

LPK Kuninkaantammi ja luokat 1-2, vaihe 1.

Kuninkaantammenaukio, Kuninkaantammenkierto, 00430 Helsinki





Yhteenvedo

Hankkeen nimi				Hankenumero	
LPK Kuninkaantammi ja luokat 1-2, vaihe 1.				2821U20048	
Osoite				Rakennustunnus (RATU)	
Ultramariinikuja 4, 00430 Helsinki				tarkentuu jatkossa	
Sijainti				Kohdenumero	
Kuninkaantammi				tarkentuu jatkossa	
Käyttäjä / toiminta				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat	
Kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala / peruskoulu ja päiväkoti				varh. kasv. 80-100 per.opetus 20-40	
Rakennuksen laajuustiedot					
	brm ²	htm ²	m ³		
	1260	1200	10860		
Hankkeen tarpeellisuus					
Hanke on tarpeellinen ja kiireellinen. Uudelle Kuninkaantammen alueelle tarvitaan päiväkoti 8 / 2018					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 1/2018, THI 180,8 / RI 101,9)					
	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannusarvio (M €)	
Uudisrakennus vuokratohde	1260	1200	851	660 000 €	
Investointikustannusten jakautuminen				524 € / brm ²	
				550 € / htm ²	
Tilakustannus käyttäjälle (alv. 0%)					
	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v	yht. € / 5v	yht. € / 10v
Vuokratust. alkavat 5 v.	31,50	37 800	453 600	2 268 000	
Vuokratust. 5 jatkovuotta	28,83	34 596	415 152	2 075 760	
Vuokratust. 10 vuotta				4 343 760	4 343 760
Toiminnan käynnistämiskustannukset 78 000 euroa (alv 0%).					
Hankkeen aikataulu					
Hankesuunn. 02/2017- 01/2018, Rak. valmistelu 11/2017-01/2018, Toteutussuunnittelu, luvat, rakentaminen 02 / 2018 – 08 / 2018, Rakennuksen valmistuminen vk 31 loppuun mennessä, käyttöönotto vk 32 alussa v. 2018 elokuussa.					
Rahoitussuunnitelma					
Hanke sisältyy vuokrahankkeena vuoden 2018 talousarvion vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2018 - 2020. Hankkeen maanrakennustyöt sekä rakennuttaminen rahoitetaan talousarvion talonrakennus-hankkeiden rakentamishankkeen alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista					
Väistötilat -					
Toteutus- ja hallintamuoto					
KYMP, RYA vuokraa paviljonkitilat, jotka se vuokraa edelleen käyttäjälle. Tilojen toimittaja vastaa rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta. Piha-alueen ylläpidosta vastaa KYMP, RYA, rakennuttaminen. Hankkeen toteutusvastuu on KYMP, RYA, ROHA:lla.					
Lisätiedot					
Hanke toteutetaan tilaelementeistä, jotka vuokrataan tilojen toimittajalta.					

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet (ei julkinen, oheismateriaalina päättäjille)

Liite 1 Viitesuunnitelma

Liite 2 Suunnittelutyöryhmä (nähtävillä rakennuslupavaiheessa)

Liite 3 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus (nähtävillä rakennuslupavaiheessa)

Liite 4 Tilaohjelma (nähtävillä rakennuslupavaiheessa)

Liite 5 Hankkeen aikataulu (nähtävillä rakennuslupavaiheessa)

Liite 6 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät (nähtävillä rakennuslupavaiheessa)

Tekniset asiakirjat (nähtävänä KYMP/ RYA/ ROHA)

Liite 7 Asemakaava

Liite 8 Rakennuspaikan tekninen selvitys / GEO

Liite 9 Rakennustapaselostus

Liite 10 Rakennetyypit

Liite 11 LVI-selostus

Liite 12 Sähköselostus

Liite 13 Muistio neuvottelusta rakennusvalvonnan kanssa

Liite 14 Muistio neuvottelusta paloviranomaisen kanssa

Liite 15 Työsuojelun lausunto

Liite 16 Kustannusarvion erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)

