

Päiväkoti Sompasaari

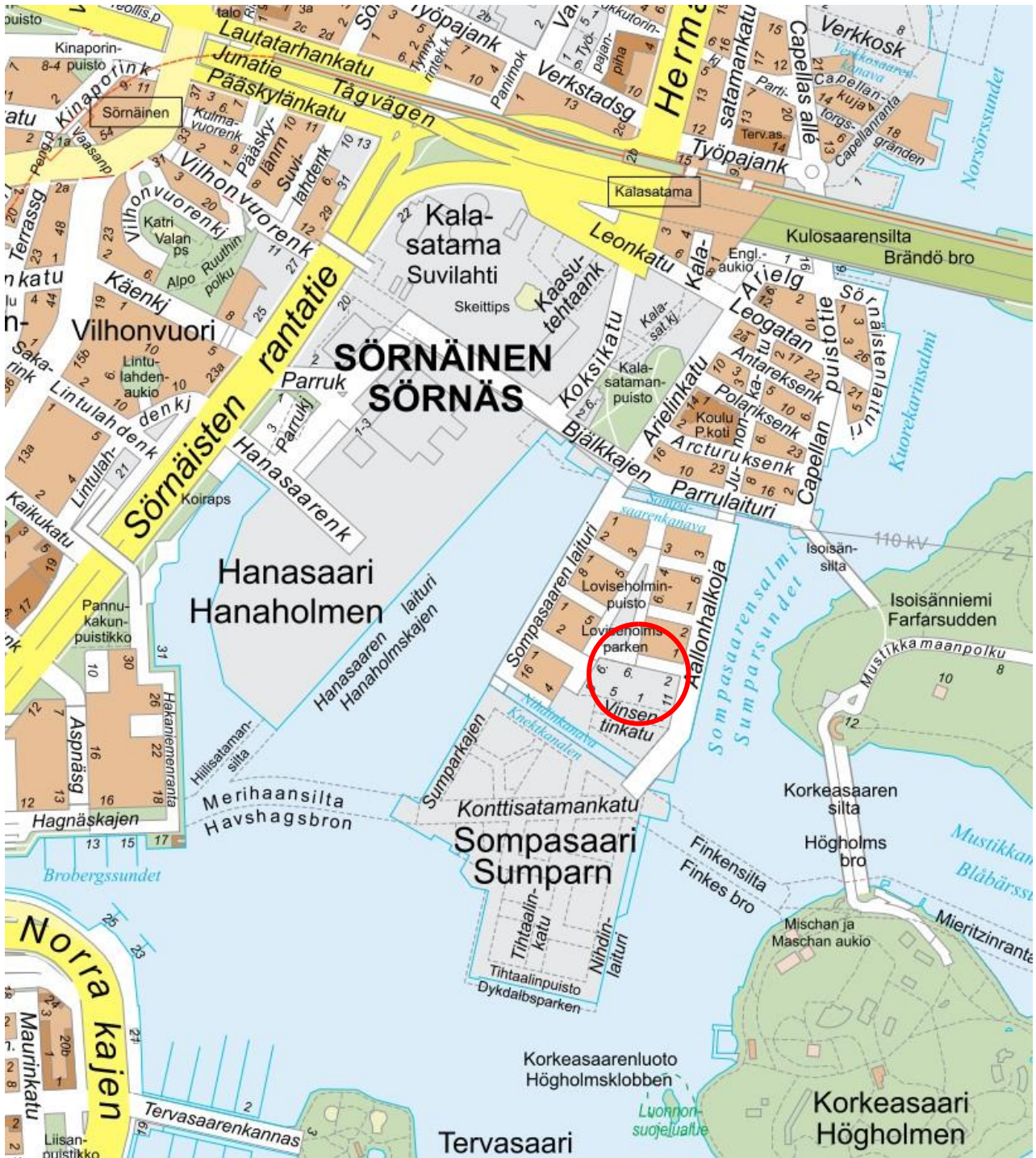
Priki Johannan kuja 4, 00540 Helsinki



Uudisrakennus

Hankenro 2821U20134

Sijainti





Hankesuunnitelma
15.09.2020

Lpk Sompasaari
Priki Johannan kuja 4
00540 Helsinki

Yhteenvedo

| | | | | | | | |
|--|--|------------------------------|------------------------------|---|------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| Hankkeen nimi Lasten päiväkoti Sompasaari | | | | Hankennumero 2821U20134 | | | |
| Osoite Priki Johannan kuja 4, 00540 Helsinki | | | | Rakennustunnus (RATU) | | | |
| Sijainti 10. kaupunginosa Sörnäinen, kortteli 636, tontti 2 | | | | Kiinteistöobjekti 2347 | | | |
| Käyttjä/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala / päiväkoti | | | | Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 210 lasta + 40-45 henk.kunta | | | |
| Rakennuksen nykyiset laajuustiedot | | | | brm ² | htm ² | hym ² | m ³ |
| | | | | 2129 | 1693 | 1461 | 9530 |
| Hankkeen tarpeellisuus Sompasaassa asuntorakentaminen on vilkasta. Kallion peruspiirissä viimeisimmän väestöennusteen mukaan lasten määrä kasvaa siten, että 15 vuoden kuluttua arvioidaan lapsia olevan noin 640 nykyistä enemmän. Väestön kasvu kohdentuu erityisesti Kalasataman alueelle. Alueen palvelutarpeen arvioinnissa on otettu huomioon Kalasataman ja Hakaniemenrannan väestömäärän kasvu. Alueelle tarvitaan päiväkotipalveluita. | | | | | | | |
| Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 6/2020 RI 104,1; THI 191,5) | | | | | | | |
| | | | | brm ² | htm ² | hym ² | Inv.kustannusarvio (alv 0%) |
| Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus | | | | 2129 | 1693 | 1461 | 9 331 000 € |
| Muutos / Korjaus / Perusparannus | | | | | | | € |
