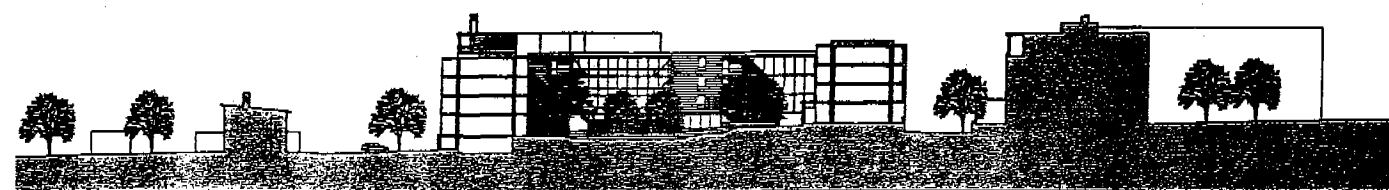


ASEMAPIIRUSTUS 1:1200

**KOILLISEN SUURPIIRIN
LATOKARTANON PERUSPIIRIN
LASTEN PÄIVÄKOTI MELISSAN
HANKESUUNNITELMA**

SOSIAALIVIRASTO 23. 8 2005



MAASTOLEIKKAUS 1:1200

VIIKIN LATOKARTANON LASTEN PÄIVÄKOTI MELISSAN HANKESUUNNITELMA

0 YHTEENVETO

Hankkeen nimi:

Lasten päiväkoti Melissa

Sijainti:

Suurpiiri 5, koillinen, kortteli 36 227 tontti 3

Osoite:

Apteekkarinkatu , 00710 Helsinki, Eniron
puhelinluettelon karttalehti 66 / DP81

Toiminnot:

Lasten päiväkoti (kaksi ryhmää) yhteensä enintään 42
lasta samanaikaisesti

Laajuus:

346 hym, 450 brm² tavoitetehokkuus 1,3, huoneistoala
409 htm²

Rakentamiskustannukset:

Hankinta-arvo (sisältää rakentamiskustannukset ja
tonttikustannukset) yhteensä 1 065 000 € (alv 22 %) eli
2367 €/ brm² kustannustasossa 6/2005

Käyttökustannukset:

Päiväkoti Melissan vuokra tulee olemaan
19 euroa/m²/kk ja vuokranmaksupinta-
ala noin 409 m². Lasten päivähoidon
vastuualueelle kohdistuvat
vuokrakustannukset tulevat olemaan
7771 euroa/kk eli 93252 euroa/vuosi.
Päiväkodin toiminnan
käynnistämiskustannukset ovat 60 000
euroa ja vuoden toiminnasta aiheutuvat
menot (ilman vuokrakustannuksia)
päiväkodissa ovat 260 000 euroa.

Ajoitus:

Rakentaminen aloitetaan 12/2005, päiväkoti on valmis
3/2007 ja käyttöönotto 4/2007.

1 HANKKEEN NIMI

Lasten päiväkodin nimi on Melissa.

2 HANKESUUNNITTELYRYHMÄ

Hankesuunnitelman laadintaan ovat osallistuneet:

Sosiaalivirasto,

lasten päivähoidon vastuualue:

Päivähoitoalueen päällikkö

Kirsi Mustila

Erityissuunnittelija

Ulla Lehtonen

tilapalvelu:

vs. tilapalvelupäällikkö

Pirkko Suppanen

Rakennuttaja, Sato

Eine Junnilainen

Arkkitehtitoimisto A6

Eeva Kilpiö

Kiinteistöviraston tilakeskus:

LVI-suunnittelun ohjaus

Jari Kukkonen

Sähkösuunnittelun ohjaus

Ari Salminen

Väestökehitys ja ennusteet

Latokartanon peruspiirin Latokartanon, Viikin tiedepuiston ja Viikinrannan osa-alueiden väestömäärän kehitystä on luontevaa tarkastella kokonaisuutena. Väestön kehitystä ennustetaan Helsingin kaupungin tietokeskuksen (Tieke 2005-2030) virallisen väestöennusteen perusteella (Taulukko 1). Latokartanon, Viikin tiedepuiston ja Viikinrannan osa-alueiden asukasmäärä oli vuoden 2005 alussa noin 5300. Vuonna 2010 alueella ennustetaan olevan noin 10 000 asukasta. Päivähoitoikäisten lasten (1–6 v) määrä oli vuoden 2005 alussa noin 590 ja vuonna 2010 sen ennustetaan olevan noin 960. Ennusteiden mukaan suurin kasvu 1–6-vuotiaiden lasten määrässä tapahtuu vuosina 2006 ja 2007. Päivähoitopalveluiden tarve lasketaan noin 60 % kattavuuden mukaan. Vuoden 2010 lapsimäärästä laskettuna se tarkoittaa noin 580 hoitopaikkaa.

Päivähoidon tarve ja tarjonta

Uusien asuinalueiden palveluverkkorakenteen arviointia tehdään vuosittain todentuvien asukasmäärien ja uusien ennusteiden perusteella. Viikki-Latokartanon aluetta on suunniteltu yhteistyössä kaupunginkanslian kehittämistoimiston, kaupunkisuunnitteluviraston ja palveluja tuottavien hallintokuntien edustajien kanssa.

Päivähoidon tarve on laskettu väestöennusteiden pohjalta niin, että osa päivähoidon yksiköistä tuotetaan ns. pysyvinä päiväkotina ja osa ns. ohimenevään tarpeeseen. Pysyvät päiväkodit toteutetaan isompina yksiköinä (51-85 hoitopaikkaa) joko omilla tonteilla tai yhteishankkeina opetusviraston kanssa. Päivähoidon kysynnän ollessa suurimmillaan toteutetaan ns. ohimenevään tarpeeseen ryhmäperhepäiväkoteja (10 hoitopaikkaa), pienpäiväkoteja (21 hoitopaikkaa) ja kahden ryhmän päiväkotia (42 hoitopaikkaa). Ohimenevään tarpeeseen hyödynnetään myös lähialueiden päivähoitopaikkoja. Latokartanon päivähoitoalueella Pihlajamäen ja Pihlajiston osa-alueet ovat väestöltään väheneviä, jolloin sieltä vapautuvia paikkoja hyödynnetään kasvavien alueiden ruuhkahuippuihin.

Latokartanon osa-alue jakaantuu viiteen pienalueeseen, joista alueet 1-3 ovat pääasiassa jo rakentuneet ja alueita 4-5 rakennetaan parhaillaan. Jo rakentuneilla Latokartanon alueilla 1-3 on tällä hetkellä kuusi päiväkotia ja neljä ryhmäperhepäiväkotia. Päiväkodeista viisi on isoja yksiköitä omalla tontilla ja yksi on pienpäiväkoti. Periaatteena on rakentaa pysyvään tarpeeseen isoja yksiköitä, jolloin ne ovat sekä hallinnollisesti että toiminnallisesti helpommin hallittavia. Ns. ohimenevään tarpeeseen toteutetaan pienpäiväkoteja, kahden ryhmän päiväkotia ja ryhmäperhepäiväkoteja. Nämä pienemmät yksiköt liitetään hallinnollisesti isompien yksiköiden yhteyteen ja niistä on tarkoitus luopua sitä mukaa, kun alueen päivähoidon tarve vähenee. Latokartanon alueilla 1-3 ns. ohimenevään tarpeeseen tuotettuja ja myöhemmin luovuttavia yksiköitä ovat pienpäiväkoti ja ryhmäperhepäiväkodit.

