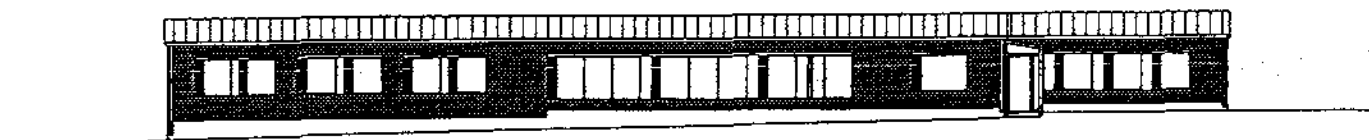


PERUSKORJAUKSEN HANKESUUNNITELMA

Lasten päiväkoti YLÄ - M A L M I

Notkotie 12 00700 Helsinki



HELSINGIN KAUPUNKI

SOSIAALIVIRASTO
RAKENNUSVIRASTO

12.11.2004

SISÄLLYSLUETTELO

0. TIEDOT HANKKEESTA / TIIVISTELMÄ	2
1. JOHDANTO	2
1.1. Yleistä.....	2
1.2. Tarveselvitys.....	2
2. TILOJEN JA MUUTOSTÖIDEN KUVAUS	3
2.1. Tilat nykyisin.....	3
2.2. Rakennuksesta aiemmin tehdyt tutkimukset ja muutossuunnitelmat.....	5
2.3. Uudet tilajärjestelyt.....	5
2.4.1. Rakennustekniset muutostyöt.....	6
2.4.2. LVIA-tekniset muutostyöt.....	9
2.4.3. Sähkötekniset muutostyöt.....	9
3. LAATUTASO	10
4. KUSTANNUKSET	10
5. AIKATAULU JA RAHOITUS	11
6. KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ	11
7. TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA	12
8. TOTEUTUS JA YLLÄPITOVASTUUT	12
9. YHTEENVETO JA PÄÄTÖSEHDOTUS	12
10. LIITTEET	12

0. Tiedot hankkeesta / tiivistelmä

Nimi: Lasten päiväkoti Ylä-Malmi peruskorjaus
Osoite: Notkotie 12
 00700 Helsinki

Sijainti: 38. kaupunginosa Malmi,
 Kortteli 38132,
 Tontti 9

Toiminta: Lasten päiväkoti

Laajuus: Peruskorjaus 835 brm², 1920 m³

Kustannukset: 1.210 milj. € (alv 0 %) eli 1.476 milj. e (alv 22 %). Ri=108.7; (9/2004)
 Käynnistämiskustannukset 52 500 e
 Pääomavuokra: 108 576 e / v
 Vuosittaiset käyttökustannukset eivät muutu korjausten vuoksi

Hankesuunnitteluryhmä:

Hankesuunnitelma on laadittu Helsingin kaupungin sosiaaliviraston ja rakennusviraston sekä nykyisten käyttäjien ja suunnittelijakonsulttien välisenä yhteistyönä.

Työryhmään ovat kuuluneet : ks. liite 4

1. Johdanto

1.1 Yleistä

Lasten päiväkoti Ylä-Malmi on 1964 valmistunut, pääosin yksikerroksinen punatiiliverhottu rakennus. Kellarissa on teknisten tilojen lisäksi henkilökunnan sosiaalitiloja.

Talon on suunnitellut rakennusviraston talonsuunnitteluosastolla arkkitehti Ingrid Hansson.

1.2. Tarveselvitys

Malmi-Tapanilan päivähoitoalueen 1-6-vuotiaiden lasten määrän kasvun arvioidaan väestöennusteessa pysähtyvän vuoden 2005 aikana ja vähenevän noin 100 lapsella vuosina 2006-2012. Päivähoitoalueeseen kuuluvat vuoden 2005 alusta Malmin peruspiirin osa-

alueet Ylä-Malmi, Ala-Malmi, Malmin lentokenttä ja Tapanila, mutta ei Tapaninvainio. Lasten määrän väheneminen tapahtuu pääosin juuri Ylä-Malmin osa-alueella.

Pk Ylä-Malmi ei tule olemaan väistynyt päiväkotia. Se on 40 vuotta vanha päiväkotia, jolla on alueella hyvin vankat päivähoiton perinteet. Päiväkotia sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella. Keskeinen sijainti mahdollistaa päivähoitopaikkojen tarjoamisen myös muille koillisen alueen peruspiiriin lapsille, esim. Pukinmäen, Tapanilan ja Tapaninvainion osa-alueiden lapsiperheille.

