

# **Lpk Vaapukka ja Roihuvuoren ala-asteen Marjaniemen toimipaikka**

**Sinivuokonpolku 9, 00930 Helsinki**



## Sijainti



## Yhteenvedo

<b>Hankkeen nimi</b> Lpk Vaapukka ja Roihuvuoren ala-asteen Marjaniemen toimipaikka				<b>Hankenumero</b> 2821U20067	
<b>Osoite</b> Sinivuokonpolku 9, 00950 Helsinki				<b>Rakennustunnus (RATU)</b>	
<b>Sijainti</b> Kaupunginosa 45 Vartiokylä, kortteli 49, tontti 1				<b>Kiinteistöobjekti</b> 2318	
<b>Käyttäjä/toiminta</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala				<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b> 240 + 100	
<b>Rakennuksen nykyiset laajuustiedot</b>		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan palveluverkkoa kehitetään Vartiokylän alueella siten, että se muodostuu kooltaan taloudellisista ja toimivista toimintayksiköistä. Nykyisten Lpk Vaapukan, Lpk Lakan ja Lpk Mustikan sekä Roihuvuoren ala-asteen Sinivuokonpolun lisätilojen tilatarpeiden yhdistäminen korvaavaksi uudisrakennukseksi on arvioitu useita erillishankkeita toimivammaksi ja kustannustehokkaammaksi ratkaisuksi.					
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 2/2019 RI 104,0; THl 186,5)					
	brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus	3 532	3 145	2 533	14 000 000	€
Muutos / Korjaus / Perusparannus					€
Yhteensä					€
Investointikustannusten jakautuminen				3 964	€/ brm <sup>2</sup>
				4 452	€/ htm <sup>2</sup>
				41 176	€/ asiakas
<b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b>					
	po € / htm <sup>2</sup> / kk	yp € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / htm <sup>2</sup> / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (3 145 htm <sup>2</sup> )	20,35	5,97	26,13	82 179	986 146
Nykyiset vuokrat yhteensä	8,94	5,97	14,24	36 293	435 520
Toiminnan käynnistämiskustannukset: käynnistämis- ja muuttokustannukset noin 340 000 €					
<b>Hankkeen alustava aikataulu</b> Toteutuksen suunnittelu 3/2019 – 12/2019, rakentamisen valmistelu 1/2020 – 3/2020, rakentaminen 4/2020 – 6/2021					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 16 milj.€ vuosille 2018-21. Hankkeen laajuus on suunnittelun alkaessa pienentynyt, joten kokonaiskustannukset jäävät arvioitua matalammiksi.					
<b>Väistötilat</b> Rakennuksen toteuttaminen ei vaadi väistötiloja.				Väistötilojen kustannusarvio	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
<b>Lisätiedot</b>					

## Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	3
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	4
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.....	8
11	Hankkeen aikataulu.....	8
12	Rahoitussuunnitelma.....	8
13	Väistötilat.....	8
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	9
15	Päätösehdotus.....	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, nähtävänä kaupunkiympäristön toimialan Elimäenkatu 5:n toimipisteessä

- Liite 7 Rakennuspaikan tekninen selvitys
- Liite 8 Rakennetyypit
- Liite 9 Rakennustapaselostus
- Liite 10 LVI-viitesuunnitelmat
- Liite 11 LVI- rakennustapaselostus
- Liite 12 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat
- Liite 13 Sähkörakennustapaselostus
- Liite 14 Pihan viitesuunnitelma
- Liite 15 Palotekninen suunnitelma
- Liite 16 Esteettömyystarkastelu, muistio
- Liite 17 Energiatavoitteet
- Liite 18 Suunnittelussa huomioitava työturvallisuus
- Liite 19 Käyttäjän työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto
- Liite 20 Ympäristöpalvelujen lausunto

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Lpk Vaapukka ja Roihuvuoren ala-asteen Marjaniemen toimipaikka
Osoite:	Sinivuokonpolku 9, 00930 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 45, Vartiokylä, kortteli 49, tontti 1
Hankenumero:	2821U20067
Kiinteistöobjekti:	2318
Rakennustunnus (RATU):	

Lpk Vaapukka ja Roihuvuoren ala-asteen Marjaniemen toimipaikka on korvaava uudisrakennushanke. Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjinä ovat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen sekä perusopetuksen palvelukokonaisuudet. Uudisrakennukseen muuttavat nykyiset lpk Vaapukka, lpk Lakka ja lpk Mustikka sekä Roihuvuoren ala-asteen koulun Sinivuokonpolun toimipiste.

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

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 5.3.2019 hyväksynyt hankkeen 10.2.2019 päivätyn tarveselvityksen.

