

Päiväkoti Borgströminmäki

Föglönkuja 1, 00590 Helsinki



Uudisrakennus

Hankennumero 8084940



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Päiväkoti Borgströminmäki				Hankenumero 8084940	
Osoite Föglönkuja 1, 00590 Helsinki				Rakennustunnus (RATU)	
Sijainti 49. kaupunginosa, Laajasalo (Kruunuvuorenranta), tontti 49044/2				Kohdenumero 4656	
Käyttäjä/toiminta Varhaiskasvatusvirasto /päiväkoti ja Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy/ asukastila				Tilapaikat päiväkodissa 142	
Rakennuksen laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³
		1595	1286	1139	6250
Hankkeen tarpeellisuus Laajasalon peruspiirissä 1-6–vuotiaiden suomen- ja muunkielisten lasten määrä kasvaa väestöennusteen mukaan vuosina 2016-26 noin 850 lapsella. Väestönkasvu kohdistuu erityisesti Kruunuvuorenrannan alueelle. Lpk Borgströminmäen hanke sisältyy talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosina 2017-2018 toteutettavana kohteena.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 5/2016 RI 108,9 THI 160,2					
		brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Päiväkoti	1272	1048,5	921	4 696 000	€
Asukastila	323	237,5	218	1 174 000	€
Yhteensä	1595	1286	1139	5 870 000	€
Investointikustannusten jakautuminen				3680	€ / brm ²
Kustannukset jakautuvat päiväkodin ja asukastilan pinta-alojen suhteessa; 4/5 päiväkodille ja 1/5 asukastilalle eli 4 696 000 +1 174 000 = 5 870 000 euroa.				4565	€ / htm ²
Varhaiskasvatuksen omassa käytössä oleva huoneistoala on 1048,5 htm ² ja sen lisäksi tulee asukastilasta käyttöajan suhteessa huoneistoalaa 90 htm ² ja näin ollen kokonaishuoneistoala on 1138,5 htm ² . Varhaiskasvatukselle tulevat kustannukset ovat noin 5 141 028 euroa.				kustannus /tila- paikka 36 204	€
Tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (htm ²)	20,70	4,50	25,20	28 690	344 290
Nykyinen vuokra (htm ²)					
Toiminnan käynnistämiskustannukset ovat noin 86 000 euroa					
Hankkeen aikataulu Hankesuunnittelu 1/2016-5/2016, Yleissuunnittelu 5/2016-6/2016, Toteutussuunnittelu 8/2016-12/2016, Toteutus 5/2017-syksy/2018					
Rahoitussuunnitelma Kaupunginvaltuuston hyväksymän talousarvion talonrakennushankkeiden ohjelmassa vuosille 2016 -2025 hanke on esitetty vuosina 2017-2018 toteutettavana hankkeena					
Väistötilat Ei ole tarvetta.				Väistötilojen kustannus Ei ole.	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennus toteutetaan yhteishankkeena Helsingin kaupungin ja Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n keskinäisenä kiinteistö-osakeyhtiöhankeena. Kiinteistöviraston tilakeskus toimii koko hankkeen rakennushankkeeseen ryhtyvänä.					
Lisätiedot					



Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	5
2	Toteutus- ja hallintamuoto.....	5
3	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	5
4	Alueellinen tarkastelu ja hankkeen tarpeellisuus.....	6
5	Toiminnan kuvaus, hankkeen laajuus ja laatu.....	6
6	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	8
7	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	8
8	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	9
9	Rakentamiskustannukset.....	9
10	Tilakustannus varhaiskasvatusvirastolle	9
11	Käyttötalous.....	9
12	Rahoitusuunnitelma	10
13	Hankkeen aikataulu	10
14	Väistötilat.....	10

Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1	Suunnittelutyöryhmä
Liite 2	Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus
Liite 3	Tilaohjelma
Liite 4	Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
Liite 5	Viitesuunnitelmat
Liite 6	Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (nähtävänä tilakeskuksessa)

Liite 8	Laatutason tarkennettu kuvaus / rakennustapaselostus
Liite 9	LVI-tekniset tavoitteet / lvi-selostus
Liite 10	Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet / sähköselostus
Liite 11	Pintavesissuunnitelma
Liite 12	Pihatytöt
Liite 13	Paloteknillinen selvitys, muistio
Liite 14	Esteettömyystarkastelu, muistio
Liite 15	Elinkaaritavoitteet, kustannukset, esitetään suunnitelmissa
Liite 16	Riskien arviointi
Liite 17	Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)
Liite 18	Investointilaskelmaehdotus
Liite 19	Mahdolliset lausunnot (työsuojelutoimikunta, kaupunkikuvaneuvottelukunta, alueryhmä)



1 Hankkeen perustiedot

Lasten päiväkoti Borgströminmäki on uudisrakennushanke. Kohteen osoite on Föglönkuja 1, 00590 Helsinki.

