

Päiväkotitiloja Kruununhakaan

Uudenmaan kasarmi, Maurinkatu 1 A, 00170 Helsinki



Sijainti





Hankesuunnitelma
25.1.2024

Uudenmaan kasarmi
Maurinkatu 1 A
00170 Helsinki

Yhteenvedo

Hankkeen nimi Päiväkotitiloja Kruununhakaan, Uudenmaan kasarmi, vuokrahanke				Hankenumbero 2000V20010			
Osoite Maurinkatu 1 A, 00170 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 144			
Sijainti Kaupunginosa 1, Kruununhaka, kortteli 20, tontti 9				Kiinteistöobjekti 91-1-20-9			
Käyttäjät/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala / päiväkoti				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 224 tilapaikkaa			
Rakennuksen laajuustiedot	brm ²	htm ²	hym ²	m ³			
	3040	2280	1842				
Hankkeen tarpeellisuus Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala tarvitsee tilat päiväkotikäyttöön Kruununhaan alueella 1/2025 alkaen. Vuokrahanke korvaa lpk Vironniemen väistötilat, täyttää alueen väistötilatarpeen ja mahdollistaa palveluverkon kehittämisen toimintoja uudelleenjärjestelmällä.							
Vuokrahankeen ulos maksettavat kustannukset	Inv.kustannusarvio (alv. 0%)						
Pääomavuokra *	23,75 €/htm ² /kk	16 245 000	€/25 v				
Lisätyövaraus **	kertasuorituksena, enintään	300 000	€				
Kustannukset yhteensä		16 545 000	€				
* Kiinteistön omistajalle maksettava vuokra, sidotaan elinkustannusindeksiin.		5 344	€/brm ²				
** Varautuminen käyttäjän erityistarpeista aiheutuviin mahdollisiin lisätyötarpeisiin maks. 300 000 €, maksetaan kertasuorituksena toteuman mukaan		7 125	€/htm ²				
		73 862	€/asiakas				
Pääomitetty kokonaissumma (määrittelee päätösrajan)		16 545 000	€				
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle ilman lisätöitä	vuokra *	ylläpitoavuokra	yleiskust.	lisävuokra **	yhteensä	yhteensä	yhteensä
	€/htm ² /kk	€/htm ² /kk	€/htm ² /kk	€/htm ² /kk	€/htm ² /kk	€/kk	€/v
Vuokrasumma	23,75	8,00	0,67	0,59	33,01	75 263	903 161
Nykyiset tilakustannukset käyttäjälle							
Wilhola						6 355	
Aleksi						14 830	
Masto						1 798	
Vironniemi						35 832	
Toiminnan käynnistämiskustannuksiin varataan 221 000 €, tieto- ja viestintäteknologian kustannuksiin 5 000 € ja muuttokustannuksiin 25 000 €. Siivouskustannusarvio on noin 85 000 €/vuosi.							
Hankkeen aikataulu	Toteutuksen suunnittelu 1/2024 – 12/2024, rakentaminen 8/2024 – 12/2025						
Rahoitussuunnitelma	Hanke sisältyy vuoden 2024 talousarvion vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2024 – 33.						
Väistötilat	Ei väistötiloja						
Toteutus- ja hallintamuoto	Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Tilojen toimittaja vastaa rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta.						
Lisätiedot	Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.						

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Tarvekuvaus
- Liite 2 Tilaohjelma
- Liite 3 Vitesuunnitelmat
- Liite 4 Rakennustapaselostus
- Liite 5 Vuokrasopimus
- Liite 6 Hankesopimus
- Liite 7 Hankintarajataulukko

Tekniset asiakirjat

Kiinteistön omistajan projektinhallintajärjestelmässä.

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Päiväkotitiloja Kruununhakaan, Uudenmaan kasarmi
Osoite:	Maurinkatu 1 A, 00170 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 1 (Kruununhaka), kortteli 20, tontti 9
Hankennumero:	200V20010
Nykyinen laajuus:	Vuokrattava ala 2245 htm ² + osuus jätetilasta 35 m ² , yhteensä 2280 m ²
Kiinteistöobjekti:	91-1-20-9
Rakennustunnus (RATU):	144
Kiinteistön omistus ja vuokraus:	Kruununhaan Kiinteistökehitys Oy c/o HGR Property Partners Oy

Kiinteistön omistaja peruskorjaa Kruununhaassa, osoitteessa Maurinkatu 1 A sijaitsevan rakennuksen 1. ja 2. kerroksen tilat lasten päivähoidon käyttöön Kaskon laatiman tilaohjelman mukaisesti. Helsingin kaupunki vuokraa tilat sekä piha-alueen 25 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella.

