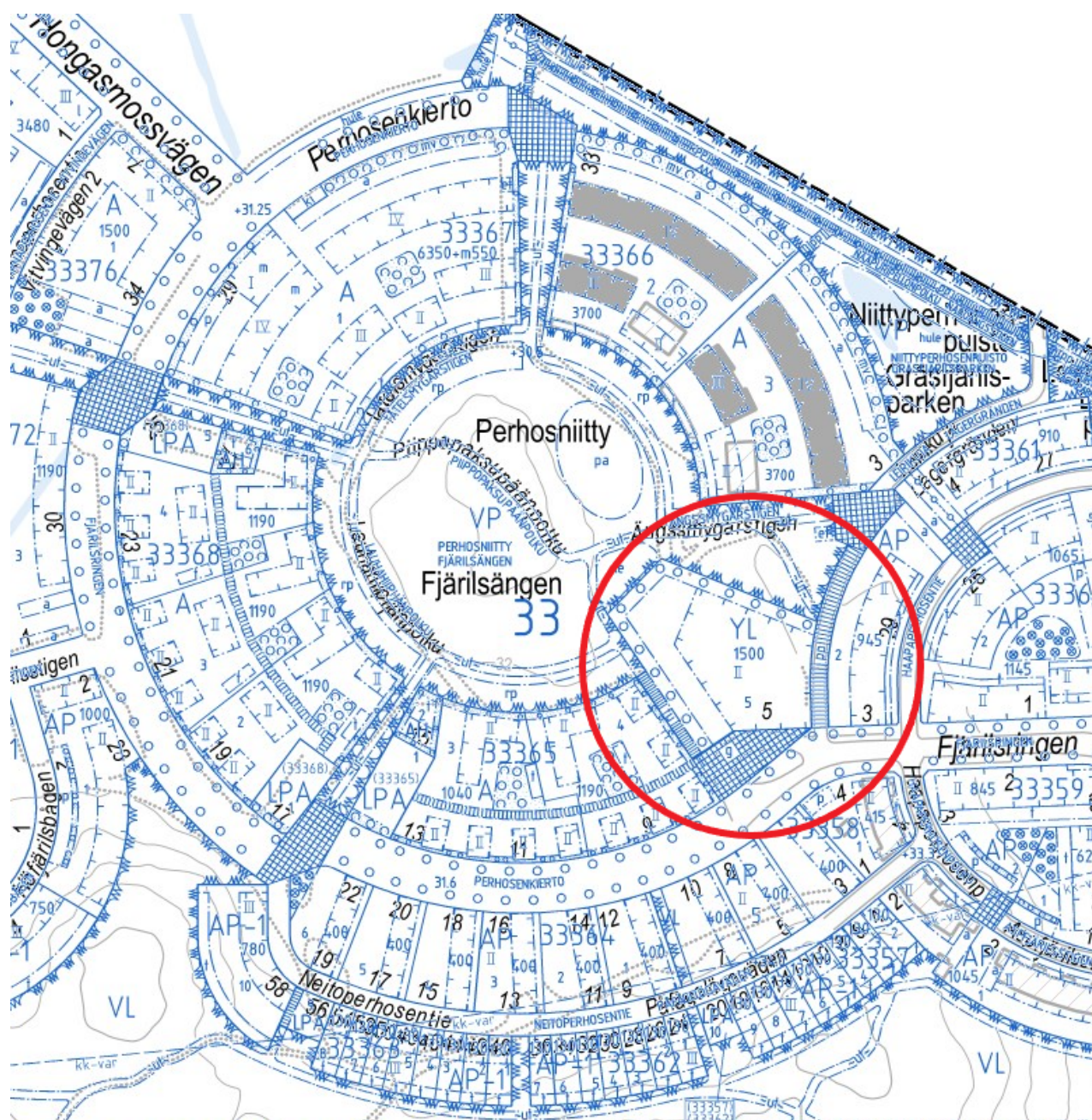


# Päiväkoti Honkasuo

## Perhosenkierto 5, 00410 Helsinki



Uudisrakennus

Hankenro 2821U20081



## Sijainti



## Yhteenvedo

<b>Hankkeen nimi</b> Päiväkoti Honkasuo, uudisrakennus				<b>Hankenumero</b> 2821U20081	
<b>Osoite</b> Perhosenkierto 5, 00410 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b>	
<b>Sijainti</b> 33 Kaarela kortteli 365 tontti 5				<b>Kiinteistöobjekti</b> 2196	
<b>Käyttäjä/toiminta</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b> 150	
<b>Rakennuksen nykyiset laajuustiedot</b>		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Uudisrakennus suunnitellaan noin 150:lle 1-6 -vuotiaalle lapselle. Päiväkodissa tulee työskentelemään arviolta 30 hoito- ja kasvatushenkilöä riippuen hoidossa olevien lasten määrästä ja iästä. Uudisrakennus palvelee uuden asuinalueen päivähoitotarvetta.					
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 7/2019 RI 104,1; THI 187,1)					
	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus	1500	1200		6 200 00	€
Muutos / Korjaus / Perusparannus					€
Yhteensä					€
Investointikustannusten jakautuminen				4 133	€/ brm <sup>2</sup>
				5 166	€/ htm <sup>2</sup>
				41 333	€/ 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> )	23,53	6,47	30,00	36 000	432 000
Nykyinen vuokra ( htm <sup>2</sup> )					
Toiminnan käynnistämiskustannukset: irtokalustehankinnat 140 000 € ja muuttokustannukset 20 000 €. Käynnistämiskustannukset eivät sisällä tietohallinnon hankintoja.					
<b>Hankkeen aikataulu</b> SR-kilpailun ratkaisu 9/2019, kehitysvaihe (väliaikaisen sopimuksen turvin) 10/2019 – 1/2020, toteutus suunnittelu 2/2020 – 10/2020, rakentamisen aloitus 1/2021, kohteen tavoitteellinen valmistuminen 6/2022					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 6,2 milj.€ vuosille 2019-22.					