Malmi-Tapanilan päivähoitoalueella oli 30.9.2004 (vuoden 2005 alusta voimaan tulevan aluejaon mukaan) 17 päiväkotia, joissa oli päiväkotipaikkoja yhteensä 1055. Päiväkodeista kaksi on erityispäiväkoteja. Toinen on monivammaisille lapsille tarkoitettu päiväkotia joka tarjoaa päivähoitoa koillisen suurpiiriin ja tarvittaessa koko Helsingin lapsiperheille. Toinen on päiväkotia, joka tarjoaa ympärivuorokautista päivähoitoa koillisen ja koko Helsingin lapsiperheille. Kunnallisia perhepäivähoitopaikkoja alueella on yhteensä 79.

2. Tilojen ja muutostöiden kuvaus

2.1 Tilat nykyisin

Lasten päiväkotia Ylä-Malmin rakennus on valmistunut 1964 ja silloin suunniteltu 5 kokopäiväryhmän (yht. 70 hoitopaikkaa) ja 2 osapäiväryhmän (yht. 50 hoitopaikkaa) lastentarhatoimintaa varten.

Päiväkodin tontti on 4835 m², huoneistoala 754 m², bruttoala 835 m² ja tilavuus 1920 m³. Pihalla on myös v. 1987 valmistunut puurakenteinen, kylmä varasto-sadekatosrakennus, noin 48 m² sekä jäteaitaus. Samalla tontilla sijaitsee myös v.1987 valmistunut puurakenteinen Päiväkotia Naapuri. Pk Naapurin kerrosala on 377 m² ja siinä on 2 kokopäiväryhmää, 33 hoitopaikkaa.

Pk Ylä-Malmin pääosin 1-kerroksinen rakennus sijaitsee loivalla rinnetontilla. Maan päällä sijaitsevan kerroksen lisäksi osalla rakennuksen alasta on kellaritiloja. Ensimmäisessä kerroksessa ovat lasten tilat, keittiö ja kylmä varastotila. Kellarissa on henkilökunnan sosiaalitilat, tekniset tilat sekä varastotilaa. Sekä pk Ylä-Malmia että pk Naapurin palvelevat tekniset tilat ovat peruskorjattavan rakennuksen kellarissa.

Rakennus on rungoltaan, joka on pääosin teräsbetonista paikalla valettu, sekä vaipaltaan (vesikatto, julkisivut, ikkunat) hyväkuntoinen.

Rakennuksen eteläinen siipi on perustettu maanvaraisin ja väliosa sekä pohjoinen siipi kallionvaraisin, teräsbetonista paikalla valetuin seinä- ja perusmuurianturoin. Sokkelit ovat teräsbetonia. Rakennuksen eteläsiivessä on kantava, ryömintätalallinen, lämmöneristetty

alapohja ja välisosassa sekä pohjoisessa siivessä lämmöneristetty, maanvarainen alapohja. Eteläsiiven pohjoisosassa on pieni kellari, joka käsittää nykyisellään teknisiä sekä sosiaaliiloja. Kellarin lattiana on maanvarainen, lämmöneristämätön alapohja. Kellarin katto on tehty teräsbetonista paikalla valettuna, kantavana massiivilaattana kuten em. kantava alapohjakin. Sekä etelä- ja pohjoissiiven että välisosan halki kulkee em. laattojen alla tekninen putkikanaali, johon on sijoitettuna lämpö-, vesi- ja viemärijohtoja.

Ensimmäisen kerroksen kantavina pystyrakenteina ovat rakennuksen päädyissä teräsbetoniset päätyseinät ja rakennuksen pitkillä sivuilla sekä keskilinjoilla palkkeja kannattavat teräsbetoniset pilarit. Yläpohjalaatat on tehty massiivisina teräsbetonista paikalla valettuna. Eteläsiiven yläpohjan laatasta suurin osa on valettu suoraan loivan vesikaton muotoon (harjakatto) kun muuten laatastot ovat vaakatasossa. Vaakasuorien osuuksien vesikatot on rakennettu loivana ns. "pukkikattoina" ja alustaltaan loivasti vinot osuudet puukorrokkeellisina tuuletettuina yläpohjina. Kate on kuumasinkittyä maalattua konesaumattua teräspeltiä.

Julkisivut ovat pääosin pinnaltaan puhtaaksimuurattua punatiiltä, päätyseinillä on taustalla lämmöneritys ja kantava teräsbetoniseinä ja pitkillä sivuilla lämmöneristys ja sisäverhomuuraus.

Sisäpuolella katon betonirakenne on pinnoitettu puurakenteella tai mineraalivillalevyillä. Käytävillä on alas laskettu katto. Vanhat väliseinät ovat pääosin maalattuja ja puhtaaksimuurattuja kalkkihiekkatiiliseiniä. Ikkunat ja ovet ovat pääosin puurakenteisia.