| Yhteensä | | | | 2129 | 1693 | 1461 | 9 331 000 € |
| Investointikustannusten jakautuminen | | | | | | | 4 383 € / brm ² |
| | | | | | | | 5 511 € / htm ² |
| | | | | | | | 44 430 € / asiakas |
| Arvioitu tilakustannus käyttäjälle | | | | | | | |
| | | po € / htm ² / kk | yp € / htm ² / kk | yht. € / htm ² / kk | yht. € / kk | yht. € / v | |
| Tuleva vuokra (1693 htm ²) | | 25,64 | 6,47 | 32,11 | 54 362 | 652 347 | |
| Nykyinen vuokra (— htm ²) | | | | | | | |
| Toiminnan käynnistämiskustannukset: 178 000 € | | | | | | | |
| Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 11/2020 – 11/2021, rakentamisen valmistelu 12/2021 – 3/2022, rakentaminen 4/2022 – 6/2023 | | | | | | | |
| Rahoitussuunnitelma Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020—2029 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa 8 miljoonaa euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2022—2023. Toteutuksen edellyttämä 9,33 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon seuraavassa rakentamishjelmaehdotuksessa. | | | | | | | |
| Väistötilat ei tarvita | | | | | | Väistötilojen kustannusarvio | |
| Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Leikkiuhan toteutusvastuu on Kalasataman palvelu 2 Oy:llä. | | | | | | | |
| Lisätiedot Erityisvaatimuksia hankkeelle asettavat Johanna-korttelissa samanaikaisesti tapahtuvat asuinkerrostalojen rakennustyöt ja pysäköintiluolan ja korttelipihan rakentaminen siten, että leikkiuha saataisiin käyttöön päiväkodin valmistuessa. Sekä leikkiuha että Lpk:n jätahuolto ovat riippuvaisia viereisistä kiinteistöistä, joten niiden toteuttaminen sovittujen aikataulujen mukaisesti on edellytys päiväkotihankkeen valmistumiselle esitettyssä aikataulussa. | | | | | | | |

