

# Lpk Longinojan korvaava uudisrakennus

Ampujantie 3, 00700 Helsinki



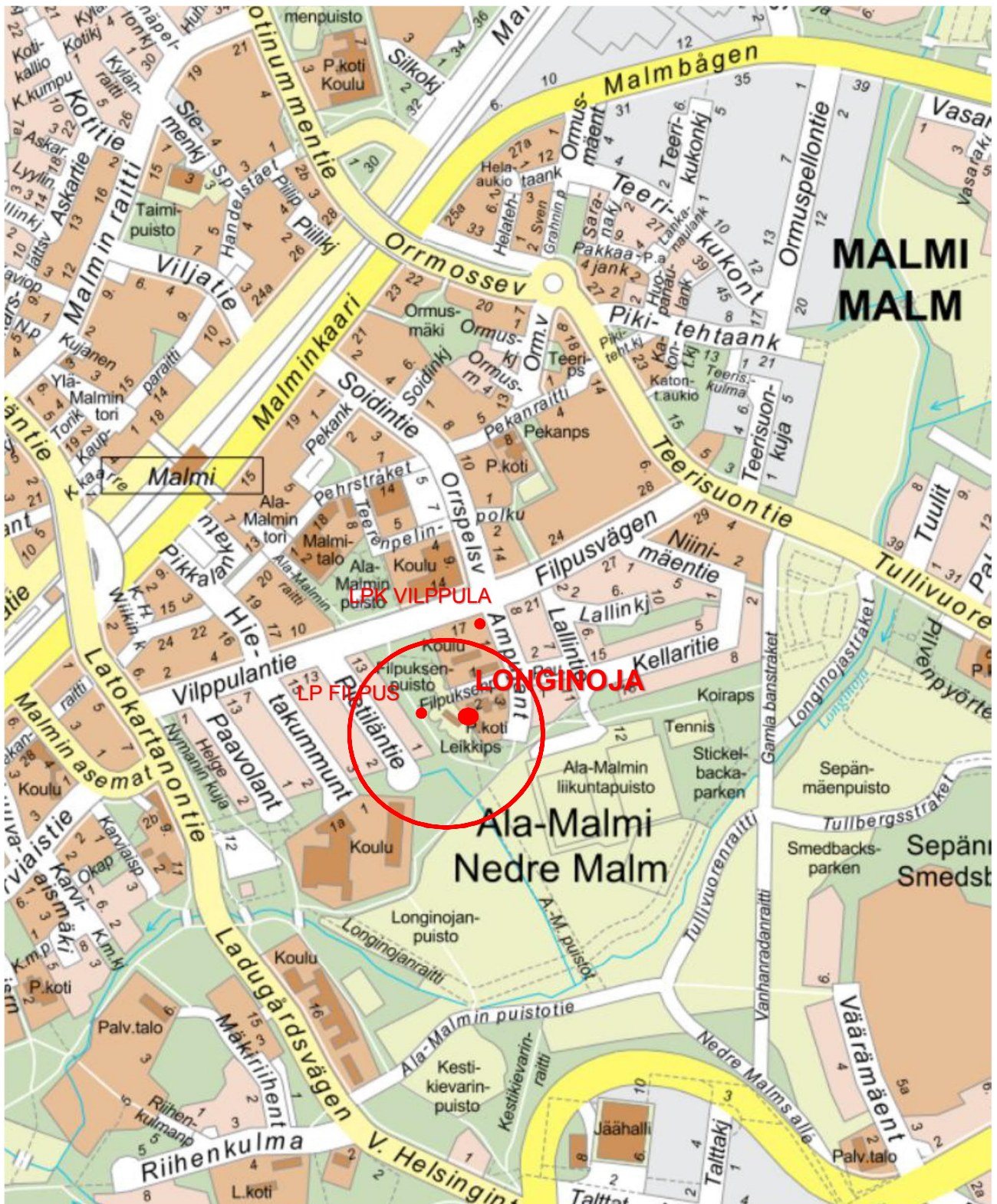
**Uudisrakennus**

Hankenumero 2821U20057

S

Rakennetun omaisuuden hallinta

## Sijainti



## Yhteenvedo

<b>Hankkeen nimi</b> Lpk Longinojan korvaava uudisrakennus		<b>Hankenumero</b> 2821U20057			
<b>Osoite</b> Ampujantie 3, 00700 Helsinki		<b>Rakennustunnus (RATU)</b>			
<b>Sijainti</b> Malmi		<b>Kohdenumero</b> 2286			
<b>Käyttäjät/toiminta</b> Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala, varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen palvelukoko-naisuus.		<b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b> 240 (päiväkoti) + n.70 (leikki-puisto)			
<b>Rakennuksen laajuustiedot</b>		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
		2662	2182	1803	n. 12 700
<b>Hankkeen tarpeellisuus</b> Huonokuntoiset Longinojan ja Vilppulan päiväkotirakennukset ovat teknisen käyttöikänsä loppupäässä, jonka vuoksi tiloista luovutaan ja tilalle rakennetaan uusi lastenpäiväkoti. Uudisrakennuksen tilapaikolla täydennetään alueen kasvavia päivähoiton tilatarpeita ja tehostetaan tilankäyttöä yhdistämällä toimintoja.					
<b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 4/2019 RI)					
		brm <sup>2</sup>	htm <sup>2</sup>	hym <sup>2</sup>	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Uudisrakennus	2662	2182	1803	10,40	€
Investointikustannusten jakautuminen				3906,8	€/ brm <sup>2</sup>
				4766,3	€/ htm <sup>2</sup>
					€/
<b>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
<b>Tuleva vuokra (2182 htm<sup>2</sup>)</b>	<b>21,75</b>	<b>5,86</b>	<b>27,61</b>	<b>60 245</b>	<b>722 940</b>
Nyk. Lpk Longinoja (868 htm <sup>2</sup> )	11,39	5,97	16,72	14 509,8	174 118
