

Päiväkoti Capellan puistotie 27

Capellan puistotie 27, 00580 Helsinki



Uudisrakennus

Hankenro 2821U20018

Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Päiväkoti Capellan puistotie 27, uudisrakennus				Hankenumbero 2821U20018	
Osoite Capellan puistotie 27, 00580 Helsinki				Rakennustunnus (RATU)	
Sijainti Kaupunginosa 10 Sörnäinen, kortteli 655, tontti 1				Kiinteistöobjekti 4655	
Käyttäjät/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, varhaiskasvatus ja esiopetus / småbarnspedagogik				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat	
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³
Hankkeen tarpeellisuus Päiväkoti tarvitaan osana alueellisen palvelutarpeen ratkaisua. Viimeisimmän, vuonna 2018 valmistuneen väestöennusteen mukaan Kallion peruspiirissä 1-6-vuotiaiden lasten määrä kasvaa vuosina 2018-28 noin 1150 lapsella. Kasvusta suurin osa kohdistuu Kalasataman alueelle.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 1/2014 RI xxx,x; THI xxx,x)					
	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus	3 233	2 795	2 363	14 000 000	€
Muutos / Korjaus / Perusparannus					€
Yhteensä					€
Investointikustannusten jakautuminen				4 330	€/ brm ²
				5 009	€/ htm ²
				42 424	€/ asiakas
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (2 795 htm ²)	23,39	6,47	29,86	83 459	1 001 504
Nykyinen vuokra (htm ²)					
Toiminnan käynnistämiskustannukset:.					
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu ja rakentaminen ~9/2020 – 12/2022, tarkemman aikataulun laatii suunnittelusta ja toteutuksesta vastaava urakoitsija. Päiväkodin tulee olla valmis 12/2022					
Rahoitussuunnitelma Kaupunginvaltuuston 29.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018- 2023 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 12 miljoonaa euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2021 - 2022. Hankkeen toteutuksen edellyttämä 14 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.					
Väistötilat Hankkeessa ei tarvita väistötiloja				Väistötilojen kustannusarvio	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Hanke toteutetaan SR-urakkana eli urakoitsija vastaa sekä hankkeen suunnittelusta että toteutuksesta.					
Lisätiedot Hankkeen viitesuunnitelmat perustuvat järjestetyn SR- kilpailun voittaneeseen ehdotukseen.					

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

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän / käyttäjien laatimat toiminnalliset tarvekuvaukset
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 6 Rakennuspaikan tekninen selvitys, rakennettavuus selvitys
- Liite 7 Alustava rakennustapaselostus
- Liite 8 Pihan viitesuunnitelma
- Liite 9 SR- kilpailun voittaneen ehdotuksen aineisto
- Liite 10 SR- kilpailun kokonaisarviointipöytäkirja
- Liite 11 SR- kilpailun laatuarviointipöytäkirja
- Liite 12 SR- kilpailun arviointitaulukot

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Päiväkoti Capellan puistotie 27, uudisrakennus
Osoite:	Capellan puistotie 27, 00580 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 10, Sörnäinen, kortteli 655, tontti 1
Laajuus:	3 233 brm ²
Hankenumero:	2821U20018
Kiinteistöobjekti:	4655
Rakennustunnus (RATU):	

Päiväkoti Capellan puistotie 27 on uudisrakennushanke. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen palvelukokonaisuus ja svenska servicehelheten, småbarnspedagogik.

Hankkeessa on järjestetty kaksivaiheinen laatu- ja hintakilpailutus. Samassa yhteydessä kilpailutettiin päiväkoti Koirasaarentie 31:n suunnittelu ja toteutus. Osallistumishakemuksia tuli kilpailun alkuvaiheessa seitsemän ja toiseen vaiheeseen valittiin kolme tarjoajaa. Rakennetun omaisuuden hallintapäällikkö on tehnyt päätöksen kilpailun arvioinnista.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen sekä kaupunginkanslian yhteistyönä. Hankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä kuullaan asiantuntijoina ainakin rakennusvalvonnan, ympäristöpalvelujen ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennuspaikka sijaitsee Kalasatamassa. Rakennus sijoittuu näkyvälle paikalle aukion laidalle asuinkorttelien keskelle.

