

Lpk Päiväpirtti, uudisrakennus Rajasaarentie 6, 00250 Helsinki



Uudisrakennus

Hankenro 2821U20112

Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi LPK Päiväpirtti				Hankennumero 2821U20112				
Osoite Rajasaarentie 6				Rakennustunnus (RATU) 3201 (purettava rakennus)				
Sijainti 14 Taka-Töölö, Kortteli 14482, Tontti 1				Kohteen tunniste 2322				
Toimiala/palvelukokonaisuus Kasko				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 168 tp				
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot	brm ²	htm ²	hym ²	m ³				
	823	810	-	2745				
Hankkeen tarpeellisuus Hanke tarpeen korvaamaan LPK Päiväpirtin ja Lpk Topeliuksen huonokuntoiset ja toiminnallisesti haastavat tilat. Lisäksi vastataan alueen tämänhetkiseen tilapaikkapuutteeseen.								
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 12/2023)								
RI 110,4 THI 191,2	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0 %)				
Uudis	2054	1404	1238	10 650 000 €				
Yhteensä	2054	1404	1238	10 650 000 €				
Investointikustannusten jakautuminen				5 185 € / brm ²				
				7585 € / htm ²				
				63 393 € / lapsi				
Arvioitu sisäinen vuokra käyttäjälle	po/iv €/htm ² / kk	po/tv €/htm ² / kk	mv €/htm ² / kk	yp €/htm ² / kk	yk €/htm ² / kk	yht. €/htm ² / kk	yht. €/kk	yht. €/v
Tuleva vuokra (1404 htm ²)	12,28	15,80	1,17	7,51	0,67	37,43	52 550	630 603
Nykyinen vuokra Lpk Päiväpirtti, 728 htm ²	12,28	0,51	1,17	5,41	0,67	20,04	14 589	175 069
Nykyinen vuokra LPK Topelius, 558 htm ²	10,53			6,49	0,67	17,69	9 872	118 465
Toiminnan käynnistämiskustannukset: irtokaluste- ja varustehankinnat 145 000 €, muuttokustannukset 20 000 € ja siivouskustannukset 53 914 € / vuosi. Toiminnan vuotuiset kustannukset ilman tilavuokraa: 1 850 000 € / vuosi								
Hankkeen aikataulu Tilaverkkoselvitys, arkkitehtuurikilpailu ja hankesuunnittelu 10/2020 – 1/2024, toteutussuunnittelu 2/2024 – 9/2024, rakentamisen valmistelu 8/2024 – 12/2024, rakentaminen 1/2025 – 7/2026, muutto 7/2026, takuu-aika 7/2026 – 7/2028								
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishajautuksessa on varattu hankkeelle määrärahaa 10,65 milj.€ vuosille 2024-26.								
Väistötilat Väistötilana toimii Mäntymäen paviljonki osoitteessa Mäntymäentie 1.	Väistötilojen tilakustannus käyttäjälle Vuokra-arvio on 50,81 euroa/m ² /kk eli noin 802 092 euroa/vuosi hintatasossa 05/23.							
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.								
Lisätiedot Uudisrakennuksen tilapaikat on osoitettu LPK Päiväpirtin (65 tp) ja LPK Topeliuksen (54 tp) korvaaviksi tiloiksi. Lisäksi vastataan alueen tilapaikkatarpeeseen.								

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Tarveselvityslomake
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 7 Rakennuspaikan tekninen selvitys
 - Liite 7a Rakennettavuusselvitys
 - Liite 7b Liitoskohtalausunto
 - Liite 7c Geotekninen suunnitteluraportti
- Liite 8 Rakenneviitesuunnitelmat
- Liite 9 Arkkitehtiviitesuunnitelmat ja rakennustapaselostus
- Liite 10 LVIA-viitesuunnitelmat
- Liite 11 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat
- Liite 12 Hulevesisuunnitelma
- Liite 13 Pihan viitesuunnitelma
- Liite 14 Palotekninen suunnitelma
- Liite 15 Purrettavan rakennuksen kuntotutkimukset
- Liite 16 Pelastuslaitosneuvottelu, muistio, 13.6.2023
- Liite 17 Esteettömyystarkastelu, muistio, 13.9.2023
- Liite 18 Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteiden seurantaraportti
- Liite 19 Energialaskentaraportti
- Liite 20 Aurinkosähkö tarkastelu
- Liite 21 Olosuhdetarkastelu
- Liite 22 Hiilijalanjälkilaskelman raportti
- Liite 23 Työturvallisuusriskit
- Liite 24 Kosteudenhallinnan riskikartta - TerveTalo
- Liite 25 Hankesuunnitelman kustannusarvio - erittelyosa
- Liite 26 Lausunnot