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 elinkaari- ja energiatavoitteet | 5 |
| 7 | Vaikutusten ja riskien arviointi | 6 |
| 8 | Rakentamiskustannukset..... | 7 |
| 9 | Tilakustannus käyttäjälle..... | 7 |
| 10 | Ylläpito ja käyttötalous | 7 |
| 11 | Hankkeen aikataulu | 8 |
| 12 | Rahoitussuunnitelma | 8 |
| 13 | Väistötilat — Ei tarvita..... | 8 |
| 14 | Toteutus- ja hallintamuoto..... | 8 |

Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

Liite 2 Käyttäjän laatima tarveselvitys ja lautakunnan hyväksymispöytäkirja

Liite 3 Tilaohjelma ja viitese suunnitelman tilaluettelo

Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 5 ARK-viitese suunnitelmat, kooste

Liite 6 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

Liite 7 Selvitys liikennejärjestelyistä ja pysäköinnistä

Liite 8 Pohjarakennussuunnitelma ja pohjatutkimus

Liite 9 Kaavaselvitys ja lupamenettelyt – muistio viranomaisneuvottelusta

Liite 10 Rakenneviitese suunnitelmat (rakennetyypit)

Liite 11 Arkkitehtiviitese suunnitelmat ja rakennustapaselostus

Liite 12 LVI-viitese suunnitelmat

Liite 13 Sähkö- ja turvatekniset viitese suunnitelmat

Liite 14 Pihan viitese suunnitelma

Liite 15 Palotekninen selvitys ja palovihko

Liite 16 Esteettömyystarkastelu – muistio viranomaisneuvottelusta

Liite 17 Helsingin kaupungin elinkaaritavoitteiden toteutumisen seurantaraportti

Liite 18 Energiasuunnittelun yhteenveto / tavoitekulutuslaskelma / maalämmön periaate

Liite 19 Työturvallisuusriskit

Liite 20 Kosteudenhallinnan riskikartta

Liite 21 Kustannusennusteen erittelyosa

Liite 22 Työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto

Liite 23 Muistiot neuvotteluista: Prosenttitaidehankinta / Loviseholminpuiston käyttö / Ympäristöterveys / Palotarkastaja /

Liite 24 Johanna-asuinkorttelin tavoiteaikataulu

Liite 25 Tietomallit (ARK-malli/yhdistelmämalli ja pihamalli)

1 Hankkeen perustiedot

| | |
|------------------------|---|
| Hankkeen nimi: | Lasten päiväkoti Sompasaari, uudisrakennus |
| Osoite: | Priki Johannan kuja 4, 00540 Helsinki |
| Sijainti: | Kaupunginosa 10, Sörnäinen, kortteli 10636, tontti 2 |
| Suunnitelman laajuus: | 2129 brm ² |
| Hankenumero: | 2821U20134 |
| Kiinteistöobjekti: | 2347 http://tilaweb.hel.fi/tilaweb/public_html/kohde/1507819200/ |
| Rakennustunnus (RATU): | ei ole; http://paikkatietovipunen.hel.fi/?link=8Vffep |

Kasvatus- ja koulutuslautakunta on 26.05.2020 hyväksynyt hankkeen 15.05.2020 päivätyn tarveselvityksen.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyys-asiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoiminta-henkilöstöä.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Päiväkodin tontti kuuluu Sompasaaren asemakaava-alueeseen, jolle suunnitellaan asuin-alueutta merelliseen ympäristöön noin 3000 uudelle asukkaalle. Sompasaaren alueella suuri osa asuinkortteleista on valmistunut tai rakenteilla ja loput valmistuvat lähivuosien aikana.