Asemakaavan tunnus on 12375 ja se on tullut voimaan 27.1.2017. Päiväkodin tontti sijaitsee korttelissa 10655 ja se on merkitty P- tunnuksella eli se muodostaa palvelurakennusten korttelialueen.

Tontin pinta-ala on noin 6 800 m² ja tontille saa rakentaa kolme kerrosta käsittävän rakennuksen, jonka kerrosala on 4 500 kem². Tontti on tasainen.

Rakennus on helposti saavutettavissa erityisesti kevyen liikenteen keinoin tai julkisella liikenteellä. Saattoliikenne ohjataan Piikkikadun kautta ja saattoliikennepysäköinti järjestetään asemakaavan mukaisesti kadun varteen. Etäisyys julkisen liikenteen pysäkeille on muutama sata metriä.

Uudisrakennus liitetään alueelle toteutettavaan vesi- ja viemäriverkostoon. Hulevedet viivytetään tontilla ja johdetaan sadevesiviemäriin. Rakennus liitetään sähkö- ja kaukolämpöverkkoon.

Rakennukseen toteutetaan väestönsuoja, jonka tilat palvelevat normaaliolosuhteissa henkilökunnan sosiaalitiloina ja siivouskeskuksena.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Viimeisimmän, vuonna 2018 valmistuneen väestöennusteen mukaan Kallion peruspiirissä 1- 6- vuotiaiden lasten määrä kasvaa vuosina 2018-28 noin 1150 lapsella.

Kasvusta suurin osa kohdistuu Kalasataman alueelle. Päiväkoti Capellan puistotie 27:n lisäksi alueelle on kaavoitettu tontteja kahdelle muulle päiväkodille (Sompassaari ja Nihti).

Kaavoitus jatkuu siten, että alueen pohjoisosassa (Verkkosaaren pohjoisosa, Hermanninranta, Kyläsaari) tullaan varautumaan kolmeen päiväkotitonttiin. Lisäksi alueelle on suunnitteilla yksityisiä päiväkoteja.

Toiminnalliset perustelut

Päiväkodin suunnittelussa hyödynnetään Helsingin kaupungin päiväkotien suunnitteluohjetta (ohjeellinen tilaohjelma 330 tilapaikkaa).

Tilat mahdollistavat nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestämisen. Tilat ovat monimuotoiset ja joustavat sekä mahdollistavat pienryhmätoiminnan.

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 päivähoitoyhteisöön 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.

Rakennettavassa päiväkodissa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1- 6- vuotiaille suomen- ja ruotsinkieliselle lapselle. Päiväkodissa järjestetään vuoro- eli ympärivuorokautista- ja iltahoitoa.

Päiväkodissa on tilapaikkoja noin 330 lapselle. Hoito- ja kasvatushenkilökuntaa tulee 60- 65 riippuen lasten ikäjakaumasta. Myös vuoro- eli ympärivuorokautista- ja iltahoitoa kasvattavat hoito- ja kasvatushenkilöstön määrää.

Uudishankkeessa ruotsinkielisten tilapaikkojen määrä on arvioitu alustavasti 84, ja suomenkielisten tilapaikat 246.

Päiväkodille rakennetaan aidattu ulkoilupiha, joka muodostaa sisätilojen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden oppimisympäristönä.

Vuorohoito aiheuttaa omia vaatimuksia tilasuunnittelulle mm. paloteknisiin suunnitelmiin, poistumistieratkaisuihin ja lukitukseen. Lisäksi on varmistettava ruokahuollon sekä peseytymistilojen järjestelyt sekä henkilökunnan tilojen sijoittelu niissä osissa rakennusta, jossa järjestetään illan ja yön aikainen hoito.