Nyk. Lp Filpus (161 htm <sup>2</sup> )	12,70	9,24	21,94	3 531,7	42 380
Toiminnan käynnistämiskustannukset ovat n.260 000 € (kalusteet, varusteet) ja tietohallinnan käynnistämiskustannukset ovat n. 42 000 € sekä muuttokustannukset n. 34 000 €. Kohteen vuosittaiset toiminnankustannukset ilman tilakustannuksia ovat n. 2.9 milj. euroa.					
<b>Hankkeen aikataulu</b> Hankesuunnittelu 8/2018- 6/2019, yleis- ja toteutussuunnittelu 6/2019- 7/2020, valmistelu ja toteutus 8/2020- 6/2022.					
<b>Rahoitussuunnitelma</b> Kaupunginvaltuuston hyväksymän talousarvion talonrakennushankkeiden ohjelmassa vuosille 2020- 2029 hanke on esitetty vuosina 2021- 22 toteutettavana hankkeena.					
<b>Väliaikaiset tilaratkaisut</b> Hankkeelle tarvitaan väliaikaiset tilat, joiden laajuus on n.1200 m2.				Väliaikaisten tilaratkaisujen kustannukset n. 774 000 €	
<b>Toteutus- ja hallintamuoto</b> Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
<b>Lisätiedot</b> Nykyinen Longinojan lastenpäiväkoti ja Filpuksen leikki-puisto puretaan. Tarvitavien väliaikaisten tilaratkaisujen sijoitus tarkennetaan hankkeen yleis- ja toteutussuunnittelun yhteydessä.					

## Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	5
2	Selvitys rakennuspaikasta .....	6
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	7
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	7
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	9
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	9
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	10
8	Rakentamiskustannukset.....	7
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	7
10	Ylläpito ja käyttötalous .....	7
11	Hankkeen aikataulu .....	7
12	Rahoitussuunnitelma .....	7
13	Väliaikaiset tilaratkaisut.....	7
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	12