Kaavan nimi: Sompasaari
Asemakaavan muutoskartta nro 12200
Vahvistettu 27.8.2014

Lasten päiväkodin uudisrakennus sijoittuu voimassa olevan asemakaavan mukaiselle Y-tontille 10636/2, pihakatu Priki Johannan kujan varrelle. Korttelin 10636 muu osa koostuu AK-tonteista ja sen keskellä on AH-korttelialue (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue). Päiväkodin leikkipiha sijoittuu korttelin yhteispihalle (AH-korttelialue), johon on asemakaavassa määritetty *Leikkialueeksi varattu ohjeellinen alueen osa*. Kaavan mukaan korttelin asuinkerrostalot voivat olla pääosin 6-8 kerroksisia. Pihakannen alle tulee autohalli, joka ulottuu osittain päiväkodin leikkipihan alle. Pihan halki, päiväkodin ja sen pihan vierestä kulkee kaavassa *Yleiselle jalankululle varattu alueen osa*.

Päiväkodin tontilla on rakennusoikeutta 2000 kerrosalaneliömetriä ja suurin sallittu kerrosluku on 3.

Päiväkodin väestönsuojapaikat tulevat päiväkotirakennukseen, varsinaisen suojatilan koko on laskettu pinta-alasta 2%:n mukaan.

Asemakaavamääräyksen mukaisesti päiväkodille osoitetaan 6 autopaikkaa, joista yksi liikuntarajoitteisille. Toteutussuunnittelun yhteydessä selvitetään muiden viiden paikan sijoittamista Kapteeni Sundmanin kadulta vuokrattaville LPA-alueille.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Sompasaari on yksi Helsingin uusista asuinalueista, jolla asuntorakentaminen on vilkasta. Kallion peruspiirissä on asunut vuoden 2019 alussa 1-6 vuotiaita lapsia 994, viimeisimmän väestöennusteen mukaan lasten määrä kasvaa siten, että 15 vuoden kuluttua arvioidaan lapsia olevan n. 640 nykyistä enemmän. Väestön kasvu kohdentuu erityisesti Kalasataman alueelle. Alueen palvelutarpeen arvioinnissa on otettu huomioon Hakaniemenrannan ja Kalasataman väestömäärän kasvu. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan alueella tarvitaan pysyviä päiväkotitiloja, joista yksi on Sompasaaren päiväkotitila.

Toiminnalliset perustelut

Uudella asuinalueella tarvitaan päivähoitopalveluita.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarveselvitys

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Uudisrakennus suunnitellaan 210 tilapaikan päiväkodiksi (7 toiminta-alueella), jossa järjestetään varhaiskasvatusta ja esiopetusta 1-6 vuotiaille. Hoito- ja kasvatushenkilökuntaa on 40-45, riippuen lasten ikäjakaumasta. Suunnittelussa on otettu huomioon myös varautuminen asukaskäyttöön. Päiväkotirakennus tulee tarjoamaan tiloja erilaiselle vapaa-ajan toiminnalle päiväkotiaikojen ulkopuolella. Rakennuksen liikuntasali toimii äänestyspaikkana.

Hankkeen laajuus

Uudisrakennuksen laajuus on 2 129 brm² / 1 693 htm² / 1 461 hym². Rakennuksen kerrosala on 1 989 kem². Päiväkodin yhteydessä olevan leikkipihaan laajuus on 825 m².

Päiväkotitila voi käyttää leikkialueenaan myös viereistä, osin aidattavaa Loviseholminpuistoa, jonne kulku on Priki Johannan kuja -pihakadun kautta. Aidattava puiston osa merkitään päiväkodin käyttöön ja sen laajuus on 630 m².

Laatutaso

Rakennus suunnitellaan päiväkotien normaalin laatutason mukaiseksi. Suunnittelussa noudatetaan *Päiväkodin käsikirjaa*. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat päiväkodin yhteiset tilat, joista ruokasali sekä liikuntasalit ovat vuokrattavissa ulos.

Päiväkodin toiminta-alueet, 7 kpl, sijaitsevat rakennuksen 2. ja 3. kerroksessa. Pää- ja huoltosisäänkäynnit sijoittuvat 1. kerrokseen avautuen Priki Johannan kujalle. Sisäänkäynnit toiminta-alueille on järjestetty leikkipihan tasoon rakennuksen 2. kerrokseen sijoitettujen kuraeteisten kautta.