1 Hankkeen perustiedot

nimi	LPK Kuninkaantammi ja luokat 1-2, vaihe 1.
osoite	Ultramariinikuja 4, 00430 Helsinki
hanketyyppi	uudisrakennus, vuokrapaviljonki
kohdenumero	tarkentuu jatkossa
rakennustunnus	tarkentuu jatkossa
omistustiedot	Helsingin kaupunki
käyttötarkoitus	Opetus- ja päiväkotitoiminta
käyttäjä	Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
taustatiedot	<p>Asuntorakentaminen etenee alueella ja tarve päiväkotitiloille sekä opetustiloille kasvaa kiireisesti. Paviljonkihankkeen YL-kortteliin 33392 sijoittaminen on arvioitu ongelmalliseksi kaupunkikuvallisesti, ja hanketta on päätetty edistää AK-1 tontilla. Näin varmistetaan, että tilat saadaan kilpailutettua ja toteutettua käyttöön elokuun alkuun 2018.</p> <p>Kiireellisestä paviljonkihankkeesta (vaihe 1) irrotetaan erilliseksi hankkeeksi YL-tontille lisää koulu- ja päiväkotitiloja ja kiinteitä ruokala- ja liikuntatiloja sisältävä hanke (vaihe 2). Tämä hanke voidaan toteuttaa tilapäisrakennusta helpommin kaavanmukaisena; ”YL-korttelialueella tulee korttelin 33392 toteuttamisessa huomioida sen kaupunkirakennustaitteellinen asema ja rakentaa kortteli rakennustaitteellisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Kaikkiin rakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto.” Kaavavaatimusten takia YL-tontin rakennushanke on syytä suunnitella erikseen ja huolellisesti.</p>
suunnittelu	Suunnittelutyöryhmä määrittää kaupunkiympäristön toimialan ja vuokrapaviljonkitoimittajan välisen sopimuksen mukaan rakennusluvan haun yhteydessä.

2 Selvitys rakennuspaikasta

Kuninkaantammen keskustan asemakaava on tullut voimaan 28.2.2014. Kaavan nimi: Kuninkaantammen keskusta, hankenumero: 0585_2, HEL 2012-007742

Korttelin AK-1 33391 rakentamiskelpoisuus ja kunnallistekniikka

Maaperä on paikkatieto Vipusen kartan mukaan koodattu alueiden S+H Ka ja Tä Ka rajalle. (Vaatii geo-suunnittelijan tulkinnan ja selvityksen.)

Määräaikainen rakennus liitetään olemassa olevaan kaupungin vesi-, viemäri- ja kaukolämpöverkoston. Rakennus sijoitetaan kaavan mukaan kiinni Kuninkaantammenaukion länsireunaan.

Liikenneyhteydet, pysäköinti ja huolto

Kuninkaantammen päiväkotij- ja peruskoulurakennuksen vierestä kulkee HSL-bussi 560, jonka reitti kulkee Myyrmäestä Vuosaaren Rastilaan.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Kannelmäen, Maununnevan, Hakuninmaan ja Kuninkaantammen alueella on tehty vuosina 2016 / 2017 koulu- ja päiväkotitiloihin liittyvä alueellinen tarkastelu. Siinä on arvioitu näiden alueiden koulu- ja päiväkotitilojen tarvetta ja palvelutilaverkon kehittämisen tarpeita. Suunnitelmaan sisältyy, että Kuninkaantammen tarvitaan ennustetun väestökehityksen ja alueen sijainnin takia uutta pysyvää koulu- ja päiväkotitilaa (170 päiväkodin tilapaikkaa ja 195 oppilaspaiikkaa). Lähialueella sijaitsevat päiväkodit ja koulut ovat täynnä. Palvelutarpeen kasvusta johtuen lisätiloja Kuninkaantammen tarvitaan jo elokuuksi 2018.

Toiminnalliset perustelut

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tavoitteena on saada alueiden lapsiperheille riittävät ja oikea-aikaiset varhaiskasvatuspalvelut lähipalveluina.