Hankkeen pääasiallinen käyttötarkoitus on päiväkoti. Käyttäjähallintokuntana on varhaiskasvatusvirasto. Hanke on suunniteltu varhaiskasvatusviraston, kiinteistöviraston ja rakennusviraston yhteistyönä. Asukastila on suunniteltu yhdessä Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n edustajien ja heidän ohjeistuksen mukaan.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennus toteutetaan yhteishankkeena Helsingin kaupungin ja Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n keskinäisenä kiinteistöosakeyhtiöhankeena.

Kiinteistöyhtiön osakekannasta noin 80 % osuus tulee Helsingin kaupungin omistukseen ja 20 % osuus Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n omistukseen.

Kiinteistöviraston tilakeskus toimii koko hankkeen rakennushankkeeseen ryhtyvänä siten, että Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy ostaa asukastilan osakekannan kaupungilta erikseen sovittavan aikataulun mukaisesti siten, että koko omistusoikeus on siirtynyt Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:lle viimeistään hankkeen käyttöönottohetkellä. Kauppahinta tulee olemaan omistusoikeuksien suhteessa jaettu osuus koko hankkeen toteutuneesta kokonaiskustannuksesta.

Kiinteistön ylläpidon hoidosta sovitaan kiinteistöyhtiön muodostamisen yhteydessä.

3 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Sijainti ja kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee Kruunuvuorenrannassa, Föglönkujan ja Jurmonkujan risteyksessä (kortteli 49044, tontti 2). Asemakaavan numero on 12000 ja asemakaavamerkintänä YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen rakennuksen, jonka kerrosala on päiväkodin osalta 1200 kem² ja asukkaiden harraste- ja koontumistilan osalta 300 kem².

Rakennuspaikka ja rakentamiskelpoisuus

Tontin korkeusasema laskee tontin pohjoisosasta eteläosaan noin – 2m, rakennuspaikalla maan pinta-osat ovat sekalaista täyttömaata.

Kunnallistekniset liittymät

Kiinteistö liitetään HSY:n vesi- ja viemäriverkostoon sekä Helsingin Energian kaukolämpöverkostoon.

Rakennus liitetään pienjänniteliittymänä Helsingin Energian sähkönjakeluverkkoon Jurmonkujan katujakokaappiin liitettävällä kaapelilla. Rakennuksen tietoliikenneverkko liitetään Elisän kuituverkon Föglönkujan puoleiseen liittytäpisteeseen.



Liikenne, saattoliikenne ja pysäköinti

Rakennus sijoittuu Föglönkujan ja Jurmonkujan kulmaukseen kallioiseen lähivirkistysalueeseen rajautuen. Liikenteellisesti keskeinen sijainti alueella on rakennuksen saavutettavuuden kannalta hyvä. Saattoliikenne tapahtuu normaaliin tapaan kadulta sallien lyhytaikaisen pysäköinnin. Pysäköintipaikat sijoittuvat päiväkodin pihalle.

4 Alueellinen tarkastelu ja hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu ja hankkeen tarpeellisuus

Lasten päiväkoti Borgströminmäki, kaakkoisella varhaiskasvatusalueella, kuuluu rakentuvan Kruunuvuorenrannan palveluverkkosuunnitelmaan. Helsingin strategianmukainen päiväkotien tilankäytön tehostaminen tarkoittaa, että uusilla alueilla päiväkotien lukumäärää on arvioitava sekä huomioitava tilankäytön tehostaminen yksikkökohtaisesti ja osana koko alueen palveluverkkoa. Varhaiskasvatusviraston tavoitteena on saada uusien alueiden lapsiperheille riittävät ja oikea-aikaiset varhaiskasvatuspalvelut lähipalveluina.

