

## Lasten päiväkoti Iso Roba 23

Iso Roobertinkatu 23, 00120 Helsinki



## Sijainti



Kiinteistö Oy Iso Roobertinkatu 21-25 sijaitsee osoitteessa Iso Roobertinkatu 23, Punavuoren kaupunginosassa (5), korttelissa 89, tontilla 7.

## Yhteenveto

<b>Hankkeen nimi</b> Lasten päiväkotitilat Iso Roba 23 (vuokrahanke)				<b>Hankenumero</b> 2000V2009			
<b>Osoite</b> Iso Roobertinkatu 23, 00120 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b> 1010			
<b>Sijainti</b> Kaupunginosa 5, Punavuori, kortteli 89, tontti 7				<b>Kiinteistöobjekti</b> 091-005-0089-0009			
<b>Käyttäjä/toiminta</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala / varhaiskasvatus- ja esiopetustoiminta				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b> n. 240 tilapaikkaa			
<b>Rakennuksen laajuustiedot</b>		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>		
Lasten päiväkodin osuus			2466				
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Hanke korvaa Daghemmet Albertin nykyiset väliaikaiset tilat, joista joudutaan luopumaan Marian sairaala-alueen kehittämisen toteutuessa.							
<b>Vuokrahankeksen kustannukset (2466 htm<sup>2</sup>)</b>							
						Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Pääomavuokra 55 756 €/kk*		22,61 €/htm <sup>2</sup> /kk			10 036 127 € / 15 v.		
Varaus käyttäjän lisä- ja muutostarp. 2 466 €/kk**		1,0 €/htm <sup>2</sup> /kk			443 880 € / 15 v.		
<b>Kustannukset yhteensä</b>					<b>10 480 007 €</b>		
* Kiinteistön omistajalle maksettava pääomavuokra mukaan lukien piha-alue (n. 926 m <sup>2</sup> ).							
**Varaus käyttäjän erityistarpeista mahdollisesti aiheutuviin lisä- ja muutostyötarpeisiin 1,0 €/htm <sup>2</sup> /kk (maks. 300 000 €)							
						23,61 € / htm <sup>2</sup> /kk	
						43 667 € / asiakas/15 v.	
Pääomitetty kokonaissumma (määrittelee päätösrajan)						7 252 165 €	
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b>							
	vuokra* € / htm <sup>2</sup> / kk	varaus lisäv.**€ / htm <sup>2</sup> / kk	ylläp. € / htm <sup>2</sup> / kk (kiint. omistaja + kymp)	hallinto- kulu (kymp) . € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (2466 htm <sup>2</sup> )	22,61	1,00	6,15 (5,65 + 0,5)	0,5	30,26	74 621	895 454
<b>Toiminnan käynnistämiskustannukset</b> Muuttokustannukset ovat n.34 000 euroa, siivoukset 66 000 euroa/v, käynnistämiskustannukset (sis. irtokalustuksen) 216 000 euroa ja tietohallinnon käynnistämiskustannukset 15 000 euroa,alv.0%.							
<b>Hankkeen aikataulu</b> Toteutuksen suunnittelu 10/2020 - 2/2021, rakentaminen 12/2020 – 12/2021. Tavoitteena on, että päiväkotitoiminta tiloissa alkaa 1.1.2022.							
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Hanke sisältyy vuokrahankeena vuoden 2020 talousarvionsityksen vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2020 - 2022.							
<b>Väistötilat</b> Ei muita väistötiloja						Väistötilojen kustannusarvio -	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Tilojen toimittaja vastaa rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta.							
<b>Lisätiedot</b> Tilat vuokrataan määräaikaista 15 vuodeksi. Koska 15 vuodelle laskettu diskontattu arvonlisäveroton pääomavuokra on 7 252 165 €, hankepäätöksen tekee kaupunginhallitus.							

## 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	Rakentamiskustannukset.....	6
8	Tilakustannus käyttäjälle.....	6
9	Ylläpito ja käyttötalous.....	6
10	Hankkeen aikataulu.....	6
11	Rahoitussuunnitelma.....	6
12	Väistötilat.....	6

### Hankesuunnitelman liitteet *(liitetään hankesuunnitelmaan, ei julkisuuteen)*

- Liite 1a Tämä hankesuunnitelmaraportti, esityksen liitteenä
- Liite 1b Tarveselvityspäätös – suomenkielinen
- Liite 1c Tarveselvityspäätös – ruotsinkielinen
- Liite 2 Tarveselvitys
- Liite 3 Viitesuunnitelmat
- Liite 4 Vuokrasopimusluonnos
- Liite 5 Hankinta- ja vastuunjakotaulukko

