

## Päiväkoti Kaskisavu

Töyrynummentie 6, 00740 Helsinki



Sijainti





## Yhteenveto

<b>Hankkeen nimi</b> LPK Kaskisavu, sisäilmakorjaus		<b>Hankennumero</b> 2821P21014			
<b>Osoite</b> Töyrynummentie 6, 00740 Helsinki		<b>Rakennustunnus (RATU)</b>			
<b>Sijainti</b> Töyrynummi, Kaupunginosa nro: 403		<b>Kohdenumero</b>			
<b>Käyttäjä/toiminta</b> Päiväkoti		<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b>			
<b>Rakennuksen laajuustiedot</b>	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b>					
<b>Hankkeen laajuus ja kustannusarvio</b> (Kust.taso 4/2019 RI 103,9; THI 184,9)					
	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus				€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus	972	750		€	
Yhteensä				€	
Investointikustannusten jakautuminen				988 € / brm <sup>2</sup>	
				€ / htm <sup>2</sup>	
				€ / asiakas	
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b>					
	po € / htm <sup>2</sup> / kk	yp € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (25,66 htm <sup>2</sup> )	19,09	6,47	25,56	19 170	230 040
Nykyinen vuokra (15,12 htm <sup>2</sup> )	9,15	5,97	15,12	11 343	136 112
Toiminnan käynnistämiskustannukset 0€					
<b>Hankkeen aikataulu</b>					
Osa töistä tehty kesällä 2018 ja loput työt tehdään kesällä 2019					
<b>Rahoitussuunnitelma</b>					
Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista					
<b>Väistötilat</b> Ei tarvita				Väistötilojen kustannusarvio	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Kaupunkiympäristön omistama kiinteistö					
<b>Lisätiedot</b>  Kiinteistössä tehtiin kesällä 2018 sisäpuolisia tiivistystöitä ja ne saatetaan loppuun kesällä 2019					

## Sisällysluettelo

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

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Päiväkoti Kaskisavu. Sisäilmakorjaus
Osoite:	Töyrynummentie 6, 00740 Helsinki
Sijainti:	Töyrynummi, Kaupunginosa nro: 403
Nykyinen laajuus:	972 brm <sup>2</sup>
Hankennumero:	2821P21014
Kiinteistöobjekti:	4398

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Rakennuksessa toimii Päiväkoti Kaskisavu varhaiskasvatus.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää toiminnallista ja teknistä peruseräparannusta. Hankkeessa:

- tiivistetään koko rakennuksen sisäpuoliset ulkoseinäliittymät (sis. Lattia ja seinäliitokset, Yläpohjan ja seinäliitokset, Mahdolliset lattialäpiviennit)
- korjataan vaurioituneet julkisivut ja vesikatto. (Vesikaton kunto pitää kartoittaa)
- Hankkeen yhteydessä korjataan kosteusvaurioituneita rakenteita
- IV-hätäseis kytkin uusitaan
- Tuulikaappien puurungot ja lasiseinät ja katto uusitaan nykyistä vastaavaksi
- Terassi uusitaan ja terassin pilarit kunnostetaan
- IV-järjestelmän nuohous, mittaus ja säätö
- ikkunat uusitaan

## 2 *Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta*

Rakennus on valmistunut vuonna 1989.

Rakennukseen on tehty tämän hankkeen puitteissa vuonna 2018 julkisivujen sisäpuolisia tiivistyskorjauksia.

Nykyisen rakennuksen laajuus on yhteensä 972 brm<sup>2</sup>.

## 3 Hankkeen tarpeellisuus

### Alueellinen tarkastelu

Päiväkoti on pysyvästi toiminnassa ja lasten lukumäärä on saadun tiedon mukaan vakaa.

### Toiminnalliset perustelut

Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on sisäilman laadun parantaminen ja rakennuksen vaurioituneiden rakenteiden ja järjestelmien uusiminen/korjaaminen.

