

Kaarelan raitin päiväkoti ja Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipiste

Kaarelan raitti 1, 00430 Helsinki



Uudisrakennus

Hankenro 2821U20077

Sijainti



Yhteenvedo

| | | | | | |
|---|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|--|---------------------|
| Hankkeen nimi Kaarelan raitin päiväkotiki ja Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipiste | | | | Hankenumero 2821U20077 | |
| Osoite Kaarelan raitti 1, 00430 Helsinki | | | | Rakennustunnus (RATU) | |
| Sijainti 33 Kaarela, kortteli 47, tontti 1 | | | | Kiinteistöobjekti 2317 | |
| Käyttäjä/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala | | | | Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 330 | |
| Rakennuksen nykyiset laajuustiedot | | brm ² | htm ² | hym ² | m ³ |
| | | | | | |
| Hankkeen tarpeellisuus Nykyinen Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipiste on teknisen käyttöikänsä päässä ja sen tilat ovat riittämättömät kasvavalle lapsimäärälle. Uudisrakennus korvaa olevan Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipisteen tilat sekä päiväkotien Hakuninmaan ja Vuorilinnan tilat. Uudisrakennuksessa on tilat 210 päiväkotilapselle ja 120:lle perusopetuksen oppilaalle luokka-asteella 1-2. | | | | | |
| Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 4/2019 RI 103,9; THI 184,9) | | | | | |
| | brm ² | htm ² | hym ² | Inv.kustannusarvio (alv 0%) | |
| Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus | 3300 | 2640 | 2264 | 15 300 00 | € |
| Muutos / Korjaus / Perusparannus | | | | | € |
| Yhteensä | | | | | € |
| Investointikustannusten jakautuminen | | | | 4 636 | €/ brm ² |
| | | | | 5 795 | €/ htm ² |
| | | | | 46 364 | €/ asiakas |
| Arvioitu tilakustannus käyttäjälle | | | | | |
| | po € / htm ² / kk | yp € / htm ² / kk | yht. € / htm ² / kk | yht. € / kk | yht. € / v |
| Tuleva vuokra (htm ²) | 26,32 | 6,47 | 32,79 | 86 566 | 1 038 787 |
| Nykyinen vuokra (htm ²) | | | | | |
| Toiminnan käynnistämiskustannukset: irtokalustehankinnat 321 000 €, muutokustannukset 13 500 ja siivouskustannukset 81 396 € vuodessa. Käynnistämiskustannukset eivät sisällä tietohallinnon hankintoja. | | | | | |
| Hankkeen aikataulu SR-kilpailun ratkaisu 6/2019, rakentaminen 3/2020-6/2021, kohteen valmistuminen 8/2021 | | | | | |
| Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 12 milj.€ vuosille 2019-21. Hankkeen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotuksesta valmisteltaessa. | | | | | |
| Väliaikaiset tilat Korvaavan uudisrakennuksen toteutuksen ajaksi tarvitaan väliaikainen tilaratkaisu viereiselle Kaarelan kentälle siten, että urheilukentän tarjoamat mahdollisuudet säilyvät. | | | | Väistötilojen kustannusarvio | |
| Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala järjesti urakoitsijoiden kokoamille suunnittelu- ja urakointitahojen muodostamille kokonaisuuksille SR-kilpailun kohteesta. | | | | | |
| Lisätiedot | | | | | |

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..... | 5 |
| 6 | Hankkeen ympäristötavoitteet..... | 5 |
| 7 | Vaikutusten ja riskien arviointi..... | 5 |
| 8 | Rakentamiskustannukset..... | 6 |
| 9 | Tilakustannus käyttäjälle..... | 6 |
| 10 | Ylläpito ja käyttötalous..... | 6 |
| 11 | Hankkeen aikataulu..... | 6 |
| 12 | Rahoitussuunnitelma..... | 6 |
| 13 | Väistötilat..... | 7 |
| 14 | Toteutus- ja hallintamuoto..... | 7 |
| 15 | Päätösehdotus..... | 7 |

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Kilpailuehdotusten arviointiryhmä
- Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus
- Liite 3 Kilpailun tilaohjelma
- Liite 4 Voittanut SR-kilpailuehdotus
- Liite 5 Hankkeen tavoiteaikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 6 Asemakaava 7145
- Liite 7 Rakennuspaikan rakennettavuusselvitys
- Liite 8 Johtokartta
- Liite 9 Päiväkodin käsikirja 2018
- Liite 10 Akustiset vaatimukset
- Liite 11 LVIA-suunnitteluohje
- Liite 12 Sähkösuunnittelu- ja toteutusohje
- Liite 13 Rakennussuunnittelun laatuvaatimukset
- Liite 14 Keittiösuunnitteluohje
- Liite 15 Kaskon tilojen turvasuunnitteluohje
- Liite 16 Puhtaudenhallinta-asiakirja
- Liite 17 Kosteudenhallinta-asiakirja
- Liite 18 Tietomallinnusvaatimukset
- Liite 19 Huoltokirja-aineiston tuottaminen rakennushankkeessa