### Hankesuunnitelman liitteet (liitetään hankesuunnitelmaan)

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

### Tekniset asiakirjat (nähtävänä kaupunkiympäristön toimialan Elimäenkatu 5 toimipisteessä)

- Liite 7 Rakennuspaikan tekninen selvitys, pohjarakennusselvitys
- Liite 8 Laatutason tarkennettu kuvaus, rakennustapaselostus
- Liite 9 LVI-tekniset tavoitteet / rakennustapaselostus
- Liite 10 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet, rakennustapaselostus
- Liite 11 Rakennustekniset tavoitteet, kuvaus
- Liite 12 Keittiön viitesuunnitelmat
- Liite 13 Pihasuunnitelmat
- Liite 14 Paloteknillinen selvitys, muistio (Pela)
- Liite 15 Esteettömyystarkastelu, muistio
- Liite 16 Rakennusvalvonnan tarkastelu, muistio
- Liite 17 Työsuojelulausunto (lpk Longinoja, Lp Filpus)
- Liite 18 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja HSY:n lausunto
- Liite 19 Riskien arviointi- suunnittelussa huomioitava työturvallisuus
- Liite 20 Alustavat elinkaaritavoitteet
- Liite 21 Energiatehokkuus ja sisäilmaolosuhteet
- Liite 22 Kustannusennusteen erittelyosa
- Liite 23 Ympäristöpalvelujen lausunto

## 1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Lpk Longinojan korvaava uudisrakennus
Käyntiosoite	Ampujantie 3, 00700 Helsinki
Kaupunginosa	38
Kortteli	38076
Tontti	3 (nykyinen pinta- ala 5080 m2)
Kiinteistö:	091-038-0076-0003
Asemakaavan vahvistuminen:	1987
Kaava:	YL (julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue)
Sallittu rakennusoikeus:	1100 m2
Kerrosluvu:	1
Hankennumero:	2821U20057
Kohdenumero:	2286

Uudisrakennuksen tilat on tarkoitettu päivähoitoikäisille lapsille ja ohjattua iltapäivähoitoa tarvitseville koululaisille. Päiväkoti toiminta on tarkoitettu ympärivuotiseksi. Rakennus korvaa nykyiset Longinojan ja Filpuksen leikkipuistorakennuksen sekä poistuvan Villpulan päiväkodin tilat ja toiminnot sekä vahvistaa alueen päiväkotiverkon palvelurakennetta. Hanke perustuu Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä Rakennetun omaisuuden tilahallinnan palveluverkkoselvityksiin.

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

Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta on 24.09.2019 hyväksynyt hankkeen 09.09.2019 päivätyn tarveselvityksen (§ 324).

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

### Tontilla sijaitsevat nykyiset purettavat rakennukset:

Rakennus nro: 1

Käyttötarkoitus:	Lasten päiväkodit
Rakennustyyppi:	1- kerroksinen, puurakenteinen
Pysyvä rakennustunnus:	17222
Valmistunut:	1989
Kokonaisala:	1028 m2
Kerrosala:	983 kem2
Tilavuus:	3500 m2
Huoneistoala:	55 m2
Asuntoja:	1 kpl

Rakennus nro: 2

Käyttötarkoitus:	Talusrakennukset
Rakennustyyppi:	1- kerroksinen, puurakenteinen

Pysyvä rakennustunnus:	17223
Valmistunut:	1989
Kokonaisala:	37 m <sup>2</sup>
Kerrosala:	37 kem <sup>2</sup>
Tilavuus:	100 m <sup>2</sup>

### **Filpuksen puistoalueella sijaitsevat purettavat rakennukset:**

Rakennus nro: 5

Käyttötarkoitus:	Leikkipuistorakennus
Osoite:	Filpuksenpolku 4
Rakennustyyppi	1- kerroksinen, puurakenteinen
Kiinteistötunnus:	091-418-0007-0444
Pysyvä rakennustunnus:	37268
Valmistunut:	1994
Pinta- ala:	235 m <sup>2</sup>
Tilavuus:	827 m <sup>3</sup>

## **2 Selvitys rakennuspaikasta**

Rakennuspaikka sijaitsee Helsingin pohjoisosassa Ala-Malmin kaupunginosassa Vilppulantien, Ampujantien, Filpuksenpuiston ja Ala- Malmin liikuntapuiston rajaamalla tasaisella tontilla hyvien palveluiden läheisyydessä. Villpulantien eteläpuoleinen alue on pääsääntöisesti matalaa pientalovaltaista asuinalueita, joka rajautuu Malmin keskustan palveluihin.