### Tekniset ja taloudelliset perustelut

Perusparannuksen lähtötiedoiksi on teetetty seuraavat kuntotutkimukset:

- kosteus- ja sisäilmatekniset kuntotutkimukset
- julkisivujen ja ikkunoiden kuntotutkimukset
- putkistojen ja lämpöjohtoverkoston kuntotutkimukset
- hormistojen kuntotutkimus
- lämpökuvaus
- haitta-ainekartoitus
- radonmittaukset
- akustiset mittaukset
- esteettömyyskartoitus

Kuntotutkimusten perusteella rakennus on laajan perusparannuksen tarpeessa.. Puutteellinen ilmanvaihto ja paikalliset kosteusvauriot rakenteissa aiheuttavat sisäilmariskin. Ympäristökeskus on tehnyt tiloissa useita tarkastuksia ja antanut rakennuksen korjauskehotuksen. Tiloihin on asennettu väliaikaisia tilakohtaisia ilmanvaihtolaitteita ja tehty muita korjauksia sisäilman laadun parantamiseksi.

### Toiminnan kuvaus

Rakennuksessa toimii päiväkoti, varhaiskasvatus. Päiväkoti Kaskisavussa on noin **98** paikkaa 1-6 vuotiaille lapsille. Lasten lukumäärä on saadun tiedon mukaan vakaa.

Hankkeessa parannetaan rakennuksen sisäilman laatua tiivistämällä julkisivun ulkoseinien sisäpuoliset liitokset sekä mahdolliset alapohjan läpiviennit. Työn tarkoituksena on katkaista sisä- ja ulkopuolen välinen ilmayhteys.

### Yleisesti Ulkoseinät.

- Lattia ja seinäliitokset tiivistetään
- Yläpohjan ja seinäliitokset tiivistetään
- Mahdolliset lattialäpiviennit tiivistetään

Perusparannuksen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma. Varaudutaan käyttämään ulkopuolista kosteudenhallinnan valvonnasta vastaavaa henkilöä.

### **Laatutaso**

*Laatutaso määritellään suunnitelmissa.*

## **4 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset**

Kohteessa ei ole erityisvaatimuksia.

## **5 Hankkeen ympäristötavoitteet**

### **Ympäristöohjaus**

Hankkeelle on asetettu ympäristötavoitteita liittyen seuraaviin aihealueisiin:

- energian käyttö
- resurssiviisaus ja ympäristö
- elinkaarikustannukset
- muuntojoustavuus ja tilatehokkuus
- pitkäaikaiskestävyys, käytettävyys, huollettavuuteen ja siivottavuus
- kosteuden ja puhtauden hallinta
- sisäympäristö

Hankkeessa tullaan noudattamaan Helsingin kaupungin Työmaan ympäristöasiakirjan mukaista työmaan ympäristösuunnitelmaa ja sen seuranta ja raportointia. Alustavasti täytetty Työmaan ympäristöasiakirja on teknisenä asiakirjana x.

## **6 Vaikutusten ja riskien arviointi**

### **Vaikutukset tiloihin ja toimintaan**

Kohteeseen suoritettavien toimenpiteiden toteuduttua Kaskisavun päiväkodin käyttäjät pääsevät toimimaan terveellisessä, turvallisessa ja toimivassa oppimis- ja työskentely ympäristössä.

### **Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa**

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

- **Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt**
- **Kiinteistöstrategia**
- **Ilmastovastuu**

*"Rakennusten energiatehokkuutta parannetaan sekä uudisrakentamisessa että vanhan rakennuskannan korjaamisessa."*

- **Vastuullinen taloudenpito**

*"Kaupungin palvelutilojen korjausinvestointien tasoa nostetaan tulevan kiinteistöstrategian mukaisesti tehokkaan tilaverkon käyttökelpoisuuden turvaamiseksi. Painopisteinä on tilojen turvallisuus ja terveellisyys. Sisäilmakorjauksista aiheutuvat investoinnit eivät nosta tiloista perittävää käypää vuokraa."*

**Hankkeen riskit**

Kaikkia suunnitelmien mukaisia töitä ei välttämättä keretä tekemään aikana, jolloin päiväkotia on suljettu (26.6-28.7.2019), joten tilat, jotka ovat päivittäisessä käytössä päiväkodin aukioloaikoina (esim. keittiö), on työvaiheistettava siten, että ne tehdään 26.6-28.7.2019 välisenä aikana.