1 Hankkeen perustiedot

| | |
|----------------|---|
| Hankkeen nimi: | Kaarelan raitin päiväkoti ja Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipiste , uudisrakennus |
| Osoite: | Kaarelan raitti 1, 00430 Helsinki |
| Sijainti: | 33 Kaarela, kortteli 47, tontti 1 |
| Laajuus: | 3300 brm ² |
| Hankennumero: | 2821U20077 |

Tämä hankesuunnitelma koskee Kaarelan raitin päiväkodin ja Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipisteen uudisrakennusta. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, Kaarelan raitin päiväkoti ja Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipiste.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 28.5.2019 hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen. Päiväkodin ja ala-asteen toiminta samassa rakennuksessa on toimintakustannuksiltaan taloudellinen ratkaisu. Uudisrakentamisen yhteydessä voidaan toteuttaa tilat, jotka nykyistä paremmin tukevat opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteiden toteuttamista. Päiväkodin ja perusopetuksen tilojen toteutus saman katon alle luo edellytykset kasvatuksen ja opetuksen jatkumolle.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hanke on tarkoitus toteuttaa SR-kilpailuna. Hankkeen valmistelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina mm. rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen edustajia. Päiväkotien ja koulujen toiminnan suunnitteluun osallistetaan käyttäjiä (alueen lapset ja perheet).

Liite 1 Kilpailuehdotusten arviointiryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennuspaikan osoite on Kaarelan raitti 1, 00430 Helsinki. Tontilla oleva vanha koulu on tullut elinkaarensa päähän ja se puretaan erillisenä hankkeena.

Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava nro 7145, joka on vahvistettu 05.04.1975. Tontti nro 33047/1 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Yos).

Tontin koko on 12 317 m². Tontin rakennusoikeus on osoitettu kaavassa tehokkuusluvulla e= 0,3 ja on siten 3 695 k-m².

Helsingin kaupunki omistaa korttelin 33047 tontit 1 ja 2 sekä viereisen Kaarelankentän (Up).

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palvelutilaverkkotarkastelun perusteella uudisrakennushanke on tarpeellinen alueen palveluverkon osana. Kaarelan alueella (Kannelmäki, Hakuninmaa, Maununneva) on vuonna 2016 tehty alueellinen

palvelutilaverkkotarkastelu, jossa selvitettiin väestön kasvun aiheuttamaa palvelutilojen tarvetta sekä nykyisin käytössä olevien tilojen kuntoa. Tarkastelun perusteella esitettiin Kaarelan raitin hankkeen toteuttamista. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon jo rakenteilla oleva sekä olemassa oleva tilakapasiteetti. Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipisteen laajuudessa otetaan huomioon koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen ja liikennejärjestelyt.

Kaarelan raitin hankkeessa päiväkotitilaa ja koulutilat voidaan sijoittaa samaan kokonaisuuteen turvallisesti ja toimivasti. Tilojen toteutus samaan yhteyteen luo edellytykset kasvatuksen ja opetuksen jatkumolle.

Uudisrakennuksessa on tilat 210 päiväkotilapselle ja 120:lle perusopetuksen oppilaalle luokka-asteella 1-2.

Toiminnalliset perustelut

Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipisteen nykyiset tilat eivät täytä kaikilta osin uuden opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelman toiminnalle asettamia vaatimuksia. Uudisrakentamisen yhteydessä voidaan toteuttaa tilat, jotka nykyistä paremmin tukevat opetus- ja varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteiden toteuttamista. Tavoitteena on turvallinen, terveellinen, tarkoituksenmukainen ja joustava oppimisympäristö, joka tukee monialaista oppimista, yhteisöllisyyttä sekä yksilön ja ryhmän kokonaisvaltaista hyvinvointia ja kehittymistä. Iltapäiväkerhotoimintaa on mahdollista järjestää rakennuksen tiloissa.