Väestöennusteen mukaan Kuninkaantammen osa-alueella 1-6 vuotiaan väestön määrä vuoden 2017 alusta lisääntyy vuoteen 2027 mennessä 440 lapsella ja 7-11 vuotiaiden määrä lähes 300 lapsella (293). Vuoden 2019 alussa ennustetaan alueella olevan 85 alle kouluikäistä lasta ja vuoden 2020 alussa jo 172 lasta. Vastaavasti vuoden 2019 alussa arvioidaan olevan 7-11 –vuotiaita noin 37 lasta ja vuoden 2020 alussa 75 lasta.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (varhaiskasvatusviraston tarvekuvaus 2/2017) on esittänyt akuuttiin palvelutarpeeseen (vaihe 1.) Kuninkaantammen tiloja noin 1260 brm2 valmistuvaksi elokuussa 2018, siten että tilossa voidaan järjestää varhaiskasvatustoimintaa ja esiopetusta 1-6 vuotiaille lapsille sekä opetusta 1-2 luokille (kaksi luokkaa). Ennustetusta väestönkasvusta johtuen on myös 2. vaiheen suunnitelmat käynnistettävä välittömästi, jotta tiloja on käytössä vuonna 2020.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Kohteessa sovelletaan ajanmukaisia suunnitteluperiaatteita, joiden avulla pyritään tehokkaaseen tilankäyttöön. Lähtökohtana on tuottaa yleispätevä ja muuntautumiskykyinen tilaratkaisu päiväkoti- ja koulutoiminnalle. Tämän lisäksi käyttäjän tarkentuneet tarpeet on otettu huomioon varautumalla myös muiden toimintojen järjestämiseen. Rakennetun omaisuuden hallinnan omistajanäkökulma edellyttää, että kiinteistön käyttötarkoitusta voidaan tarpeen vaatiessa muuttaa asemakaavan ja viranomais määräysten mukaisesti.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Varhaiskasvatus toteutuu hoidon, kasvatuksen ja opetuksen kokonaisuutena painottuen eri tavoin eri-ikäisillä lapsilla eri tilanteissa. Toiminta on tietoista ja tavoitteellista kasvatusta ja opetusta, jolloin päivähoidon henkilöstön tehtävänä on suunnitella toimintaa ja rakentaa ympäristöä, joka tukee lasten hyvinvointia ja lapsille ominaista tapaa toimia.

Lapsiryhmät muodostetaan yhden, kahden tai kolmen hoito- ja kasvatustehtävissä olevan henkilön ohjaamina. Eri tiloissa toiminta tapahtuu siten, että lapsia jaetaan päivän aikana toiminnallisiin ryhmiin kulloisenkin toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisesti. Toimintaa tukee tilojen muunneltavuus ja tilojen joustava käyttö erilaisten oppimisympäristöjen rakentamiseen. Päivittäisesti toimitaan joko sisä- tai ulkotiloissa, ja tiloja hyödynnetään joustavasti toiminnallisten ryhmien tarpeiden mukaan.

Ympäristön tulee tukea lasten hyvinvointia ja mahdollistaa lapsille ominainen tapa toimia: leikkiminen, liikkuminen, taiteellinen kokeminen, ilmaiseminen ja tutkiminen. Pitkäkestoiset leikit saavat jäädä paikoilleen, taide- ja tutkimusprojekteille on paikkansa, ja lepo ja rauhallisempi toiminta tapahtuvat sopivissa tiloissa.

Kuninkaantammen päiväkotit ja luokat 1-2 tulee tarjoamaan varhaiskasvatusta ja esiopetusta noin 80-100:lle 1-6-vuotiaalle lapselle sekä perusopetusta noin 20-40 oppilaalle. Tilat on suunniteltu päiväkotien suunnitteluohjetta hyödyntäen, kuitenkin siten, että opetuskäyttöön suunnitellaan tilat tehdään pienin muutoksin. Suunnittelun lähtökohtina toimivat Helsingin kaupungin Päiväkodin käsikirja sekä Opetushallituksen ja Helsingin kaupungin asettamat fyysisistä, psyykkisistä ja sosiaalisista hyvinvointia tukevan koulurakennuksen laatuksiteerit.

Päiväkodissa tulee työskentelemään n. 14-18 hoito- ja kasvatushenkilöä riippuen hoidossa olevien lasten iästä ja määrästä. Perusopetusta 1-2 luokille antaa 1-2 opettajaa, lisäksi voi olla avustavaa henkilöstöä. Todennäköisesti koulun toiminta järjestetään hallinnollisesti Kannelmäen peruskoulun alaisuudessa. Siivous- ruokapalveluhenkilöstöä tulee olemaan 2-3 henkilöä.

Hankkeen laajuus

Bruttoala

Lämpimät tilat	1260 brm ²
Kylmät tilat	xx brm ²

Huoneistoala

Lämpimät tilat	1179 htm ²
Kylmät tilat	xx htm ²

Laatutaso ja toteuttamistapa

Kuninkaantammen päiväkotit- ja koulukonseptin uudisrakennus toteutetaan tämän päivän laatutasoa noudattaen, voimassa olevien rakennusmääräysten ja ohjeiden sekä Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan ohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvalisiksi, viihtyisiksi ja ajanmukaisiksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota paloturvallisuuteen, esteettömyyteen, sisäilman laatuun, äänenvaimennukseen sekä valaistukseen siten, että tilat soveltuvat myös aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille, nuorille ja aikuisille.

