

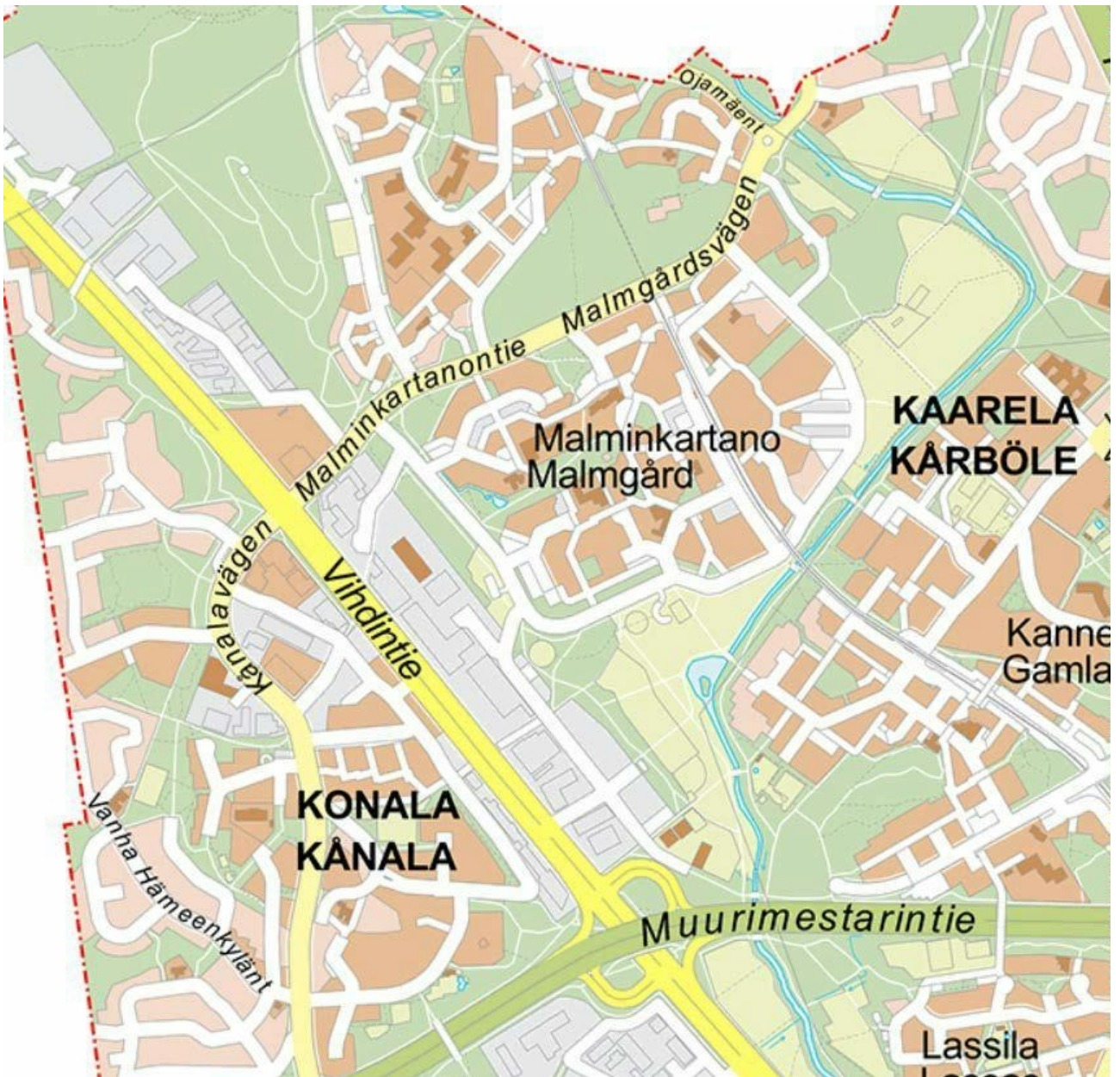
## **Lpk Malminkartano, Nuorisotalo Malminkartano Piianpolku 3, 00410 Helsinki**