Laajasalon peruspiirissä 1-6 – vuotiaiden määrä lisääntyy väestöennusteen mukaan seuraavan kymmenen vuoden aikana merkittävästi. Suomen- ja muun kielisten lasten määrä tulee kasvamaan ennusteen mukaan Laajasalossa noin 850 lapsella vuoteen 2026 mennessä. Erityisen voimakkaasti kasvu tulee kohdistumaan Kruunuvuorenrannan rakentuvalla alueelle. Päivähoitopaikkojen tarve kasvaa ennusteen mukaan Laajasalon alueella kaikkiaan noin 510 tilapaikan verran.

Päiväkoti Borgströminmäki on Kruunuvuorenrannan alueen ensimmäinen päiväkoti, jonka arvioidaan valmistuvan tämän hetkisen tiedon mukaan vuonna 2018. Seuraavan alueelle suunnitellun päiväkodin, päiväkoti Hopealaakson, arvioitu valmistumisaika on vuonna 2021.

Toiminnalliset perustelut

Päiväkoti Borgströminmäki on neljäs YY-KAA-KOO rakentamisen kehittämisprojektin päiväkotien tilasuunnittelussa on otettu huomioon valmisteilla olevan konseptikäsikirjan ohjeet ja laatutaso sekä jo käytössä olevien konseptipäiväkotien Satakielen, Laajasuon ja Alppikylän käyttäjien ja asiantuntijoiden palautteita tiloista ja niiden toimivuudesta.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Hankkeen suunnittelun lähtökohtana on ollut tilankäytön tehostaminen kaupunginvaltuuston määrittelemien strategiatavoitteiden mukaisesti. Hanke on Kruunuvuorenrannan alueen ensimmäinen julkinen palvelurakennus. Tilat on suunniteltu joustaviksi ja monikäyttöisiksi.

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

5 Toiminnan kuvaus, hankkeen laajuus ja laatu

Päiväkodin toiminnan kuvaus

Päiväkoti Borgströminmäkeen suunnitellaan päivähoitoa 142:lle, 1-6 -vuotiaalle lapselle. Varhaiskasvatus toteutuu päivähoidossa hoidon, kasvatuksen ja opetuksen kokonaisuutena painottuen eri tavoin eri-ikäisillä lapsilla ja eri tilanteissa. Toiminta on tietoista ja tavoitteellista kasvatusta ja opetusta, jolloin päivähoidon henkilöstön tehtävänä on suunnitella toimintaa ja rakentaa ympäristöä, joka tukee lasten hyvinvointia ja jossa näkyy lapsille ominainen tapa toimia. Toimintaa tukee tilojen muunneltavuus ja tilojen joustava käyttö erilaisiin toimintoihin.



Lapsiryhmät muodostetaan yhden, kahden tai kolmen hoito- ja kasvatustehtävissä olevan henkilön ryhmistä. Lapsiryhmät muodostetaan sen mukaan, mikä on kulloisenkin toiminnan kannalta tarkoituksenmukaista. Toiminnallisissa ryhmissä otetaan huomioon myös lasten ystävyysuhteet sekä lasten keskinäisen osallisuuden toteutuminen.

Helsingissä päiväkotien tilasuunnittelussa painotetaan tilojen muunneltavuutta ja monikäyttöisyyttä.

Ympäristön tulee tukea lasten hyvinvointia ja mahdollistaa lapsille ominainen tapa toimia: leikkiminen, liikkuminen, taiteellinen kokeminen, ilmaiseminen ja tutkiminen.

Pitkäkestoiset leikit saavat jäädä paikoilleen, kehkeytyville taide- ja tutkimusprojekteille on paikkansa ja leppäminen tapahtuu sopivissa tiloissa.

Ulkoleikkialueen, sisäänkäyntien ja sisältä ulos aukeavien näkymien suunnittelussa kiinnitetään huomiota mahdollisuuteen viedä lasten toimintoja ulkoilualueelle. Piha-alueelle sijoitetaan ulkoiluvälinevarastot ja katos sekä leikkivälineitä. Tontti aidataan kauttaaltaan.

Päiväkodissa tulee työskentelemään noin 27 hoito- ja kasvatushenkilöä riippuen hoidossa olevien lasten määrästä. Ruokapalvelu- ja siivoushenkilöstöä on päiväkodissa 3-4 henkilöä.

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n toiminta

Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n käyttöön tulee asukastila, joka tulee olemaan alueen asukkaiden vapaa-ajanvietto- ja harrastuspaikka, ja jonka tiloista osaa vuokrataan varhaiskasvatustilavirastolle.