Latokartanon rakentuvilla alueilla 4-5 on päivähoidon palveluverkkoa tarkennettu useampaan otteeseen. Alun perin alueelle oli suunniteltu kolme omalla tontilla olevaa päiväkotia, joista yksi oli yhteishanke opetusviraston kanssa ja lisäksi kolme kahden ryhmän päiväkotia asuntorakentamisen yhteyteen. Näistä suunnitelmista ovat alueen väestöennusteet tarkentuneet alaspäin ja tällä hetkellä Latokartanon alueille 4-5 on suunnitelmissa kolme yksikköä, joista yksi

on iso päiväkotiki omalla tontilla, yksi kahden ryhmän päiväkotiki asuntorakentamisen yhteyteen (päiväkotiki Melissa) ja yksi ryhmäperhepäiväkotiki. Näistä iso päiväkotiki omalla tontilla ja päiväkotiki Melissa sijoittuvat 4.-alueelle ja ryhmäperhepäiväkotiki sijoittuu 5.-alueelle. Latokartanon alueet 4-5 sijaitsevat alueen perällä. Luontevien kulkuyhteyksien vuoksi alueiden 4-5 palvelutarpeisiin tullaan hyödyntämään alueilla 1-3 sekä Pihlajamäessä ja Pihlajistossa jo olevia päivähoitopaikkoja sekä perhepäivähoitoa ja yksityistä päivähoitoa. Perheiden hakiessa päivähoitopaikkaa perheen tarpeet ja toiveet kartoitetaan ja niihin pyritään vastaamaan mahdollisimman hyvin. Lähtökohtana on, että päivähoitopaikka osoitetaan perheelle omalta päivähoitoalueelta kohtuullisen matkan päästä kotoa.

Seuraavassa Taulukossa 1 kuvataan korjattuun väestöennusteeseen perustuvaa päivähoitopaikkojen tarvetta sekä suunniteltua tarjontaa Latokartanon alueella vuosina 2006-2010.

VUOSI	1-6-VUOTIAAT	PÄIVÄHOIDON TARVE (60 %)	PHPAIKKOJEN SUUNNITELTU TARJONTA (PK = 17 PAIKKAA/RYHMÄ JA RPPK = 8 PAIKKAA)	PHPAIKAT YHTEENSÄ
2006	625	375	6/05 tilanne	372
2007	780	468	Pk Melissa 34	406
2008	905	543	Lpk+lp Latokartano 6 85	491
2009	985	591	Rppk Latokartano 9 8	499
2010	966	580		499

Taulukko 1

Päivähoitopaikkojen tarve ja tarjonta Latokartanon, Viikin tiedepuiston ja Viikinrannan osa-alueilla korjatun väestöennusteen perusteella vuosina 2006-2010

Kun taulukossa 1 näkyvien suunniteltujen päivähoitopaikkojen lisäksi huomioidaan perhepäivähoito, yksityinen päivähoito sekä Pihlajamäen, Pihlajiston ja muiden lähialueiden päivähoitopaikkojen tarjonta, voidaan Latokartanon alueella vastata vuosittain lisääntyvään päivähoidon kysyntään.

4 TOIMINNAN KUVAUS

4.1 Kenelle – käyttäjät

Lasten päiväkotiki Melissaan suunnitellaan tilat kahdelle kokopäiväiselle hoitoryhmälle. Ryhmissä voi olla 12-21 lasta niin, että niihin voi joustavasti muodostaa ryhmiä eri-ikäisten lasten tarpeiden ja hoitoaikojen mukaan. Päiväkodissa tulee enimmillään olemaan lapsia hoidossa 42. Suurin osa lapsista on päiväkodissa kokopäivähoidossa. Kahden ryhmän päiväkodin tilojen suunnittelussa otetaan huomioon tilojen yhteiskäytön mahdollisuus, monipuolisen leikin ja toiminnan mahdollisuudet sekä päiväkodin tapahtumien ja juhlien järjestäminen.

Tilat suunnitellaan siten, että ne järjestyvät päivähoidon arkea ja lapsen toimintaa tukeviksi.