- Liite 26a Rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelu, muistio 9.8.2023
- Liite 26b Ympäristöpalveluiden lausuntoneuvottelu, muistio 30.1.2024
- Liite 26c Käyttäjän työsuojelu
- Liite 27 Vuokravaikutuslaskelma 16.1.2024

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Lpk Päiväpirtti, korvaava uudisrakennus
Osoite:	Rajasaarentie 6, 00250 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 14, Taka-Töölö, kortteli 14482, tontti 1
Laajuus:	2054 brm ²
Hankenumero:	2821U20112
Kiinteistöobjekti:	2322
Rakennustunnus (RATU):	3201 (purettava rakennus)

Lpk Päiväpirtti, korvaava uudisrakennus -hankkeella korvataan Lpk Päiväpirtin ja Lpk Topeliuksen nykyiset tilat. Lpk päiväpirtin nykyiset tilat ovat huonokuntoiset ja peruskorjaustarpeessa. Nykyinen tilaratkaisu ei mahdollista varhaiskasvatussuunnitelman toteutumista parhaimmalla tavalla. Lpk Topelius puolestaan toimii epätarkoituksenmukaisissa tiloissa asuinkerrostalon alimmassa kahdessa kerroksessa.

Suunnitelma perustuu 1.2.2021-22.9.2021 käytyyn yleisen arkkitehtuurikilpailuun, jonka voittaja Petri Piirta valittiin suunnittelemaan rakennus. Arkkitehtuurikilpailun asiantuntijoina kuultiin mm. rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon ja maankäyttö- ja kaupunkirakenteen asiantuntijoita. Suunnitelmaa on hankesuunnitteluvaiheessa kehitetty kunnioittaen kilpailun voittaneen ehdotuksen arkkitehtuuria. Rakennuksen ulkonäkö, muoto ja sisätilojen ratkaisut ovat säilyneet, joskin teknisten tilojen vaatimusten johdosta ensimmäinen kerros on hieman laajentunut tontin itäreunalla.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta

Hanke sijoittuu Taka-Töölöön, Rajasaarentie 6:een. Alueella on 22.8.1986 voimaan tullut kaava nro. 9133, jossa tontti on määritelty Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi merkinnällä YL. Tontilla on vireillä kaavamuuotos (kaavaehdotus nro. 12788), joka on laadittu arkkitehtuurikilpailun tulosten perusteella. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 14.11.2022-13.12.2022. Kaavan sisältöä on tarkennettu yhteistyössä Tilat-palvelun ja kaavoituksen asiantuntijoiden kanssa hankesuunnittelun edetessä. Kaavan odotetaan valmistuvan ja saavan lainvoiman kevään 2024 aikana.

Kaavamuutoksen yhteydessä tontista erotetaan kaupungin myytäväksi osoittama Villa Brävalla.

Rakennettava tontti on kaavaehdotuksen mukaan merkinnällä YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Tontin rakennusoikeus on 1800 krs-m².

Tontin maaperä on kallioinen. Pällimmäinen maakerros on täyttömaata, jonka alla siltti-hiekka ja moreenikerroksia. Kallion korko vaihtelee rakennusalalla 0,6–4,9 m maan

pinnasta, joskin tontilla myös avokalliota. Pohjaveden korko on 0,7–2,2 m maan pinnasta. Tontilla ei ole havaittu pilaantuneita maita.

Päiväkodin saattoliikenteelle ja henkilökunnalle varataan pysäköintipaikkoja Rajasaarentien varrelta. Lähimmät julkisen liikenteen yhteydet ovat noin 200 m päässä Rajasaarentien ja Mechelininkadun risteyksessä. Tontille toteutetaan yksi liikuntaesteisen autopaikka.

Päiväkotirakennus liitetään alueen olemassa oleviin vesi-, viemäri- ja sähköverkostoihin. Rakennuksen lämmitysjärjestelmä on Ilma-vesi-lämpöpumppu sähkökattilalla täydennettynä. Vesikatolle sijoitetaan aurinkopaneelit, joiden osalta suunnitelma tarkentuu toteutusvaiheessa. Tontin hulevedet viivytetään ja imeytetään tontilla.