**Uudisrakennus**

Hankenro 2821U20055

## Sijainti



## Yhteenvedo

<b>Hankkeen nimi</b> Lpk Malminkartano, Nuorisotalo Malminkartano				<b>Hankenumero</b> 2821U20055		
<b>Osoite</b> Piianpolku 3, 00410 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b>		
<b>Sijainti</b> Malminkartano				<b>Kohdenumero</b>		
<b>Käyttäjä/toiminta</b> Kasvatus ja koulutus / Kulttuuri ja vapaa-aika				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b> 250 tilapaikkaa + nuorisotalo		
<b>Rakennuksen laajuustiedot</b>		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	
		3049	2500			
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Uudisrakennuksessa on 250 tilapaikkainen päiväkotitila, nuorisotilat, sekä ilta- ja yhteiskäyttöön suunniteltuja tiloja. Uudisrakennus korvaa huonokuntoiset Lpk Apilan tilat Arentinkuja 3:ssa ja Pihkatie 6:ssa sekä Lpk Timotein tilat Piianpolku 3:ssa sekä nuorisopalvelun entiset tilat Piianpolku 3:ssa						
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 3/2018 RI 102,1; THI 180,8)						
		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus		3049	2500		11 774 000 €	
Muutos / Korjaus / Perusparannus					€	
Yhteensä					€	
Investointikustannusten jakautuminen				3 862 € / brm <sup>2</sup>		
PÄIVÄKOTI 2000 htm <sup>2</sup> (80 %)				4 710 € / htm <sup>2</sup>		
NUORISOTALO 500 htm <sup>2</sup> (20 %)				37 677 € / tilapaik.		
<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
Kasko vuokra (2000 htm <sup>2</sup> )		44 520	7 760	26,14	52 280	627 360
Kuva vuokra (500 htm <sup>2</sup> )		10 740	1 940	25,36	12 680	152 160
Toiminnan käynnistämiskustannukset 120 000 €						
<b>Hankkeen aikataulu</b> Rakentaminen 3/2019 – 5/2020						
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle 11 400 000 euroa (alv. 0 %) vuosille 2018 - 2020.						
<b>Väistötilat</b> Hankkeessa tarvitaan väistötilat nykyisen Lpk Timotein 108 tilapaikalle. Väistötarpeeksi on arvioitu noin 22 kuukautta. Väistötila voidaan sijoittaa Piianpuiston pohjoispuolelle, osoitteeseen Puustellinpolku 13. Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon vuokraa määritettäessä.				Väistötilojen kustannus 900 000		
<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 .....	1
3	Hankkeen tarpeellisuus .....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu .....	2
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	5
6	Hankkeen ympäristötavoitteet .....	5
7	Vaikutusten ja riskien arviointi .....	5
8	Rakentamiskustannukset .....	6
9	Arvioitu tilakustannus käyttäjälle.....	6
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	6
11	Hankkeen aikataulu .....	6
12	Rahoitussuunnitelma .....	7
13	Väistötilat .....	7
14	Toteutus- ja hallintamuoto .....	7

### Hankesuunnitelman liitteet

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

*Liite 2 Käyttäjien laatimat toiminnalliset tarvekartoitukset*

*Liite 3 Tilaohjelma*

*Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät*

*Liite 5 Hankkeen aikataulu*

*Liite 6 Viitesuunnitelma*

*Liite 7 Rakennettavuusselvitys*

*Liite 8 Pihasuunnitelma*

### **Tekniset asiakirjat** (nähtävänä KYMP RYA ROHA)

*Liite 9 Rakennustekniset tavoitteet, rakennustapaselostus*

*Liite 10 Rakennetyypit*

*Liite 11 Paloteknillinen selvitys*

*Liite 12 LVI-tekniset tavoitteet, LVI-selostus*

*Liite 13 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet, sähköselostus*