Päivähoidon kasvatustavoitteet antavat rungon toiminnalle, jossa varhaiskasvatuksen monipuoliset toimintatavat liittyvät perushoittoon, leikkiin, työtehtäviin, erilaisiin sisällöllisiin ja toiminnallisiin oppimistilanteisiin sekä ympäristöön tutustumiseen.

4.2 Henkilöstö

Lastentarhanopettaja	3
Lastenhoitaja / päivähoitaja	3
Päiväkoti-/keittiöapulainen	1
Yhteensä	7

5 PÄIVÄKODIN LAAJUUS JA TILAOHJELMA

I Lasten kotialueet

TILA	Hym ²		HUOMAUTUKSET
	A	B	
Ryhmätilat	77	77	tilat yhteydessä toisiinsa, leikki, ruokailu, lepo, atk-nurkkaus, varasto
Pesutila, wc:t			kaksi wc-tilaa, toinen väljä (keijat, suihku),
Märkäeteinen	18	18	
Eteinen	15	15	
Yhteensä	110	110	
Yhteensä	220		sali voidaan suunnitella tiloja yhdistäen

II Yhteistilat

Pienryhmä, askartelu	esim. 15		vesipiste ja lattiakaivo
Terveystenhoito-, pienryhmät.	15		lähellä wc, neuvottelutila, terveydenhoito
Henkilökuntatila/kotikeittiö	15		mm. henkilökunnan kahvitila
Yhteensä	45		

III Henkilökuntatilat

Toimisto, työtila	15		ATK
Pukutila/wc/suihku	16		molemmat sukupuolet huomioon
Yhteensä	31		

IV Huoltotilat

Keittiö	34		komponenttikeittiö, oma sisäänkäynti, erillinen suunnitteluohje
Siivous- ja vaatehuolto	8		
Varastot	8		
Yhteensä	50		
Hyötyala	346	hym²	
Bruttoalataavoite (1,3)	450	brm²	

Päiväkodin ulkoalueet:

Lasten ulkoilutila	800-900 m ²
Sadekatosta	2 x 12 m ²
Vaunusuoja	8 m ²
Ulkovälinevarasto	2 x 6 m ²
Jätehuoltotilat	8 m ²

Päiväkoti tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi ja ainakin
Yksi päiväkodin wc-tiloista tulee olla invamitoitettu.

Asuinkerrostalon pihasta rajataan päiväkodin käyttöön n. 800 m²n suuruinen aidattu leikkipiha. Keittiön huoltoliikenne ohjataan oman sisäänkäynnin kautta.

6 HANKKEEN SIJAINTI JA RAKENNUSPAIKKA

Rakennuskohteesta järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu yhteistyössä S - Asunnot Oy:n, Helsingin kaupungin ja Saton kesken. Kilpailijoilta odotettiin innovatiivisia asuntopuunnitteluratkaisuja, joissa tilojen muunneltavuuteen ja monikäyttöisyyteen tuli kiinnittää huomiota. Pienasuntovoittoiseen rakennukseen kilpailijoilta odotettiin yhteisöllisyyttä edistäviä oivalluksia.

Rakentamisalue sijaitsee Latokartanon pohjoisosassa Latokartano IV:n alueella. Latokartano IV:n alueelle rakennetaan asunnot noin 2 500 asukkaalle sekä lähipalveluja ja puistoa. Alue rajautuu lännessä Latokartanon lähipalvelukeskukseen. Korttelin 36227 tontti 3 sijoittuu keskeisesti Latokartano IV-alueen länsiosaan, Agronominraitin ja Apteekkarinkadun väliin. Rakennusoikeutta kilpailun kohteena olevalla tontilla on yhteensä 6 600 kerrosneliömetriä ja se on Helsingin kaupungin omistuksessa. Kaupunki on varannut tontin S-Asunnot Oy:lle ja Sato hoitaa rakennuttajatehtävät. Tontille rakennetaan 134 korkotukilainoitettua vuokra-asuntoa. Varauksen ehtona on, että kohteen suunnittelija valitaan kaupungin kanssa järjestettävällä arkkitehtuurikutsukilpailulla. Päiväkoti sijoittuu uuden asuinkerrostalon 1. kerrokseen.

