ja turvajärjestelmien suunnittelu- ja toteutusohjetta. Toteutuksessa pyritään energiatehokkaaseen ja elinkaarikustannuksiltaan järkevään lopputulokseen.

Kiinteistön piha-aluetta tai parkkipaikkaa ei varusteta autolämmityspistorasioin, paitsi jos kaupungin tai kaupungin yhteistyötahon (esim. Palmia) auto- ja säilytetään pihalla yön yli. Kiinteistö varustetaan sähköautojen latausjärjestelmällä voimassa olevan velvoittavan lainsäädännön mukaisesti.

Valaistus

Kiinteistö varustetaan energiatehokkaalla, monipuolisesti ja tarpeenmukaisesti ohjautuvalla ja elinkaarikustannuksiltaan järkevällä valaistusjärjestelmällä. Järkevän ja hyväksyttävän elinkaarikustannustason saavuttaminen edellyttää niin valaisimilta (komponentteineen ja valonlähteineen) kuin niiden ohjausjärjestelmiltä pitkäkestoisuutta, aktiivisten huoltotoimintojen vähäisyyttä, erilaisten ohjelmointi- ja konfigurointitoimenpiteiden vähäisyyttä sekä suurta energiatehokkuutta. Turvallisinta on valita valaisimet pitkään markkinoilla olleiden suurten ja tunnettujen valmistajien valikoimista.

Valaistusjärjestelmä sisätilojen osalta varustetaan päivänvalo- ja läsnäolo-tunnistukseen perustuvalla ohjausjärjestelmällä. Valaistusohtaustavan valinnassa tärkeää on ohjaustoimintojen helppokäyttöisyys ja selkeäpiirteisyys loppukäyttäjän näkökulmasta, myöskään liian monimutkaista tai vaikeasti ylläpidettävää valaistusohtaustajärjestelmää ei tule valita.

Pihavalistus toteutetaan mahdollisimman hyvin ilkivaltaa kestäväällä energia- ja kustannustehokkaalla valaistuksella, joka varustetaan dynaamisella ulkoisten olosuhteiden (läsnäolo, taustvalo, aika) huomioivalla ohjausjärjestelmällä. Piha-alueita valaistetaan rakennuksen seinään ”räystäskorkeudelle” asennettavilla valaisimilla ja pihan keskialueille sijoitettavilla ympärisäteilevillä pylväsvalaisimilla. Vaijeriripustukseen perustuvia ratkaisuja vältetään niiden kalliin hinnan, vaikean huollettavuuden ja naapurustoon aiheutuvan kiusahäikäisyn (heilunta tuulessa) vuoksi. Valaisinten valonjako suunnataan riittävässä määrin alaspäin eikä niistä saa aiheutua ns. valosaastetta ympäristöönsä. Niin sanottuja pollarivalaisimia eikä maahan upotettavia valaisimia ei käytetä niiden vähäisen valontuoton, kalliin hinnan, vaurioalttiuden ja kiinteistöhuollolle aiheuttamien muiden rasitteiden vuoksi.

Poistumistiet ja tilojen kuntalaiskäyttö tulee huomioida lukitussuunnitelmassaan. Lopullinen lukitussuunnitelma tulee hyväksyttävä vuokralaisella.

10 Ammattikeittiösuunnittelu

Keittiösuunnittelun erityisasiantuntijat ovat valmistelleet keittiösuunnittelun reunaehdot. Kohteeseen tulee kiinnittää erillinen laitetoimittajista riippumaton ammattikeittiösuunnittelija, joka varmistaa varattujen tilojen riittävyyden sekä valittujen suunnitteluratkaisujen toimivuuden.

11 Liittymät

Sähköliittymä

Rakennus liitetään Helenin pienjänniteverkkoon.

Liittymiskaapelin rakennuspaikkaosuus rakennetaan jakeluverkon haltijan osoittamaan kohtaan rakennuspaikan rajalle tai suoraan Helenin katujakokaapille. Liittymiskaapeli pyritään toteuttamaan ehyenä jakeluverkonhaltijan liittymispisteestä kiinteistön pääkeskukseen.

KVV-liittymät

Tarjouskilpailun voittaja hankkii HSY:ltä liitoskohtalausannon ja liittää kiinteistön lausunnon mukaisesti.

Vesi- ja viemäröinnit tehdään tarvittavine maanrakennustöineen. Vesi- ja viemärijärjestelmät suunnitellaan sekä hulevedet ohjataan tarjouspyynnön mukaisesti.

