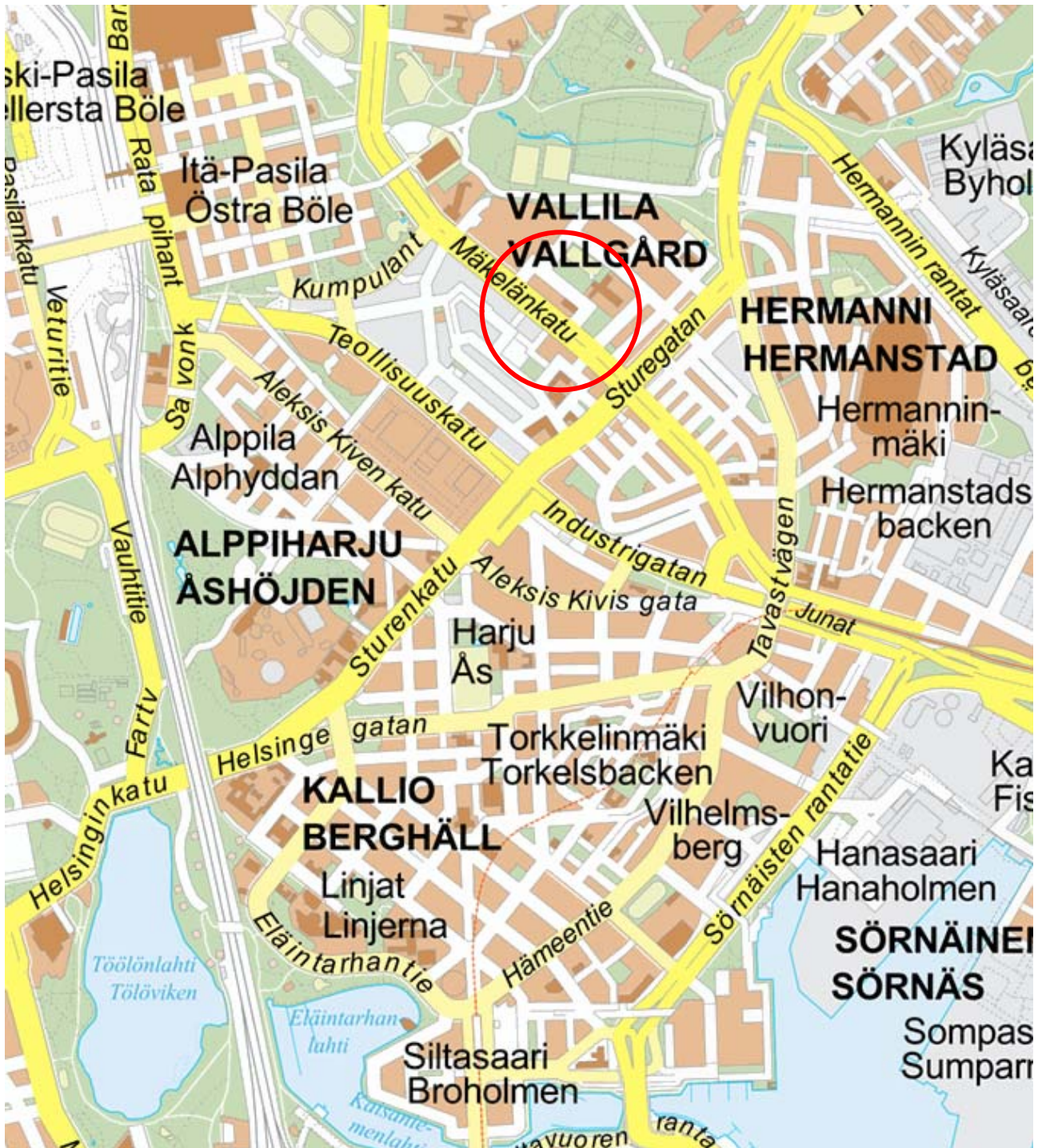


# Käyttötarkoituksen muutos lastenpäiväkodiksi

## Rautalammintie 2, 00550 Helsinki



## Sijainti



## Yhteenvedo

<b>Hankkeen nimi</b> Rautalammintie 2 ensimmäisen kerroksen käyttötarkoituksen muutos lastenpäiväkodiksi				<b>Hankenumero</b> 2821UP21069	
<b>Osoite</b> Rautalammintie 2, 00550 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 4905	
<b>Sijainti</b> 22 Vallila, kortteli 584, tontti 3				<b>Kohdenumero</b> 4297	
<b>Käyttäjät/toiminta</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, varhaiskasvatus ja esiopetus				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b> 98	
<b>Muutosalueen laajuustiedot</b>					
	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	
	986,5	781			
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Väestöennusteen mukaan suomen- ja muunkielisten 1-6-vuotiaiden lasten määrä kasvaa alueella Alppiharju-Vallila-Pasila-Vanhakaupunki noin 500 lapsella vuoteen 2028 mennessä. Tavoitteena on turvata alueen lapsiperheille riittävät ja oikea-aikaiset varhaiskasvatuspalvelut lähipalveluina.					
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 9/2018 RI 103,6; THI 186,5)					
	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus				€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus	986,5	781		2 930 000	€
Yhteensä				2 930 000	€
Investointikustannusten jakautuminen				2 970	€/ brm <sup>2</sup>
				3 752	€/ htm <sup>2</sup>
				29 898	€/ 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 ( htm <sup>2</sup> )	24,51	2,88	27,39	21 392	256 699
Nykyinen vuokra ( htm <sup>2</sup> )					
Toiminnan käynnistämiskustannukset toimialan ilmoituksen mukaan 78 000 €, alv 0 %.					
<b>Hankkeen aikataulu</b> Rakentaminen 04/2019 – 12/2019					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamisohjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.					
<b>Väistötilat</b> Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.				<b>Väistötilojen kustannus</b> --	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
<b>Lisätiedot</b>					

## Sisällysluettelo

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

### Hankesuunnitelman liitteet

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

*Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekartoitus*

*Liite 3 Tilaohjelma*

*Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät*

*Liite 5 Hankkeen aikataulu*

*Liite 6 Viitesuunnitelma*

*Liite 7 Pihasuunnitelma*

### Tekniset asiakirjat nähtävänä kaupunkiympäristön toimiala / Elimäenkatu 5 toimipiste

*Liite 8 Rakennustekniset tavoitteet, rakennustapaselostus*

*Liite 9 Rakennetyypit*

*Liite 10 Paloteknillinen muistio*

*Liite 11 LVI-tekniset tavoitteet, LVI-selostus*

*Liite 12 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet, sähköselostus*

*Liite 13 Keittiön laiteluettelo*

*Liite 14 Pihasuunnitelman määräluettelo*

*Liite 15 Työturvallisuuteen vaikuttavat kohteen erityispiirteet*

*Liite 16 Kosteudenhallinnan riskikartta*

*Liite 17 Muistio ympäristökeskus*

*Liite 18 Muistio käyttäjän työsuojaus*

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Rautalammintie 2 ensimmäisen kerroksen käyttötarkoituksen muutos lastenpäiväkodiksi
Käyntiosoite	Rautalammintie 2, 00550 Helsinki
Sijainti	22 Vallila, kortteli 584, tontti 3
Nykyinen laajuus	987 brm2 (1. kerros)
Hankenumero	2821P20929
Kiinteistöobjekti	4297
Rakennustunnus	RATU 4905

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Rakennuksessa on toiminut aiemmin Vallilan terveysasema. Terveysasema on muuttanut Kalasataman terveys- ja hyvinvointikeskuksen tiloihin. Rakennuksessa on neljä kerrosta ja kellari. Sosiaali- ja terveystoimiala jatkaa vuokralaisena rakennuksen 2.-4. kerroksessa. Ensimmäiselle kerrokselle haetaan käyttötarkoituksen muutos lastenpäiväkodiksi.

Tämä hankesuunnitelma koskee käyttötarkoituksen muutosta ensimmäisessä kerroksessa. Tilat tullaan vuokraamaan kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan yhteistyönä. Hankesuunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia.

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

## 2 Selvitys rakennuspaikasta ja rakennuksesta

Rautalammintie 2 on rakennettiin terveysasemaksi 1983. Rakennuksen on suunnitellut Helsingin kaupungin rakennusviraston talosuunnitteluosaston arkkitehtitoimisto. Tontin omistaa Helsingin kaupunki. Nelikerroksinen rakennus on kokonaispinta-alaltaan 4200 k-m<sup>2</sup>.

### **Kaavatilanne**

Tontilla on voimassa asemakaava nro 8107, 12.9.1979. Tontin pinta-ala on 2085 m<sup>2</sup>. Käyttötarkoituksen muutos esitettyssä laajuudessa vaatii rakennusluvan.