7 HANKKEEN LAATUTASO

Päiväkodin tilat suunnitellaan samaan tasoon kuin Helsingin kaupunki yleensäkin toteuttaa päiväkodit. Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan sosiaaliviraston Päiväkodin tilasuunnitteluohjetta, joka on päivätty 4.5.2001 ja rakennusviraston tekemiä päiväkodin LVI ja sähkösuunnitteluohjeita.

Tilojen, kalusteiden, varusteiden sekä taloteknillisten järjestelmien ja laitteiden laatu noudattaa tämän päivän päiväkotirakennusten tasoa. Rakennus-, sähkö- ja LVI-tekniisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen sekä äänenvaimennukseen. Pyritään myös siihen, että tilat voidaan mahdollisimman vähäisin muutoksin muuttaa johonkin muuhun toimintaan.

Tilojen suunnittelussa tulee pyrkiä viihtyisään, ajanmukaiseen ja turvalliseen ympäristöön sekä asiakkaiden että henkilökunnan kannalta. Rakenteiden, materiaalien, kalusteiden ja varusteiden tulee olla kulutusta kestäviä, helposti puhdistettavia ja käyttökustannuksiltaan edullisia. Suunnitelmissa otetaan huomioon kestävän kehityksen periaatteet.

8 KUSTANNUSENNUSTE

Päiväkoti Melissa on sosiaalivirastolle vuokrakohte. Hankkeen rakennuttaja Sato ja Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus ovat arvioineet päiväkotihankkeen toteuttamiskustannuksia.

Arvion mukaan päiväkodin rakennuskustannukset ovat kesäkuun 2005 suhdannetilanteessa yhteensä 985 000 euroa ja tonttikustannukset 80 000 euroa eli hankinta-arvo yhteensä 1 065 000 euroa (alv 22 %). Bruttoneliötä kohden kustannukset ovat 2367 €/ brm² (450 brm²).

9 VAIKUTUKSET KÄYTTÖTALOUTEEN JA HENKILÖSTÖÖN

Päiväkodin toiminnan käynnistämiskustannukset ovat noin 60 000 euroa

Vuotuisiin käyttö- ja ylläpitokustannuksiin kuuluvat mm. palkka- ja henkilöstömenot, tarvikkeet, huoneistomenot sekä kuljetus- ym. palvelut. Päiväkoti Melissan vuoden toiminnasta aiheutuvat menot ovat (ilman vuokrakustannuksia) yhteensä noin 260 000 euroa, joista henkilöstömenojen osuus on 200 000 euroa.

Päiväkoti Melissan vuokra on Saton ja tilakeskuksen arvion mukaan 19 euroa/m²/kk ja vuokranmaksupinta-ala noin 409 m². Lasten päivähoidon vastuualueelle kohdistuvat vuokrakustannukset tulevat olemaan 7771 euroa/kk eli 93252 euroa/vuosi.

Helsingissä on väestöltään kasvavia alueita, jonne päivähoitoa lisätään ja väestöltään väheneviä alueita, joista vähennetään päivähoitoa. Lopetettavien päivähoitoyksiköiden menoja suunnataan kasvavien alueiden uusiin hankkeisiin.

10 AIKATAULU

Hankkeen ajoitukseksi esitetään sosiaalilautakunnan 8.3.2005 hyväksymässä vuosien 2006-2010 hankeohjelmassa 2005-2006. Hankkeen nimi on lpk Latokartano 7 Sato ja laajuus 460 brm².

Rakentaminen aloitetaan 12/2005, päiväkotitoimi on valmis 3/2007 ja käyttöönotto 4/2007. Päivähoitoon vastuualueen käyttömenot tämän aikataulun mukaan alkaisivat vuonna 2007.