*Liite 14 Keittiön laiteluettelo*

*Liite 15 Akustiset vaatimukset*

*Liite 16 Pihasuunnitelman määräluettelo*

*Liite 17 Energiaselvitys*

*Liite 18 Elinkaaritavoitteet*

*Liite 19 Riskien arviointi*

*Liite 20 Kustannusennusteen erittelyosa*

*Liite 21 Viranomaislausunnot ja muistiot*

*· Ympäristökeskukselle esittely*

*· Työsuojelulausunto*

*· Rakennusvalvontaviraston ennakoneuvottelun muistio*

## 1 Hankkeen perustiedot

Kohteen nimi:	Lpk Malminkartano, Nuorisotalo Malminkartano
Osoite:	Piianpolku 3, 00410 Helsinki
Hanketyyppi:	Uudisrakennus
Hankenumero:	2821U20055
Omistustiedot:	Kaupunkiympäristön toimiala
Käyttötarkoitus:	Lasten päiväkoti, nuorisotilat
Käyttäjä:	Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala Varhaiskasvatus ja esiopetus palvelu Kulttuuri ja vapaa-ajan toimiala Nuoriso palvelu

Uudisrakennuksessa on 250 tilapaikkainen päiväkoti, nuorisotilat, sekä ilta- ja yhteiskäyttöön suunniteltuja tiloja. Uudisrakennus korvaa huonokuntoiset Lpk Apilan tilat Arentinkuja 3:ssa ja Pihkatie 6:ssa sekä Lpk Timotein tilat Piianpolku 3:ssa sekä nuorisopalvelun entiset tilat Piianpolku 3:ssa

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön toimialan, kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä kulttuuri ja vapaa-aika toimialan yhteistyönä. Hankesuunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia. Hankesuunnittelun aikana pihan käyttäjiä on osallistettu suunnitteluun ja päiväkodilta on saatu lasten, henkilökunnan ja vanhempien laatimia ehdotuksia pihasta.

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

## 2 Selvitys rakennuspaikasta

Piianpolku 3:ssa on tällä hetkellä entinen koulurakennus sekä erillinen asuinrakennus. Rakennuksessa toimii 108 tilapaikkainen lastenpäiväkoti Timotei. Nuorisotilat on suljettu 2016 kosteusvaurioiden vuoksi.

Purettava yksikerroksinen rakennus on rakennettu vuonna 1979. Oleva rakennus on huonokuntoinen ja olisi erittäin mittavan peruserinnoituksen tarpeessa. Rakennuksen purku on erillinen hanke.

### **Kaavatilanne**

Tontilla on voimassa asemakaava nro 8223, 17.6.1980. Tontin laajuus on 8070 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 2850 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakentaminen vaatii poikkeamispäätöksen. Poikkeamista on haettu 13.11.2017.

### **Rakennuspaikka ja rakentamiskelpoisuus**

Rakennuspaikka sijaitsee Malminkartanon ytimessä. Sen pohjoisreunalla on Piianpuisto ja leikkiapuisto Piika. Piianpuiston pohjoisreunalla on Malminkartanon ala-aste sekä Apollon yhteiskoulu.

Ajatellun rakentamispaikan alla on savimaata. Pohjamaa on routivaa. Tontilla tullaan tekemään täydentäviä pohjatutkimuksia, joiden avulla selvitetään maaperän laatu ja

kalliopinnan sijainti tulevaa perustamissuunnitelmaa varten. Olevaan rakennukseen on sijoitettu pumppaamo veden poistamiseksi rakennuksesta. Rakennushankkeessa tulee varautua pumppaamon uusimiseen.

#### **Kunnallistekniset liittymät**

Nykyisen rakennuksen kaukolämpöliittymä sekä käyttövesiliittymä säilytetään. Liittymien koko ja riittävyys tarkastetaan. Nykyiset jätevesi- ja hulevesiliittymäkohdat uusitaan.

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

Tulevaa rakennusoikeutta varten tulee osoittaa voimassa olevan työpaikka-alueiden autopaikkojen laskentaohjeen mukaisesti 1 autopaikkaa 300 k-m<sup>2</sup> kohti, eli 11 autopaikkaa. Tontin 33221 autopaikoista 5 sijaitsee autopaikkojen korttelialueella 33225. Tontille jää sijoitettavaksi 6 autopaikkaa. Lisäksi sekä Pehtoorintien päässä että Renginkujan päässä on kadulla pysäköintipaikkoja, jotka voidaan rajoittaa 30 min paikoiksi päiväkodin saatto- ja noutoajankohdille.