### **Rakennuspaikka**

Tontti sijaitsee Vallilan ytimessä. Tontin pohjoispuolella on Vallilan puisto ja itäpuolella Hollolan puisto. Lasten 1246 m<sup>2</sup> ulkoilupiha rakennetaan Hollolan puistoon. Rakennuksen omalle tontille tehdään 390 m<sup>2</sup> kokoontumispiha.

### **Kunnallistekniset liittymät**

Rakennuksen liittymät säilytetään ja jaetaan vuokralaisten kesken.

### **Liikenne, saattoliikenne ja pysäköinti**

Asemakaavan mukaan rakennukselle tulee osoittaa 17 autopaikkaa. Saattoliikenne hoidetaan pysäköintikiellolla, joka mahdollistaa saattamisen, mutta ei pysäköintiä Hollolantiellä.

### 3 Hankkeen tarpeellisuus

#### Alueellinen tarkastelu

Vallilan peruspiirin alueella asuu tällä hetkellä 1–6-vuotiaita lapsia noin 880. Koko varhaiskasvatusalueella, sisältäen Alppiharjun, Pasilan, Vallilan ja Vanhankaupungin peruspiirit, on 1-6-vuotiaita lapsia yhteensä noin 3360. Lasten määrä kasvaa Vallilan peruspiirin alueella väestöennusteen mukaan vielä parin seuraavan vuoden ajan, ja kääntyy tämän jälkeen lievään laskuun. Koko varhaiskasvatusaluetta tarkasteltaessa väestönkasvu kuitenkin jatkuu, ja 1–6-vuotiaita suomen- ja muunkielisiä lapsia on vuonna 2028 ennusteen mukaan noin 500 nykyistä enemmän.

Varhaiskasvatusalueella Alppiharju-Pasila-Vallila-Vanhakaupunki on nykyisin 30 suomenkielistä kunnallista päiväkotia, joissa on yhteensä 1968 tilapaikkaa. Alueelle on ajoitettu kuuden päiväkodin uudis- tai perusparannushanke talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2018-2027.

#### Toiminnalliset perustelut

Väliaikaiseksi lisätilaksi suunniteltu päiväkotito sijoittuu Vallilan peruspiirin alueelle, jossa päiväkotito palvelee Vallilan ja lähialueiden lapsia ja heidän perheitään ennen uusien pysyvien palvelutilojen valmistumista. Alueen varhaiskasvatuspalveluiden tarve on nykyisin suurempaa kuin palveluiden tarjonta. Tavoitteena on turvata alueen lapsiperheille riittävät ja oikea-aikaiset varhaiskasvatuspalvelut lähipalveluina.

*Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekartoitus*

### 4 Hankkeen laajuus ja laatu

#### Toiminnan kuvaus

Varhaiskasvatus toteutuu päivähoidossa hoidon, kasvatuksen ja opetuksen kokonaisuutena painottuen eri tavoin eri-ikäisillä lapsilla ja 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 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. Toimintaa tukee tilojen muunneltavuus ja tilojen joustava käyttö erilaisten oppimisympäristöjen rakentamiseen.

Päiväkodin tilat suunnitellaan 98:lle 1–6-vuotiaalle lapselle. Päiväkodissa tulee työskentelemään arviolta 21 hoito- ja kasvatushenkilöä riippuen hoidossa olevien lasten määrästä ja iästä. Ruokapalvelu - ja siivoushenkilöstöä on 2-3 henkilöä.

#### Hankkeen laajuus

Hankkeen bruttoala on 987 brm<sup>2</sup> ja huoneistoala 781 htm<sup>2</sup>.

*Liite 3 Tilaohjelma*

## Laatutaso

Hanke toteutetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen, voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin rakennusvalvontaviraston ohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen, luonnonvalon hyödyntämiseen ja äänenvaimennukseen.

Hanke toteutetaan noudattaen puhtaustasoa P1 ja tilaajan kosteudenhallintaohjeita. Hankkeen sisäilmasto-olosuhteet ovat sisäilmastoluokaltaan tasoa S2 (ei jäähdytystä). Rrakennusmateriaalien päästöluokitus on M1.