Omistaja on teettänyt viitesuunnitelmat Arkkitehtitoimisto SARC Oy:llä. Omistaja kuulee hankkeen suunnittelun yhteydessä asiantuntijoina rakennusvalvonnan, museoviraston, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Omistajan vastuulla on myös organisoida suunnittelutyöryhmä.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön (Kymp) sekä kasvatuksen ja koulutuksen (Kasko) toimialojen yhteistyönä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Kiinteistö Oy Uudenmaan Kasarmi sijaitsee Kruununhaassa, osoitteessa Maurinkatu 1 A. Kohde on toinen 1880-luvun alussa valmistuneista, arkkitehti Evert Lagerspetzin suunnittelemissa rakennuksissa korttelissa. Kohde on alun perin rakennettu Uudenmaan tarkk'ampujapataljoonan miehistökasarmiksi. 1900-luvulla rakennuksessa on ollut eri puolustushallinnon alaisia toimintoja, viimeisimpinä Sotamuseon ohella Sotatieteellinen keskuskirjasto ja Sotahistoriallinen toimisto.

Rakennuksessa on neljä kerrosta. Runko on tiiltä, ja rakennuksen lähes symmetrinen pohjakaava perustuu sivukäytävään.

Korttelissa on voimassa oleva asemakaava 5014 vuodelta 1961: Yleisten rakennusten korttelialue (Y). Rakennukset on suojeltu valtioneuvoston päätöksellä 18.9.1980 valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen 278/1965 (nyk. 480/1985) nojalla.

Samassa korttelissa osoitteessa Liisankatu 1 sijaitsee toinen arkkitehti Evert Lagerspetzin suunnittelema kasarmirakennus. Tyhjillään olevalle rakennukselle suunnitellaan uutta käyttöä. Rakennusten raajaama sisäpiha on nykyisellään pysäköintikäytössä. Kasarmirakennusten lisäksi korttelissa on asuinrakennuksia.

Korttelissa on käynnissä asemakaavamuutos, jonka tarkoituksena on mahdollistaa asuinkäyttöön suunniteltu täydennysrakentaminen. Vuokrattavan kiinteistön omistaja ei ole osallisena asuinrakennusten kehittämisessä.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Vironniemen peruspiirissä 1–6-vuotiaiden suomen tai muun kielisten lasten määrän ennustetaan laskevan vuoden 2022 toteumasta 450 lapsesta vuoteen 2037 mennessä noin 46 lapsella, 404 lapseen. Vironniemen peruspiirin varhaiskasvatukseen osallistumisaste oli 72,7 % vuonna 2021.

Toiminnalliset perustelut

Päiväkodeille toteutetaan pedagogisesti monipuoliset ja tarkoituksenmukaisesti mitoitettut tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituspäätösten ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat varhaiskasvatuksen opetussuunnitelmien tavoitteiden toteuttamisen. Teknisillä ratkaisuilla mahdollistetaan tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista ja lisätään teknologian ymmärtämistä ja osaamista Helsingissä.

Piha-alueet varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteita, ja niiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimis- ja leikkimistilana.

Nykyisten tilojen korvaaminen

Vuokrahanke korvaa lpk Vironniemen väistötilat, täyttää alueen väistötilatarpeen ja mahdollistaa palveluverkon kehittämisen toimintoja uudelleenjärjestelmällä.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Tilat on todettu sijainniltaan ja toiminnallisesti lasten päiväkotikäyttöön sopiviksi. Rakennus sijaitsee kantakaupungin alueella, jossa lasten päiväkotikäyttöön soveltuvia tiloja piha-alueineen on vähän.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Peruskorjattavaan rakennukseen toteutetaan tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 224 lapselle. Rakennukseen tulee kahdeksan toiminta-aluetta. Henkilökuntaa rakennukseen tulee yhteensä noin 50.