<b>Väliaikaiset tilat</b> Tiloille ei tarvita väliaikaista ratkaisua				Väistötilojen kustannusarvio -	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> 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.					
<b>Lisätiedot</b>					

## Sisällysluettelo

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

### Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelun ohjausryhmä
- Liite 2 Käyttäjän tarvekuvaus 26.2.2019
- Liite 3 Ohjeellinen tilaohjelma 29.6.2017
- Liite 4 Hankkeen tavoiteaikataulu

### Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa) Liite 6 T

- Liite 5 Tarjouspyyntövaiheen projektiohjelma
- Liite 6 Asemakaava 11870
- Liite 7 Rakennuspaikan rakennettavuusselvitys 27.5.2019
- Liite 8 Akustiset vaatimukset 9.4.2019
- Liite 9 LVIA-suunnitteluohje 1.12.2017
- Liite 10 Sähkösuunnittelu- ja toteutusohje 31.10.2018
- Liite 11 Rakennussuunnittelun laatuvaatimukset
- Liite 12 Keittiösuunnitteluohje 28.5.2019
- Liite 13 Kaskon tilojen turvasuunnitteluohje
- Liite 14 KYMPin tilojen turvallisuustekniikkaohje 9.4.2019
- Liite 15 Turvallisuusasiakirja 28.5.2019
- Liite 16 Tietomallinnusvaatimukset ja tehtävälistat 28.5.2019
- Liite 17 Puhtaudenthallinta-asiakirja 28.5.2019
- Liite 18 Kosteudenthallinta-asiakirja 28.5.2019
- Liite 19 Huoltokirja-aineiston tuottaminen rakennushankkeessa 8.10.2018

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Päiväkoti Honkasuo, uudisrakennus
Käyntiosoite	Perhosenkierto 5, 00410 Helsinki
Sijainti	33 Kaarela kortteli 365 tontti 5
Arvioitu laajuus	1500 brm <sup>2</sup>
Hankennumero	2821U20081

Uudisrakennus, 150 paikkainen päiväkoti.

Tämä hankesuunnitelma koskee päiväkoti Honkasuon uudisrakennusta. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, päiväkoti Honkasuo. Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä.

