

Lpk Nuotti, korvaava uudisrakennus Pieksupolku 5, 00720 Helsinki





Hankesuunnitelma
15.10.2020

Lpk Nuotti, korvaava uudisrakennus
Pieksupolku 5
00720 Helsinki

Yhteenveto

Hankkeen nimi Lpk Nuotti, korvaava uudisrakennus				Hankenumbero 2821U20114			
Osoite Pieksupolku 5, 00720 Helsinki				Rakennustunnus (RATU)			
Sijainti Kaupunginosa 37 Pukinmäki, kortteli 21, tontti 15				Kiinteistöobjekti 2293			
Käyttäjä/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, varhaiskasvatus ja esiopetus				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 210			
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot				brm ²	htm ²	hym ²	m ³
Hankkeen tarpeellisuus Hankkeella korvataan Lpk Nuotin nykyiset, osoitteessa Erkki Melartinintie 2 sijaitsevat tilat. Ne koostuvat neljästä erillisestä rakennuksesta, mikä on toiminnan järjestämisen kannalta haastavaa. Rakennukset ovat korjausten tarpeessa, eivätkä tilat vastaa nykypedagogiikan vaatimuksia. Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvioiman tarpeen perusteella uudisrakennus on mitoitettu 48 tilapaikkaa suuremmiksi kuin nykyiset tilat. Uudisrakennus suunnitellaan siten, että sen yhteiset tilat mahdollistavat myös kuntalaiskäytön.							
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 8/2020 RI 103,9; THI 186,8)							
				brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus				2 155	1 683	1 460	€
Muutos / Korjaus / Perusparannus							€
Yhteensä				2 155	1 683	1 460	9 480 000 €
Investointikustannusten jakautuminen				4 399 € / brm ²			
				5 633 € / htm ²			
				45 143 € / asiakas			
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle							
		po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v	
Tuleva vuokra (1 683 htm ²)		25,60	6,53	32,13	54 075	648 897	
Nykyinen vuokra (htm ²)							
Toiminnan ja tietohallinnon käynnistämiskustannukset noin 166 000 €, muutokustannukset noin 23 000€.							
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 10/2020- 9/2021, rakentamisen valmistelu 10/2021- 2/2022, rakentaminen 3/2022- 6/2023.							
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 8 milj.€ vuosille 2020- 23 siten, että hankkeen laajuus olisi noin 2 000 brm ² . Hankkeen toteutuksen edellyttämä 9,48 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.							
Väliaikainen tilaratkaisu Lpk Nuotin toiminta jatkuu nykyisissä tiloissa uudisrakennuksen valmistumiseen saakka. Näiden tilojen käyttö ei aiheuta kustannuksia uudisrakennushankkeelle, sillä kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa tiloista normaalin käytännön mukaista vuokraa.						Väistötilojen kustannusarvio	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.							
Lisätiedot Kustannuksia korottavia tekijöitä: <ul style="list-style-type: none">- Rakennuspaikka on rakennusteknisesti tavanomaista haastavampi. Rakennus on paalutettava ja pohjarakennustyöt vaativat runsaasti kaivu- ja täyttöjä.							

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.....	8
10	Ylläpito ja käyttötalous	8
11	Hankkeen aikataulu	8
12	Rahoitussuunnitelma	8
13	Väistötilat / välikainen tilaratkaisu.....	9
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	9

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän tarveselvitys
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 7 Rakennuspaikan tekninen selvitys, pohjarakennusluonnos
- Liite 8 Rakennustapaselostus
- Liite 9 Rakenneviitesuunnitelmat
- Liite 10 LVI-viitesuunnitelmat
- Liite 11 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat
- Liite 12 Pihan viitesuunnitelma
- Liite 13 Palotekninen selvitys
- Liite 14 Helsingin kaupungin elinkaaritavoitteet
- Liite 15 Jätehuollon suunnitteluohje
- Liite 16 Energiasuunnittelun yhteenveto
- Liite 17 Suunnittelussa huomioitava työturvallisuus
- Liite 18 Kosteudenhallinnan riskikartoitus
- Liite 19 Ympäristöpalvelun lausunto
- Liite 20 Esteettömyysasiamies, muistio

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Lpk Nuotti, korvaava uudisrakennus
Osoite:	Pieksupolku 5, 00720 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 37 Pukinmäki, kortteli 21, tontti 15
Laajuus:	2 155 brm ²
Hankennumero:	2821U20114
Kiinteistöobjekti:	2293
Rakennustunnus (RATU):	

Lpk Nuotti, korvaava uudisrakennus- hankkeella korvataan Lpk Nuotin nykyiset neljään eri rakennukseen sijoittuvat tilat. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen palvelukokonaisuus.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan, ympäristöpalvelujen ja pelastuslaitoksen edustajia sekä esteettömyysasiamiestä.