Nykyinen tontti on kaavoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL), jossa rakennusoikeutta on 1100 m<sup>2</sup>. Alueelle on tekeillä kaavamuutos (Malmin 38.ko asemakaavan muutos, Ampujantie ja Filpuksenpuisto) kortteleiden uudistamiseksi ja uuden 240 tilapaikkaisen lastenpäiväkotirakennuksen sijoittamiseksi (Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS 12.4.2019).

Rakennuspaikalla nykyisin olevat huonokuntoiset rakennukset Longinojan lastenpäiväkotin ja viereiselle puistoalueelle sijoittuva Filpuksen leikkipuistorakennus korvataan uudella ajanmukaisella lastenpäiväkotirakennuksella, joka hyödyntää viereisen Filpuksen puistoalueen toimintoja.

Filpuksen puistoalue (VP) on osa viher- ja virkistysverkostoa (VISTRA), jossa se on luokiteltu-kaupunginosapuistoksi. Puistoon on rakennettu kahluuallas, pallokenttä ja nykyisen leikkipuistorakennuksen toimintoja tukevia lähiliikuntapaikkoja. Alue on esteettömyyden osalla erikoistason alue, josta on esteetön reitti Malmin palveluihin.

Ala- Malmin alueelle on laadittu aluesuunnitelma vuosille 2009- 18 (uusi aluesuunnittelu aloitetaan vuonna 2022). Filpuksen puistoalueelle on laadittu Longinojanpuisto- suunnitelma, joka on ollut esillä 9.5.- 25.5.2018.

Filpuksen puiston ja päiväkodin läntinen tontinreuna on rakennettu kokonaan leikkipuiston toimintoja varten (ala 8600 m<sup>2</sup>, käyttöviheralue, hoitoluokka A2). Toiminnot palvelevat Ala-Malmin ja Malmin alueen päivähoidon tilapaikkatarpeita.

### 3 Hankkeen tarpeellisuus

#### Alueellinen tarkastelu

Päiväkoti kuuluu esiopetuksen alueeseen (2017-18), johon kuuluvat päiväkodit Karvikka (Karviaisrinne 3), Longinoja (Ampujantie 3), Poutapilvi (Tullivuorentie 6), Tuikku (Karviaisrinne 2) ja Vilppula (Pekarraitti 8).

Päiväkodin läheisyydessä toimii Hietakummun ala-aste (perusopetus), jossa on järjestetty myös koululaisten aamu- ja iltapäivätoimintaa.

#### Toiminnalliset perustelut

Uudisrakennuksella pystytään nykyisiä tiloja paremmin mahdollistamaan alueen lapsille turvallinen, toimiva ja hyvinvointia edistävä oppimisympäristö, joka vastaa uuden oppimiskäsityksen toiminnalle asettamia tavoitteita.

#### Tekniset, toiminnalliset ja taloudelliset perustelut

Huonokuntoiset Longinojan ja Vilppulan päiväkotirakennukset sekä leikkipuistorakennus Filpus ovat teknisen käyttöikänsä loppupäässä, jonka vuoksi tiloista luovutaan ja tilalle rakennetaan uusi lastenpäiväkoti. Uudisrakennuksen tilapaikolla täydennetään alueen kasvavia päivähoiton tilatarpeita ja tehostetaan tilankäyttöä yhdistämällä toimintoja. Rakennuspaikalle sijoittuvat lasten ulkoleikkitoimintojen kannalta tarkoituksenmukaiset olosuhteet monitoimiselle liikesskumiselle.

Päiväkodissa järjestetään lasten päivähoiton lisäksi varhaiskasvatuksen esiopetusta.

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus ja -selvitys

### 4 Hankkeen laajuus ja laatu

#### Toiminnan kuvaus

Ympäri vuoden toimivaksi tarkoitettu päiväkotitarjoaa palveluja alueen päivähoitoikäisille lapsille ja ohjattua iltapäiväkerhotointa lähialueen koululaisille. Päiväkodin keittiöstä hoidetaan rakennuksen lasten päivittäiset ruokahuollon tarpeet.

