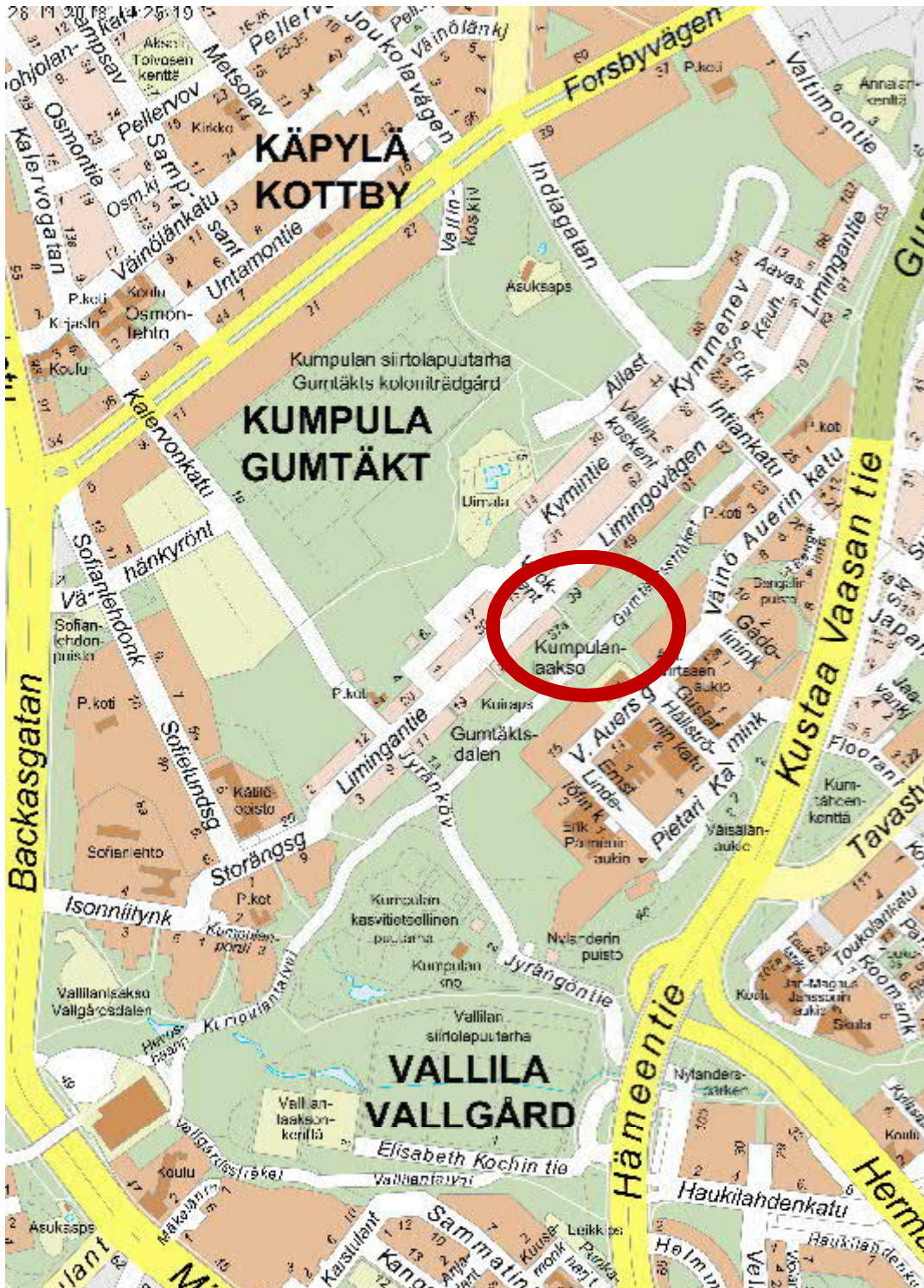


LPK Isoniitty, korvaava uudisrakennus

Limingantie 39, 00560 Helsinki



Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi				Hankenumero	
LPK Isoniitty, korvaava uudisrakennus				2821U20076	
Osoite				Rakennustunnus	
Limingantie 39, 00560 Helsinki				tärkentuu jatkossa	
Sijainti				Kohdenumero	
Kumpula				2316 (kiinteistöobjekti)	
Käyttäjät / toiminta				Tilapaikat	
Kasvatuksen- ja koulutuksen toimiala / päiväkotit				varh. kasv. 150 tp	
Rakennuksen laajuustiedot					
	brm ²	htm ²	m ³		
	1540	1202	x		
Hankkeen tarpeellisuus					
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on esittänyt kiireellisenä huonokuntoisen Jyrängöntiellä sijaitsevan päiväkodin korvaamista uudisrakennuksella, joka on mitoitettu koko alueen tarpeeseen.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset					
Hintataso 9 / 2018, RI 103,6, THI 186,5.	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannusarvio	
Uudisrakennus omistuskohde	1540	1202	1 030	7 100 000 € (alv.0%)	
Investointikustannusten jakautuminen				4610 € / brm ²	
				5907 € / htm ²	
				47 333 € / asiakas	
Tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Enimmäisvuokra (1202 htm ²)	27,04	5,76	32,80	39 426	473 107
Nykyinen vuokra (321 htm ²)			16,88	5418	65 016
Toiminnan käynnistämiskustannukset: irtokalustehankinnat ja laitteet 86 000 euroa alv. 0 %, tietohallinnon käynnistäminen 48 000 euroa, muutokustannukset 42 000 euroa, siivous 160 000 euroa vuodessa					
Hankkeen aikataulu					
Hanke- ja viitesuunnitelmat, tarvepäättös 3/2018 – 1/2019					
Yleis- ja toteutussuunnittelu, rakennusluvan valmistelu ja käsittely 1/2019 – 6/2019					
Rakentamisen valmistelu 5/2019 – 9/2019					