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 24.3.2020 hyväksynyt hankkeen 10.3.2020 päivätyn tarveselvityksen.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta

Rakennuspaikka sijaitsee Pukinmäen kaupunginosassa Pieksupolun päässä. Tontilla aiemmin sijainnut lpk Pieksun rakennus on purettu vuonna 2018. Tontilla on vuonna 1952 rakennettu Helsingin kristillisen koulun rakennus. Luonteeltaan rakennuspaikka on vehreää esikaupunkiympäristöä. Tontin välittömässä läheisyydessä on Närepuiston metsäinen alue.

Asemakaavan tunnus on 7538 ja se on tullut voimaan 28.4.1977. Uudisrakennuksen tontti sijaitsee korttelissa 21. Se on merkitty asemakaavaan YO- tunnuksella eli se muodostaa opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen.

Tontin laajuus on 23 691 m². Tonttitehokkuus on $e=0,3$ eli rakennusoikeutta tontilla on noin 7 100 m². Tontilla jo sijaitsevan Helsingin kristillisen koulun rakennuksen kerrosala on 3 711 kem². Rakennusoikeutta on näin jäljellä noin 3 390 kem². Päiväkodille varattava tontin osa on laajuudeltaan 8 790 m².

Rakennuspaikka sijaitsee asuinalueen laidalla. Lapset saatetaan päiväkotiin kävellen, polkupyörällä tai autolla. Tontille osoitetaan pysäköintipaikkoja 7 kpl ja lyhytaikainen pysäköinti onnistuu myös Pieksupolun varressa. Etäisyys julkisen liikenteen pysäkillä on noin viisi sataa metriä.

Uudisrakennus liitetään alueen olemassa oleviin vesi-, viemäri- ja sähköverkostoihin. Rakennus liitetään myös alueen kaukolämpöverkoston ja vesikatolle sijoitetaan aurinkopaneelit. Hulevesiä viivytetään tontilla ja ne johdetaan kaupungin sadevesiverkoston.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan arvion mukaan alueella on tarve pysyvälle päiväkodille.

Varhaiskasvatus järjestetään mahdollisuuksien mukaan lähipalveluina. Malmi- Pukinmäki-alueella on tehty alueellinen palveluverkkotarkastelu vuonna 2018-2019. Palveluverkon suunnittelussa on otettu huomioon rakenteilla ja olemassa oleva tilakapasiteetti.

Toimipisteen laajuudessa on huomioitu koko palvelualueen pitkän tähtäimen kehitys: väestöennuste, varhaiskasvatukseen osallistuminen ja uudisrakentaminen.

Toiminnalliset perustelut

Tilaratkaisun tavoitteena on turvallinen, terveellinen, tarkoituksenmukainen ja joustava oppimisympäristö, joka tukee monialaista oppimista, yhteisöllisyyttä sekä yksilön ja ryhmän kokonaisvaltaista hyvinvointia ja kehittymistä. Tilat toteutetaan siten, että niissä voidaan järjestää joustavasti toimintaa eri-ikäisille päiväkotilapsille.

Rakennuksen keskialueen yhteiset tilat sekä sali ovat asukkaiden ja muiden toimijoiden varattavissa iltaisin ja viikonloppuisin päiväkodin toiminta-aikojen ulkopuolella. Tämä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

Aidattu ulkoilupiha varustetaan eri-ikäisille päiväkotilapsille soveltuvilla välineillä. Pihan omaa luonnetta korostetaan hyödyntämällä tontin olemassa olevaa metsänomaista puustoa ja pinnanmuotoja.