## Arkkitehtisuunnittelu

Rakennus on alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaisessa terveysasema, jonka ensimmäinen kerros muutetaan lasten päiväkodiksi. Ensimmäisen kerroksen muutostyö käsittää rakennusosien ja talotekniikan uusimista. Kaikki pintarakenteet, kiintokalusteet ja varusteet niin ulkona kuin uusitaan. Tilajärjestelyt muuttuvat merkittävästi. Rakennukseen piha-alueet kunnostetaan päiväkodin osalta erillisen suunnitelman mukaisesti.

Peruskorjauksen yhteydessä tehdään uusi ulko-ovi päiväkodille. Päiväkodin uuden pääsisäänkäynnin yhteyteen rakennetaan sisäänkäyntikatokas sekä pieni kokoontumispiha.

## Pihasuunnittelu

Tontin piha-alue muodostuu lasten päiväkodin kokoontumispihasta ja huoltopihasta. Toiminnalliset piha-alueet ovat aidattuja. 390 m<sup>2</sup> kokoontumispihalla on tilat hiekka- ja vesileikeille sekä viljelylaatikoita.

Päiväkodin varsinainen ulkoilu tapahtuu viereisessä Hollolanpuistossa, josta aidataan 1246 m<sup>2</sup> alue. Puistoon osoitetaan eri käyttäjäryhmille soveltuvia toimintoja alueineen. Suunnittelussa huomioidaan ja hyödynnetään puiston erityispiirteitä koskien maanpinnan muotoja ja kalliopintoja sekä olevaa maastomuotoilua.

## Rakennesuunnittelu

Rakennuksessa on kellarikerros, neljä kerrosta ja katolla sijaitseva ilmanvaihtokonehuone. Rakennuksen kantavana pystyrunkona on teräsbetoni pilari/palkkirunko ja kantavat ulkoseinä sandwichelementit. Välipohjat ovat ontelolaattarakenteita. Ulkoseinät ovat ulkopinnoiltaan betonirakenteisia

## LVI-suunnittelu

Rakennus on liitetty HSY:n vesijohto- ja jätevesivesiverkostoon, sekä Helenin kaukolämpöverkkoon. Patteriverkostoon ei tehdä muutoksia. Ilmanvaihdon lämmitysverkostoon tehdään uusien tuloilmakoneiden lämpöpattereiden tarvitsemat muutokset. Vesi- ja viemärlaitteisiin tehdään päiväkodin tarvitsemat muutostyöt. Nykyiset ilmanvaihtolaitteet puretaan ja korvataan uusilla. Teknisten laitteiden ja kojeiden sijoitus tehdään siten, että niiden huolto ja käyttö on turvallista ja helppoa. Materiaalivalinnoissa huomioidaan siivottavuus, korjattavuus, emissiopäästöt ja kestävyys.

## Sähkösuunnittelu

Rakennus on liitetty Helenin jakeluverkkoon sekä Elisan tiedonsiirtoverkkoon. Sähköpääkeskus säilyy. Nykyiset jakokeskukset puretaan ja korvataan uusilla. Uusina valaisimina käytetään pääasiassa normaaleja luettelovalaisimia, jotka on varustettu LED-valonlähteillä.

Tiloihin asennetaan tiedonsiirto-, merkinanto- ja turvallisuusjärjestelmät, joiden keskuslaitteet sijoitetaan rakennuksen yhteiseen sähkötilaan. Tietotekniset järjestelmien suunnittelu perustuu kasvatuksen ja koulutuksen toimialan tilojen turvallisuussuunnitteluohjeeseen. Päiväkodin tilat varustetaan äänentoisto- ja kuulutusjärjestelmällä.

#### Keittiösuunnittelu

Keittiö suunnitellaan kuumennuskeittiöksi.

*Liite 8 Rakennustekniset tavoitteet, rakennustapaselostus*

*Liite 9 Rakennetyypit*

*Liite 10 Paloteknillinen muistio*

*Liite 11 LVI-tekniset tavoitteet, LVI-selostus*

*Liite 12 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet, sähköselostus*

*Liite 13 Keittiön laiteluettelo*

*Liite 14 Pihasuunnitelman määräluettelo*

*Liite 15 Työturvallisuuteen vaikuttavat kohteen erityispiirteet*

*Liite 16 Kosteudenhallinnan riskikartta*

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Kohde on tavanomainen päiväkotitila, ei erityisvaatimuksia.