Väestönsuojapaikat toteutetaan rakennuksen pohjakerrokseen.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Uudisrakennushanke on tarpeen korvaamaan nykyiset heikkokuntoiset ja toiminnallisesti haastavat toimitilat alueella. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palveluverkon suunnitelmassa uudisrakennushanke vastaa korvattavien päiväkotitilojen lisäksi alueen tämänhetkiseen kysyntään, jota on enemmän kuin tarjontaa.

Alueen väestöennusteen mukaan varhaiskasvatuksen tilapaikkojen kysyntä tulee pysymään ennallaan vuosina 2021–2030. Taka-Töölön palveluita on jouduttu osittain järjestämään alueen ulkopuolella. Hankkeessa siirtyviä tilapaikkoja on 119, ja uusia tilapaikkoja 49.

Toiminnalliset perustelut

Tilaratkaisun tavoitteena on turvallinen, terveellinen, tarkoituksenmukainen ja joustava oppimisympäristö, joka tukee monialaista oppimista, yhteisöllisyyttä sekä yksilön ja ryhmän kokonaisvaltaista hyvinvointia ja kehittymistä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan nykyohjeistuksen mukaisesti. Tilat toteutetaan siten, että niissä voidaan järjestää joustavasti toimintaa eri-ikäisille päiväkotilapsille.

Hankkeen yhteydessä olemassa olevan päiväkodin leikkipihan varustus uusitaan ja varustetaan paremmin palvelemaan päiväkodin monipuolisia tarpeita. Pihan yhteydessä sijaitseva käytöstä poistunut pumppaamorakennus puretaan. Kaavamuutoksen myötä erotettavan Villa Brävallan tontin pihajärjestelyt eriytetään selkeämmin päiväkodin pihasta.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Lpk Päiväpirtin nykyiset tilat ovat huonokuntoiset. Teetetyntuntotutkimuksen yhteydessä rakenteista on löytynyt kosteutta laaja-alaisesti. Tämä yhdistettynä sisätilojen lievään alipaineisuuteen on omiaan tuottamaan sisäilmaongelmia ajan kanssa. Purettava rakennus vaatisi erittäin laajan rakenteellisen peruskorjauksen, sekä ilmastointijärjestelmän täydellisen uusimisen. Rakennuksen rakennusjälki ja materiaalit ovat laadukkaita, mutta valitut tekniset ratkaisut eivät ole olleet pitkäaikaiskestäviä.

Purettavasta rakennuksesta on teetetty seuraavat kuntotutkimukset:

- Kosteustekninen kuntotutkimus 6.7.2009

- Ilmastointijärjestelmän kuntotutkimus 16.10.2009
- Materiaalinäytteiden mikrobianalyysi 15.6.2009
- Rakennetekninen kuntotutkimus 14.7.2017

Kuntotutkimusten perusteella rakennus on laajan perusparannuksen tarpeessa. Rakennus ei kuitenkaan palvele varhaiskasvatusta parhaalla mahdollisella tavalla, ja on näin sekä teknisesti että taloudellisesti perusteltua korvata uudisrakennuksella.

Lpk Topelius toimii asuinkerrostalon kahdessa alimmassa kerroksessa toiminnalle huonosti soveltuvissa tiloissa. Toimipisteiden yhdistäminen mahdollistaa parempien toimitilojen tarjoamisen ja kustannustehokkuutta palvelun tarjontaan.

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Varhaiskasvatus toteutuu päivähoitossa hoidon, kasvatuksen ja opetuksen kokonaisuutena painottuen eri tavoin eri-ikäisillä lapsilla ja eri tilanteissa. Toiminta on tietoista ja tavoitteellista kasvatusta ja opetusta, jolloin päivähoiton henkilöstön tehtävänä on suunnitella toimintaa ja rakentaa ympäristöä, joka tukee lasten hyvinvointia ja jossa näkyy lapsille ominainen tapa toimia.

Lapsiryhmät muodostetaan päiväkodissa 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. Tilojen muunneltavuus ja joustavuus erilaisten oppimisympäristöjen rakentamiseen tukevat toimintaa.

