

Päiväkotitiloja keskustaan Kaartin Lasaretti, Kalevankatu 48, 00180 Helsinki



Sijainti





Hankesuunnitelma
13.1.2023

Kaartin Lasaretti
Kalevankatu 48
00180 Helsinki

Yhteenvedo

Hankkeen nimi Päiväkotitiloja keskustaan, Kaartin Lasaretti, vuokrahanke				Hankennumero 200V20028			
Osoite Kalevankatu 48, 00180 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 734			
Sijainti Kaupunginosa 4, Kamppi, kortteli 78, tontti 2				Kiinteistöobjekti 91-4-78-2			
Käyttäjät/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala / päiväkoti				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 224 tilapaikkaa			
Rakennuksen laajuustiedot				brm ²	htm ²	hym ²	m ³
				2967	2230		
Hankkeen tarpeellisuus Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala tarvitsee tilat päiväkotikäyttöön keskustan alueelta 8/2024 alkaen. Vuokrahanke korvaa päiväkoti Wilholan, vuorohoitopäiväkoti Lapin, daghemmet Viktorian sekä daghemmet Fylgia Solhemin huonokuntoiset tilat sekä korvaa noin 30 ruotsinkielistä ostopalvelupäiväkotipaikkaa. Lisäksi suomenkieliselle varhaiskasvatukselle saadaan 30 ja ruotsinkieliselle varhaiskasvatukselle 84 uutta tilapaikkaa. Alueellisen vuorohoidon 76 tilapaikkaa pysyvät ennallaan.							
Vuokrahankeksen kustannukset							
Inv.kustannusarvio (alv. 0%)							
Vuokra *				22,90 €/htm ² /kk	11 949 678	€ / 20 v	
Lisä- ja muutostyövaraus**				3,99 €/htm ² /kk	533 862	€ / 5 v	
Kustannukset yhteensä					12 483 540	€	
* Kiinteistön omistajalle maksettava vuokra, sidotaan elinkustannusindeksiin.					4 207	€ / brm ²	
** Varautuminen käyttäjän erityistarpeista aiheutuviin mahdollisiin lisä- ja muutostyötarpeisiin maks. 500 000 €, vuokra ensimmäiseltä viideltä vuodelta					5 598	€ / htm ²	
*** Ensimmäiset 5 vuotta, jonka jälkeen 28,87 €/htm ² /kk, 64 380 €/kk, 772 561 €/v					55 730	€ / asiakas	
Pääomitettu kokonaissumma (määrittelee päätösrajan)					12 483 540	€	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle							
	vuokra* € / htm ² / kk	lisävuokra € / htm ² / kk	ylläp. € / htm ² / kk	yht***. € / htm ² / kk	yht.*** € / kk	yht.*** € / v	
Vuokrasumma	22,90	4,66	5,30	32,86	73 278	879 334	
Toiminnan käynnistämiskustannuksiin varataan 1 200 000 € ja muuttokustannuksiin 31 000 €, siivouskustannusarvio on noin 212 000 €/vuosi.							
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 1/2023 – 12/2023, kevytputurkutyöt 1/2023-6/2023, rakentaminen 6/2023 – 7/2024							
Rahoitussuunnitelma Hanke sisältyy vuoden 2023 talousarvion vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2023 – 2032.							
Väistötilat Ei väistötiloja						Väistötilojen kustannusarvio	
Toteutus- ja hallintamuoto Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala hankkii tilat vuokraamalla ja vuokraa ne edelleen käyttäjälle. Tilojen toimittaja vastaa rakennuksen rakennusteknisestä kunnosta.							
Lisätiedot Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Tilavuokra on 50% siltä ajalta, kun käyttäjälle osoitettu sisäpiha-alue on muiden rakennustöiden vuoksi pois käytöstä, arviolta 06/2023-06/2025 välisen ajan.							

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	3
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	4
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	4
7	Rakentamiskustannukset.....	5
8	Tilakustannus käyttäjälle.....	5
9	Ylläpito ja käyttötalous.....	5
10	Hankkeen aikataulu.....	5
11	Rahoitussuunnitelma.....	6
12	Väistötilat.....	6

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Tilaohjelma
- Liite 2 Vitesuunnitelmat
- Liite 3 Rakennustapaselostus
- Liite 4 Vuokrasopimusluonnos
- Liite 5 Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimus
- Liite 6 Hankintarajataulukko

Tekniset asiakirjat

Kiinteistön omistajan projektinhallintajärjestelmässä.

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Päiväkotitiloja keskustaan, Kaartin Lasaretti
Osoite:	Kalevankatu 48, 00180 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 4 (Kamppi), kortteli 78, tontti 2
Hankennumero:	200V20028
Nykyinen laajuus:	2 967 brm ² , 2 230 hym ²
Kiinteistöobjekti:	91-4-78-2
Rakennustunnus (RATU):	734
Kiinteistön omistus ja vuokraus:	Hietalahden kiinteistökehitys Oy

Kiinteistön omistaja peruskorjaa Kampissa, osoitteessa Kalevankatu 48 sijaitsevan rakennuksen tilat lasten päivähoidon käyttöön Kaskon laatiman tilaohjelman mukaisesti. Helsingin kaupunki vuokraa tilat sekä piha-alueen 20 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella.