Rakenteidensa puolesta rakennus on vahva ja edelleen kunnostuskelpoinen.

Molemmissa kerroksissa on tilajärjestelyjä muutettu alkuperäisestä pääosin v. 1987 tehdyn peruskorjauksen yhteydessä. Rakenteelliset muutokset ovat olleet vähäisiä. Väliseinät, jotka ovat puhtaaksimuurattua kalkkihiekkatiiltä, ovat suurelta osin alkuperäisillä paikoillaan. Pintoja sekä kiintokalusteita on tuolloin uusittu. Rakennuksessa on tapahtunut vesivaurioita v. 2001. Ne on korjattu ja samaan aikaan alkuperäistä koneellista poistoilmanvaihtoa on osittain täydennetty koneellisella tuloilmajärjestelmällä.

Pohjaratkaisultaan rakennus on nykyisin sokkeloinen ja lasten tilat eivät täytä tämän päivän toiminnallisia vaatimuksia. Pintamateriaalien kuluminen, puutteellinen ilmanvaihto ja toiminnalliset muutokset päivähoidossa aiheuttavat päiväkodin peruskorjaustarpeen. Myös LVIS - asennukset ovat osin alkuperäisiä ja salaojitus puutteellinen.

Kosteusteknisen kuntokartoituksen mukaan puutteellinen salaojitus ja sadevesienpoistojärjestelmä sekä rakenteiden tiivistys aiheuttaa kosteusongelmia kellarin ja alapohjan rakenteisiin. Tästä seuraa si

säilman laadun heikkenemistä koko rakennukseen. Ulko- ja sisäseinät sekä yläpohja ovat pääosin hyvässä kunnossa.

Osa peruskorjauksen yhteydessä tehtävistä töistä on luonteeltaan kunnossapitoa, joiden avulla rakennus säilytetään alkuperäistä vastaavassa kunnossa. Korjauksista on aiemmin tehty vain aivan välttämättömimmät, koska on odotettu toiminnallisuutta edistävää peruskorjausta.

Toiminnallisesti tärkeät märkäeteis-, wc- ja vaateilat ovat ahtaat ja puutteelliset. Lasten wc-pesutiloissa ei ole huomioitu yksityisyyttä. Päiväkodissa ei ole inva - mitoitettua wc:tä. Henkilökunnan työtilat ovat pienet ja rauhallinen työtila esim. vanhempien tapaamisiin ja toimintaan liittyviin kirjallisiin töihin, puuttuu. Keittiö on ahdas, kylmäsäilytys-, varasto- sekä siivoustilat ovat puutteelliset ja huonosti sijoitetut.

2.2 Rakennuksesta aiemmin tehdyt tutkimukset ja muutossuunnitelmat

Salaojituksen uusimisesta on tehty 04.04.2002 päivätyt suunnitelmat (Insinööritoimisto Severi Anttonen).

Piha-aluetta on kohennettu v. 2002 ja tätä työtä jatketaan peruskorjauksen valmistuttua MA - arkkitehdit Oy:n suunnitelmien mukaan. Pihahankkeeseen kuulunut uuden jätekatos/varastorakennuksen ja autopaikkojen rakentaminen huoltopihan puolelle toteutetaan kuitenkin peruskorjauksen yhteydessä.

Asbestikartoitus 24.01.2003 (HB Sisäilmatutkimus Oy)

Kosteustekninen kuntokartoitus 30.01.2003 (Insinööritoimisto Mikko Vahanen Oy)

2.3 Uudet tilajärjestelyt:

Tilajärjestelyjen tavoitteena on selkeyttää pohjaratkaisua ja luoda tämän päivän toiminnallisia vaatimuksia vastaavia, monikäyttöisiä tiloja sekä lapsille että aikuisille. Lasten tilat on ryhmitelty siten, että pienet lapset sijoittuvat länsisiiven pohjoispäättyyn. Kaikilla ryhmillä on käytössään kaksi ryhmähuonetta, joista toinen voidaan rauhoittaa lepohuoneeksi. Yhteiskäytössä ollut leikkisali on muutettu ryhmätiloiksi. Leveää käytävätilaa voidaan käyttää ruokailu- ja leikkitalana. Kaikille ryhmille on järjestetty omat märkäeteis-, vaate- ja wc-tilat. Yksi uusista wc-tiloista tehdään inva - mitoituksella.

Keittiötä on laajennettu ja sille on saatu asialliset varastotilat samaan kerrokseen. Henkilökunnan uudet työtilat ja myös opettajien huoneeksi soveltuva pienryhmätila on sijoitettu omaksi alueekseen.