Rakennusvaihe, käyttöönotto 10/2019 – 1/2021					
Rahoitussuunnitelma					
Hankkeelle on varattu 7 100 000 euroa (alv 0 %) Helsingin kaupungin vuoden 2017 talousarvioon merkityssä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018-2022.					
Väistötilat					
Ei tarvita					
Toteutus- ja hallintamuoto					
Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
Lisätiedot					
Kallioisen tontin rakennuskelpoiseksi saattamiseksi tarvitaan louhintaa					

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.....	11
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	11
10	Ylläpito ja käyttötalous	11
11	Hankkeen aikataulu	11
12	Rahoitussuunnitelma	12
13	Väistötilat.....	12
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	12

Hankesuunnitelman liitteet (*liitetään hankesuunnitelmaan, ei julkisuuteen*)

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

Tekniset asiakirjat (*hankkeen projektipankissa*)

- Liite 8 Asemakaava
- Liite 9 Rakennuspaikan tekninen selvitys / rakennesuunnittelija, GEO
- Liite 10 Rakennustapaselostus
- Liite 11 Rakennetyypit
- Liite 12 LVI-selostus
- Liite 13 Sähköselostus
- Liite 14 Muistio neuvottelusta rakennusvalvonnan kanssa
- Liite 15 Muistio neuvottelusta paloviranomaisen kanssa
- Liite 16 Työsuojelun lausunto
- Liite 17 Muistio neuvottelusta esteettömyyskoordinaattorin kanssa
- Liite 18 Kustannusarvion erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Lpk Isoniitty, korvaava uudisrakennus		
Osoite	Limingantie 39, 00560 Helsinki		
Sijainti	Kaupunginosa 24, Kumpula, kortteli 24938, tontti 39		
Nykyinen laajuus:	1540 brm ²		
Hankenumero:	2821U20076		
Kiinteistöobjekti:	2316	http://tilaweb.hel.fi/tilaweb/public_html/	
RATU:	-	http://paikkatietovipunen:10058/	