Tele- ja turvaliittymät

Kiinteistö liitetään valittavien teleoperaattoreiden verkkoihin kiinteistökuiduilla mikäli mahdollista. Kiinteistön paloilmoitinjärjestelmä liitetään aluehälytyskeskukseen ja rikosilmoitusjärjestelmän hälytykset jatkuvasti päivystävään vartiointiliikkeeseen. Vuokranantaja vastaa palohälytysten kustannuksista ja käyttäjä vastaa rikoshälytysten kustannuksista.

12 Jätehuolto, hulevedet ja viherrakentaminen

Jätehuolto

Jätekeräysjärjestelmäksi suunnitellaan ensisijaisesti jätekatos ja käsin tyhjennettävät astiat. Jätehuollon suunnittelussa noudatetaan Helsingin kaupungin jätehuollon suunnitteluohjetta ja siinä esitettyjä muita ohjeita sekä määräyksiä. Jätehuollon suunnitteluohjeessa on kuvattu mm. jätehuollon periaatteet, keräyspisteissä huomioitavat asiat, jätteiden keräysjärjestelmät ja astiamitoitus.

Hulevesien hallinta ja viherrakentaminen

Hulevesisuunnittelu tulee toteuttaa rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti. Kylmät piharakennukset on varustettava viherkatoilla.

13 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset tulee olla pysyvän rakennuksen laatutason mukaisia. Sisätiloihin suunnitellaan nykyisten opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelmien mukaiset tilajärjestelyt. Tilojen rinnalle rakennetaan ulkoilupaikka, joka muodostaa sisätilojen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden oppimisympäristönä.

14 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Tilat suunnitellaan esteettömiksi päiväkotilapsille ja esikoululaisille sopiviksi, kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi. Lapsen näkökulmasta päiväkotijä ja esikoulupaikka omalla asuinalueella mahdollistaa kaverisuhteiden muodostumisen lähellä kotia.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

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

- Maailman paras ja yhdenvertaisin paikka oppia. Helsingin tavoitteena on, että kaikki koulut ovat hyviä kouluja ja sujuva polku varhaiskasvatuksesta perusopetukseen ja toiselle asteelle toimii.
- Kunnianhimoista ilmastovastuuta ja luonnonsuojelua. Ilmastönäkökulma huomioidaan erityisesti kaupunkirakentamisessa, liikkumisessa ja energiaratkaisuissa
- Taide ja kulttuuri ovat hyvän elämän mahdollistajia. Tuetaan vapaata kansalais- ja järjestötoimintaa mahdollistamalla niille maksuttomien tai edullisten tilojen käyttö ympäri kaupunkia.
- Yhdenvertainen ja kansainvälinen Helsinki. Kaupunkiympäristön ja kaupungin palvelujen suunnittelussa huomioidaan esteettömyys ja saavutettavuus.

Hankkeen riskit

- Mikäli hankkeen ulkopuolinen toteuttaja ajautuisi vaikeuksiin, eikä kykenisi toteuttamaan hanketta, on vuokrasopimukseen kirjattava menettelytavat käyttäjän tilatarpeen täyttämiseksi

15 Rakentamiskustannukset

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

16 Tilakustannus käyttäjälle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on vuodessa noin 762 800 euroa/htm² eli noin 63 566 euroa kuukaudessa eli noin 31,16 euroa/htm²/kk (sopimusten laskennallinen neliövuokra, huoneistoala noin 2 040 htm²), joka muodostuu:

- ulos maksettavasta noin 19,56 euroa/htm²/kk tilavuokrasta,
- sopimuskauden alussa arviolta 5,50 euroa/htm²/kk ylläpitovuokrasta,
- valmisteluvaiheen kustannuksista enintään 0,90 euroa/htm²/kk,
- mahdollisten käyttäjän toiminnallisista muutoksista kustannuksista enintään 1,20 euroa/htm²/kk, jotka toteuttaa vuokranantaja,
- yleiskustannuksesta 0,5 euroa/htm²/kk,
- Kaupunkiympäristön toimialan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun perimästä maanvuokrasta, joka sopimuskauden alussa on 2,50 euroa/htm²/kk eli 61 200 euroa vuodessa sekä
- kaupungin määrittämästä kiinteistöveroista, joka sopimuskauden alussa on noin 1,00 euroa/htm²/kk eli 24 480 euroa/htm²/kk vuodessa.

Ylläpitovuokran suuruus määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden kustannusten perusteella, siten että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden ylläpitovuokran määrässä.

17 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kiinteistön omistaja ja kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu vastuunjakotaulukon mukaan.