### Tekniset asiakirjat

Rakennuksen omistajan projektinhallintajärjestelmästä

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Lasten päiväkoti Iso Roba 23
Osoite:	Iso Roobertin katu 23, 00120 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 5, Punavuori, kortteli 89, tontti 7
Nykyinen laajuus:	2919 brm <sup>2</sup>
Hankenumero:	2000V20009
Kiinteistöobjekti:	091-427-0004-0004
Rakennustunnus (RATU):	1010
Kiinteistön omistus ja vuokraus:	Sponda Investment Properties A Oy

Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Rakennuksen omistaja, Sponda Investment Properties A Oy, muuttaa toimistorakennuksen lasten päiväkotikäyttöön sopivaksi Kaskon hyväksymän tilaohjelman mukaan. Lasten päiväkotiin suunnitellaan tilat noin 240 lapselle.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Rakennuksen omistaja on teettänyt viitesuunnitelmat Trium Arkkitehdit Oy:lla. Kiinteistön omistaja kuulee hankkeen suunnittelun yhteydessä asiantuntijoina asemakaavoituksen, rakennusvalvonnan, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Omistajan vastuulla on myös organisoida suunnittelutyöryhmä. Pääsuunnittelijana toimii Trium Arkkitehdit Oy.

## 2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Kiinteistö Oy Iso Roobertinkatu 21-25 sijaitsee osoitteessa Iso Roobertinkatu 23, Punavuoren kaupunginosassa (5), korttelissa 89, tontilla 7. Korttelissa on voimassa oleva asemakaava numero 7962 (vahvistettu 14.11.1980). Tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Alueella on asemakaavan laatimiseksi rakennuskielto 12561, joka päättyy 11.12.2020.

Kiinteistön omistaja on hakenut päiväkotihankkeelle poikkeamista asemakaavasta. Päätösesitys, kiinteistön käyttötarkoituksen muutoksesta päiväkotikäyttöön, käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa 10.11.2020.

Tontilla sijaitsee vuonna 1983 valmistunut, kuusikerroksinen liike- ja toimistorakennus. Katutaso on tilat suunniteltiin alun perin pankki- ja myymälätilaksi ja ylemmissä kerroksissa oli toimistoja ja ylimmässä kerroksessa saunaosasto neuvottelutiloineen sekä teknistä tilaa. Tiloissa on tehty vain vähäisiä muutoksia ja tällä hetkellä katutasossa on liiketilaa ja toimistotilat ovat olleet tyhjillään vuodesta 2017. Talossa on kolme kellarikerrosta ja ylimpään kellariin on sijoitettu 12 autopaikkaa. Ajo kellaritiloihin tapahtuu tontin 5/89/7 kautta.

Iso Roobertinkatu on kävelykatu, eikä kiinteistöön kohdistu merkittäviä liikenteestä aiheutuvia ympäristöhäiriöitä. Kävelykatu luo turvallisen liikenneympäristön päiväkodin sisäänkäynnin yhteyteen. Rakennuksen sisäpiha muutetaan lasten leikkipihaksi, lisäksi ympäristön puistot toimivat lasten ulkoilualueina.

Rakennuksen tilat ovat muutettavissa perusparantamalla lasten päiväkotitoiminnan tarpeisiin. Rakennuksen katutaso kerrokseen rakennetaan päiväkodin sisäänkäyntitilat

aputiloineen, muut tilat pysyvät liiketiloina. Kerroksiin 2-6 rakennetaan päiväkodin kaikki muut tilat.

### 3 Hankkeen tarpeellisuus

#### Alueellinen tarkastelu ja toiminnalliset perustelut

Hanke sijoittuu Ullanlinnan peruspiirin alueelle. Viimeisimmän väestöennusteen mukaan Ullanlinnan peruspiirissä 1–6 -vuotiaiden määrä kasvaa noin 200 lapsella vuoden 2019 lopusta ja vuoden 2033 loppuun mennessä, kun tarkastellaan kaikkia kieliryhmiä. Vuoteen 2025 mennessä varhaiskasvatusikäisten määrä kuitenkin ensin laskee tällä alueella noin 50 lapsella. Väestönkasvu kohdistuu suomen- ja muun kielisiin lapsiin ja ruotsinkielisten lasten määrän ennustetaan pysyvän lähes nykyisellään.

#### Tilahanke korvaa seuraavat tilat / toimipaikat

Hankkeessa korvataan Daghemmet Albertin nykyiset väliaikaiset tilat, sillä Marian sairaala-alueella sijaitsevan Daghemmet Albertin tiloista joudutaan luopumaan alueen kehittämisen toteutuessa. Päiväkodille ei olla löydetty uusia korvaavia tiloja.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala selvittää, mistä pienistä, huonokuntoisista vuokratiloista voidaan lisäksi luopua hankkeen toteutumisen myötä.