Osa rakennuksen yhteisistä tiloista on asukkaiden ja muiden toimijoiden varattavissa iltaisin ja viikonloppuisin päiväkodin toiminta-aikojen ulkopuolella, myös kesäaikaan. Tämä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

Hankkeen laajuus

Laajuustiedot:

Tontin ala	~6 800 m ²
Piha- alue	3 785 m ² (päiväkoti)
Rakennusoikeus	4 500 kem ²
Kerrosala	3 182 kem ²
Bruttoala	3 233 brm ²
Huoneistoala	2 795 htm ²
Hyötyala	2 363 hym ²
Tilavuus	11 800 m ³

Laatutaso

Rakennus on puurakenteinen, runko on massiivista puulevyä, clt eli crosslaminated timber. Alustatilallinen alapohja on ontelolaattarakenteinen, välipohjissa on clt-betoni-liittorakenne ja yläpohjien rakenteena toimii clt. Julkisivumateriaalina on kadun puolella tiili ja pihan puolella lehtikuusilaudoitus. Vesikatteena maksaruohoviherkatto.

Uudisrakennuksen tilasuunnittelun tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Toiminnallisena tavoitteena on, että tilat tukevat toisaalta päiväkodin toimintaa, toisaalta tarjoavat hyvät mahdollisuudet spontaaniin leikkiin ja luovaan toimintaan. Tilat suunnitellaan turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä myös aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille ja aikuisille soveltuviksi. Rakennus ja piha suunnitellaan esteettömiksi. Pihalla on omat alueet ja turvalliset välineet eri-ikäisille päiväkotilapsille.

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 varustukset ovat kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia. Suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan kestävä kehityksen periaatteet. Paloturvallisuuden varmistamiseksi rakennus varustetaan automaattisella sammutusjärjestelmällä.

Päiväkoti Capellan puistotie 27:n uudisrakennus toteutetaan tämän päivän normaalia laatutasoa noudattaen voimassa olevien rakennusmääräysten sekä Helsingin kaupungin omien ohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Erikoissuunnittelun linjaukset on esitetty tämän hankesuunnitelman liitteessä 4, Rakennusosat ja tekniset järjestelmät.

Uudisrakennuksen laatutason lähtökohtana ovat:

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

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma ja käytetään ulkopuolista kosteudenhallinnan valvonnasta vastaavaa henkilöä.

Liite 3 Tilaohjelma

Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 5 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennus sijoittuu urbaaniin ympäristöön korkeiden asuikerrostalokorttelien keskelle. Hulevesien viivyttämisen tehostamiseksi asemakaavassa määrätään, että rakennukseen tulee toteuttaa viherkatto.

Päiväkoti Capellan puistotie 27 toimii vuorohoitopäiväkotina. Vuorohoitotoiminta ei eroa suuresti päiväkodin muusta toiminnasta, mutta rakennusteknisesti se aiheuttaa tarkennuksia palotekniseen suunnitteluun ja poistumisteihin sekä lukituksiin.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Ympäristöohjaus

Hanke toteutetaan vuoden 2018 alusta voimaan tulleiden määräysten mukaisesti lähes nollaenergiarakennuksena.

Suunnittelussa pyritään siihen, että rakennusta voidaan pitää käyttökunnossa pintoja korjaamalla ja rakennusosia ja -järjestelmiä uusimalla mahdollisimman pitkään kohtuullisin käyttökustannuksin eikä laajoja peruskorjauksia jouduttaisi tekemään.

Hankkeelle on asetettu ympäristötavoitteita liittyen seuraaviin aihealueisiin:

- energian käyttö
- elinkaarikustannukset
- resurssiviisaus ja ympäristö
- kiertotalous; mm. materiaalitehokkuus, muuntojoustavuus ja tilatehokkuus
- huolto ja käyttö
- kosteuden ja puhtauden hallinta
- sisäympäristö
- hankinnat

Energiätehokkuustavoite

Hankkeen alustava E-lukutavoite on $\geq 90 \text{ kWh}_e/(\text{m}^2 \text{ a})$ ja energialuokka A.

Hankesuunnitteluvaiheessa päätettiin rakennuksen lämmitysratkaisuksi kaukolämpö, koska kaukolämpöverkosto ollaan alueelle toteuttamassa ja liittymätehot riittävät.