Päiväkodille toteutetaan tontille leikkipihasta rajattu huoltoalue. Ajo huoltoalueelle tapahtuu asemakaavassa h- eli huoltoajomerkinällä varustettua kevyen liikenteen väylää pitkin.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Lpk Nuotti toimii tällä hetkellä neljässä eri rakennuksessa osoitteessa Erkki Melartinintie 2. Käyntiosoite on Jokipellontie 15. Villa Öller ja Villa Björkbacka ovat 1900-luvun alussa rakennettuja huviloita ja kaksi muuta rakennusta ovat valmistuneet 1988. Rakennukset ovat korjausten tarpeessa eivätkä niiden tilat ilman merkittäviä muutoksia vastaa nykyisen varhaiskasvatuspedagogiikan vaatimuksia.

Keskittämällä toiminta yhteen rakennukseen saadaan henkilökunnan osaaminen nykyistä tehokkaampaan käyttöön.

Liite 2 Käyttäjän tarveselvitys

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 päivähoitoyhteisön henkilöstön 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. Tilojen muunneltavuus ja joustavuus erilaisten oppimisympäristöjen rakentamiseen tukevat toimintaa.

Päiväkoti Nuotissa on tällä hetkellä 152 tilapaikkaa. Uudisrakennuksen tilat suunnitellaan 210:lle 1- 6-vuotiaalle lapselle. Tiloilla mahdollistetaan nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen. Rakennuksessa tulee työskentelemään arviolta 40 henkilöä varhaiskasvatuksen parissa. Henkilökunnan määrä riippuu lasten ikäjakaumasta.

Hankkeen laajuus

Laajuustiedot:

<i>Tontin ala</i>	<i>23 691 m², päiväkodille varattava alue 8 790 m²</i>
<i>Piha- alue</i>	<i>5 030 m², josta rakennettua päiväkotipihaa 2 135 m², loput ulkoilumetsikköä ja avokalliota.</i>
<i>Rakennusoikeus</i>	<i>7 107 kem²</i>
<i>Kerrosala</i>	<i>1 845 kem²</i>
<i>Bruttoala</i>	<i>2 155 brm²</i>
<i>Huoneistoala</i>	<i>1 683 htm²</i>
<i>Hyötyala</i>	<i>1 460 hym²</i>

Laatutaso

Rakennus on betonirunkoinen. Alapohja varustetaan tuulettuvalla alustilalla. Ala-, väli- sekä yläpohjien rakenteena toimii valtaosin ontelolaatasto. Rakennus perustetaan porapaalujen välityksellä kallion varaan.

Julkisivumateriaalina on tiili ja vesikatteena peltikatto, jossa alakatteena toimii bitumikermi. Ulkopuoliset porraskatteenat ovat betonia. Ulkovarasto on puurakenteinen ja sen julkisivut on tiili- ja puuverhottu.

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, nuorille ja aikuisille soveltuviksi. Rakennus suunnitellaan esteettömäksi.

Uudisrakennuksen toteutuksen yhteydessä päiväkodille rakennetaan aidattu piha. Ulkoilualueet varustetaan eri-ikäisille päiväkotilapsille sopivilla turvallisilla välineillä. Puustoinen osa pihasta säilytetään luonteeltaan metsänomaisena ja se mahdollistaa tavanomaista monipuolisemman toiminnan päiväkodin omalla pihalla.

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 kestävän kehityksen periaatteet.

Lpk Nuotin korvaava 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 jäähtytystä
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeeseen nimetään erillinen kosteudenhallintakoordinaattori.

Liite 3 Tilaohjelma

Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 5 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Uudisrakennuksen tontti sijaitsee kallioresurssialueella, jolla voimassa olevan maanalaisen yleiskaavan mukaan ei sallita maalämpökaivoja. Esillä ollut ehdotus uudeksi maanalaiseksi yleiskaavaksi ei riittävän selkeästi näytä muuttavan tilannetta, joten aikataulusyistä hankkeessa on edetty nykyisen kaavan linjausten mukaisesti ja rakennus liitetään olemassa olevaan kaukolämpöverkoston.

6 Hankkeen elinkaari- ja energiatavoitteet

6.1. Elinkaaritavoitteet

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

Elinkaaritavoitteet on asetettu Helsingin kaupungin palvelurakennusten elinkaaritavoitteiden mukaisesti. Tavoitteet koskevat käyttöikä, elinkaaren hiilijalanjälkeä ja elinkaarikustannuksia, hulevesien hallintaa ja viherkerrointa, resurssiviisautta, jätehuollon suunnittelua, kestävästä liikkumisesta, energiatehokkuutta, uusiutuvaa energiaa ja energiamittarointia. Nämä tavoitteet ja niiden toteuma hankesuunnitteluvaiheen tiedoin on kuvattu tarkemmin tämän hankesuunnitelman teknisessä asiakirjassa, liite 14.