#### Tekniset perustelut

Tilat sijaitsevat kantakaupungin alueella, jossa lasten päiväkotikäyttöön soveltuvia tiloja ja tontteja on vähän. Iso Roobertinkatu 23:n toimistotalon tilat ovat muutettavissa teknisesti ja toiminnallisesti soveltuviksi lasten päiväkotikäyttöön. Toimistotalon sijainti kävelykadun varrella tarjoaa turvallisen ympäristön päiväkodin jalankulkuliikenteelle ja edistää julkisten palvelujen saavutettavuutta joukkoliikenteellä; lähin raitiovaunu- ja bussipysäkki on alle 50 metrin päässä.

Kiinteistön omistaja vastaa siitä, että rakennus on terveellinen ja turvallinen lasten päiväkotikäytössä.

*Liite 1a Tarveselvitys suomenkielinen*

*Liite 1b Tarveselvitys ruotsinkielinen*

*Liite 2 Tarveselvitys*

### 4 Hankkeen laajuus ja laatu

#### Toiminnan kuvaus

Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Rakennuksessa tulee toimimaan 240 tilapaikkainen päiväkotitoiminta, joka tarjoaa varhaiskasvatus ja esiopetustoimintaa 1-6 vuotiaille lapsille.

Päiväkodissa tulee työskentelemään arviolta 45 hoito- ja kasvatushenkilöä riippuen lasten ikäjakaumasta. Ruokapalvelu- ja siivoushenkilöstöä on yhteensä 4-5 henkilöä.

#### Hankkeen laajuus

Vuokra-alue, 2466 htm<sup>2</sup>, joka käsittää rakennuksen ensimmäisestä kerroksesta 153 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup> ja koko 2. - 6. kerrokset, yhteensä 2134 m<sup>2</sup> sekä 2.-5. kerroksen sisäiset portaat 154 m<sup>2</sup>. Lisäksi vuokra-alue sisältää 926 m<sup>2</sup>:n suuruisen sisäpiha-alueen.

Rakennuksen vuokratiloihin tulevien tilojen pinta-alan tunnusluvut ovat 2919 brm<sup>2</sup>, 2466 htm<sup>2</sup>.

## Laatutaso

Hanke toteutetaan Helsingin lasten päiväkotirakennusten normaalin laatutason mukaiseksi. Hankkeessa tavoitellaan monikäyttöisiä tiloja, jotka mahdollistavat nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestämisen pienryhmissä. Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan Helsingin kaupungin päiväkotien suunnitteluohjetta; Päiväkodin käsikirja 2019.

Hankkeessa toteutetaan nykyvaatimusten mukaiset tilat, jotka ovat esteettömät ja toiminnallisesti kaikille oppijoille sopivat sekä lasten kasvua ja kehitystä tukevat. Tilat toteutetaan ajanmukaisesti kiintokalustuksen ja varustuksen osalta. Tilojen ja käytävien akustiikka toteutetaan käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla. Uusia wc-tiloja rakennetaan tilapaikkaluvun vaatima määrä. Uudet rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia. Erityistä huomiota kiinnitetään sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, äänenvaimennukseen ja esteettömyyteen.

Tontin piha-alue on kantakaupungissa verrattain iso sekä suojaisa ja sopii siten päiväkodin ulkoilupihaksi. Sisäpiha muutetaan päiväkotikäyttöön soveltuvaksi. Ulkoiluun ja retkeilyyn hyödynnetään myös lähialueiden julkisia viheralueita kuten Sinebrychoffin puistoa ja Johanneksenpuistoa.

## Kiinteistön omistajan teettämiä muutoksia:

Kiinteistön omistaja hakee kohteeseen poikkeusluvalla rakennusluvan ja toteuttaa tiloissa käyttäjän tarpeeseen pohjautuvan tilaohjelman mukaiset peruskorjaus- ja muutostyöt.

Rakennus suunnitellaan varhaiskasvatuksen tiloiksi Helsingin kasvatus- ja koulutusyksikön käyttöön. Trium Arkkitehdit Oy on laatinut hankkeelle viitesuunnitelmat ja rakennustapaselostuksen, jotka ovat tämän hankesuunnitelman liitteenä.

Perusparannuksen lähtökohtana ovat:

- sisäilmasto-luokka S2, lukuun ottamatta kesäajan huippulämpötiloja
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeessa laaditaan rakennusluvan edellyttämä kosteudenhallintasuunnitelma.

Tilat vastaanotetaan kiinteistön omistajalta valmiina, viitesuunnitelmien ja Helsingin kaupungin suunnitteluohjeiden ja Päiväkodin käsikirjan 2019 mukaisesti toteutettuina.

Vuokralaisen vastuulle jää irtokalustus ja toimintaan liittyvien irtaimien varusteiden hankinta. Hankkeen aikana kiinteistössä mahdollisesti ilmenevät rakennustekniset lisä- ja muutostyötarpeet eivät vaikuta vuokraan, vaan sisältyvät vuokratarkoitukseen. Kiinteistön omistaja hakee muutostöille tarvittavan rakennusluvan.