Rakennukseen sijoittuu 8 toiminta- aluetta, joihin kuhunkin sijoittuu 30 tilapaikkaa (240 lasta) ja leikkipuisto Filpuksen tilat, jotka palvelevat alueen lapsiperheitä ja koululaisia. Päiväkodissa työskentelee lasten hoitohenkilökuntaa 45 kpl, siivous- ja keittiöhenkilökuntaa 5 kpl. Rakennuksen sisä- ja ulkotiloja kohdistetaan lähialueiden asukkaiden iltapäivä- ja viikonloppukäyttömahdollisuuksia varten mm. harraste- ja kokoustiloina.

Leikkipuisto Filpuksen tilat ja toiminnot rajautuvat avoimeen puistoalueeseen, johon sijoittuvat nykyiset puiston toiminnot (kahluuallas, liukumäet, keinut ja mm. hiekkalaatikko) ja päiväkodin yhteyteen sijoittuvan leikkipuistotilojen sisäänkäynnin terassikatot. Leikkipuisto Filpuksen tiloissa työskentelee lasten lasvatus- ja hoitohenkilökuntaa 4 kpl ja tilat palvelevat enimmillään 70 kpl leikkipuiston käyttäjiä.

Päiväkodin saatto- ja noutoliikenne sekä pysäköinti on sijoitettu tontin Ampujantien puoleiselle reunalle, jossa autopaikkoja on varattu 9 kpl sisältäen esteettömän autopaikan. Huollon tarvitsemat tilat sijoittuvat rakennuksen pohjoispuolelle Filpuksenpolun reunaan.

## Hankkeen laajuus

Tontin pinta-ala 6402 m<sup>2</sup>  
Bruttoala 2662 brm<sup>2</sup> (2560brm<sup>2</sup>)  
Kerrosala 2248 m<sup>2</sup>  
Hyötyala 1803 hym<sup>2</sup>  
Huoneistoala 2193 htm<sup>2</sup>  
Tilavuus 12 700 m<sup>3</sup>

## Laatutaso

Tilojen laatu- ja toiminnallisten tavoitteiden osalla on noudatettu Kaupunkiympäristön rakennetun omaisuudenhallinnan lastenpäiväkodille asetettujen Päiväkodin käsikirjan (20.7.2018) mukaisia tavoitteita huomioiden käyttäjien mukaiset paikalliset ominaispiirteet.

Rakennuksen tilat ja toiminnot suunnitellaan monikäyttöiseksi ja osin muunneltaviksi siten, että tilat voivat palvella myös lähiympäristön asukkaita. Eryteisesti tilojen jaettavuus siirtoseinillä sekä tilojen lukitus ja kuluinvalvontajärjestelyillä mahdollistetaan tilojen monipuolinen käyttö. Tilat on mitoitettu sisäilman osalla tilakohtaisesti maksimaalisen tilakohtaisen henkilömäärän mukaisesti. Tilojen ääneneristävyyden osalla huomioidaan voimassa olevat määräykset eri tilojen välillä sekä akustiset erityisvaatimukset työympäristön olosuhteiden osilla.

Rakennuksen valaistus, sisäilmaolosuhteet ja rakenteet suunnitellaan valitsevien rakennusmääräysten mukaisiksi huomioiden Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön omaisuuden tilahallinnan kokemukset. Rakennus perustetaan kantavien paalupilareiden varaan siten, että rakennuksen anturat jäävät pohjaveden yläpuolella. rakennuksen alapohja muodostaa tuuletuvan tilan.

Tilojen turvallisuuden osalla on huomioitu mahdolliset pakotiet tiloista toiseen, asiattomien sisään-tulon estämiseksi järjestetään lukitus- ja kulunvalvonta, murtoilmaisujärjestelmä sekä ilki-vallan vähentämiseksi ulkoalueille kameravalvonta. Rakennus varustetaan osoitteellisella analogisella paloilmoinjärjestelmällä.