Päiväkodin tilat suunnitellaan 168:lle 1–6-vuotiaalle lapselle. Rakennuksessa tulee työskentelemään arviolta 40 henkilöä, joista 36 varhaiskasvatuksen parissa. Henkilökunnan määrä riippuu lasten ikäjakaumasta.

Hankkeen laajuus

Hanke käsittää koko rakennuksen ja pihan.

Hankkeen laajuus on 2 054 brm², 1 404 htm², 1 238 hym². Rakennuksen kerrosala on 1 895 kem². Piha-alueen laajuus on noin 4 060 m².

Laatutaso

Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille oppijoille sopiviksi, lapsen kasvua ja kehitystä tukevaksi toimintaympäristöksi. Toiminnan suunnitteluun osallistetaan henkilöstön lisäksi lapset ja perheet. Tilojen iltakäyttömahdollisuudet parantavat yhteisöllisyyttä alueella.

Päiväkodille rakennetaan aidattu ulkoilupiha, joka muodostaa sisätilojen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden oppimisympäristönä. Piha-alueet varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja opetussuunnitelmien

tavoitteita. Piha-alueiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimis- ja leikkimistilana.

Rakennus on arkkitehtuuriltaan laadukas puurakenteinen kaksikerroksinen rakennus. Rakennushahmo jakautuu kahteen päämassaan, joissa toiminta-alueet muodostavat kerroskohtaisesti kahden toiminta-alueen parit eteistiloineen. Kulku eteistiloihin on järjestetty suoraan ulkoa, tai puolilämpimässä tilassa sijaitsevan portaan kautta. Tilajärjestely mahdollistaa toiminnallisesti tehokkaan kokonaisuuden viihtyisyydestä tinkimättä.

Rakennuksen puurunko toteutetaan CLT-elementein. Alapohjassa on tuulettuva alustila, ja alapohja on ontelolaatasto. Välipohjat toteutetaan CLT-betoni liittolaatoin. Yläpohjat toteutetaan kertoripaelementein, vesikatteena konesaumattu peltikate. Julkisivut ovat puuverhoillut, ja niitä rytmittää geometristen valiomuotojen muotoiset ikkuna-aukotukset.

Uudisrakennuksen tilasuunnittelun tavoitteena on toteuttaa kasvatuksen ja koulutuksen toimialan suunnitteluohjeen mukaisesti toiminnallisesti joustavat, tarkoitustaan palvelevat terveelliset tilat. Rakennus ja piha suunnitellaan esteettömiksi.

Uudisrakennuksen toteutuksen yhteydessä päiväkodille rakennetaan aidattu piha. Ulkoilualueet varustetaan eri-ikäisille päiväkotilapsille sopivilla turvallisilla välineillä. Piha suunnitellaan yhteistyössä puiston kunnostushankkeen kanssa yhteensopivaksi koroiltaan ja istutuksiltaan.

Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota paloturvallisuuteen, esteettömyyteen, sisäilman laatuun, äänenvaimennukseen sekä valaistukseen. Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varusteet ovat kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

LPK Päiväpirtin korvaava uudisrakennus toteutetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien ohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Uudisrakennuksen laatutason lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeessa käytetään erillistä kosteudenhallintakoordinaattoria, joka laatii kosteudenhallintasuunnitelman.

Liite 3 Tilaohjelma, sis. vertailu tavoitetilaohjelmaan
Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
Liite 5 Viitesuunnitelmat
Tekninen liite 24 Kosteudenhallinnan riskikartta

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rannan läheisyys, eli merellinen ja kostea ympäristö asettaa vaatimuksia rakennuksen säänkestävyydelle. Tämä otetaan huomioon rakennuksen julkisivujen ja katon materiaaleissa, sekä julkisivurakenteiden liitoksissa ja muissa yksityiskohdissa.

Rakennettaessa ranta-alueelle on otettava huomioon uusin tieto turvallisista rakentamiskorkeuksista meriveden pinnan vaihtelun suhteen. Alueella tulvakorkeutena pidetään pitkällä aikajänteellä +3,8 korkeutta. Tulvakorkeus huomioidaan rakennuksen suunnittelussa, eikä koron alapuolelle sijoiteta rakenteita, jotka kärsivät lyhytaikaisesta kastumisesta. Myös tontin pohjaveden taso vaikuttaa rakenteiden suunnitteluun, eikä rakennukseen toteuteta arkkitehtuurikilpailussa määriteltyä kellaritilaa IV-konehuoneineen tämän takia.