Suunnittelu ja rakentaminen toteutetaan kaupunkiympäristön toimialan kohteesta järjestämän SR-kilpailun mukaisesti. Hankkeen kehitysvaihe voidaan käynnistää väliaikaisella suunnittelusopimuksella, kun rakennusten ja yleisten alueiden jaosto on hyväksynyt enimmäishinnan sisältävän hankesuunnitelman ja esittää kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman hyväksymistä. Tämän jälkeen tekninen johtaja voi oikeuttaa Rakennuttaminen –palvelun rakennuttamispäällikön allekirjoittamaan KVR-hankkeen suunnitteluvaiheen väliaikaisen sopimuksen.

Kohteen KVR-urakkasopimus solmitaan sen jälkeen, kun lopullisen päättäjän hankesuunnitelman hyväksymisestä tekemä päätös on lainvoimainen, sopimuspiirustukset, aikataulu ja laatusuunnitelmat ovat valmiit ja rakennuslupa on myönnetty.

KVR-urakoitsija vastaa kohteen suunnittelusta, rakentamisen valmistelusta ja rakentamisesta.

Hankkeen kilpailun valmistelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina mm. rakennusvalvonnan ja asemakaavoituksen edustajia.

*Liite 1 Suunnittelun ohjausryhmä*

## 2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennuspaikan osoite on Perhosenkierto 5, 00410 Helsinki. Rakennuspaikalla on voimassa asemakaava nro 11870 / 24.4.2015. Rakennuspaikalla merkintä YL julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Kaava sallii 1500 k-m<sup>2</sup> kahteen kerrokseen. Kaava-alueella tulee rakennusten olla puurakenteisia ja julkisivumateriaaleissa on käytettävä puuta. Lisäksi on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen.

YL-tontti 33365/5 on esirakennettu (kuormitettu painopenkereellä) kaupungin toimesta ja painopenger tullaan kuorimaan kaupungin toimesta siten, että tontti on rakentamiskelpoinen viimeistään 12/2020.

Kaavanmukaista tonttijakoa ei ole vielä tehty.

### 3 Hankkeen tarpeellisuus

#### Alueellinen tarkastelu

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palvelutilaverkkotarkastelun perusteella uudisrakennushanke on tarpeellinen alueen palveluverkon osana. Käyttäjä on esittänyt hankkeen toteuttamista alueellisen palvelutilaverkkotarkastelun perusteella. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon jo rakenteilla oleva sekä olemassa oleva tilakapasiteetti.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala tulee käyttämään tiloja joustavasti muuttuvan palvelutarpeen mukaan. Toimipisteen laajuudessa otetaan huomioon palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys, väestöennuste, asuin- ja liikerakentaminen sekä liikennejärjestelyt.

#### Toiminnalliset perustelut

Päiväkodin suunnittelun lähtökohtana on Päiväkodin käsikirja 2018. Päiväkotien toiminnalliset tavoitteet perustuvat Päiväkodin käsikirjaan sekä käsikirjan liitteeseen 2 Laiteluettelo esimerkki, joissa määritellään tarkemmin tilaohjelman tavoitteet sekä esitetään päiväkotien laite- ja varusteluettelo. Toimintaa tukee tilojen muunneltavuus ja tilojen joustava käyttö erilaisten oppimisympäristöjen rakentamiseen.

*Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus*

### 4 Hankkeen laajuus ja laatu

#### Toiminnan kuvaus

Uudisrakennuksessa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1–6-vuotiaille lapsille. Päiväkodissa on tilapaikkoja noin 150 lapselle ja hoito- ja kasvatushenkilökuntaa on noin 25–30. Päiväkodille rakennetaan aidattu ulkoilupiha osana hanketta.

Päiväkodin sisätilat ja aidattu ulkopiha luovat yhtenäisen oppimisympäristön talon kaikille käyttäjille. Tilasuunnittelussa varaudutaan myös asukaskäyttöön, joka otetaan huomioon kulunvalvonnan suunnittelussa.

Suunnitteluratkaisussa otetaan huomioon erilaisia tilojen toiminnallisuuteen, laatuun ja toimivuuteen vaikuttavia teemoja, kuten joustavuus, esteettömyys, saavutettavuus, viihtyisyys, ekologisuus, valaistus, akustiikka, ergonomia, esteettisyys, valvottavuus, siivottavuus ja sisäilman laatu. Tiloja tulee voida käyttää kasvatus- ja oppimisympäristönä ja ne tulee sijoittaa siten, että liikkuminen ei aiheuta ruuhkia ja melua. Tilat varustetaan toimintoihin tarvittavalla tekniikalla.