Tilojen äänenerityksen, sisäilman, valaistuksen ja terveellisuuden sekä turvallisuuden osalla noudatetaan voimassa olevia rakentamisen asetuksia ja määräyksiä. Rakennus varustetaan äänievakuointijärjestelmällä.

Rakennuksessa pyritään käyttämään mahdollisimman paljon uusiutuvaa puumateriaalia ja huomioimaan materiaalien kierrätettävyys sekä ekologiset tekijät mahdollisuuksien rajoissa.

Rakennuksen tontilla on olemassa kaukolämpöliittymä, jota tullaan hyödyntämään pääasiallisena energialähteenä. Rakennuksen optimaalisen sijainnin johdosta voidaan aurinkoenergiaa hyödyntää lisäenergialähteenä (jäähdytystarvevaraus).

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 sekä tavoitteet

Rakennuskortteli sijoittuu Malmin liike- ja toimistorakennusten sekä palvelujen läheisyyteen pohjois- eteläsuuntaisen akselin varteen lähelle Longinojan puistoa ja liikunta- aluetta. Ympäröivä rakennuskanta on yleisilmeeltään harjakattoista asuinrakentamista, jonka kerrosluku on 1- 2 –kerrosta. Tilaajan tavoitteena oli pohjamuodoltaan yksinkertainen ratkaisu, jolla luodaan edellytykset taloudellisesti, rakennusteknisesti ja arkkitehtuuriltaan laadukkaalle kokonaisuudelle. Rakennuksen tulee herättää positiivisiä tunnelmia ja virikkeitä niin lapsille kuin lähiympäristön asukkaille.

Käytettävissä olevan tontin pinta- alan ahtaudesta johtuen päiväkodin tilaohjelman mukaiset toiminnot sijoittuvat kahteen kerrokseen. Toiminta- alueet ja yhteistilat on sijoitettu siten, että tilojen ulkopuolinen käyttö on mahdollista. Sisäilat liittyvät ulkotiloihin katoksin, terassein ja ka- tetuin portaikoin sekä esteettömin luiskin.

Leikkipuisto Filpuksen tilat liittyvät suoraan viereisen Filpuksen puistoalueen toimintoihin, joka sisältyy Malmin akselin esteettömään verkostoon.

Tontin maaperän pehmeystä johtuen rakennus ja rakennelmat perustetaan teräs- tai teräs- betonipaalujen varaan. Rakennuksen tuulettuvan alapohjan lattiakorkeus on n.1.6 metriä nykyistä maanpinnan tasoa korkeammalla johtuen pohjaveden korkeudesta. Rakennuksen reuna- alueita korotetaan ja sisäänkäyntien yhteyteen rakennetaan luiska- ja terassirakenteita.

Rakennuskoko, runkosyvyys ja muunneltavuus sekä palotekniset ominaisuudet huomioiden päiväkotirakennus rakennetaan teräsbetonipilarein ja jäykistävien teräsbetonikuorielementein. Ulkosei- nät lämpöeristetään ja varustetaan puuverhouksella.

Nykyinen päiväkotirakennus puretaan ja toiminnoille järjestetään väliaikaiset ti- laratkaisut. Päiväkodin piha- alueen ja viereisen leikkipuiston rakentaminen tulee vaiheistaa.

## 6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hankkeen suunnittelun ja rakentamisen tavoitteina on tilojen osalta monikäyttöisyys ja ekolo- gisesti kestävä ja terveellinen sekä turvallinen rakennus, joka on helposti korjattavissa ja huol- lettavissa.

Rakennuksen laskettu käyttöikä runkorakenteille on 100 vuotta. Aurinkokeräimien laskennal- linen maksuaika on 12 vuotta, paneelien käyttöikä on 25 vuotta ja elektroniikan 5 -10 vuotta.

Vesikaton lappeille sijoitetaan aurinkokeräimiä n.100 m<sup>2</sup> ja rakennus varustetaan lämmöntal- teenottoa hyödyntävillä ilmastointilaitteilla.

Erityistä huomioita on kiinnitettävä rakennuksen ilmanpitävyyteen, rakenteiden tiiveyteen ja materiaalien puhtauteen.