Korvaava tila IV-konehuoneille on suunniteltu katonharjan alapuolelle, joka tuottaa kantaviin rakenteisiin epätyypillisen paikallisen ratkaisun. Syynä tälle on kaavaluonnoksen vaatimus rakennuksen ylimmälle korolle.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

6.1. Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat hankkeelle asetetut elinkaaritavoitteet, joilla pyritään energiatehokkaaseen, elinkaarikestävään, luontoarvot huomioivaan sekä resurssiviisaaseen rakentamiseen.

Elinkaaritavoitteet on asetettu Helsingin kaupungin palvelurakennusten elinkaaritavoitteiden mukaisesti. Tavoitteet koskevat käyttöikä, elinkaaren hiilijalanjälkeä ja elinkaarikustannuksia, hulevesien hallintaa ja viherkerrointa, resurssiviisautta, jätehuollon suunnittelua, kestävää liikkumista, energiatehokkuutta, uusiutuvaa energiaa ja energiamittarointia.

Tekninen liite 18 Helsingin kaupungin elinkaaritavoitteiden toteutumisen seurantaraportti

6.2. Energia- ja olosuhdetavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana ovat määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia.

Hankesuunnitteluvaiheessa on selvitetty lämpöpumppujärjestelmän sekä aurinkosähköjärjestelmän tekninen toteutettavuus ja taloudellinen kannattavuus.

Jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu ilma-vesi-lämpöpumppujärjestelmä, koska järjestelmä on laskennan perusteella elinkaarikustannuksiltaan tehokkain. Huippulämmitystarpeet katetaan sähkökattilalla

Aurinkosähköjärjestelmä on teknisesti toteutettavissa ja sen takaisinmaksuaika on noin 13 vuotta. Vesikatoille sijoitetaan noin 22 kWp:n aurinkosähköjärjestelmä, jolla katetaan noin 10 % kokonaissähköntarpeesta.

Rakennuksen hankesuunnitteluvaiheessa laskettu E-luku on 70 kWhE/m², ja se alittaa kansallisen määräystason 20 %. Hankesuunnitteluvaiheessa simuloitu arvio tulevasta todellisesta energiankulutuksesta on 186 MWh sähköä vuodessa. Arvio energiakustannuksista on siten noin 15 800 € vuodessa.

Tilojen sisäolosuhteita on tarkasteltu hankesuunnittelun aikana ja sisälämpötila täyttää asetetun tavoitteen. Olosuhteita hallitaan hyödyntämällä IV-lämpöpumpun jäähdytystä.

Liite 19 Energialaskentaraportti

Liite 21 Olosuhdetarkastelu

6.3. Hiilijalanjälki

Hankesuunnittelun aikana suunnitteluryhmä on perehdytetty rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälkilaskentaan ja tehdyt laskelmat on käyty läpi yhdessä suunnitteluryhmän kanssa pyrkien löytämään hiilijalanjälkeä pienentävät suunnitteluratkaisut.

Hankesuunnitteluvaiheessa viitesuunnitelmien mukaiselle rakennukselle laskettu elinkaaren hiilijalanjälki on 16,72 kgCO₂e/m². Rakennuspaikan hiilijalanjälki on 0,34 kgCO₂e/m².

Liite 22 Hiilijalanjäljen laskentaraportti

6.4. Jätehuolto

Suunnittelun lähtökohtana on mahdollistaa kaikkien erilliskerättävien jätteiden tehokas syntypaikkalajittelu.

Jätejärjestelmä tässä hankkeessa on syväkeräyssäiliöt. Suunniteltujen syväkeräyssäiliöiden määrä on yhteensä 3 kpl 5 m³. Syväkeräyssäiliöissä kerätään sekajäte (5 m³), biojäte (2 kpl/0,5 m³), muovipakkaukset (1 kpl/0,5 m³), kartonkipakkaukset ja pahvi (1 kpl/5 m³), lasipakkaukset (1 kpl/0,5 m³), pienmetalli (1 kpl/0,5 m³) ja keräyspaperi (1 kpl/0,5 m³).

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Uudisrakennus mahdollistaa nykytilannetta paremman tilallisen ja toiminnallisen palvelun kaupunkilaisille. Tilat ovat terveelliset ja turvalliset, sekä nykyisen tilasuunnitteluohjeistuksen mukaiset.