*Liite 1 Suunnittelutyöryhmä*

## 2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennuspaikka sijaitsee Vartiokylässä Valkovuokonpolun ja Sinivuokonpolun risteyksessä. Tällä hetkellä tontilla sijaitsevat Roihuvuoren ala-asteen koulun Sinivuokonpolun lisätilapaviljongit ja liikuntakenttä. Rakennuspaikka on osa vehreätä pientaloympäristöä, pohjoispuolella sijaitsevat Kauppakartanonkadun varren asuinkerrostalot.

Asemakaavan tunnus on 10835 ja se on tullut voimaan 5.12.2003. Uudisrakennuksen tontti sijaitsee korttelissa 45049 ja se on merkitty YL- tunnuksella eli se muodostaa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen.

Tontin pinta-ala on 10 052 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus 0,6 eli tontille saa rakentaa kolme kerrosta käsittävän rakennuksen, jonka kerrosala on 6 031 kem<sup>2</sup>. Tontti on rakennusalueella tasainen. Tulevan rakennuksen luoteispuolella tontilla on metsikköinen kumpare.

Tontilla aiemmin sijainneet asuinrakennukset on purettu 1970- luvulla. Tontilla on sekalaista täytettä, joka on tutkittu ja jonka käsittelystä jatkorakentamisen yhteydessä on laadittu suositus.

Keskeinen sijainti alueella on liikenteellisesti rakennuksen saavutettavuuden kannalta hyvä. Saattoliikenne tapahtuu normaaliin tapaan kadulta. Sinivuokonpolun varressa sallitaan lyhytaikainen pysäköinti. Etäisyys julkisen liikenteen pysäkeille ja metroon on muutama sata

metriä. Asemakaavanmukaiset pysäköintipaikat sijoittuvat uudisrakennuksen tontille Valkovuokonpolun puolelle.

Uudisrakennus liitetään alueen olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon. Hulevesiä viivytetään tontilla ja johdetaan sadevesiviemäriin. Rakennus liitetään sähkö- ja kaukolämpöverkkoon.

Rakennukseen toteutetaan väestönsuoja, jonka tilat palvelevat normaaliolosuhteissa henkilökunnan sosiaalitiloina.

### 3 Hankkeen tarpeellisuus

#### Alueellinen tarkastelu

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä palvelutilaverkkoyksikön tarkastelun perusteella uudisrakennushanke on tarpeellinen alueen palveluverkon osana.

Uudisrakennukseen siirtyvä toiminta jakautuu nykyisin neljään toimipaikkaan. Uudisrakennus korvaa nykyisen päiväkotitilapaikka Vaapukan 101 tilapaikkaa, päiväkotitilapaikka Mustikan 69 tilapaikkaa, päiväkotitilapaikka Lakan 46 tilapaikkaa sekä Roihuvuoren ala-asteen koulun Sinivuokonpolun toimipaikan tilat, jotka on mitoitettu 84 oppilaalle. Päiväkotitilapaikka ja koulutoiminnan lisäksi osa uudisrakennuksen yhteistiloista on iltaisin ja viikonloppuisin kuntalaisten varattavissa.

Nykyisen päiväkotitilapaikka Vaapukan rakennus on ollut peruskorjauskohteena talonrakennushankkeiden rakentamishajontamassa vuosille 2018-19. Alueen palveluverkkoa arvioitaessa on päädytty siihen tulokseen, että peruskorjaamiseen ei kannata ryhtyä ja rakennus korvataan laajuudeltaan suuremmalla uudisrakennuksella.

Päiväkotitilapaikka Lakan tilatarve on akuutti, sillä päiväkodin nykyiset Heka:lta vuokratut tilat osoitteessa Kauppakartanonkatu 16 puretaan. Elokuusta 2019 lähtien päiväkoti toimii noin kahden vuoden ajan lisätalaviljongissa Sinivuokonpolulla.

Palveluverkkotarkastelussa on todettu, että päiväkotitilapaikka Mustikan toiminta on tarkoituksenmukaista siirtää kerrostalon vuokratiloista osoitteessa Tupasvillanpolku 10 hankesuunnitelman kohteena olevaan uudisrakennukseen.

#### Toiminnalliset perustelut

Uudisrakennuksella pystytään nykyisiä tiloja paremmin mahdollistamaan alueen lapsille turvallinen, toimiva ja hyvinvointia edistävä oppimisympäristö, joka vastaa uuden oppimiskäsityksen toiminnalle asettamia tavoitteita. Hanke mahdollistaa myös varhaiskasvatuksen osallistumisasteen lisäämisen ja lähipäiväkotikäytäntöön siirtymisen sekä koulun toimipaikan oppilasmäärän lisäämisen.