Rakennukselle tullaan laskemaan elinkaaren aikainen hiilijalanjälki ympäristöministeriön laskentamenetelmällä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

6.2. 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.

Koska maalämpökaivoja ei alueella sallita, tarkastelujen perusteella jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu vaihtoehto, jossa lämmitystarve katetaan kaukolämmöllä. Vesikatolle asennetaan 16 kWp:n aurinkosähköjärjestelmä, jolla katetaan n. 17 % sähköntarpeesta.

Rakennukselle hankesuunnitteluvaiheessa laskettu E-luku₂₀₁₈ on 68 kWh_E/m²,a, ja se alittaa vaatimukseksi asetetun 80 kWh_E/m²,a.

Rakennuksen laskennallinen tavoite-energiankulutus (ostoenergia) on hankesuunnitteluvaiheen laskelmien perusteella noin noin 86 MWh sähköä sekä noin 130 MWh kaukolämpöä vuodessa.

Tarkemmat laskelmat lähtötietoineen on esitetty tämän hankesuunnitelman teknisiin asiakirjoihin kuuluvassa energiaraportissa, liite 16.

6.3. Jätehuolto

Suunnittelun lähtökohtana on mahdollistaa kaikkien erilliskerättävien jätteiden tehokas syntypaikkalajittelu.

Jätejärjestelmänä tässä hankkeessa ovat syväkeräyssäiliöt. Suunniteltujen säiliöiden määrä on yhteensä 5 kpl/ 5m³. Syväkeräyssäiliöissä kerätään sekajäte (2 kpl/5m³), biojäte (1 kpl/1,6m³), muovipakkaukset (1 kpl/3,2m³), kartonkipakkaukset ja pahvi (1 kpl/5m³), lasipakkaukset (1 kpl/1,6m³), pienmetalli (1 kpl/1,6m³) ja keräyspaperi (1 kpl/1,6m³).

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Uudishankkeen myötä saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät päiväkotitilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa. Nykyistä suurempi yksikkökoko mahdollistaa henkilökunnan tehokkaamman toiminnan verrattuna nykyisiin tiloihin.

Uudisrakennuksen myötä myös kuntalaiskäyttö tulee mahdolliseksi. Kuntalaiskäytön alue huomioidaan lukitusten ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa seuraavia Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 tavoitteita:

- 1 Asukaslähtöisyys, osallisuus, kustannustehokkuus
Julkisten tilojen käyttöä kuntalais- ja kulttuuritoimintaan edistetään mahdollistamalla rakennuksen yhteistilojen varaaminen silloin, kun päiväkoti ei niitä tarvitse.
- 2 Eriarvoistumisen vähentäminen
Nykyisiä tiloja yhtenäisemmän päiväkotiyksikön myötä lisätään varhaiskasvatuspalvelujen käyttäjien yhdenvertaisuutta.

- 3 Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt
Lpk Nuotin toiminta on nykyisin sijoitettu neljään eri rakennukseen, jotka eivät tiloiltaan vastaa nykyisiä vaatimuksia. Uusien tilojen myötä päiväkodille saadaan toimivuudeltaan ajanmukaiset tilat.
- 4 Ilmastovastuu
Uudisrakennus suunnitellaan ja toteutetaan alittamaan energiatehokkuudeltaan nykyiset vaatimukset ja huomattava osa sähköntarpeesta katetaan uusiutuvalla energialähteellä.
- 5 Vastuullinen taloudenpito
Nykyistä suurempi päiväkotiyksikkö tekee mahdolliseksi sen, että henkilökunnan osaaminen saadaan tehokkampaan käyttöön. Rakennusmateriaalien valinnassa kestävyys, korjattavuus ja helppo huollettavuus ovat toiminnallisten ominaisuuksien ohella ratkaisevia kriteerejä.