Tilat suunnitellaan turvallisiksi ja helposti hahmotettaviksi sekä liikuntarajoitteisille lapsille ja aikuisille soveltuviksi. Rakennukseen tulee hissi.

Tilasuunnittelun tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Ulkopuolisiin toimijoihin varaudutaan kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

Liikenne- ja ratkaisut

Sompasaari on lyhyen kävelymatkan päässä Kalasataman metroasemasta. Alueen kaava suosii kevyttä liikennettä, mutta alueella on normaalit ajoväylät ja kadunvarsipaikoitukset. Jalan tai polkupyörillä saapuville kulkuyhteydet ovat hyvät ja reitit selkeät ja turvalliset, ajatellen niin lasten vanhempia, henkilökuntaa kuin Lpk:n tilojen ulkopuolisia käyttäjiäkin.

Sompasaaren eteläpuolella Nihdissä on nyt bussilinjojen 50 ja 59 pääte pysäkki. Kruunusiltojen valmistuttua – tavoitevuosi 2026 – raitiovaunuyhteys kulkee Nihdin halki, jolloin alue on erinomaisesti saavutettavissa.

Selvitys liikenneyhteyksistä ja -järjestelyistä on *teknisenä asiakirjana, liite 7*.

Rakenneperiaatteet

Suunnittelussa otetaan huomioon pitkään elinkaareen liittyvä muunneltavuuden vaatimus. Rakennepäätöksillä, taloteknisillä asennuksilla ja tilasuunnittelulla tehdään mahdolliseksi huonetilojen uudelleenjärjestäminen toiminnan muutoksissa tulevaisuudessa.

Rakennuksen runko koostuu pääosin betonielementeistä, kantavista väli- ja ulkoseinistä sekä osin pilareista ja palkeista. Osin käytetään myös teräsrakenteita. Ala-, väli- ja yläpohjissa on kantavana rakenteena ontelolaatat.

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

LVI-järjestelmät

Uudisrakennuksen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Kohteen lämmitys toteutetaan maalämmöllä. Maalämpöjärjestelmän rinnalle asennetaan sähkölämmityskattila. Kiinteistön lämmönjakelu toteutetaan vesikiertoisella lattia- lämmityksellä. Rakennus liitetään HSY:n vesi- ja viemäriverkostoihin.

Rakennus varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihtolaitteistolla lämmöntalteenottolaittein. Lämmöntalteenottolaitteiden on täytettävä vuoden 2018 EU:n ekosuunnittelu-direktiivin vaatimukset.

Kosteudenhallinnan riskikartta on *teknisenä asiakirjana, liite 20*.

Liite 3 Tilaohjelma (sis. vertailu ohjeellisen tilaohjelman ja viitesuunnitelmien välillä)
Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
Liite 5 ARK-Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennuksessa ei ole erityisvaatimuksia.

Leikkipiha tulee korttelin yhteiselle pihalle, osin pysäköintihallin kannen päälle ja osin pysäköintiluolan rakentamisen jälkeisen suuren täyttökerroksen varaan maanvaraisesti. Maanvaraisen pihan liittymä pysäköintihallin kansirakenteeseen tehdään noin kolmen metrin mittaisten siirtymäläattojen avulla painumien tasaamiseksi.

6 Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet

Elinkaaritavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat hankkeelle asetetut elinkaaritavoitteet, joilla pyritään energiatehokkaaseen, elinkaarikestävään sekä resurssiviisaaseen rakentamiseen.

Asetetut tavoitteet liittyvät seuraaviin aihealueisiin

- käyttöikä
- elinkaaren hiilijalanjälki ja elinkaarikustannukset
- hulevesien hallinta ja viherkerroin
- resurssiviisaus
- kiinteistön jätehuollon suunnittelu
- kestävä liikkuminen
- energiatehokkuus
- uusiutuva energia
- energiamittarointi.

Elinkaaritavoitteet on esitetty tämän hankesuunnitelman *teknisessä asiakirjassa, liite 17*.

Energiatavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana ovat Helsingin kaupungin energiatehokkuus- sekä Hiilineutraali Helsinki 2035 –tavoitteiden kautta määräystasoa parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia.

Hankesuunnitteluvaiheessa on vertailtu erilaisia energiantuotantoratkaisuja elinkaarikustannusten, päästövaikutuksen sekä asetettujen tavoitteiden toteutumisen näkökulmasta.

Tarkastelujen perusteella jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu vaihtoehto, jossa pääosa lämmitystarpeesta katetaan maalämmöllä (3 kpl porakaivoja á 400 m) ja loput sähkökattilalla. Vesikatolle asennetaan noin 17 kWp:n aurinkosähköjärjestelmä, jolla katetaan n. 13 % sähköntarpeesta.

Rakennukselle hankesuunnitteluvaiheessa laskettu E-luku2018 on 50 kWhE/m²,a ja se alittaa vaatimukseksi asetetun 80 kWhE/m²,a. Hanke täyttää Helsingin kaupungin Energialuokkatavoitteen A.

Rakennuksen laskennallinen tavoite-energiankulutus (ostoenergia) on hankesuunnittelu- vaiheen laskelmien perusteella 110 MWh sähköä vuodessa.

Tarkemmat laskelmat lähtötietoineen on esitetty *teknisessä asiakirjassa, liite 18*.

Jätehuolto

Jätejärjestelmä tässä hankkeessa on putkikeräysjärjestelmä, jossa kerätään sekajäte, kartonkipakkaukset, muovipakkaukset ja paperi. Putkikeräysjärjestelmän keräyspisteet sijaitsevat viereisessä asuinrakennuksessa tontilla 10636-1, lähellä päiväkotirakennusta.

Katetulla huoltopihalla on lajitteluastiat niille jätelajeille, joita ei voi kerätä putkissa.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Päiväkoti on olennainen osa uuden asuinalueen päivähoitopalvelujen tarjontaa.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

- Kaupungin perustehtävä on järjestää asukkailleen laadukkaita palveluja ja luoda edellytyksiä virikkeelliselle ja hauskalle elämälle.
- Helsingissä vahvistetaan lasten ja nuorten palveluketjua perustasolla, kuten lähineuvolassa, päiväkodissa, perheneuvolassa, kouluterveydenhuollossa, koulussa, nuorisotyössä, terveystalouksissa ja lastensuojelussa. Neuvoloiden, päiväkotien ja koulujen sekä vapaa-ajan mahdollisuuksien korkea laatu kaikkialla kaupungissa on edellytys tasavertaiselle hyvälle elämälle.
- Varhaiskasvatuksessa panostetaan laatuun, työntekijöiden pysyvyyteen ja turvalliseen arkeen.
- Helsinki asettaa tavoitteeksi 60 prosentin päästövähennystavoitteen vuodelle 2030 ja aikaistaa hiilineutraalisuustavoitteen vuodesta 2050 vuoteen 2035. Helsinki varautuu valtion mahdolliseen päätökseen hiilen käytön kieltämisestä energiatuotannossa.
- Helsinki on viihtyisä kaupunki, jossa kiinnostava kaupunkitila luo edellytykset kohtaamisille ja hyvinvoinnille. Arkkitehtuuri on mielenkiintoista, moninaista ja korkeatasoista, ja rakentamisen korkea laatu luo kaupungille vahvan identiteetin ja imagon.

Hankkeen riskit

Rakennus tulee tiiviiseen kortteliin ja nivoutuu monilta osin ympäröiviin asuinrakennuksiin, joten eri toimijoiden yhteensovittaminen on kaikissa toteutusvaiheissa tärkeää. Rakennuksen tontti on erittäin pieni ja ympärillä runsaasti liikennettä; työmaan järjestelyt ja erityisesti logistiikka sekä varastointi on suunniteltava huolellisesti. Ensisijaisesti on huolehdittava, että päiväkotit ja sen leikkipiha saadaan samanaikaisesti käyttöön.