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialojen yhteistyönä. Hankkeen suunnittelun yhteydessä on kuultu asiantuntijoina rakennusvalvonnan ja pelastuslaitoksen edustajia. Jatkosuunnittelun aikana tullaan kuulemaan ympäristöpalveluiden edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Rakennus tulee Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan omistukseen. Käyttäjörganisaatioksi tulee kasvatuksen ja koulutuksen toimiala vuokralaisena. Rakennuksessa tulee toimimaan Päiväkoti Isoniitty. Päiväkoti sijoitetaan asemakaavoitetulla YOS-alueelle, joka on opetustoimintaa ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

suunnittelu Suunnittelijat on merkitty liitteeseen
Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta

Rakennuspaikka kuuluu Kumpulan eli 24. kaupunginosan asemakaava-alueeseen ja sijaitsee Kumpulan pientaloalueen lounaisosassa. Asemakaavanmuutos on tullut voimaan 29.5.1996. Rakennettava tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi merkinnällä YOS. Tontin rakennusoikeus on 2 000 krs-m².

Rakennuspaikan rakentamiskelpoisuus ja kunnallistekniikka

Rakennuspaikan maaperä on kallioista. Kallio nousee pari metriä Limingantien katutasosta. Rakennesuunnittelija tutkii yhteistyössä geo-suunnittelijan kanssa rakentamiskelpoisuuden. Tontin rakennusalueella on kallioisessa maastossa nurmialuetta ja sekametsää.

Päiväkotirakennus liitetään olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon, jonka liittymät ovat Limingantiellä. Hulevedet johdetaan sadevesiviemäriin hulevesisuunnitelman mukaan viivytäten. Rakennus liitetään kaukolämpöön ja sähköverkkoon.

Liikenneyhteydet, pysäköinti ja huolto

Paras liikenneyhteys päiväkotiin on Limingantietä pitkin Intiankadun suunnasta. Kevyen liikenteen kannalta päiväkoti saavutetaan Limingantien lisäksi saman suuntaiselta alueilta käsin. Tontille sijoitetaan autopaikkoja kaavan enimmäismäärän mukaisesti 1 ap. / 650 kem², eli 3 ap. Kaavoittaja puoltaa 3 autopaikan käyttöön ottoa, kun 1 autopaikoista on sähköauton latauspiste. Huolto- ja saattopihat erotetaan pihajärjestelyillä.

Tulevan Isoniityn päiväkotirakennuksen läheltä kulkevat HSL-bussit 52, 55, 56 ja 506. Raitiovaunujen 6 ja 8 pysäkit ovat n. 1 km etäisyydellä. Tuoreen asemakaavan muutosluonnoksen mukainen poikittainen Kalasataman ja Pasilan välinen raitiovaunureitti tulee omalta osaltaan helpottamaan päiväkodin saavuttamista Vallilanlaakson suunnasta.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu ja toiminnalliset perustelut

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sekä palvelutilaverkkotarkastelun perusteella Isoniityn päiväkodin uudisrakennushanke on tarpeellinen osa alueen palveluverkkoa.

Keskisellä varhaiskasvatusalueella päiväkotihoitotilojen tarve on vuosia ollut suurempi kuin käytettävissä olevat päiväkotitilat. Väestön kasvu jatkuu tulevina vuosina, eivätkä alueen pienet huonokuntoiset päiväkotitilat riitä vastaamaan tarvetta.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Palveluverkkoa muokataan alueella siten, että Lpk Isoniityn hankkeen toteutuessa 1-2 peruskorjauksesta voidaan luopua. Tarkastelun kohteena ovat sekä suomen- että ruotsinkielisten päiväkotien verkot

Isoniityn uusi päiväkoti korvaa mm. Jyrängöntiellä sijaitsevan vanhan Isoniityn päiväkodin, joka puretaan syksyllä 2022. Tämän päiväkotitoiminta lopetetaan kesällä 2022.

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Varhaiskasvatus toteutuu 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.

Lapsiryhmät muodostetaan yhden, kahden tai kolmen hoito- ja kasvatustehtävissä olevan henkilön ryhmistä. Eri tiloissa toiminta tapahtuu 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. Toiminta muodostuu päivittäisestä sisä- ja ulkotiloissa tapahtuvasta toiminnasta. Tiloja hyödynnetään joustavasti toiminnallisten ryhmien tarpeiden mukaan.