Kaarelan raitin hankkeessa päiväkotitilaa ja koulutilat voidaan sijoittaa samaan kokonaisuuteen turvallisesti ja toimivasti. Tilojen toteutus samaan yhteyteen luo edellytykset kasvatuksen ja opetuksen jatkumolle.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipisteen nykyiset tilat on rakennettu vuonna 1955. Tehtyjen kuntotutkimusten perusteella rakennus on teknisen käyttöikänsä päässä. Alueella sijaitsevien päiväkotien Hakuninmaan ja Vuorilinnan tilat vaatisivat laajaa korjausrakentamista lähiaikoina.

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Uudisrakennuksessa on tilat 210 päiväkotilapselle

Koulussa annetaan suomenkielistä perusopetusta luokka-asteilla 1–2. Koulun tilat mitoitetaan 120 oppilaalle.

Tiloissa työskentelee n. 55 aikuista.

Uudisrakennuksen suunnittelu toteutetaan kaupungin suunnitteluohjeiden ja voimassa olevien määräysten mukaisesti. Päiväkodin ja koulun sisätilat ja aidattu ulkopiha luovat yhtenäisen oppimisympäristön talon kaikille käyttäjille. Tilasuunnittelussa varaudutaan myös asukaskäyttöön, joka otetaan huomioon kulunvalvonnan suunnittelussa.

Kaarelan raitin hankkeessa toteutetaan tilat ala-asteelle ja päiväkodille, joissa pedagogisesti monipuoliset, tarkoituksenmukaisesti mitoitettut ja joustavat tilat edistävät toimintaa ja takaavat oppilaille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Tilojen suunnittelun ja toimintojen sijoittelun lähtökohtana on käyttäjien päivittäisen toiminnan sujuvuus sekä pedagogiset tarpeet ja tilojen tehokas käyttö. Nykyaikainen oppimisympäristö tarjoaa mahdollisuudet yhteistyöhön ja monipuolisten työtapojen käyttöön.

Suunnitteluratkaisussa tulee ottaa huomioon erilaisia tilojen toiminnallisuuteen, laatuun ja toimivuuteen vaikuttavia teemoja, kuten joustavuus, esteettömyys, saavutettavuus, viihtyisyys, ekologisuus, valaistus, akustiikka, ergonomia, esteettisyys, valvottavuus, siivottavuus ja sisäilman laatu.

Kaikkia tiloja tulee voida käyttää oppimisympäristönä ja ne tulee sijoittaa siten, että liikkuminen ei aiheuta ruuhkia ja melua. Tilat varustetaan toimintoihin tarvittavalla tekniikalla. Muunneltavuus mahdollistaa tilojen tehokkaan käytön myös kulttuuri-, liikunta- ja muiden tilaisuuksien järjestämiseen. Lisäksi tarkoituksenmukaisella ja turvallisella tilasuunnittelulla tuetaan tilojen aktiivista asukaskäyttöä.

Hankkeen laajuus

Hankkeen mitoitusperusteena käytetään 8 htm² / tilapaikka.

Huonetilaohjelman mukainen hankkeen laajuus on:

3300 brm²

2640 htm²

2264 hym²

Laatutaso

Rakennus suunnitellaan toiminnallisesti ja tilankäytöllisesti tehokkaaksi. Tilat suunnitellaan turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä myös aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille, nuorille ja aikuisille soveltuviksi. Erityistä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen. Tietoteknisissä asennuksissa otetaan huomioon tulevaisuuden oppimisympäristön vaatimukset.

Tilasuunnittelun tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Rakennus tulee tarjoamaan tiloja erilaiselle vapaa-ajan toiminnalle kouluajan ulkopuolella, myös kesäaikaan. Tämä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

Suunnittelussa otetaan huomioon pitkään elinkaareen liittyvä muunneltavuuden vaatimus. Rakennejärjestelmällä, taloteknisillä asennuksilla ja tilasuunnittelulla pyritään mahdollistamaan huonetilojen myöhempi uudelleenjärjestäminen toiminnan mahdollisesti muuttuessa.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Uudisrakennuksen lähtökohtana ovat

energialuokka A

toteutus lähes 0-energiatasoisena

puhtausluokka P1

sisäilmaluokka S2 (rakennuksessa ei ole jäähdytystä)

pintamateriaaliluokka M1

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

Liite 3 Kilpailun tilaohjelma

Liite 4 Voittanut SR-kilpailuehdotus

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennus toteutetaan puurakenteisena. Hanke toteuttaa Hiilineutraali Helsinki 2035 toimenpideohjelman kohtaa 4.2.7 Rakennusten hiilijalanjäljen pienentäminen, jossa todetaan, että kaupunki lisää puurakentamista omissa hankkeissaan. (Toimenpide nro 89.)