#### Tekniset ja taloudelliset perustelut

Nykyisen lpk Vaapukan rakennus on valmistunut vuonna 1980. Yhdessä kerroksessa toteutetun rakennuksen riittävä laajentaminen ei nykyisellä tontilla ole mahdollista, vaikka rakennusoikeutta onkin jäljellä.

Neljän toimipaikan tilatarpeiden yhdistäminen korvaavaksi uudisrakennukseksi on arvioitu useita erillishankkeita toimivammaksi ja kustannustehokkaammaksi ratkaisuksi.

*Liite 2 Käyttäjän laatima 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 päivähoiton 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. Toimintaa tukee tilojen muunneltavuus ja tilojen joustava käyttö erilaisten oppimisympäristöjen rakentamiseen.

Koulun tiloissa annetaan perusopetusta luokka-asteilla 1-2.

Päiväkodin tilat suunnitellaan noin 240:lle 1- 6-vuotiaalle lapselle ja koulun tilat mitoitetaan 100:lle oppilaalle. Rakennuksessa tulee työskentelemään arviolta 45 henkilöä varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen parissa sekä koulun neljä opettajaa ja kolme avustajaa. Ruoka- ja siivoushenkilökunnan määrä on yhteensä seitsemän henkilöä.

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

### Hankkeen laajuus

*Laajuustiedot:*

<i>Tontin ala</i>	<i>10 052 m<sup>2</sup></i>
<i>Piha- alue</i>	<i>4 460 m<sup>2</sup> (päiväkoti) + 1 910 m<sup>2</sup> (koulu)</i>
<i>Rakennusoikeus</i>	<i>6 031 kem<sup>2</sup></i>
<i>Kerrosala</i>	<i>3 296 kem<sup>2</sup></i>
<i>Bruttoala</i>	<i>3 532 brm<sup>2</sup></i>
<i>Huoneistoala</i>	<i>3 145 htm<sup>2</sup></i>
<i>Hyötyala</i>	<i>2 533 hym<sup>2</sup></i>
<i>Tilavuus</i>	<i>16 060 m<sup>3</sup></i>

### Laatutaso

Rakennus on betonirunkoinen. Alustatilallisen alapohjan, väli- ja yläpohjien rakenteena toimii ontelolaatasto. Perustamistavassa on varauduttu paalutukseen ainakin osalla rakennusta. Julkisivumateriaalina on tiili ja vesikatteenä bitumikermikatto, mahdollisesti



osittain viherkatto. Ulkopuoliset porrarakenteet ovat betonia. Ulkorakennukset ovat puurunkoisia ja puuverhottuja.

Uudisrakennuksen tilasuunnittelun tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Toiminnallisena tavoitteena on, että tilat tukevat toisaalta päiväkodin ja koulun 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 ja piha suunnitellaan esteettömiksi. Pihalla on omat alueet ja turvalliset välineet eri-ikäisille päiväkotilapsille ja koululaisille

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 Vaapukan ja Roihuvuoren ala-asteen Marjaniemen lisätilojen 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**

Tontinkäyttöllisten syiden takia uudisrakennuksen pihan toteuttaminen pitää vaiheistaa. Ensimmäisessä vaiheessa osa päiväkodin pihasta toteutetaan pihasuunnitelman mukaisesti. Kun päiväkodit ja koulu ovat siirtyneet uudisrakennukseen, tilapäiset koulurakennukset ja päiväkoti poistetaan tontilta ja loppuosa pihasta rakennetaan pihasuunnitelman mukaisesti.

## **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
- elinkaaren hiilijalanjäljen laskenta
- elinkaarikustannukset
- resurssiviisaus ja ympäristö
- kiertotalous; mm. materiaalitehokkuus, muuntojoustavuus ja tilatehokkuus
- huolto ja käyttö
- kosteuden ja puhtauden hallinta
- sisäympäristö
- hankinnat

### **Energiatehokkuustavoite**

Hankkeen alustava E-lukutavoite on  $\geq 90$  kWh€/ (m<sup>2</sup> a) ja energialuokka A.

Hankesuunnitteluvaiheessa vertailtiin rakennuksen lämmitysratkaisuksi kaukolämpöä ja maalämpöä. Jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin kaukolämpövaihtoehto, jossa investointikustannukset ovat matalammat.

Uusiutuvan energian käyttöä edistetään hyödyntämällä aurinkosähköä.

### **Jätehuolto**

Uudisrakennuksen tontille sijoitetaan syväkeräyssäiliöt jätteiden tehokkaaseen lajitteluun (yhdyskuntajätteet: biojäte, kartonki ja pahvi, paperi, lasi, metalli, muovipakkaukset sekä sekajäte)

## **7 Vaikutusten ja riskien arviointi**

### **Vaikutukset tiloihin ja toimintaan**

Uudishankkeen myötä saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät päiväkotij- ja koulutilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa. Suurempi yksikkökoko mahdollistaa henkilökunnan tehokkaamman toiminnan verrattuna nykyisiin pienempiin yksiköihin.