Ympäristön tulee tukea lasten hyvinvointia ja mahdollistaa lapsille ominainen tapa toimia: leikkiminen, liikkuminen, taiteellinen kokeminen, ilmaiseminen ja tutkiminen. Pitkäkestoiset leikit saavat jäädä paikoilleen, taide- ja tutkimusprojekteille on paikkansa, ja lepo ja rauhallisempi toiminta tapahtuvat sopivissa tiloissa.

Isoniityn päiväkoti tulee tarjoamaan varhaiskasvatusta noin 150 1-6-vuotiaalle lapselle. Tilat on suunniteltu päiväkotien suunnitteluohjetta hyödyntäen. Suunnittelun lähtökohtina toimivat Helsingin kaupungin kasvatuksen ja koulutuksen toimialan asettamat fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointia tukevan päiväkotirakennuksen laatukriteerit.

Päiväkotiin tarvitaan 28 hoito- ja kasvatushenkilöä riippuen hoidossa olevien lasten määrästä ja iästä. Lisäksi tarvitaan 4-5 siivous- ja keittiöhenkilökunnan työntekijää. Yhteensä henkilökunnan määrä on 32-33 henkilöä.

Hankkeen laajuus

Isoniityn päiväkotirakennuksen laajuus on 1 540 brm², 1 202 htm², 1 030 hym². Rakennuksen kerrosala on 1 370 kem². Leikkipiha-alueen laajuus on yhteensä 2 020 m².

Laatutaso ja toteuttamistapa

Isoniityn päiväkodin uudisrakennus toteutetaan tämän päivän laatutasoa noudattaen. Suunnittelussa noudatetaan voimassa olevia rakennusmääräyksiä ja ohjeita sekä Helsingin kaupungin rakennusvalvonnan ohjeita. Lisäksi tilasuunnittelun perustana käytetään Päiväkodin käsikirjan (Helsingin kaupunki 2018) ohjeistuksia, joiden perusmotto on suunnitella tilat terveellisiksi, turvallisiksi ja toimiviksi. 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. Tietoteknisissä asennuksissa otetaan huomioon tulevaisuuden oppimisympäristön vaatimukset.

Tilasuunnittelun tavoitteena on tilojen monikäyttöisyys. Päiväkotirakennus tulee tarjoamaan tiloja vapaa-ajan toiminnalle päiväkotiajan ulkopuolella rajatuissa tiloissa. Tämä otetaan huomioon kulkureittien ja kulunvalvonnan suunnittelussa.

Suunnittelussa otetaan huomioon pitkään elinkaareen liittyvä muunneltavuuden vaatimus. Rakennejärjestelmällä, taloteknisillä asennuksilla ja tilasuunnittelulla pyritään mahdollistamaan huonetilojen myöhempi uudelleenjärjestäminen toiminnan mahdollisesti muuttuessa.

Hankkeessa tavoitellaan pitkäaikaiskestävää, energiatehokasta ja helposti huollettavaa rakennusta. Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Uudisrakennuksen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma. Varaudutaan käyttämään ulkopuolista kosteudenhallinnan valvonnasta vastaavaa henkilöä.

Kosteudenhallinnan riskikartta on teknisenä asiakirjana x.

Liite 3 Tilaohjelma, Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät ja Liite 5 Viitesuunnitelmat.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennuksen tontilla on erityisvaatimuksena louhintatyöt tontin rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet ARK, RAK, LVI, SÄH

Ympäristöohjaus

Hankkeen ympäristötavoitteet kirjataan Helsingin kaupungin ympäristöohjausmalliin (tekni-
nen asiakirja) normaalikäytännön mukaan.