11 RAHOITUSSUUNNITELMA

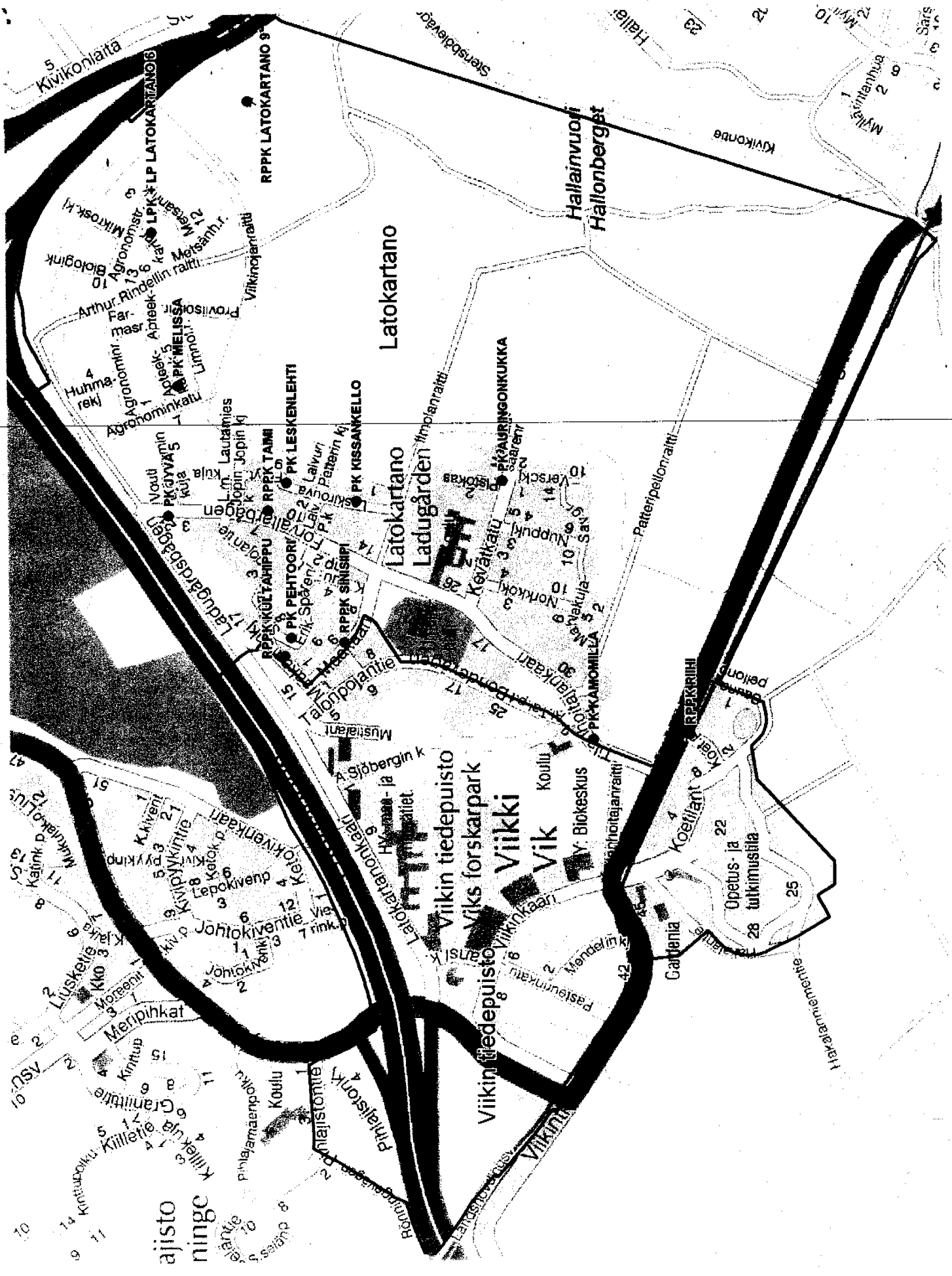
Päiväkoti on sosiaalivirastolle vuokratilahanke. Sato on neuvotellut hankkeesta tilakeskuksen kanssa ja tilakeskus on ilmoittanut sosiaalivirastolle, että hankkeen kustannukset ja vuokra ovat hyväksyttävää tasoa.

TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

Hankkeen rakennuttajana toimii Sato. Sosiaalivirasto vuokraa päiväkodin. Sosiaalivirasto huolehtii päiväkodin ruokahuollosta ja siivouksesta. Kiinteistönhuolto jakautuu ao. kiinteistöyhtiön ja tilakeskuksen kesken sovitun vastuunjakotaulukon mukaisesti. Kaupungilla on kokonaisvastuu pihaleikkivälineiden (irtaimet ja kiinteät) kunnostuksesta ja uusimisesta.

LIITTEET

Liite 1	Sijaintikartta
Liite 2	Ote asemakaavasta
Liite 3	Luonnossuunnitelma
Liite 4	Alustava vuokralaskelma



5 Kivikonlaita

RPPK LATOKARTANO 9

Latokartano

Hallainvuori
Hallonberget

Latokartano

Ladugården

Viikki

Vik

Viikin tiedepuisto
Viksk forskarpark

Viikin tiedepuisto

Viikinkaari

Vikskoulu

Vikskoulu

Viikinkaari

Viikinkaari

Viikinkaari

Viikinkaari

Viikinkaari

Viikinkaari

Viikinkaari

47

51

11

19

8

11

19

8

11

19

8

11

19

8

11

19

8

11

19

8

11

19

8

11

19

8

11

19

8

11

19

10

14

9

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

10

14

9

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

10

14

9

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

11

15

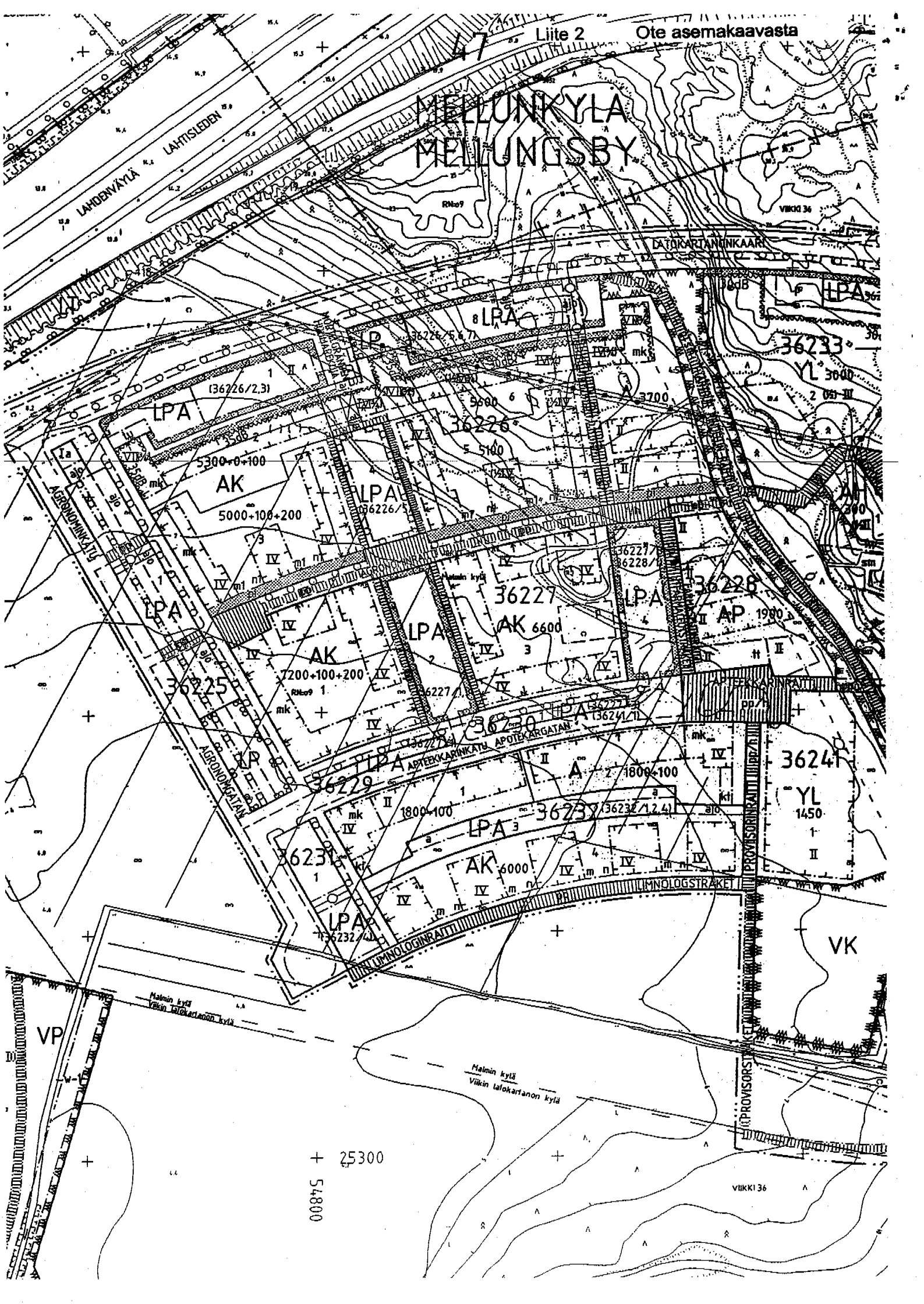
11

15

11

15

MELUNKYLA MELLUNGSBY