## 5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Ei erityisvaatimuksia.

## 6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Kiinteistön omistaja hakee hankkeelle ympäristösertifikaattia Breeam-sertifiointijärjestelmän mukaisesti. BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) -luokitus pohjautuu yhteiseen eurooppalaiseen normistoon ja on siksi Euroopan johtava rakentamisen ympäristöluokitusjärjestelmä. BREEAM luokituksen mittareita voidaan kansallisesti soveltaa huomioimaan myös suomalaiset parhaat käytännöt, mikä helpottaa vaatimusten soveltamista hankkeessa. BREEAM-järjestelmässä paikallinen arvioitsija tarkistaa vaatimusten täyttymisen hankkeessa. BRE (Building Research Establishment) myöntää sertifioinnin arvioitsijan raportin perustella laatuauditoinnin jälkeen. Sertifioitavat rakennukset luokitellaan täytettyjen kriteerien perusteella viiteen eri luokkaan: Pass, Good, Very Good, Excellent ja Outstanding.

Iso Roobertinkatu 23 kiinteistölle haetaan Very Good luokkaa, joka on vaatimusluokaltaan arvioitu LEED Goldia vastaavaksi.

Hankkeen sijainti kantakaupungissa edistää julkisten palvelujen saavutettavuutta joukkoliikenteellä.

Jätehuolto:

Kohteeseen järjestetään tilat ja keräysvälineet jätteiden tehokkaaseen lajitteluun (yhdyskuntajätteet: biojäte, kartonki ja pahvi, paperi, lasi, metalli, muovipakkaukset ja sekajäte sekä vaaralliset jätteet).

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 tavoitteita, joista painotetaan:

- 1 Kustannustehokkuus
- 2 Eriarvoistumisen vähentäminen
- 3 Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt
- 4 Vastuullinen taloudenpito

### Hankkeen riskit

Rakennuksen sijainti Helsingin ydinkeskustassa, tiiviissä korttelirakenteessa kävelykadun varrella vaikeuttaa työmaajärjestelyjä. Työmaan materiaalikuljetusten turvallisuuteen sekä työstä naapurikiinteistölle ja kävelykadulle aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.



## 7 Rakentamiskustannukset

## 8 Tilakustannus käyttäjälle

Kaupunkiympäristön toimitilavuokrausyksikön päällikkö vuokraa Sponda Investment Properties A Oy:ltä yhteensä 2 466 htm<sup>2</sup>:n tilat sekä 926 m<sup>2</sup>:n piha-alueen 15 vuoden määräaikaiselle vuokra-ajalle.

Tilakustannus käyttäjälle on enintään 30,26 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 74 621 euroa/ kk ja yhteensä 895 454 euroa/vuosi. Tilakustannus muodostuu kaupunkiympäristön toimialan kiinteistön omistajalle maksamasta kokonaisvuokrasta sisältäen pääomavuokran 22,61 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, ylläpitovuokran 5,65 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja varauksen lisä- ja muutostöihin 1,0 euroa/htm<sup>2</sup>/kk sekä kaupunkiympäristön toimialan vastuulla olevien ylläpitotehtävien ylläpitokulusta 0,5 euroa/htm<sup>2</sup>/kk ja kaupunkiympäristön toimialan hallintokulusta 0,50 euroa/htm<sup>2</sup>/kk.

Ylläpitovuokran suuruus määräytyy vuodeksi kerrallaan toteutuneiden kustannusten perusteella, siten että ylläpitokulujen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden ylläpitovuokran määrässä.

Käyttäjä vastaa itse käytösähköstä ja käytön aikana mahdollisista välttämättömistä laitteiden ja materiaalien uusintoista.

## 9 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu ja kiinteistön omistaja vastuunjakotaulukon mukaan.

Toiminnan käynnistämiskustannukset: Muuttokustannukset 34 000 €, siivouskustannukset 66 000 €/ vuosi, käynnistämiskustannukset 216 000 €, alv 0%.

## 10 Hankkeen aikataulu

Toteutuksen suunnittelu 10/2020 - 02/2021, rakentaminen 12/2020 – 12/2021. Tavoitteena on, että päiväkotitoiminta tiloissa alkaa 1.1.2022.

*Liite 3 Viiteseunnitelmat*

## 11 Rahoitussuunnitelma

Hanke sisältyy vuokrahankkeena vuoden 2020 talousarvioesityksen vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2022 - 2037.

Hankkeen rahoituksesta vastaa kiinteistön omistaja. Pääomavuokran määrään eivät vaikuta muutostöiden toteutuvat kustannukset.

## 12 Väistötilat

Hankkeella ei ole väistötilatarvetta.