Johanna-korttelissa on talvella 2022-23 käynnissä päiväkodin ja pysäköintihallin lisäksi kolme ATT:n asuintalojen työmaata – jos yksikin noista viivästyy, se vaikeuttaa korttelipihan työmaata, mikä taas vaikuttaa päiväkodin pihan rakentamiseen. Päiväkotit käyttävät viereisen asuintalon putkikeräyspistettä. Jos sen käyttöönotto viivästyy, on päiväkodille järjestettävä väliaikainen jätehuolto putkikeräysjätteelle.

Kaikki em. työmaat sijaitsevat jo valmistuneiden asuintalojen sekä kevyen liikenteen väylien ja Loviseholminpuiston välittömässä läheisyydessä. Turvallisuuteen, erityisesti raskaan työmaaliikenteen järjestelyihin on kiinnitettävä normaaliakin enemmän huomiota.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 6/2020, RI = 104,1; THI = 191,5 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 9 331 000 € (4 383 €/brm²).

Kustannuksissa on mukana prosenttitaidehankinta, 70 000 € (alv 0%).

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli Tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 32 €/ htm²/kk, yhteensä 54 350 €/kk ja 652 300 €/v. Neliövuokran perusteena on 1693 htm². Pääomavuokran osuus on noin 25,5 €/ htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on noin 6,5 €/htm²/kk. Tuottovaade on 3% ja poistoaika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Vuokrakustannuksiin sisältyvät Lpk:n oman leikkipihan vuokra sekä viiden autopaikan vuokra Kapteeni Sundmanin kadun varrella.

Loviseholminpuistoon rakennettavan leikkialueen päiväkodille osoitettavasta, aidattavasta alueesta ei peritä vuokraa, mutta sen ylläpitokustannukset sisältyvät kasvatuksen ja koulutuksen toimialalta perittäviin ylläpitokustannuksiin.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Muuttokustannukset ovat n. 23 000 € ja siivouskustannukset n. 45 500 €/v. Käynnistämiskustannukset ovat 170 000 €, alv. 0% ja Tietohallinnon käynnistämiskustannukset 8000 €.

Vuosittaiset toiminnan kustannukset ilman tilakustannuksia ovat n. 2 442 500 €.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 6/2019 - 6/2020
- toteutussuunnittelu 11/2020 - 11/2021
- rakentamisen valmistelu 12/2021 - 3/2022
- rakentaminen 4/2022 - 6/2023

Edellytyksenä päiväkotihankkeen toteutumiselle aikataulussa on, että asuintalot ja pysäköintiluola samassa Johanna-korttelissa toteutuvat sovitussa aikataulussa. Työmaiden yhteensovittaminen tehdään yhteistyössä korttelin eri toimijoiden välillä.

Asuinkorttelin tavoiteaikataulu on esitetty *teknisessä asiakirjassa, liite 24*.

Liite 6 Hankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2020—2029 (talousarvion liite) on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa 8 miljoonaa euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2022—2023.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 9,33 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamisohjelmaehdotuksessa.

13 Väistötilat — Ei tarvita

14 Toteutus- ja hallintamuoto

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

Asuinkortteliin toteutettavan leikkipiha-alueen toteuttaa Kalasataman Palvelu 2 Oy ainakin pihakanteen asti. Pintarakenteiden toteutus neuvotellaan myöhemmin erikseen. Leikkipiha-alueen ylläpitovastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Käytännön ylläpitotöiden suorittamisesta sovitaan myöhemmin erikseen esimerkiksi siten, että Kalasataman palvelu 2 Oy huolehtii ylläpidosta ja perii siitä korvauksen.

Loviseholminpuistoon osoitettu päiväkodin leikkialue toteutetaan kaupunkiympäristön toimialan toimesta muun puistoalueen toteutuksen yhteydessä 2021-22. Päiväkodille osoitettavan alueen ylläpitovastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Leikkialueen ylläpitokustannukset erotellaan muun puistoalueen ylläpitokustannuksista.