Uusiutuvan energian käyttöä edistetään hyödyntämällä aurinkosähköä.

Jätehuolto

Rakennus liitetään Kalasataman alueelliseen putkikeräysjärjestelmään. Järjestelmällä kerätään biojäte, paperi, kartonki sekä sekajäte. Muulle kerättävälle jätteelle toteutetaan asianmukaiset keräysvälineet.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Uudishankkeen myötä saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät päiväkotitilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa. Suuri yksikkökoko mahdollistaa henkilökunnan tehokkaan toiminnan.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke sisältyy kaupungin strategiatavoitteiden mukaisesti valtuuston hyväksymään investointi- ja toimintaraamiin. Hankkeessa varataan lapsikohtaista huoneistoalaa 8 m²/samanaikaisesti läsnä oleva lapsi.

Hanke toteuttaa seuraavia Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 tavoitteita:

- 1 Asukaslähtöisyys, osallisuus, kustannustehokkuus
Julkisten tilojen tilapäistä käyttöä kuntalais- ja kulttuuritoimintaan edistetään mahdollistamalla päiväkodin yhteistilojen vuokraaminen silloin, kun päiväkotitilat ei niitä tarvitse. Tilojen rajaaminen ja tiloihin pääsy toteutetaan tarvittavin lukitusjärjestelyin.
- 2 Eriarvoistumisen vähentäminen
Päiväkotirakennuksen toteuttaminen tilapaikkaluvultaan riittävänä mahdollistaa sen, että varhaiskasvatukseen osallistumisastetta pystytään nostamaan.
- 3 Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt
Uudet tilat suunnitellaan nykyisten suunnitteluohjeiden pohjalta. Näin varmistetaan se, että toteutettavat tilat ovat käyttäjilleen turvalliset ja terveelliset.
- 4 Ilmastovastuu
Uudisrakennus suunnitellaan ja toteutetaan vastaamaan energiatehokkuudeltaan nykyisiä vaatimuksia. Hanke toteutetaan puurakenteisena Hiilineutraali Helsinki 2035-ohjelman mukaisesti.
- 5 Vastuullinen taloudenpito
Aiempaa suuremmat päiväkotiyksiköt tekevät mahdolliseksi sen, että henkilökunnan osaaminen saadaan tehokkampaan käyttöön. Rakennusmateriaalien valinnassa kestävyys, korjattavuus ja helppo huollettavuus ovat toiminnallisten ominaisuuksien ohella ratkaisevia kriteerejä.

Hankkeen riskit

Alueen rakentaminen Verkkosaarenkadun pohjoispuolella etenee niin, että päiväkotitilat toteutetaan oman korttelialueensa ensimmäisenä rakennuksena. Kaupunkitekniikan on määrä olla rakentamisaikaan valmiina. Alueen esirakentaminen saattaa kuitenkin pitkittyä ja aiheuttaa päiväkodin aikataululle haasteita.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen kokonaiskustannukset kustannustasossa 4/2019, RI 103,9, THI 184,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 14 000 000 euroa (4 330 €/brm²)

Hankkeen investointikustannus tilapaikkaa kohden on noin 42 424 euroa, kun tilapaikkojen lukumääränä käytetään 330 tilapaikkaa.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 29,86 euroa/htm²/kk, yhteensä 83 459 euroa/kk ja noin 1 001 504 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 2 795 htm². Pääomavuokran osuus on 23,39 euroa/htm² ja ylläpitovuokran osuus 6,47 euroa/htm.

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.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 11/2018 - 6/2019
- toteutussuunnittelu ~9/2020 - ~6/2021
- rakentaminen ~6/2021 – 12/2022

Suunnittelu- ja toteutusurakassa urakoitsija määrittelee toteutussuunnittelu- ja rakentamisaikataulun. Päiväkodin tulee olla valmis 12/2022.

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 29.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018- 2023 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 12 miljoonaa euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2021 - 2022.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 14 miljoonan euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

13 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

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 Capellan puistotie 27:n uudisrakennus toteutetaan siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 233 brm² ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 14 000 000 euroa huhtikuun 2019 kustannustasossa.