+ 25300
54800

VIUKKI 36

ALUSTAVA Vuokralaskelma Päiväkoti Melissa
HUOM arvio ensimmäisestä käyttövuodesta

Pinta-ala	409 m ²
Rakennuskustannukset	985.000 euroa
Tonttikustannukset	80.000 euroa
Hankinta-arvo	1.065.000 euroa

MENOERÄ	E/VUOSI	E/M ² /KK
LAINAN HOITOKULU *)	50.307	10,25
OMIEN VAROJEN KORKO **)	25.522	5,20
TONTIN VUOKRA	5.153	1,05
KORJAUKSET	1.669	0,34
SUUNN.KORJAUKSET	1.669	0,34
KIINTEISTÖVAKUUTUS	147	0,03
KIINTEISTÖVERO	834	0,17
HALLINTOKULUT	2.209	0,45
MUUT HOITOKULUT	834	0,17
KIINTEISTÖHUOLTO	2.454	0,50
PUHTAANAPITO	1.669	0,34
LÄMMITYS ***)	0	0,00
VESI ***)	0	0,00
SÄHKÖ ***)	0	0,00
VIKAKORJAUKSET	785	0,16
	93.252	19,00

*) Lainan hoitokulu on laskelmassa on 25 v ja korko perusk. + 0,5 % = 2,75 %, tasalyhentelinen laina. Lainaneuvottelu kaupungin kanssa vireillä.

Kaupunki hyväksyy 70 % hankinta-arvosta (745.500 €) kuolettavaksi laina-aikana.

**) Kaupungin hyväksymä omien varojen tuotto prosentti on 3 %. Omat varat on 319.500 €

***) Päiväkoti maksaa kulutuksen mukaan mittareiden perusteella

Rakennuskustannukset perustuvat Tocomann Oy:n 7.6.2005 laatimaan rakennusosalaskelmaan.

Kaupungilla kokonaisvastuu pihaleikkivälineiden (irtaimet ja kiinteät) kunnostuksesta ja uusimisesta.