Päävastuu ylläpidosta on kiinteistön omistajalla. Ylläpituokra muodostuu mm. kiinteistön kunnossapidosta ja korjaustöistä, kiinteistöveroista, kiinteistön vakuutuksista, jätehuollosta, lämmitys- ja jäähdytyskustannuksista sekä vesi- ja viemäri liittymämaksuista. Helsingin kaupunki vastaa ylläpidosta siltä osin kuin ylläpidon vastuunjakotaulukon luonnoksessa on sovittu (liite). Ylläpituokran määrä vahvistetaan etukäteen yhden vuoden ajanjaksoksi kerrallaan toteutuneiden ylläpitokulujen perusteella, siten että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan ylläpituokran määräytymisvuoden ylläpituokran määrässä.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet ja siihen varataan noin 200 000 euroa. Luku ei sisällä tietohallinnon käynnistämiskustannuksia, joka on noin 7 000 euroa. Arvio muuttokustannuksista on noin 30 000 euroa. Vuosittaiset toiminnankustannukset ovat noin 2 500 000 euroa/vuosi.

18 Tavoitteellinen aikataulu

- Yleis- ja toteutussuunnittelu 1/2023 -12/2023
- Rakennusluvan käsittely ja päätös 2/2023-6/2023
- Poikkeusluvan käsittely ja päätös 2/2023-5/2023
- Rakennusluvan valitusaika 7/2023
- Rakentaminen 8/2023 -11/2024
- Rakennusvalvonnan käyttöönottotarkastus 11/2024
- Hallinnan luovutus 30.11.2024
- Käyttäjän kalustus ja muutto 12/2024
- Käyttöönotto ja vuokrakauden aloitus 1/2025
- Vuokrakausi 25 vuotta 1/2025-1/2050

19 Rahoitussuunnitelma

Helsingin kaupungin vuoden 2022 talousarvion mukaan hanke on suunniteltu toteutettavaksi kaupungin oman investointiohjelman ulkopuolisena hankkeena (vuokra- ja osakekohteiden suunnitteilla olevat uudis- ja peruskorjaushankkeet).

Ulosmaksettava vuokra maksetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista. Rakennuttamiskustannus sekä lisä- ja muutostyövaraus rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.

20 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja

21 Toteutus- ja hallintamuoto

Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.

22 Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Tarveselvityspäätös

Liite 2 Tarvekuvaus
































Liite 3 Tilaohjelma

Liite 4 Rakennustapaselostus

Liite 4 Viitesuunnitelmat

23 Tekniset asiakirjat

Hankkeen projektipankissa

-  01_Asemakaavakartta 9266.pdf
-  02_Asemakaavasestus 9266.pdf
-  03_Johtokarttaote.pdf
-  04_Tilaohjelma.pdf
-  05_Päiväkodin tarvekuvaus.pdf
-  06_Päiväkodin tarveselvityspäätös.pdf
-  07_Päiväkodin käsikirja 2019.pdf
-  08_ARK-viitesuunnitelmat.pdf
-  09_ARK-viites_rakennustapaselostus.pdf
-  10_Ennakkoneuvottelu_YL08A_210423.pdf
-  11_Oppimisympäristöjen akustiikan suunnitteluohje 2020.pdf
-  11_Palotekninen viitesuunnitelma.pdf
-  12_RAK_viites_rakennetyypit.pdf
-  13_LVIA-viites_asemapiiustus.pdf
-  14_LVIA_viites_rakennustapaselostus.pdf
-  15_LVIA-suunnitteluohje.pdf
-  16_Energia- ja elinkaaritavoitteet.pdf
-  17_Työmaan_ympäristöasiakirja.pdf
-  18_PIMA-tutkimusraportti.pdf
-  19_PIMA-kunnostuksen YS.pdf
-  20_Rakennettavuusselvitys.pdf
-  21_puustokartoitus.pdf
-  22_Mittaroinnin suunnitteluohje.pdf
-  23_Sähkö_tele_turva_SLU_TOT_ohje.pdf
-  24_Tietomallinnusvaatimukset_20211026.pdf
-  25_Kaskon tilojen turvallisuussuunnitteluohje 9.1.2019.pdf
-  26_Keittiötilojen ja -laitteiden lähtötiedot.pdf
-  27_Keittiötilojen rakennustapaselostus.pdf
-  28_Mallikeittiö_224 tilapaikkaa.pdf
-  29_KEISLU_mallinnustehtävät.pdf
-  30_Ammattikeittiösuunnittelun tehtävät ja vaatimukset.pdf