Hankkeen laajuus

Vuokra-alue kattaa Maurinkatu 1 A:ssa sijaitsevan rakennuksen 1. ja 2. kerrokset, joiden kokonaislaajuus on 3 040 brm² ja vuokrattava huoneistoala 2 280 htm². Lisäksi vuokra-alue sisältää vähintään 1 120 m²:n suuruisen aidatun sisäpiha-alueen.

Laatutaso

Hanke toteutetaan Helsingin kaupungin päiväkotirakennusten normaalin laatutason mukaiseksi. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, luonnonvalon hyödyntämiseen ja äänenvaimennukseen. Materiaalit,

kalusteet ja varusteet valitaan siten, että ne ovat kulutusta kestäviä ja helposti puhdistettavia.

Tilojen tulee mahdollistaa nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen pienryhmissä. Suunnittelussa noudatetaan Helsingin kaupungin päiväkotien suunnitteluohjeita (mm. Päiväkodin käsikirja 2019).

Perusparannuksen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2 (noudatetaan Helsingin kaupungin LVI-suunnitteluohjetta)
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Kiinteistön omistaja hakee hankkeelle ympäristösertifikaattia LEED-sertifiointijärjestelmän mukaisesti. Sertifioitavat rakennukset luokitellaan täytettyjen kriteerien perusteella neljään eri luokkaan: Certified, Silver, Gold, Platinum. Maurinkatu 1 A -rakennukselle haetaan Gold-luokkaa.

Hankkeessa laaditaan rakennusluvan edellyttämä kosteudenhallintasuunnitelma.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennus on määritetty historiallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Tilasuunnittelussa huomioidaan rakennuksen historiallinen luonne.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Jätehuolto

Jätehuoneeseen kerätään jäteastioissa sekajäte, biojäte, muovipakkaukset, kartonkipakkaukset ja pahvi, lasipakkaukset, pienmetalli ja keräyspaperi.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025 tavoitteita, joista painotetaan:

- Eriarvoistumisen vähentäminen
- Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt
- Kestävä kaupunkirakenne
- Vastuullinen taloudenpito
- Henkilöstölle vetovoimainen

Hankkeen riskit

- Korttelissa, johon päiväkotirakennus sijoittuu, tulee olemaan muiden rakennusten vaatimia työmaita. Työmaiden materiaalikuljetusten turvallisuuteen sekä työstä päiväkodin toiminnalle aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

7 Rakentamiskustannukset

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Hankkeessa varaudutaan enintään 300 000 euron investointiin vastuurajaliitteen mukaisiin käyttäjän erityistarpeista aiheutuviin lisäyötarpeisiin.

8 Tilakustannus käyttäjälle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 33,01 euroa/htm²/kk eli 75 263 euroa kuukaudessa ja 903 161 euroa vuodessa. Se muodostuu:

- ulos maksettavasta tilavuokrasta 23,75 euroa/htm²/kk
- ylläpitovuokrasta 8,00 euroa/htm²/kk
- mahdollisista käyttäjän erityistarpeista enintään 0,59 euroa/htm²/kk, jotka toteuttaa vuokranantaja sekä
- yleiskustannuksesta 0,67 euroa/htm²/kk.

Ylläpitokustannukset määräytyvät toteutuneiden kustannusten perusteella aina vuodeksi kerrallaan.

9 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kiinteistön omistaja ja kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu vastuunjakotaulukon mukaan.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin varataan 221 000 €, tieto- ja viestintäteknologian kustannuksiin 5 000 € ja muuttokustannuksiin 25 000 €. Siivouskustannusarvio on noin 85 000 €/vuosi.

10 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- Yleis- ja toteutussuunnittelu 01/2024 – 12/2024
- Rakentaminen 08/2024 – 12/2025
- Käyttöönotto ja vuokrakauden aloitus 1/2026
- Vuokrakausi 25 vuotta

11 Rahoitussuunnitelma

Hanke sisältyy vuoden 2024 talousarvion vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2024 – 2033. Hankkeen rahoituksesta vastaa kiinteistön omistaja. Pääomavuokran määrään eivät vaikuta muutostöiden toteutuvat kustannukset.

12 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.