Rakenteiden, materiaalien, kalusteiden ja varustusten tulee olla kulutusta kestäviä, helposti puhdistettavia ja käyttökustannuksiltaan edullisia. Suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan kestävä kehityksen periaatteet. Kohde toteutetaan laadukkaana vuokratilana seuraavasti kappaleen 10 Hankkeen aikataulu mukaan ajoittaen.

Laajuustiedot sekä arkkitehti-, rakenne-, LVIA-, ja sähkösuunnittelun tavoitteet on kuvattu liitteissä *Liite 4 Tilaohjelma*, *Liite 6 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät* ja *Liite 1 Viitesuunnitelmat*.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennusten suunnittelussa on otettava tarkoin huomioon voimassa olevat rakennusmääräykset ja ohjeet, asemakaavan asettamat reunaehdot, käyttäjän tarpeet ja tilaajaomistajan ylläpitoon perustuva näkökulma. Lisäksi rakennuksen suunnitelmat ja toteutuksen ajoitus tulee koordinoita yhdessä puistot- ja viheralueet- yksikön sekä liikenne- ja kadut- suunnitteluyksikön kanssa. Edellä mainitun lisäksi tiloilla ja kohteella ei ole varsinaisia erityisvaatimuksia.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet ARK, RAK, LVI, SÄH

Kiinteistöistä tulee osa Helsingin kaupungin ylläpitämää rakennuskantaa, johon sovellettavat matalaenergia- ja elinkaaritavoitteet otetaan huomioon. Rakennuksen energiatodistusluokan tavoitearvo on B. Kesäajan huonelämpötilat on suunniteltu pidettäviksi tavoitearvoissa kesäaikaisella ilmanvaihdon yötuuletuksella.

Sisäilmastotavoitteena ovat sisäilmastoluokituksen 2008 luokan S2-S3 mukaiset olosuhteet. Sisäilmastoluokituksen S2 mukaan ilmanvaihtojärjestelmän ja rakennustöiden puhtausluokka on P1.

Elinkaaritavoitteet

Rakennuksen perustusten, rungon ja muiden rakennusosien tavoitekäyttöikä määritellään rakennuksen tavoitekäyttöiän ja rakenneratkaisun mukaan. Samoin määritellään talotekniikan tavoitekäyttöikä. Suunnittelussa ja toteutuksessa pyritään siihen, että rakennusta voidaan pitää käyttökunnossa pintoja korjaamalla sekä rakennusosia ja -järjestelmiä uusimalla mahdollisimman kauan kohtuullisin kustannuksin, jotta varsinaisia laajoja peruskorjauksia ei jouduta suorittamaan. Korjausvelvoitteet on määritellään vuokrasopimuksessa. Rakennuksen tulee olla siirtokelpoinen

Tilat ovat päiväkotit- ja koulutoiminnan näkökulmasta monikäyttöiset ja muuntojoustavat, minkä johdosta ne soveltuvat tarvittaessa myös muillekin toimijoille tulevaisuudessa. Käyttäjien näkökulmasta rakennusten sijainti kaupunkirakenteessa on ekologinen, sillä työntekijät, vanhemmat ja lapset voivat saapua paikalle kävellen tai polkupyörillä. Lisäksi julkiset liikenneyhteydet ovat hyvät.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Työmaavaiheessa kiinnitetään huomiota työmaa-alueen rajauksiin ja turvallisuusnäkökohtiin, jotta lähiseudun asukkaat eivät häiriinny rakennustöiden takia.

Turvajärjestelyt esitetään turvallisuusasiakirjassa ja rakennustapaselostuksessa. Ympäristövaikutuksiksi katsotaan käytön aikainen energiankulutus sekä kohteen normaalin käytön ja huoltotoiminnan tuottama liikenne ja materiaalikulutus. Normaaliin toimintaan liittyvä riski on maahan sekä sade- ja jätevesijärjestelmään pääsevien rasvojen ja öljyjen aiheuttama ympäristökuormitus. Hankkeesta tulee laatia toteutukseen liittyen riskiarvio ja turvallisuusasiakirja, jossa annetaan tarkempaa tietoa hankkeeseen mahdollisesti liittyvistä ongelmista ja vaaratekijöistä.