Työt, jotka tehdään tilojen ollessa samaan aikaan käytössä, on kohteessa otettava huomioon samanaikaisesti käyttäjän muu toiminta töiden aikana. Tämä huomioitava myös työmaan rajauksessa, liikennejärjestelyissä ja henkilöiden perehdyttämisessä. Kaivuutöissä kiinnitettävä erityistä huomiota kaivantojen aitaamisessa ja suojaamisessa.

## 7 Rakentamiskustannukset

Hankkeen enimmäishinta on arvonlisäverottomana 960 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa ja enimmäislaajuus on 972 brm<sup>2</sup>.

## 8 Tilakustannus käyttäjälle

Korjaus- ja muutostöiden jälkeinen sisäisen vuokrauksen periaatteella (Khs 14.12.2015) määritelty kokonaisvuokra on 25,56 euroa/m<sup>2</sup>/kk koostuen 19,09 euron/ m<sup>2</sup>/kk pääomavuokrasta ja 6,47 euron/m<sup>2</sup>/kk ylläpitovuokrasta. Kokonaisvuokra on yhteensä 19 170 euroa/kk ja 230 040 euroa/vuosi. Vuokranmääräytymisperusteena on koko hankkeen huoneistoala 750 htm<sup>2</sup>. Vuokraperusteena on 3%:n tuottovaatimus, Vuokra-arvio perustuu enimmäiskustannukseen. Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan.

## 9 Ylläpito ja käyttötalous

Ei kustannuksia

## 10 Hankkeen aikataulu

Kerrotaan alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu. Kuvataan mahdollinen vaiheittain toteuttaminen.

- hankesuunnittelu
- toteutussuunnittelu
- rakentamisen valmistelu
- rakentaminen

Liite 6      Hankkeen aikataulu



## **11 Rahoitussuunnitelma**

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishojelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista

## **12 Väistötilat**

Väistötiloille ei tarvetta.

## **13 Toteutus- ja hallintamuoto**

Kaupunkiympäristö vastaa hankkeen toteutuksesta ja on kiinteistön omistaja

## Suunnittelutyöryhmä

Liite 1

### Yhteyshenkilöt:

Projektinjohtaja: Helsingin kaupunki  
Marko Kumpulainen  
050 3414368, [marko.kumpulainen@hel.fi](mailto:marko.kumpulainen@hel.fi)

Käyttäjä: Helsingin kaupunki, Päiväkodinjohtaja  
Jukka Sairanen  
0931074207, [jukka.sairanen@hel.fi](mailto:jukka.sairanen@hel.fi)

Arkkitehti: Vahanen Oy  
Markku Malila  
040 8266741, [markku.malila@vahanen.com](mailto:markku.malila@vahanen.com)

Rakennesuunnittelija: Expecon oy  
Kai Palin  
050 5555793, [kai.palin@expecon.fi](mailto:kai.palin@expecon.fi)

Rakennesuunn. nuorempi: Expecon Oy  
Valtteri Kajasniemi  
050 5151683, [valtteri.kajasniemi@expecon.fi](mailto:valtteri.kajasniemi@expecon.fi)

LVI-suunnittelija: Optiplan Oy  
Eero Nieminen  
050 5885237, [eero.nieminen@optiplan.fi](mailto:eero.nieminen@optiplan.fi)

Rakennuttajakonsultti: Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit oy  
Seppo Hämäläinen  
044 77 99 221, [seppo.hamalainen@valvontakonsultit.fi](mailto:seppo.hamalainen@valvontakonsultit.fi)

Teemu Itkonen  
044 77 99 267, [teemu.itkonen@valvontakonsultit.fi](mailto:teemu.itkonen@valvontakonsultit.fi)