### **3 Hankkeen tarpeellisuus**

#### **Toiminnalliset perustelut, varhaiskasvatus**

Varhaiskasvatus on esittänyt lasten päiväkotia Malminkartanon tilapaikkatarpeeksi 250 tilapaikkaa. Tavoitteena on rakentaa purettavan rakennuksen tilalle uudisrakennus, jossa toimii yhdistettyinä nykyiset päiväkodit Timotei ja Apila. Tuleva päiväkotia Malminkartano sijaitsee läntisellä varhaiskasvatusalueella, Malminkartanon peruspiirissä, Se on osa alueen pysyvää palveluverkkoa. Läntisellä varhaiskasvatusalueella on rakennettavan päiväkodin lisäksi 30 päiväkotia, joissa on 2637 tilapaikkaa. Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan päiväkotien toimintojen ja tilojen suunnittelua ohjaavaa "Päiväkodin käsikirjaa" 30.6.2017.

#### **Toiminnalliset perustelut, nuorisopalvelu**

Nuorisopalveluilla ei ole tällä hetkellä toimipistettä Malminkartanossa koska Piianpolun nuorisotilat jouduttiin sulkemaan laajojen kosteusvaurioiden vuoksi vuoden 2016 lopussa. Malminkartanossa asuu runsaasti 9-17 -vuotiaita, jotka ovat nuorisopalvelun keskeistä kohderyhmää. Nuorten määrä tulee lisääntymään entisestään alueen täydennysrakentamisen myötä. Nuorisopalvelu on ilmoittanut tilatarpeekseen 500 htm<sup>2</sup>.

#### **Tekniset ja taloudelliset perustelut**

Vuonna 1979 rekennetun entisen koulurakennuksen kunto on niin heikko, ettei sitä kannata peruskorjata. Uudisrakennukseen tulee siirtymään useamman päiväkodin lapsia sekä tiloja vailla oleva nuorisopalvelu. Nuorisotilojen ja päiväkodin tilojen yhteiskäyttöä on tarkoitus uudisrakennuksessa lisätä sekä mahdollistaa tilajärjestelyillä alueen asukkaiden ilta- ja viikonloppukäyttö.

*Liite 2 Käyttäjien laatimat toiminnalliset tarveharkintakartoitukset*

### **4 Hankkeen laajuus ja laatu**

Uudisrakennus suunnitellaan noin 250:lle 1-6 -vuotiaalle lapselle. Päiväkodissa tulee työskentelemään arviolta 42 hoito- ja kasvatushenkilöä riippuen hoidossa olevien lasten määrästä ja iästä. Ruokapalvelu- ja siivoushenkilöstöä on päiväkodissa yhteensä noin neljä henkilöä.

### **Toiminnan kuvaus, varhaiskasvatus**

Päiväkodin toiminta-alue on mitoitettu 30:lle laskennalliselle tilapaikalle. Toiminta-alueiden tilat voivat olla erillisiä ja erikokoisia. Tilat voivat avautua joko osittain tai kokonaan viereisiin eteis-, käytävä- ja aulatiloihin. Näin tilat muodostuvat luonteeltaan avoimiksi ja liikennetilasta saadaan lisää toimintatilaa. Märkäeteiset ovat useamman toiminta-alueen yhteisiä. Kaksikerroksisessa päiväkodissa on hissi ja molempiin kerroksiin on sijoitettu esteettömät wc-tilat.

### **Toiminnan kuvaus, nuorisopalvelut**

Nuorisotalon toiminnan ytimenä on olohuone. Nuorten, nuorten ryhmien ja kansalaistoiminnan tarpeisiin tiloissa on tilava keittiö. Lisäksi tiloissa on äänieristettyjä pienryhmätiloja, joissa toimintoina voi olla esim. biljardi, pingis ja pelit. Toiminnan kannalta on liikuntasalia pidetty hyvin tärkeänä Malminkartanossa. Nuorisotalon ja päiväkodin yhteinen sali on kooltaan 200 m<sup>2</sup> ja se on jaettavissa kahteen osaan.