## 6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Suunnittelussa pyritään siihen, että rakennusta voitaisiin pitää käyttökunnossa pintoja korjaamalla sekä rakennusosia ja -järjestelmiä uusimalla mahdollisimman kauan kohtuullisin kustannuksin, jotta varsinaisia laajoja peruskorjauksia ei jouduttaisi suorittamaan.

#### Muunneltavuus

Rakennushankkeessa varaudutaan sekä rakenteellisilla että teknisillä ratkaisuilla rakennuksen tilojen muunneltavuuteen. Rakennuksen sisäseinät ovat suurelta osalta kevyitä rankaseiniä, joita on helppo purkaa tai siirtää. Tekniset järjestelmät suunnitellaan siten että mahdolliset väliseinien muutokset voidaan toteuttaa helposti ilman suurempia muutostöitä.

#### Energiankulutus

Muutostyöt tehdään energiatehokkuutta parantavien ratkaisuiden kokonaisuutena: energiatehokas LED-valaistusjärjestelmä, ilmanvaihtojärjestelmän korkea lämmöntalteenototon hyötysuhde sekä ilmanvaihtojärjestelmän matala ominaissähköteho.

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### **Vaikutukset tiloihin ja toimintaan**

Uusien varhaiskasvatuksen tilojen myötä alueella voidaan vastata nykyistä paremmin palveluiden kysyntään.



## Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

### Kappale 3, Uudistuvat palvelut

#### Helsinki on maailman vaikuttavin paikka oppia

Varhaiskasvatus ja perusopetus ovat vetovoimaisia lähipalveluita. Helsingissä säilytetään subjektiivinen päivähoito-oikeus ja varhaiskasvatuksen henkilöstö mitoitus nykyisellä tasolla. Varhaiskasvatuksessa panostetaan laatuun, työntekijöiden pysyvyyteen ja turvalliseen arkeen.

#### Hankkeen riskit

Rakennustöiden aikana ovat rakennuksen 3 ja 4 kerrokset käytössä. Työmaan ympäristölle ja talossa olevalle toiminalle aiheutuvat riskit huomioidaan työmaa- ja ympäristösuunnitelmissa.

Korjausrakentamishankkeissa varaudutaan purkutyön aikana esille tuleviin ennakoimattomiin rakenne ratkaisuihin ja – vaurioihin. Työmaamelua sekä muita riskejä rajoitetaan rakennusalueen rajaamisella ja työaika rajoitteilla.

## 8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 9/2018 RI = 103,6; THI = 186,5 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 2 930 000 € (2 970 €/brm<sup>2</sup>).

Hankkeessa ei ole erityisiä kustannuksia korottavia tekijöitä, mutta on huomattavaa, että hankkeessa tehdään sekä pieni kokoontumis- ja leikkipiha hankkeen omalle tontille sekä riittävän kokoinen ulkoilupiha viereiselle puistoalueelle.

## 9 Arvioitu tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 27,39 €/ htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 21 392 €/kk ja noin 256 699 €/v. Neliövuokran perusteena on 781 htm<sup>2</sup>. Pääomavuokran osuus on 24,51 €/ htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 2,88 €/htm<sup>2</sup>/kk. Vuokralaskelman perustelu: Teknisen arvon mukainen vuokra. Investointi vaikuttaa uudishankintahintaa korottavasti. Toiminnallinen muutostyöinvestointi on huomioitu vuokrassa. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, sopimuksen ensimmäinen irtisanomisaika 10 vuoden kuluttua.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ei tarvitse rakentamisen ajaksi väistötiloja.

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Hankesuunnitelmavaiheessa arvioidut käyttökustannukset ilman vuokrakustannuksia ovat päiväkotia Rautalammentien osalta noin 1 162 000 euroa vuodessa, josta henkilöstömenojen osuus on 847 000 euroa.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Kalustamisen kustannukset ovat toimialan mukaan 78 000 € (alv 0%). Kustannukset eivät sisällä tietohallinnon hankintoja.

## 11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 6/2018 - 9/2018
- toteutussuunnittelu 10/2019 - 1/2019
- rakentamisen valmistelu 2/2019 - 3/2019
- rakentaminen 4/2019 - 12/2019

*Liite 5 Hankkeen aikataulu*

## 12 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

## 13 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

## 14 Toteutus- ja hallintamuoto

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

## 15 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että toiminnalliset muutokset toteutetaan siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 987 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 2 930 000 euroa syyskuun 2018 kustannustasossa.