Omistaja on teettänyt viitesuunnitelmat Arkkitehtitoimisto SARC Oy:llä. Omistaja kuulee hankkeen suunnittelun yhteydessä asiantuntijoina rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Omistajan vastuulla on myös organisoida suunnittelutyöryhmä.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön (Kymp) sekä kasvatuksen ja koulutuksen (Kasko) toimialojen yhteistyönä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Kiinteistö Oy Kaartin Lasaretti sijaitsee Kampissa, osoitteessa Kalevankatu 48. Vuonna 1884 valmistuneen punatiilisen rakennuksen on suunnitellut Evert Lagerspetz. Rakennus valmistui alun perin varuskuntasairaalaksi. Sairaalakäyttö päättyi 1930-luvulla, jonka jälkeen rakennus toimi VTT:n ja TKK:n laboratorio- ja kirjastokäytössä sekä valtionviraston toimistokäytössä.

Samassa korttelissa sijaitsee Carl Ludvig Engelin aikanaan sairaalaksi suunnittelema suojeltu rakennus, jossa toimii nykyään ranskalainen Jules Verne koulu.

Korttelissa on käynnissä asemakaavamuutos, jossa kortteliin on suojeltujen rakennusten lisäksi suunnitellulla uudisrakennus Hietalahdenkadun varteen sekä ns. VTT-rakennuksen osittainen laajennus Abrahaminkadulla. Lisäksi kortteliin toteutetaan maan alle yleinen pysäköintilaitos ja päivittäistavarakauppa. Maanalaisen rakentamisen yhteydessä toteutetaan päiväkodin lopullinen leikkipiha-alue vuokrasopimuksessa sovitun laajuuden ja laatutason mukaisesti.

Maanalaisen rakentamisen aikana päiväkodilla on käytössään väliaikainen piha-alue Kalevankadun varressa. Väliaikaisen pihan osalta on teetetty melu- (A-Insinöörit 15.6.2022) ja ilmalaatuselvitys (Promethor 17.6.2022).

Korttelissa on voimassa oleva asemakaava numero 7962, joka on vahvistettu 14.11.1980. Tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Päiväkodin vaatima poikkeamislupa on jätetty käsittelyyn 13.12.2022.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Eteläisessä suurpiirissä 1-6-vuotiaiden lasten määrän ennustetaan kasvavan vuoteen 2036 mennessä noin 450 lapsella verrattuna vuoden 2020 toteumaan. Päiväkoti voi sijaintinsa vuoksi palvella sekä Kampinmalmin että Ullanlinnan peruspiirejä, joissa arvioidaan olevan vuonna 2036 yhteensä noin 320 1-6-vuotiasta enemmän verrattuna vuoden 2020 toteumaan.

Ruotsinkielisten 1-6-vuotiaiden lasten määrä säilyy ennustekaudella 2021-2036 ennallaan Kampinmalmin ja Ullanlinnan peruspiirien alueella. Ruotsinkielisten paikkojen toteuttaminen mahdollistaa ostopalvelupäiväkodeista luopumisen ja ruotsinkielisen palvelun säilymisen ennallaan.

Toiminnalliset perustelut

Päiväkodeille toteutetaan pedagogisesti monipuoliset ja tarkoituksenmukaisesti mitoitettut tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Tilat suunnitellaan kaupunkitasoisten mitoituseriaatteiden ja suunnitteluohjeiden mukaan ja ne mahdollistavat varhaiskasvatuksen opetussuunnitelmien tavoitteiden toteuttamisen. Teknisillä ratkaisuilla mahdollistetaan tietoyhteiskunnassa tarvittavien taitojen oppimista ja lisätään teknologian ymmärtämistä ja osaamista Helsingissä.

Piha-alueet varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteita, ja niiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimis- ja leikkimistilana.

Nykyisten tilojen korvaaminen

Vuokrahanke korvaa päiväkoti Wilholan, vuorohoitopäiväkoti Lapin, daghemmet Viktorian sekä daghemmet Fylgia Solhemin huonokuntoiset tilat sekä korvaa noin 30 ruotsinkielistä ostopalvelupäiväkotipaikkaa. Lisäksi suomenkieliselle varhaiskasvatukselle saadaan 30 ja ruotsinkieliselle varhaiskasvatukselle 84 uutta tilapaikkaa. Alueellisen vuorohoidon 76 tilapaikkaa pysyvät ennallaan.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Tilat on todettu sijainniltaan ja toiminnallisesti lasten päiväkotikäyttöön sopiviksi. Rakennus sijaitsee kantakauppuingin alueella, jossa lasten päiväkotikäyttöön soveltuvia tiloja piha-alueineen on vähän.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Peruskorjattavaan rakennukseen toteutetaan tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 224 lapselle. Rakennukseen tulee kahdeksan toiminta-alueita, joista kolmessa varaudutaan ympärivuorokautiseen hoitoon. Henkilökuntaa rakennukseen tulee yhteensä noin 50.