Pihatilan varaaminen ja varustaminen nuorten käyttöön mahdollistaa nuorisotalon ja ulkoalueen saumattoman käytön esimerkiksi seikkailu- ja ympäristötoimintaan. Piha on yhteiskäyttötilaa päiväkodin kanssa.

### **Hankkeen laajuus**

Rakennuksen bruttoala on 3049 brm<sup>2</sup> ja huoneistoala 2500 htm<sup>2</sup>

Tilat jakautuvat käyttäjien kesken seuraavasti

- varhaiskasvatus ja esiopetus 2000 htm<sup>2</sup>
- nuorisopalvelut 500 htm<sup>2</sup>

### *Liite 3 Tilaohjelma*

### **Laatutaso**

Hanke toteutetaan 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 sisäilmaluokitus on S2 ja rakennusmateriaalien päästöluokitus M1.

### Arkkitehtisuunnittelu

Rakennus on päiväkodin ja nuorisotalon käytössä. Osa tiloista ja kaikki piha-alueet ovat yhteiskäyttöisiä. Tämän lisäksi tiloja on mahdollista vuokrata ulkopuolisille käyttäjille. Päiväkodin osalta rakennus on kaksikerroksinen ja nuorisotalon osalta yksikerroksinen. Rakennus on betonirunkoinen. Julkisivut verhoillaan pääosin punatiilellä.

Rakennuksen materiaalit ovat kestäviä ja sisäpintojen materiaalit täyttävät niille asetetut vaatimukset puhdistettavuuden ja sisäilman terveellisyyden osalta.

### Pihasuunnittelu

Tontin piha-alueet muodostuvat päiväkodin pihasta, nuorisopihasta ja saattoliikenne- ja huoltopihasta. Toiminnalliset piha-alueet ovat aidattuja. Pihaille on osoitettu käyttäjäryhmien mukaisia toimintoja.

Hankesuunnittelun aikana pihan käyttäjiä on osallistettu suunnitteluun ja päiväkodilta on saatu lasten, henkilökunnan ja vanhempien laatimia ehdotuksia pihasta.

#### Rakennesuunnittelu

Rakennesuunnittelun tavoitteena on aikaansaada turvallista, terveellistä, energiatehokasta ja ympäristön huomioonottavaa rakentamista. Tarkemmat tiedot ovat teknisessä liiteasiakirjassa Rakennustekniset tavoitteet, rakennustapaselostus.

#### Palotekninen suunnittelu

Rakennuksen paloluokka on P1. Rakennus jaetaan kahteen palo-osastoon luokkavaatimuksen EI 60 täyttävillä rakenteilla. Palo-osastojen koko on alle 2 400 m<sup>2</sup>. Lisäksi uloskäytävät, sähköpääkeskus ja keskusilmanvaihtokonehuone käyttötapaosastoidaan. Rakennuksessa ei toteuteta kerrososastointia. Rakennuksen kantavien rakenteiden luokkavaatimus on R 60. Ullakotilat ja katon ontelotilat jaetaan osiin, jotka ulottuvat vesikaterakenteeseen saakka. Uusi asetus tuo tuon paloilmotimen (ei hätäkeskusyhteyttä) kiinteistöön. Tarkemmat tiedot ovat teknisessä liiteasiakirjassa Palotekninen suunnitelma.

#### LVI-suunnittelu

Rakennus liitetään HSY:n vesijohto- jätevesi- ja hulevesiverkostoon sekä Helenin kaukolämpöverkkoon. Lämmönsiirripaketilla hoidetaan rakennuksen käyttöveden lämmitys, tilojen lämmitys sekä ilmanvaihdon lämmitys. Rakennuksen lämmitys tapahtuu vesikiertoisella lattialämmitysjärjestelmällä. Tuulikaapit varustetaan oviverhokojeilla.