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Ympäristöohjaus

Hankkeessa tullaan noudattamaan Helsingin kaupungin talonrakennushankkeen ympäristöasiakirjaa ja sen mukaista työmaan ympäristösuunnitelmaa ja sen seuranta- ja raportointia.

Energiatohokkuustavoite

Hanke toteutetaan lähes 0-energiatasoisena. Energialuokka on A, mikä edellyttää uusiutuvien energialähteiden hyödyntämistä.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Tilat suunnitellaan esteettömiksi ja kaikille lapsille ja nuorille sopiviksi, lapsen ja nuoren kasvua ja kehitystä tukevaksi oppimisympäristöksi.

Tilat mahdollistavat yhteisöllisyyden

lisäämisen alueella. Lapsen näkökulmasta päiväkotipaikka omalla asuinalueella

mahdollistaa kaverisuhteiden muodostumisen lähellä kotia ja tutustumisen ja liikkumisen omalla alueella.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

”Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt”.

Uudishanke mahdollistaa strategianmukaisten lähipalveluiden tarjoamisen Kannelmäen alueella, millä parannetaan lasten, nuorten ja perheiden arkea. Sujuvat yhteydet Kannelmäen peruskoulun muihin toimitiloihin edistävät yhteisöllisyyttä ja yhtenäistä opintopolkua. Varhaiskasvatus- ja peruskoulupalvelut ovat perheille arjen lähipalvelu.

”Moderni ilmastovastuu”

Hanke toteutetaan puurakenteisena, mikä edistää Helsingin hiilineutraalisuustavoitteen toteutumista. Ks. hankesuunnitelman luku 5.

Hankkeen riskit

Työmaan välittömässä läheisyydessä oleva paviljonki, joka palvelee koulua uudisrakennuksen valmistumiseen asti, tulee olla turvallinen ja terveellinen käyttää. Tämä tulee huomioida työmaan rajauksessa, työvaihesuunnittelussa, liikennejärjestelyissä ja liikennöivien henkilöiden perehdyttämisessä.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 4/2019 RI 103,9; THI 184,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 15 300 000 € (4 636 €/brm²).

Hankkeesta järjestettiin SR-kilpailu, jossa edellytettiin hankkeen toteuttamista puurakenteisena ja etsittiin innovatiivisia puun käytön ratkaisuja. Rakennuskustannuksia lisää hankkeen toteuttaminen kilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 32,79 €/ htm²/kk, yhteensä 86 566 €/kk ja noin 1 038 787 €/v. Neliövuokran perusteena on 2640 htm². Pääomavuokran osuus on 26,32 €/ htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 6,47 €/htm²/kk. Tuottovaade on 3% ja poistoaika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Käyttäjä varaa käynnistämiskustannuksiin 321 000 euroa. Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Luku ei sisällä tietohallinnon hankintoja.

Toimiala varaa muuttokustannuksiin 13 500 € (alv 0%) sekä siivouksen kustannuksiin 81 396 € / vuodessa.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- SR-kilpailun ratkaisu 6/2019
- Rakentaminen 3/2020-6/2021
- Rakennuksen tulee olla käytössä 8/2021

Liite 5 Hankkeen tavoiteaikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019-2028 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle

varattu määrärahaa yhteensä 12 milj. € siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2019 - 2021.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä rahoitustarve otetaan huomioon uutta rakentamishjelmaehdotuksesta valmisteltaessa.

13 Väliaikaiset tilat

Kannelmäen peruskoulun Kaarelan raitin toimipisteen toiminta siirretään uudisrakennuksen toteutuksen ajaksi väliaikaisiin tiloihin Kaarelan kentälle siirtokelpoisiin paviljonkeihin. Tiloja tarvitaan yhteensä 150 lapselle (koululaisia 120, esiopetuslapsia 30). Ne toteutetaan koulutilojen väistötilojen tasoiseksi, siten että esiopetukselle varataan kuivauskaappi eteistiloihin. Tiloissa tulee olla mahdollisuus ruokahuollon järjestämiseen.

Väliaikaisten tilojen kokonaiskustannukset 20 kuukauden ajalle ovat arviolta 900 000 euroa. Kustannukset tarkentuvat kun kohde kilpailutetaan. Väliaikaistilojen osalta tutkitaan niiden jatkokäyttöä muissa hankkeissa. Väliaikaisten tilojen kustannukset eivät sisälly hankesuunnitelmassa esitettyihin rakentamiskustannuksiin.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala järjesti urakoitsijoiden kokoamille suunnittelu- ja urakointitahojen muodostamille kokonaisuuksille SR-kilpailun kohteesta.

15 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että Kaarelan raitti uudisrakennus toteutetaan siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3300 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 15 300 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.