8 Rakentamiskustannukset

Kaupunkiympäristön toimialan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen investointikustannukset ovat 660 000 euroa (alv 0 %) ja 524 € / brm². Hintataso on laskettu kustannustasolla 1/2018, THI 180,8 / RI 101,9.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Viiden ensimmäisen vuoden ajalle on arvioitu kokonaisvuokra käyttäjälle 31,50 €/ m²/ kk eli 453 600 € vuodessa.

Kokonaisvuokra sisältää;

- Parmacolle (paviljonkivuokraaja ja toteuttaja) maksettavan vuokran 22 €/m²/kk
- Parmacolle maksettavat kustannukset maanrakennustöistä jne. sekä tilaajan kustannukset sisältäen hallinnolliset kulut 10 vuoden ajalle jyvitettyä yhteensä 4,0 €/m²/kk
- Tonttikustannukset 1,10 €/m²/kk
- Ylläpitokustannukset 4,4 €/m²/kk

Viiden mahdollisen seuraavan vuoden ajalle on arvioitu kokonaisvuokra käyttäjälle 28,83 €/m²/kk eli 415 150 € vuodessa. Tällöin Parmacolle maksettava vuokra on 19,33 €/m²/kk

Pääomavuokra tarkentuu toteutuneiden kustannusten mukaan ja ylläpitovuokra valmistamisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Kilpailutetun vuokran pääomitusarvo on 2.74 milj €. 10 vuoden ajalta. Hankepäätöksen tekee kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Hankesuunnitelmavaiheessa arvioidut käyttökustannukset ilman vuokramenoja ovat noin 1,15 milj. euroa vuodessa, josta henkilöstömenojen osuus on 0,85 milj. euroa.

Irtokalusteille ja laitteille varataan rahat irtaimen omaisuuden määrärahoista vuodelle 2018. Käynnistämiskustannukset ovat noin 78 000 euroa alv. 0 %. Kustannukset eivät sisällä tietohallinnon hankintoja. Mahdollisiin muuttokustannuksiin varaudutaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilapalveluiden budjetissa.

11 Hankkeen aikataulu

Hankesuunnittelu	03/2017–03/2018
Rakentamisen valmistelu	11/2017–03/2018
Toteutussuunnittelu, luvat rakentaminen	03/2018–08/2018, vk 31 mennessä
Käyttöönotto	08/2018, vk 32 alussa

Kuninkaantammen päiväkotij- ja koulukonsepti toteutetaan vaiheittain ja kiireellisin vaihe on kilpailutettu helmikuussa 2018, jotta toimitus elokuun alussa 2018 onnistuu ja n. 120 lapsella on päiväkotij- ja koulurakennus.

Rakennuslupa haetaan määräaikaisena 5 vuodeksi, koska väliaikainen rakennus rakennetaan asuinkerrostalotontille. Kaavoittajan puoltava lausunto saadaan väliaikaiseen rakennuslupaan, eikä hankkeen kiireellisyyden vuoksi poikkeusmenettelyyn tarvitse ryhtyä. Pyrkimyksenä on hakea rakennukselle lisääaikaa 5 lisävuodeksi, mutta luvanhaku on tehtävä erikseen, kun aika on käsillä. Tarvittaessa lupaa saatetaan joutua edelleen jatkamaan, mutta valmiiksi ei ole voitu pidempiaikaisia optioita sopia. Kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteuttaminen selvitetään kaavoittajan ja rakennusvalvonnan kanssa pidettävissä ennakkoneuvotteluissa ennen rakennusluvan jättöä.

Hankkeen toteuttamisen nopeuttamiseksi hankesuunnitelma viedään päätöksentekoon nopeasti. Hankkeella on alueryhmän, kaavoittajan ja rakennusvalvonnan tuki.

12 Rahoitussuunnitelma

Hanke sisältyy vuokrahankkeena vuoden 2018 talousarvion vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2018 - 2020.

Hankkeen maanrakennustyöt sekä rakennuttaminen rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman *alakohdalle* 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista

13 Toteutus- ja hallintamuoto

Hanke toteutetaan määräaikaisena tasokkaana vuokrahankkeena paviljonkipäiväkodin kokonaistoimituksena: rakennus+pihatyöt avaimena käteen. Uudisrakennuksen hallinnasta, organisoinnista ja tavoitteiden määrittelystä vastaa kaupunkiympäristön toimialan palvelutiverkko. Kiinteistön ylläpidosta vastaa ylläpitoyksikkö.