Piha-alueen sadevedet viivytetään tontin alueella käyttäen viivytyssäiliötä.

Rakennuksessa on kaksi ilmanvaihtokonehuonetta, josta toinen palvelee päiväkotia ja keittiötä ja toinen nuorisotiloja sekä liikuntasalia. Ilmanvaihtokoneet on jaettu eri koneisiin käyttötarkoituksen mukaisesti. Ilmanvaihtoa ohjataan tarpeenmukaisesti lämpötilan ja hiilidioksidipitoisuuden mukaisesti. Tarkemmat tiedot ovat teknisessä liiteasiakirjassa LVI-tekniset tavoitteet, LVI-järjestelmäkuvaus.

#### Sähkösuunnittelu

Sähkö- ja telesuunnittelun tavoitteena on sähkö- ja tietojärjestelmien asennusten ajanmukaisuus, energiataloudellisuus, ympäristöystävällisyys, muunneltavuus ja kestävyys. Tarkemmat tiedot ovat teknisessä liiteasiakirjassa Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet, sähköselostus.

#### Keittiösuunnittelu

Keittiö suunnitellaan kuumennuskeittiöksi. Keittiön hankesuunnitteluvaiheen laiteluettelo on teknisenä liiteasiakirjana Keittiön laiteluettelo.

#### Akustinen suunnittelu

Rakennuksen akustiikan tavoitteena on rauhallinen ja viihtyisä ääniympäristö, joka tukee oppimista ja käyttäjien välistä kommunikointia. Päiväkodit kuuluvat rakennusten akustiseen luokitusluokkaan C. Tarkemmat tiedot ovat teknisessä liiteasiakirjassa Akustiset vaatimukset.

*Liite 6 Viitesuunnitelmat*

*Liite 7 Rakennettavuusselvitys*

*Liite 8 Pihasuunnitelma*



*Liite 9 Rakennustekniset tavoitteet, rakennustapaselostus*

*Liite 10 Rakennetyypit*

*Liite 11 Paloteknillinen selvitys*

*Liite 12 LVI-tekniset tavoitteet, LVI-selostus*

*Liite 13 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet, sähköselostus*

*Liite 14 Keittiön laiteluettelo*

*Liite 15 Akustiset vaatimukset*

*Liite 16 Pihasuunnitelman määräluettelo*

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennus on normaali päiväkotitilo - nuorisotalo, ei erityisvaatimuksia.

## 6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Suunnittelussa 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. Normaaleihin rakennusosien käyttöikiin pääseminen edellyttää huolto- ja tarkastusohjelman laatimista ja sen edellyttämien toimenpiteiden toteuttamista.

### 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. Lisäksi ilmanvaihtolaitteistot ryhmitellään ja mitoitetaan niin että tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen on helposti toteutettavissa.

### Energiankulutus ja energialuokka

Rakennuksen energiatehokkuus muodostuu energiatehokkuutta parantavien ratkaisuiden kokonaisuutena: energiatehokas LED-valaistusjärjestelmä, ilmanvaihtojärjestelmän korkea lämmöntalteenoton hyötysuhde, ilmanvaihtojärjestelmän matala ominaisräjähdysenergia, ylä- ja alapohjarakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja ovien korkea lämmöneristyskyky ja rakennuksen hyvä ilmatiiveys.

Suunnitellut passiiviset aurinkosuojaratkaisut sekä yötuuletuksen käyttäminen ovat riittäviä toimenpiteitä pitämään kesäajan huonelämpötiloja tavoitearvoissa.

*Liite 17 Energiaselvitys*

*Liite 18 Elinkaaritavoitteet*

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### **Vaikutukset tiloihin ja toimintaan**

Nykyisiin tiloihin verrattuna uudishankkeessa saadaan terveelliset ja turvalliset tilat, joissa voidaan ottaa myös paremmin huomioon varhaiskasvatussuunnitelman mukaiset toiminnalliset tekijät.

## Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke sisältyy kaupungin strategiatavoitteiden mukaan valtuuston hyväksymään investointi- ja toimintaraamiin. Hankkeessa varataan tilapaikkakohtaista huoneistoalaa 8 htm<sup>2</sup> eli tilankäyttöä on tehostettu vuonna 2013 tehdyn kaupunginvaltuuston linjauksen mukaisesti. Lisäksi tavoitteena on luopua varhaiskasvatusviraston tällä hetkellä käytössä olevista huonokuntoisista tiloista.

Hankkeen kerrosalaa on kasvatettu poikkeamispäätöksellä. Suurempi hankekoko vahvistaa hankkeen taloudelliset toimintaedellytykset.

### Hankkeen riskit

Hankkeelle laaditaan turvallisuusasiakirja suunnittelua ja rakentamista varten, jossa yksilöidään poikkeukselliset vaara- ja uhkatekijät. Tontilla on käytöstä poistuva päiväkotirakennus, käytöstä poistunut nuorisotila, sekä huoltohenkilökunnan asunto. Kaikki rakennukset puretaan ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Hankkeeseen tulee sisältymään kaivu-, louhinta- ja massanvaihtotöitä. Kaivutöissä tulee kiinnittää huomiota kaivannon kuivana pysymiseen ja tukemiseen. Työmaamelua sekä muita riskejä rajoitetaan rakennusalueen aitaamisella ja työaika rajoitteilla.

*Liite 19 Riskien arviointi*

## 8 Rakentamiskustannukset

Rakentamisen kustannukset kustannustasossa 3/2018 RI 102,1; THI 180,8 ovat arvonlisäverottomana 11 774 000 euroa (3 862 €/brm<sup>2</sup>).

## 9 Arvioitu tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra Kaskolle on noin 26,14 €/ htm<sup>2</sup>, 52 280 €/kk ja noin 627 360 €/v. Tästä pääomavuokran osuus on 44 520 €/ htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 7 760 €/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 2000 htm<sup>2</sup>. Sisäinen vuokra Kuvalla on noin 25,36 €/ htm<sup>2</sup>, 12 680 €/kk ja noin 152 160 €/v. Tästä pääomavuokran osuus on 10 740 €/ htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 1 940 €/htm<sup>2</sup>/kk. Neliövuokran perusteena on 500 htm<sup>2</sup>. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi. Väistötilojen kustannus on sisällytetty pääomavuokraan tilahankkeiden käsittelyohjeen mukaan.

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu. Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista irtaimisto- ja kalustehankinnoista, jotka ovat toimialan ilmoituksen mukaan 120 000 €, alv 0 %.

## 11 Hankkeen aikataulu

Alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

Rakentamisen valmistelu (KVR-urakka) 2/2018 – 6/2018  
Toteutussuunnittelu 7/2018 – 4/2019  
Väistö 11/2018 - 8/2020  
Purku 12/2018 – 2/2019  
Rakentaminen 3/2019 – 8/2020

*Liite 5 Hankkeen aikataulu*

## **12 Rahoitussuunnitelma**

Kaupunginvaltuuston 29.11.2017 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018-2027 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 11,4 milj. €. Hankkeelle on esitetty päärahoitus vuosille 2018-2019. Hankkeen muuttunut aikataulu otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

## **13 Väistötilat**

Hankkeessa tarvitaan väistötilat nykyisen Lpk Timotein 108 tilapaikalle. Väistötarpeeksi on arvioitu noin 22 kuukautta. Väistötila voidaan sijoittaa Piianpuiston pohjoispuolelle, osoitteeseen Puustellinpolku 13. Väistötilan kustannukset ovat arviolta yhteensä noin 900 000 euroa, alv. 0 %. Väistötilojen kustannukset on otettu huomioon vuokraa määritettäessä. Ne eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

## **14 Toteutus- ja hallintamuoto**

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Toteutusmuotona on KVR-urakka.

## **15 Päätösehdotus**

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että uudishanke toteutetaan siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3049 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonnisäverottomana on 11 774 000 euroa maaliskuun 2018 kustannustasossa.