### **Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa**

Hanke sisältyy kaupungin strategiatavoitteiden mukaisesti valtuuston hyväksymään investointi- ja toimintaraamiin. Päiväkodissa varataan lapsikohtaista huoneistoalaa 8 m<sup>2</sup>/ 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 rakennuksen yhteistilojen varaaminen silloin, kun päiväkotij tai koulu eivät niitä tarvitse. Tilojen rajaaminen ja tiloihin pääsy toteutetaan tarvittavin kulunvalvontajärjestelyin.

- 2 Eriarvoistumisen vähentäminen  
Uudisrakennuksen toteuttaminen tilapaikkaluvultaan nykyisiä päiväkotiyksiköitä suurempana mahdollistaa sen, että varhaiskasvatuksen osallistumisastetta pystytään nostamaan.
- 3 Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt  
Luopumalla kunnoltaan huonoista ja toiminnallisesti heikosti nykyisiä tarpeita palvelevista tiloista saadaan käyttöön sekä toiminnaltaan että rakenteellisesti ajanmukaiset tilat.
- 4 Ilmastovastuu  
Uudisrakennus suunnitellaan ja toteutetaan vastaamaan energiatehokkuudeltaan nykyisiä vaatimuksia.
- 5 Vastuullinen taloudenpito  
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

Uudisrakennuksen työmaan lisäksi tontilla on muutakin toimintaa. Päiväkoti Lakan ja daghemmet Botbyn lisätilat rakennetaan Sinivuokonpolun varteen kesän 2019 aikana ja tuo päiväkotien toimipiste jatkaa toimintaansa uudisrakennuksen käyttöön ottoon saakka.

Uudisrakennuksen kanssa samalla tontilla sijaitsevat niin ikään Roihuvuoren ala-asteen koulun nykyiset lisätilat ja toiminta niissä jatkuu uudisrakennuksen käyttöön ottoon saakka.

Työmaa rajautuu kahdelta sivulta kevyen liikenteen väylään.

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.

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

## 8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen kokonaiskustannukset kustannustasossa 2/2019, RI 104,0, THI 186,5 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 14 000 000 euroa (3 964 €/brm<sup>2</sup>).

Hankkeen investointikustannus tilapaikkaa kohden on noin 41 176 euroa, kun tilapaikkojen lukumääränä käytetään 340 (240+100) paikkaa.

## 9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määritelty sisäinen vuokra on noin 26,13 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 82 179 euroa/kk, noin 986 146 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 3 145 htm<sup>2</sup>. Pääomavuokran osuus on 20,35 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokran osuus 5,78 euroa/htm. Tuottovaade on 3% ja poistoaika

on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitoavuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Uudisrakennukseen siirtyvien kolmen päiväkodin ja koulun lisätilojen nykyiset vuokratkustannukset käyttäjälle ovat yhteensä 36 293 euroa/kk, 435 520 euroa/v.

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varaa uudisrakennuksen käynnistämisen- ja muuttokustannuksiin 336 000 € (alv 0%) sekä tietohallinnon käynnistämiskustannuksiin 45 000 euroa (alv 0%).

## 11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 8/2018 - 2/2019
- toteutussuunnittelu 3/2019 - 12/2019
- rakentamisen valmistelu 1/2020 - 3/2020
- rakentaminen 4/2020 - 6/2021

*Liite 6 Hankkeen aikataulu*

## 12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 29.11.2018 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018-2023 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 16 milj. € siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2020 - 2021.

Lähtökohtien tarkennuttua suunnittelun alussa hankkeen laajuus on pienentynyt, joten myös sen kustannukset ovat arvioitua matalammat.

## 13 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

Päiväkodit Vaapukka ja Mustikka sekä Roihuvuoren ala-asteen Sinivuokonpolun toimipaikka jatkavat toimintaansa nykyisissä tiloissaan uudisrakennuksen käyttöön ottoon saakka.

Päiväkoti Lakan toiminta siirtyy Sinivuokonpolun varteen sijoitettaviin lisätiloihin elokuussa 2019 ja jatkuu niissä uudisrakennuksen käyttöön ottoon saakka.

## 14 Toteutus- ja hallintamuoto

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

## 15 Päätösehdotus

Hankesuunnittelutyöryhmä esittää, että päiväkotivaapukan ja Roihuvuoren ala-asteen Marjaniemen toimipaikan uudisrakennus toteutetaan siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 3 532 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonlisäverottomana on 14 000 000 euroa helmikuun 2019 kustannustasossa.