Hankkeelle on asetettu ympäristötavoitteita liittyen seuraaviin aihealueisiin:

- energian käyttö
- resurssiviisuus ja ympäristö
- elinkaarikustannukset
- muuntojoustavuus ja tilatehokkuus
- pitkäaikaiskestävyys, käytettävyys, huollettavuuteen ja siivottavuus
- kosteuden ja puhtauden hallinta
- sisäympäristö

Energian käyttö;

Isoniityn päiväkodin kiinteistöistä tulee osa Helsingin kaupungin ylläpitämää matalaenergia- ja elinkaaritavoitteet huomioivaa rakennuskantaa, ja rakennuksen energiatodistusluokan tavoitearvo on B. Kesäajan huonelämpötilat on suunniteltu pidettäväksi tavoitearvoissa kesäaikaisella ilmanvaihdon yötuuletuksella.

Resurssiviisuus ja ympäristö;

Helsinki ottaa toiminnassaan huomioon kaupunkistrategien mukaan modernin ilmastovastuun. Käytännön toteutuksena Isoniityn päiväkotirakennuksessa toteutetaan aurinkokennos-
tovoimala sähköntuottoa varten. Sähköntuoton hyödyntämismahdollisuudet tutkitaan sähkö- ja LVI-suunnittelijoiden huolellisella yhteistyöllä parhaan toteutuksen aikaansaamiseksi. Aurinkokennosto tuottaa rakennuskustannuksiin tavanomaisesta poikkeavan lisäinvestoinnin tarpeen, mutta toisaalta sähköenergiallaan käyttökustannuksia huojentavan vaikutuksen varsinkin kesäaikana. Ilmastovastuusyistä rakennusmateriaaliksi valitaan puu julkisivujen pintarakenteissa ja jatkosuunnittelussa selvitettävien osien sisäpinnoissa, joissa tavoitellaan antibakteerisia pintoja.

Elinkaaritavoitteet;

Rakennuksen perustusten, rungon ja muiden rakennusosien tavoitekäyttöikä määritellään rakennuksen tavoitekäyttöikä ja rakenneratkaisun mukaan. Samoin määritellään talotekniikan tavoitekäyttöikä. Suunnittelussa ja toteutuksessa pyritään siihen, että rakennusta voidaan pitää käyttökunnossa pintoja korjaamalla sekä rakennusosia ja -järjestelmiä uusimalla mahdollisimman kauan kohtuullisin kustannuksin, jotta varsinaisia laajoja peruskorjauksia ei jouduta suorittamaan.

Tilat ovat päiväkotitoiminnan näkökulmasta monikäyttöiset ja muuntojoustavat, minkä johdosta ne soveltuvat tarvittaessa myös muillekin toimijoille tulevaisuudessa. Käyttäjien näkökulmasta rakennusten sijainti kaupunkirakenteessa on ekologinen, sillä työntekijät, vanhemmat ja lapset voivat saapua paikalle kävellen tai polkupyörillä. Lisäksi julkiset liikenneyhteydet ovat hyvät. Rakennus toteutetaan Terve talo-pilottikohteena.

Jätehuolto

Jätehuolto järjestetään normaalikäytännön mukaan paloturvallista maanpäällistä jäteastijärjestelmää käyttäen. Jätteet lajitellaan tehokkaasti erikseen (yhdyksuntajätteet: biojäte, kartonki ja pahvi, paperi, lasi, metalli, muovipakkaukset ja sekajäte sekä vaaralliset jätteet).

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 seuraavia tavoitteita:

Luku

- 1 Asukaslähtöisyys, osallisuus, kustannustehokkuus
- 2 Eriarvoistumisen vähentäminen
- 3 **Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt**
- 3 **Kiinteistöstrategia**
- 3 **Ilmastovastuu**
Rakennus toteutetaan energiatehokkaana, käytetään uusiutuvaa puumateriaalia julkisissa ja aurinkoenergiaa otetaan talteen sähköntuotantoon. Sähköauton latauspiste kannustaa päästöttömään autoiluun
- 4 **Vastuullinen taloudenpito**
Painopisteinä on tilojen turvallisuus ja terveellisyys.

Hankkeen riskit

Hankkeesta tulee laatia toteutukseen liittyen riskiarvio ja turvallisuusasiakirja, jossa annetaan tarkempaa tietoa hankkeeseen liittyvistä ongelmista ja vaaratekijöistä.