## Rakennuksen energiaratkaisut

Hankesuunnitteluvaiheen elinkaarivertailussa vertailtiin kolmea eri vaihtoehtoa, joista valittiin rakennuksen jatkosuunnittelun lämmitysratkaisuksi kaukolämpö ja vedenjäähdytyskone täydennettynä aurinkoenergialla.

Tuloilman viilennyksen tarvitsema jäähdytysteho tuotetaan vedenjäähdytyskoneella. Mahdollisimman suuri osuus kesäaikaisesta sähkön tarpeesta pyritään kattamaan aurinkosähköllä, jonka kesäaikainen rakennuksen käytön aikainen minimiteho energialaskelman mukaan on noin 30 kW.

## Energiatehokkuustavoite

Hankkeen alustava E-lukutavoite on  $74 \text{ kWh}_E/\text{m}^2$ , a (vaatimus  $< 100 \text{ kWh}_E/\text{m}^2$ , a) ja energiatehokkuusluokka A<sub>2018</sub>.

## Jätehuolto

Uudisrakennuksen tontille sijoitetaan syväkeräyssäiliöt jätteiden tehokkaaseen lajitteluun.

## 7 Vaikutusten ja riskien arviointi

### Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Uudishankkeella saadaan ajanmukaiset ja viihtyisät päiväkotij- ja koulutilat, joissa voidaan järjestää monipuolista toimintaa. Suurempi yksikkökoko mahdollistaa henkilökunnan tehokkaamman toiminnan verrattuna nykyisiin pienempiin yksiköihin ja samassa yhteydessä voidaan luopua huonokuntoisista päiväkodeista ja leikkipuistotiloista (lpk Longinoja, lpk Vilppula, lp Filpus).

### Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke sisältyy kaupungin strategiatavoitteiden mukaisesti valtuuston hyväksymään investointi- ja toimintaraamiin. Päiväkodissa varataan lapsikohtaista huoneistoalaa  $8 \text{ m}^2/\text{lapsi}$ .

Hanke toteuttaa seuraavia Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 tavoitteita:

#### 1 Asukaslähtöisyys, osallisuus, kustannustehokkuus

Julkisten tilojen tilapäistä käyttöä kuntalais- ja kulttuuritoimintaan edistetään mahdollisimman tehokkaalla rakennuksen yhteistilojen varaamisella 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 varhaiskasvatuksen osallistumisasteen nostamisen.

#### 3 Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt

Luopumalla huonokuntoisista ja toiminnallisesti epätarkoituksenmukaisista tiloista saadaan käyttöön sekä toiminnaltaan että rakenteellisesti ajanmukaiset tilat.

#### 4 Ilmastovastuu

Uudisrakennus suunnitellaan ja toteutetaan vastaamaan energiatehokkuudeltaan nykyisiä vaatimuksia.

#### 5 Vastuullinen taloudenpito

Hankkeen koko mahdollistaa tehokkaampaa henkilökunnan osaamisen hyödyntämistä. Rakennusmateriaalien valinnassa kestävyys, korjattavuus ja helppo huollettavuus ovat toiminnallisten ominaisuuksien ohella ratkaisevia kriteerejä.

### Hankkeen riskit

Hankkeen riskinä on maaperän rakentamisen aikainen pohjavedenpinta ja mahdollisten saviaineisten materiaalien huutoutuminen ympäristöön ja Longinojaan, jolla on merkittäviä luonnon-suojeluarvoja. Rakentamisen osalla riskejä muodostuu myös Ampujantien liikenteelle ja tontin etelä ja länsipuolisen kevyen liikenteen reunoille, jonka läheisyydessä suoritetaan kaivuu ja paalutustöitä.

Korttelin pohjoispuolelle mahdollisesti sijoitettavat väistötilat joutuvat alttiiksi uudisrakennuksen ajaksi työmaan liikenteelle, pölylle ja melulle. Rakentamisen aikaisia riskejä ovat edelleen suojaamattomat rakenteet, jonka vuoksi rakentaminen tulee tapahtua huputettuna.