Hankkeen laajuus

Päiväkodin tilapaikkaluku tulee olemaan noin 142 tilapaikkaa, mitoitusperusteena on 8 htm²/tilapaikka. Toiminnallisena tavoitteena on, että tilat tukevat toisaalta pienryhmätoimintaa, toisaalta tarjoavat hyvät mahdollisuudet spontaaniin leikkiin ja luovaan toimintaan. Suunnittelun lähtökohtana on ollut toiminta pienryhmissä, mutta toiminta on mahdollista järjestää tarpeen mukaan erikokoisille ryhmille.

Koko hankkeen laajuus on:

- Bruttoala 1595 brm²
- Huoneistoala 1286 htm²
- Hyötyala 1139 hyöty-m²

josta päiväkodin laajuus on:

- Bruttoala 1272 brm²
- Huoneistoala 1048,5 htm² (tilapaikka-ala on sama kuin huoneistoala)
- Hyötyala 921 hyöty-m²

ja josta asukastilan laajuus on:

- Bruttoala 323 brm²
- Huoneistoala 237,5 htm²
- Hyötyala 218 hyöty-m²

Laatutaso

Kiinteistö toteutetaan tämän päivän laatutasoa noudattaen, voimassa olevien rakennusmääräysten ja ohjeiden sekä Helsingin kaupungin ohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveelliseksi, turvallisiksi, viihtyisiksi ja ajanmukaisiksi.



Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota paloturvallisuuteen, esteettömyyteen, sisäilman laatuun, äänenvaimennukseen sekä valaistukseen, siten että tilat soveltuvat myös aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille, nuorille ja aikuisille. Rakenteiden, materiaalien, kalusteiden ja varustusten tulee olla kulutusta kestäviä, helposti puhdistettavia ja käyttökustannuksiltaan edullisia. Suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan kestävän kehityksen periaatteet.

Arkkitehtisuunnittelu ja esteettömyystarkastelu

Rakennus on 2- kerroksinen, betonirunkoinen, väli- ja alapohjana ontelolaatasto. Rakennus perustetaan paaluille. Ulkopuoliset porras- ja parvekerakenteet ovat betonia ja pilarit teräspilareita. Ulkovarasto on puurunkoinen.

Pihalla on turvalliset leikkivälineet eri-ikäisille lapsille.

Rakennus on suunniteltu esteettömäksi.

Rakennesuunnittelu, lvia-suunnittelu ja sähkösuunnittelu

Erikoisuunnittelun lähtökohdat on esitetty tämän hankesuunnitelman liitteessä 4, Rakennusosat ja tekniset järjestelmät.

<i>Liite 3</i>	<i>Tilaohjelma</i>
<i>Liite 4</i>	<i>Rakennusosat ja tekniset järjestelmät</i>
<i>Liite 5</i>	<i>Viitesuunnitelmat</i>

6 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Kiinteistö on laatutasoltaan normaalia päiväkotitasoa, ei erityisvaatimuksia.

7 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hanke toteutetaan Helsingin kaupungin palvelurakennusten matalaenergiarakentamisohjeiden mukaisesti.

Rakennuksen energiatodistusluokan tavoitearvo on B.

Kesäajan huonelämpötilat on suunniteltu pidettäväksi tavoitearvoissa passiivisilla aurinkosuojaratkaisulla.

Elinkaaritavoitteet

Rakennuksen perustusten ja rungon käyttötavoitteiksi määritellään 100 vuotta, muille rakennusosille tavoiteikätyöt valitaan rakenneratkaisun mukaisesti.

Talotekniikan käyttöikätaavoitteet ovat 10...50 vuotta järjestelmästä riippuen. 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.

Sisäilmastotavoitteena ovat sisäilmastoluokituksen 2008 luokan S2-S3 mukaiset olosuhteet.

Sisäilmastoluokituksen S2 mukaan ilmanvaihtojärjestelmän ja rakennustöiden puhtausluokka on P1.



8 Vaikutusten ja riskien arviointi

Hanke sisältyy kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti valtuuston hyväksymään investointi- ja toimintaraamiin. Hankkeessa varataan lapsikohtaista huoneistoalaa 8 m^2 / samanaikaisesti läsnä oleva lapsi, eli tilankäyttöä on tehostettu vuonna 2013 tehdyn kaupunginvaltuuston linjauksen mukaisesti.