Hankkeen laajuus

Vuokra-alue kattaa Kalevankatu 48:ssa sijaitsevan rakennuksen, jonka kokonaislaajuus on 2 967 brm² ja vuokrattava huoneistoala 2 230 htm². Lisäksi vuokra-alue sisältää n. 1 000 m²:n suuruisen sisäpiha-alueen.

Laatutaso

Hanke toteutetaan Helsingin kaupungin päiväkotirakennusten normaalin laatutason mukaiseksi. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, luonnonvalon hyödyntämiseen ja äänenvaimennukseen. Materiaalit, kalusteet ja varusteet valitaan siten, että ne ovat kulutusta kestäviä ja helposti puhdistettavia.

Tilojen tulee mahdollistaa nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen pienryhmissä. Suunnittelussa noudatetaan Helsingin kaupungin päiväkotien suunnitteluohjeita (mm. Päiväkodin käsikirja 2019).

Perusparannuksen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2 (noudatetaan Helsingin kaupungin LVI-suunnitteluohjetta)
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Kiinteistön omistaja hakee hankkeelle ympäristösertifikaattia LEED-sertifiointijärjestelmän mukaisesti. Sertifioitavat rakennukset luokitellaan täytettyjen kriteerien perusteella neljään eri luokkaan: Certified, Silver, Gold, Platinum. Kalevankatu 48 -rakennukselle haetaan Gold-luokkaa.

Hankkeessa laaditaan rakennusluvan edellyttämä kosteudenhallintasuunnitelma.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennus on määritetty historiallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Tilasuunnittelussa huomioidaan rakennuksen historiallinen luonne.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Jätehuolto

Korttelin yhteiseen jätehuoneeseen kerätään jäteastioissa sekajäte, biojäte, muovipakkaukset, kartonkipakkaukset ja pahvi, lasipakkaukset, pienmetalli ja keräyspaperi.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025 tavoitteita, joista painotetaan:

- Eriarvoistumisen vähentäminen
- Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt
- Kestävä kaupunkirakenne
- Vastuullinen taloudenpito
- Henkilöstölle vetovoimainen

Hankkeen riskit

- Kortteli, johon päiväkotirakennus sijoittuu, tulee olemaan osittain rakennustyömaana vuokrakauden alussa. Työmaan materiaalikuljetusten turvallisuuteen sekä työstä naapurikiinteistölle ja kävelykadulle aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Päiväkodin lopullinen piha-alue on pois käytöstä korttelin rakentamisen ajan. Vuokrakauden alussa päiväkodin tulee käyttää kaupungin yleisiä puistoja. Liikkuminen kaupungin puistoihin tulee toteuttaa turvallisia reittejä pitkin.

7 Rakentamiskustannukset

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Hankkeessa varaudutaan enintään 300 000 euron investointiin vastuurajaliitteen mukaisiin käyttäjän erityistarpeista aiheutuviin lisä- ja muutostyötarpeisiin.

8 Tilakustannus käyttäjälle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 30,76 euroa/htm²/kk eli 69 089 euroa kuukaudessa ja 829 072 euroa vuodessa. Se muodostuu:

- ulos maksettavasta tilavuokrasta 22,90 euroa/htm²/kk
- ylläpitovuokrasta 5,30 euroa/htm²/kk
- mahdollisista käyttäjän erityistarpeista enintään 2,39 euroa/htm²/kk, jotka toteuttaa vuokranantaja sekä
- yleiskustannuksesta 0,67 euroa/htm²/kk.

Tilavuokra on 50% siltä ajalta, kun käyttäjälle osoitettu sisäpiha-alue on muiden rakennustöiden vuoksi pois käytöstä, arviolta 06/2023-06/2025 välisen ajan.

Ylläpitokustannukset määräytyvät toteutuneiden kustannusten perusteella aina vuodeksi kerrallaan.

9 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kiinteistön omistaja ja kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu vastuunjakotaulukon mukaan.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin varataan 1 200 000 € ja muuttokustannuksiin 31 000 €. Luvut eivät sisällä tietohallinnon kustannuksia. Siivouskustannusarvio on noin 212 000 €/vuosi.

10 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- Yleis- ja toteutussuunnittelu 01/2023 – 12/2023

- Kevytpurkutyöt 1/2023 – 6/2023
- Rakentaminen 06/2023 – 07/2024
- Käyttöönotto ja vuokrakauden aloitus 8/202
- Vuokrakausi 20 vuotta

11 Rahoitussuunnitelma

Hanke sisältyy vuoden 2023 talousarvion vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2023 – 2032. Hankkeen rahoituksesta vastaa kiinteistön omistaja. Pääomavuokran määrään eivät vaikuta muutostöiden toteutuvat kustannukset.

12 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.