Edellä mainitut asiat huomioidaan työmaan rajauksessa, työvaihesuunnittelussa, liikennejärjestelyissä ja liikennöivien henkilöiden perehdyttämisessä. Alueen merkintä ja rajaus tehdään selkeästi niin, että työmaa voidaan ohittaa helposti ja turvallisesti (rakennustyömaa suljetaan ulkopuolisilta). Hankkeen erityispiirteitä ja riskejä on tarkasteltu asikirjoissa ´Riskien arviointisuunnittelussa huomioitava työturvallisuus´. Asiakirja sisältyy hankesuunnitelman teknisiin asiakirjoihin.

Urakka- alueen rajauksessa on huomioitava päiväkodin tontilla koskevan rakentamisen lisäksi kaupungin puistoalueen rakentaminen varsinaisen päiväkodin tontin ulkopuolella.

## 8 Rakentamiskustannukset

Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvion mukaan kokonaiskustannukset kustannustasossa 4/2019, RI 103,9, THI 184,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 10 400 000 euroa (3 907 €/brm<sup>2</sup>).

## 9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus eli tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määriteltä sisäinen vuokra on noin 27,61 euroa/htm<sup>2</sup>/kk, yhteensä 60 245 euroa/kk, noin 722 940 euroa/v. Neliövuokran perusteena on 2182 htm<sup>2</sup>.

Pääomavuokran osuus on 21,75 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitovuokran osuus 5,86 euroa/htm. Tuottovaade on 3% ja poisto aika on 30 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Uudisrakennukseen siirtyvän Longinojan päiväkodin (868 m<sup>2</sup>) nykyiset vuokratustannukset käyttäjälle ovat yhteensä 14 509,79 euroa/kk, 174 117,48 euroa/v (16,72 €/m<sup>2</sup>/kk) ja leikkipuiston Filpuksen (161 m<sup>2</sup>) vastaavat vuokratustannukset 3 531,65 €/kk, 42 379,8 €/vuosi (21,94 €/m<sup>2</sup>/kk).

## 10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu. Päiväkodin ja leikkipuistotilan vuosittaiset arvioidut toiminnasta aiheutuvat kustannukset ilman tilakustannuksia ovat n. 2 908 100 euroa.

Hankkeen muuttokustannukset ovat n. 34 000 euroa (alv 0%).

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala varaa käynnistämiskustannuksiin n. 260 000 euroa (alv 0%) sisältäen ensikertaisen kalustamisen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Tietohallinnon vastaavat arvioidut käynnistämiskustannukset ovat n. 42 000 euroa (alv 0%).

## 11 Hankkeen aikataulu

- hankesuunnittelu 9/2018- 6/2019
- toteutussuunnittelu 6/2019- 7/2020
- rakentamisen valmistelu ja rakentaminen 8/2020- 6/2022

Liite 6      Hankkeen aikataulu

## 12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 27.11.2019 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2020-2029 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu määrärahaa yhteensä 10.4 milj. euroa siten, että hankkeen toteutus on vuosina 2021 - 2022.

Päiväkotin Longinojan korvaavan uudisrakennuksen lisäksi hanke sisältää myös leikkipuistorakennus Filpuksen korvaavat tilat.

- |        |                  |
|--------|------------------|
| • 2018 | 0.08 milj. euroa |
| • 2019 | 0.17 milj. euroa |
| • 2020 | 0.24 milj. euroa |
| • 2021 | 4.38 milj. euroa |
| • 2022 | 4.31 milj. euroa |

Hankkeen kustannusten osalla on huomioitava rakennusajan indeksikorotus ja yleinen kustannustaso (toteutuneiden kustannusten nousu) sekä sen osalla mahdollinen rahoitustarve.

## 13 Väliaikaiset tilaratkaisut

Nykyisille purettaville lastenpäiväkotin Longinojalle ja leikkipuiston Filpuksen toiminnoille järjestetään väliaikaiset tilat, joiden laajuus on n. 1200 m<sup>2</sup> (1110 m<sup>2</sup>).

Väliaikaisten tilaratkaisujen investointikustannukset Kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle ovat n. 774 000 euroa (vuokra 37,24 €/m<sup>2</sup>/kk, 5 vuotta).

## **14 Toteutus- ja hallintamuoto**

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