#### Hankkeen laajuus

Rakennuksen arvioitu laajuus on 1500 brm<sup>2</sup> ja 1200 htm<sup>2</sup>.

#### Laatutaso

Rakennus suunnitellaan toiminnallisesti ja tilankäytöllisesti tehokkaaksi. Erityistä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen. Tietoteknisissä asennuksissa otetaan huomioon tulevaisuuden kasvatus- ja oppimisympäristön vaatimukset.

Tilasuunnittelun laatutavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. 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 valitaan siten, että ne ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Uudisrakennuksen laatutason lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2 ilman jäähdytystä
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Urakoitsija laatii kosteuden – ja puhtaudenhallintasuunnitelmat kosteuden- ja puhtaudenhallinta-asiakirjojen mukaisesti ja hyväksyytään ne rakennuttajalla ennen KVR-urakkasopimuksen allekirjoittamista. KVR-urakoitsija nimeää hankkeille kosteuden- ja puhtaudenhallintavastaavat.

*Liite 3 Ohjeellinen tilaohjelma 29.6.2017*

## 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

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

- E-luku2018 enintään 80 kWh<sub>E</sub>/m<sup>2</sup>a (-20 % nykyistä määräystasoa tiukempi tavoite)
- Rakennusosien lämmöneristävyyden, tiiveyden, valaistuksen tehotiheyden sekä talotekniikan pumppujen, puhaltimien jne. energiatehokkuuden osalta noudatetaan LVIA-suunnitteluohjeessa esitettyjä arvoja.
- Aurinkosähköllä on katettava vähintään 10 % kokonaissähkönkulutuksesta (käyttäjäsähkö+kiinteistösähkö). Osuus lasketaan: itse tuotettu / ostettu sähkö.

## 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 opinpolkua. 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 on jo asuinrakennuksia. Tämä tulee huomioida työmaan rajauksessa, työvaihesuunnittelussa, liikennejärjestelyissä ja liikennöivien henkilöiden perehdyttämisessä.

Hankkeen kosteusriskien minimoimiseksi kohde rakennetaan sääsuojassa (huputettuna) perustamisvaiheesta alkaen aina kohteen ulkovaipan valmistumiseen saakka.

## 8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 7/2019 RI 104,1; THI 187,1 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 6 200 000 € (4 133 €/brm<sup>2</sup>).

## 9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 30,00 €/ htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 36 000 €/kk ja noin 432 000 €/v. Neliövuokran perusteena on 1200 htm<sup>2</sup>. Pääomavuokran osuus on 23,53 €/ htm<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokran osuus on 6,47 €/htm<sup>2</sup>/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.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet ja siihen varataan noin 140 000 euroa. Luku ei sisällä tietohallinnon käynnistämiskustannuksia. Arvio muuttokustannuksista on noin 20 000 euroa. Vuosittaiset toiminnankustannukset ovat noin 1 661 000 euroa/vuosi.



## 11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

Kilpailutus 6/2019 – 8/2019  
Hankesuunnitelma päätöksentekoon 9/2019  
Kehitysvaihe (väliaikaisen sopimuksen turvin) 10/2019 – 1/2020  
Toteutussuunnittelu 2/2020 – 10/2020  
Rakentamisen aloitus 1/2021  
Kohteen tavoitteellinen valmistuminen 6/2022

*Liite 4 Hankkeen tavoiteaikataulu*

## 12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2019-2028 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 6,2 milj. € siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2021 - 2022.

## 13 Väliaikaiset tilat

Hanke ei edellytä toiminnalle väliaikaisia tiloja.

## 14 Toteutus- ja hallintamuoto

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

Hanke toteutetaan SR-urakkana eli urakoitsijan vastuulla ovat sekä hankkeen suunnittelu että toteuttaminen.

## 15 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että päiväkoti Honkasuon uudisrakennus toteutetaan siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 1500 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 6 200 000 euroa heinäkuun 2019 kustannustasossa.