Alueen muu rakentaminen on käynnissä samaan aikaan, joka rajoittaa ja vaikeuttaa työmaalogistiikan järjestelyjä. Työmaan ympärillä ja läheisyydessä on sekä Kruunuvuorenrannan rakentamisvaiheessa että osin jo käytössä olevia uusia asuinrakennuksia. Tämä tulee huomioida kaikessa työmaan toiminnassa (pöly, melu, liikenne ja logistiikka yms.). Tonttia ympäröivillä katualueilla kulkee sähkö- ja telekaapeleita, vesi- ja viemäriinjoja sekä alueellisen jäteputkiston runkolinjoja, jotka tulee ottaa huomioon suunniteltaessa työmaa-alueen käyttöä, maarakennustöitä sekä pohja- ja perustusrakenteita.

Hankkeesta on laadittu toteutukseen liittyvien erityspiirteiden alustava riskiarvio, jota täydennetään hankkeen edetessä. Hankkeelle laaditaan suunnittelua ja rakentamista varten turvallisuusasiakirja, jossa annetaan tarkempaa tietoa hankkeeseen liittyvistä poikkeuksellisista ongelmista ja vaaratekijöistä.

9 Rakentamiskustannukset

Koko hankkeen enimmäishinta on tilakeskuksen kustannusarvion mukaan 5 870 000 € alv 0 % ja 7 278 800 € alv 24 %. Päiväkodin omien tilojen osuus rakentamiskustannuksista on 4/5 eli 4 696 000 € alv 0 % ja 5 823 040 € alv 24 %.

Lisäksi varhaiskasvatusvirastolle tulee asukastilasta ($237,5 \text{ htm}^2$) käyttöaikojen suhteessa huoneistoalaa noin 90 htm^2 ja näin ollen kokonaishuoneistoala on $1138,5 \text{ htm}^2$. Varhaiskasvatuksen kustannukset ovat yhteensä noin 5 141 028 euroa (alv 0 %).

Koko hankkeen kustannukset bruttoalaa kohden ovat 3 680 €/br m^2 alv 0 % ja huoneistoalaa kohden 4 565 €/ht m^2 alv 0 %.

Päiväkodin kustannukset bruttoalaa ($1 272 \text{ brm}^2$) kohden ovat 3 692 €/br m^2 (alv 0 %) ja huoneistoalaa ($1138,5 \text{ htm}^2$) kohden 4 515 €/ht m^2 (alv 0 %). Kustannus tilapaikkaa kohden on 36 204 euroa.

Kustannukset ovat toukokuun 2016 tasossa RI=108,9 ja THI=160,2.

10 Tilakustannus varhaiskasvatusvirastolle

Päiväkodin vuokra-arvio varhaiskasvatusvirastolle on yhteensä 25,20 €/ht m^2 /kk, josta pääomavuokran osuus on 20,70 €/ht m^2 /kk ja ylläpitovuokran osuus 4,50 €/ht m^2 /kk (sisältäen tilakeskuksen hallintokulua 0,50 €/ht m^2 /kk). Päiväkodin vuokratkustannukset ovat noin 28 690 €/kk ja vuodessa 344 290 €/v. Vuokratkustannukset yhtä tilapaikkaa kohden kuukaudessa ovat n. 202 €/kk, (tilapaikkoja 142).

Tilakeskuksen vuokran laskentaperusteena on 3 % tuotto ja 30 vuoden poisto aika.

11 Käyttötalous

Hankesuunnitelmavaiheessa arvioidut käyttökustannukset ilman vuokratkustannuksia ovat noin 1 560 000 euroa / vuosi, josta varhaiskasvatusviraston henkilöstömenojen osuus on 1 190 000 euroa/vuosi.



Päiväkotitoiminnan käynnistämiskustannukset noin 86 000 euroa.

12 Rahoitussuunnitelma

Kiinteistölautakunnan talousarvioesityksessä talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmaksi vuosille 2016-2025 hanke on esitetty vuosina 2017-2018 toteutettavaksi hankkeeksi.

13 Hankkeen aikataulu

Rakennustöiden on suunniteltu käynnistyvän toukokuussa 2017. Hankkeen arvioidaan valmistuvan syksyllä vuonna 2018.

Liite 6 Hankkeen aikataulu

14 Väistöilat

Hanke on uudisrakennushanke, väistötiloille ei ole tarvetta.