Hankkeessa toteutettavat uudet tilapaikat parantavat alueen palvelutasoa.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 seuraavia tavoitteita:

- Varhaiskasvatuksen tilat ovat laadukkaat ja tarkoituksenmukaiset. Tilat korvaavat huonokuntoiset, toiminnallisesti ongelmalliset tilat tontilla.
- Päiväkodin henkilökunnan toimintaympäristön vetovoimaisuus. Uusi rakennus on toimintaympäristönä tarkoituksenmukaisempi, ja palvelee myös työympäristönä edeltäjänsä paremmin.
- Ilmastovastuu. Uudisrakennus suunnitellaan ja toteutetaan alittamaan energiatehokkuudeltaan nykyiset vaatimukset. Osa sähköntarpeesta katetaan

uusiutuvalla energialähteellä. Rakennuksen puurunko vähentää hankkeen elinkaaripäästöjä

- Yhteisöllisyyden lisääminen. Uudisrakennuksen yhteistilat on suunniteltu palvelemaan kaupunkilaisia myös ilta-aikaan kokoontumistilana.

Hankkeen riskit

- Rakennus suunnitellaan puurunkoisena. Rakenteiden rakennusaikaisen kostumisen ehkäisemiseksi suunnitteluvaiheessa laaditaan ohjeet valittavien materiaalien ja rakenteiden työnaikaiselle varastoinnille ja käsittelylle.
- Rakennushankkeen sijainti Sibeliuksen puiston laidalla asettaa korkeat vaatimukset rakennustöiden järjestelylle. Rakennustöissä tulee huomioida läheiset kevyen liikenteen väylät, sekä puiston virkistysarvot ja lähialueen asukkaiden viihtyisyys

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion (HKA 28.12.2023) hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 11/2023 RI = 110,4; THI = 191,2 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 10 650 000 € (5 656 €/brm²).

Hankkeen investointikustannus tilapaikkaa kohden on noin 63 393 €, 168 tilapaikkaa.

Uusiutuviin energialähteisiin tehtävien investointien takaisinmaksuaika on noin 13 vuotta ja investoinnit pienentävät ylläpidon aikaisia käyttökustannuksia.

Jatkosuunnittelussa selvitetään edelleen mahdollisuuksia kustannusten karsimiseen.

9 Sisäinen vuokra käyttäjälle

Hankkeen kustannuksista määritelty kokonaisvuokra on 630 603 euroa/vuosi (37,43 euroa/htm²/kk). Tästä pääomavuokran osuus on 28,08 euroa/htm²/kk. Neliövuokran perusteena on huoneistoala 1404 htm². Vuokralaskelma on hankesuunnitelman teknisenä liitteenä.

Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan urakkavaiheen kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Purettavista tiloista osoitteessa Rajasaarentie 6 kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa vuokraa noin 175 069 €/vuosi. Tilojen laajuus on 728 htm².

Luovuttavista tiloista osoitteessa Rajasaarentie 3 kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa vuoraa noin 118 465 €/vuosi. Tilojen laajuus on 558 htm².

Tekninen Liite 27 Vuokravaikutuslaskelma

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Kalustamisen ja tietotekniikkahankintojen kustannukset ovat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan 145 000 € (alv 0 %).

Vuotuinen toimintakustannus ilman tilavuokraa on 1 850 000 € / vuosi.
Siivouskustannusarvio on 53 914 € / vuosi.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varaa väistötiloihin siirtymisen ja vaiheistuksen aiheuttamiin muuttokustannuksiin 20 000 € (alv 0 %).

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 11/2022 – 12/2023
- toteutussuunnittelu 2/2024 – 9/2024
- rakentamisen valmistelu 8/2024 – 12/2024
- rakentaminen 1/2025 – 7/2026

Liite 6 Hankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 22.11.2023 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2024–2033 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 10,65 milj. € siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2024–2026.

13 Väistötilat

Lpk päiväpirtti tarvitsee väistötilat uudishankkeen valmistumiseen saakka. Väistötilat järjestetään Mäntymäen paviljongissa, osoitteessa Mäntymänetie 1. Väistötila on ratkaistu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Lpk Topelius ei tarvitse väistötiloja.

Väistötilojen vuokra-arvio on 50,81 €/m²/kk eli noin 802 092 €/vuosi, hintatasossa 5/2023.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.