Hankkeen riskit

Rakennuspaikka on perustamisolosuhteiltaan vaativa. Pohjamaan laadusta ja pohjaveden korkeustasosta johtuen pelkät massanvaihdot eivät riitä ja rakennus tulee paaluttaa. Paalutus ja pohjarakennusolosuhteista aiheutuvat kaivut ja täytöt tulee suunnitella ja toteuttaa erityisen huolellisesti.

Uudisrakennuksen työmaa sijaitsee samalla tontilla Helsingin kristillisen koulun kanssa. Työmaan ympäristössä jatkuu myös normaali kävely-, pyöräily- ja ajoneuvoliikenne. Työmaa ei saa aiheuttaa vaaratilanteita tai kohtuutonta haittaa ympäristölleen.

Edellä mainitut asiat huomioidaan työmaan rajauksessa, työvaihesuunnittelussa, liikennejärjestelyissä ja liikennöivien henkilöiden perehdyttämisessä. Rakennustyömaa suljetaan ulkopuolisilta ja alueen merkintä ja rajausta tehdään selkeästi niin, että työmaa voidaan ohittaa helposti ja turvallisesti.

Uudisrakennuksen alhaisen energiankulutuksen mahdollistavat rakenteet tulevat olemaan hyvin tiiviitä. Rakenteiden rakennusaikaisen kustomisen ehkäisemiseksi suunnitteluvaiheessa laaditaan ohjeet valittavien materiaalien ja rakenteiden työnaikaiselle varastoinnille ja käsittelylle.

Hankkeen työturvallisuuteen liittyviä erityispiirteitä sekä niihin sisältyviä riskejä ja niihin varautumista käsitellään laajemmin asiakirjassa 'Suunnittelussa huomioitava työturvallisuus', joka sisältyy hankesuunnitelman teknisiin asiakirjoihin, liite 17.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 8/2020, RI = 103,9; THI = 186,8 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 9 480 000 € (4 399 €/brm²).

Hankkeen investointikustannus tilapaikkaa kohden on noin 45 143 euroa, kun tilapaikkojen lukumääränä käytetään 210 paikkaa.

Rakennuspaikka on perustamisolosuhteiltaan vaativa. Paalutus ja tarvittavat kaivut ja täytöt nostavat perustamiskustannukset tavanomaista korkeammiksi.

Jatkosuunnittelussa selvitetään mahdollisuuksia kustannusten karsimiseen.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 32,13 €/ htm²/kk, yhteensä 54 075 €/kk ja noin 648 897 €/v. Neliövuokran perusteena on 1 683 htm². Pääomavuokran osuus on 25,60 €/ htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 6,53 €/htm²/kk. Tuottovaade on 3% ja poistoaika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Nykyisistä lpk Nuotin tiloista osoitteessa Erkki Melartinintie 2 (Jokipellontie 15) kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa vuokraa seuraavasti:
Rakennukset A ja B: laajuus 431 htm² ja vuokra 6 385,09 €/kk
Villa Björkbacken: laajuus 387 htm² ja vuokra 5 733,27 €/kk
Villa Öller: laajuus 438 htm ja vuokra 6 488,81 €/kk

Nykyisten tilojen laajuus erillinen varasto mukaan luettuna on yhteensä 1 281 htm². Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala maksaa lpk Nuotin nykyisistä tiloista vuokraa yhteensä 18 607.17 €/kk, noin 223 300 €/v.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannukset irtokalustehankintoihin ovat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan noin 146 000 € (alv 0%). Tietohallinnon käynnistämiskustannukset ovat noin 20 000 € (alv 0%).

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varaa muuttokustannuksiin noin 23 000 € (alv 0%).

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 10/2019 - 8/2020
- toteutussuunnittelu 10/2020 - 9/2021
- rakentamisen valmistelu 10/2021 - 2/2022
- rakentaminen 3/2022 - 6/2023

Liite 6 Hankkeen aikataulu

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020-2029 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 8 milj. euroa siten, että hankkeen laajuus olisi noin 2 000 brm² ja toteutus olisi vuonna 2023.

Hankkeen toteutuksen edellyttämä 9,48 milj. euron rahoitustarve otetaan huomioon uudessa rakentamishjelmaehdotuksessa.

13 Välikainen tilaratkaisu

Lpk Nuotin toiminta jatkuu nykyisissä tiloissa uudisrakennuksen valmistumiseen saakka. Väliaikaista tilaratkaisua ei tarvita.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

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