Hankkeen toteutukseen liittyviä erityispiirteitä ja huomioon otettavia rakentamisen riskejä, jotka tulee esittää turvallisuusasiakirjassa ja rakennustapaselostuksissa;

- Työmaa rajautuu kahdelta puolelta kevyenliikenteen väylään. Työmaan merkintä ja raja-
aus tulee tehdä selvästi niin, että työmaa voidaan ohittaa helposti ja turvallisesti.
- Asuinalueen keskellä tehtävät louhintatyöt tulee tehdä erityisen huolellisesti suojattuina,
työmaan tulee huolehtia informoinnista asuinalueen asukkaille erityisesti liittyen räjäytys-
ten ajankohtiin
- Maahan sekä sade- ja jätevesijärjestelmään pääsevien rasvojen ja öljyjen aiheuttama
ympäristökuormitus. Hankkeesta tulee laatia toteutukseen liittyen riskiarvio ja turvalli-
suusasiakirja, jossa annetaan tarkempaa tietoa hankkeeseen liittyvistä ongelmista ja
vaaratekijöistä
- Rakennukseen tulee maanvarainen alapohja. Radon-tuuletuksen suunnittelu ja toteutus
tulee tehdä erityisen huolellisesti, ettei sisäilmaan pääse radonia.

8 Rakennuskustannukset

Kaupunkiympäristön toimialan laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta on 7 100 000 euroa (alv 0 %) ja 4610 €/brm². Hintataso on laskettu 9 / 2018, jolloin RI on 103,6 ja THI on 186,5.

Em. rakentamiskustannukset sisältävät seuraavat, kustannuksia lisäävät toimenpiteet:

- aluetyöt kuten louhinta, kaivu ja täyttö 207 475 €

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen arvioitu tilakustannus on tilahankkeiden käsittelyohjeiden (Khs 14.12.2015) mukaan määriteltä. Eritellyt tilakustannukset; (1202 htm²) sisäinen vuokra on 32,80 euroa/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 27,04 euroa/htm²/kk ja ylläpitovuokran osuus on 5,76 euroa/htm²/kk. Vuosivuokra on yhteensä 473 107 euroa 9/2018 lasketun hintatason mukaan. Tuottovaade on 3 % ja vuokra-aika on 20 vuotta. Lopullinen pääomavuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajan kohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Hankesuunnitelmavaiheessa arvioidut käyttökustannukset ilman vuokramenoja tulevat olemaan 1 673 448 euroa vuodessa, josta henkilöstömenojen osuus on 1 127 413 euroa.

Uudisrakennuksen siivouskustannusarvio on noin 160 000 euroa vuodessa, josta nousua on noin 130 000.

Uudishankkeen toiminnan käynnistämiskustannuksiin varataan 86 000 euroa irtokalusteille ja laitteille irtaimen omaisuuden määrärahoista vuodelle 2020. Käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Tietohallinnon käynnistämiskustannuksiin varataan erikseen 48 000 euroa. Arvioidut muuttokustannukset ovat noin 42 000 euroa päiväkotit Isoniityn osalta, näihin varaudutaan tilapalveluiden budjetissa.

11 Hankkeen aikataulu

- Hanke- ja viitesuunnitelmat, hankepäätökset 3/2018 – 1/2019
- Yleis- ja toteutussuunnittelu, rakennusluvan valmistelu ja käsittely 1/2019 – 6/2019
- Rakentamisen valmistelu 5/2019 – 9/2019
- Rakennusvaihe, käyttöönotto 10/2019 – 1/2021

12 Rahoitussuunnitelma

Hankkeelle on varattu 7 100 000 euroa (alv 0 %) Helsingin kaupungin vuoden 2017 talousarvioon merkityssä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2018-2022.

13 Väistöilat

Väistöiloja ei tarvita

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Hanke toteututetaan pysyvänä tasokkaana omistushankkeena. Uudisrakennuksen hallinnasta, organisoinnista ja tavoitteiden määrittelystä vastaa kaupunkiympäristön toimialan palvelutilaverkko. Rakennuttamisyksikkö toteuttaa. Kiinteistön ylläpidosta vastaa ylläpitoyksikkö.