Kellarikerroksessa henkilökunnan sosiaalilat peruskorjataan ja niihin tehdään pieniä toiminnallisia parannuksia. Miehille varataan oma pukuhuonotila. Tekniset tilat ja varastot sijaitsevat vanhoilla paikoillaan.

Nykyistä ilmanvaihtoa parannetaan. Vanhat ilmanvaihtokoneet uusitaan lattiamallisiksi kojeiksi, jotka sijoitetaan käytäville ääneneristettyihin, rakennusaineisiin komeroihin.

Pihan vanha jäteaitaus korvataan nykyvaatimusten mukaisella, lukittavalla jätekatoksella.

2.4.1. Rakennustekniset muutostyöt

Salaojat, perusmuurit ja julkisivu:

Rakennuksen salaojitus uusitaan pääosin ja osin parannetaan huuh-teluteitä tai tarkastuskaivoja lisäämällä. Salaojituksen uusimiseen liittyen kellarillisten ja osin muidenkin tilojen (pienen puoli) perusmuurit vesi- ja lämpöeristetään. Keittiön kohdalla oleva vanha polttoainekuilu puretaan ja jäävä aukko valetaan umpeen ja ulkopinta vesi- ja lämpöeristetään.

Syöksytorvien alle asennetaan rännikaivot jotka liitetään sadevesikaivoihin. Pintavedenpoisto järjestetään uudelleen niiltä osin kuin sitä ei vuoden 2002 kesällä ole tehty ja rakennuksen vieressä yleensä maan pintaa muotoillen sekä käyttäen tarkoitukseen sopivia pintamateriaaleja ja pintavesikouruja. Ns. pienen piha tehdään jo aiemmin tehdyn pihasuunnitelman mukaisesti tämän korjaustyön jälkeen. Suunnitelmien yhteensovittaminen ja tarkastaminen on ennen työn aloitusta kuitenkin tehtävä.

Ulkoportaiden betonirakenteet kunnostetaan. Kaikki näkyvät betonipinnat puhdistetaan hiekkapuhaltamalla, betonipaikka - korjataan ja pinnoitetaan. Tiilijulkisivut painepestään.

Ala- ja välipohjat:

Kellarin maanvaraista (yleensä teräsbetoni 50 mm / kosteussulku / teräsbetoni 60/80 mm, hl= n. 110/130 mm) teräsbetonilaatta-alapohjaa avataan ja uusitaan vanhaa rakennetta vastaavaksi vain niiltä osin kuin se on LVIS - ja mahdollisesti sisäpuolisten salaojitus-töiden tekemiseksi välttämätöntä. Kellarin lattioiden pintarakenteet uusitaan kauttaaltaan tarvittavine aluskäsittelyineen.

Ensimmäisen kerroksen kantavan alapohjarakenteen (yleensä teräsbetoni 50 mm / sementillä sidottu kevytsoratäyttö 200 mm / kosteussulku / kantava teräsbetonilaatta 160 mm) ylälaattaa ja kevytsoratäyttökerrosta puretaan ja uusitaan vanhaa rakennetta vastaavaksi niiltä osin kuin se on LVIS - asennustöiden tekemiseksi välttämätön-

tä ja toisaalta uusien/vanhojen märkätilojen kohdalla kaatojen tekemiseksi tai niiden poistamiseksi. Uudet tiiliseinät joudutaan tekemään suoraan kantavan laatan päältä, mikä myös aiheuttaa em. ylälaatan sekä kevytsorakerroksen purku- ja korjaustoimenpiteitä. Samoin on laita vanhojen purettavien (tiili-)väyliseinien kohdalla. Kantavan alapohjan alla olevan tekniikkakanaalin kohdalla joudutaan myös em. ylälaatta ja kevytsorakerros sekä kanaalin kattona olevat irrotettavat teräsbetonielementtilankut purkamaan kauttaaltaan ja korjaamaan ennalleen asbestipurkutöiden sekä LVIS - teknisten purku- ja asennustöiden jälkeen. Kantavan alapohjan alustan tuuletusta parannetaan lisäämällä tuuletussäleikköjä sokkeliin ja toisaalta järjestämällä koneellinen, keskitetty poisto. Kantavan alapohjan LVIS - tekniikan läpiviemisessä käytetään ensisijaisesti jo laatussa olevia vanhoja reikiä.

Maanvaraiset laatat 1. kerroksen alueella on tehty kantavaa alapohjaa vastaavasti (yleensä; teräsbetoni 50 mm / sementillä sidottu kevytsoratäyttö 160-200 mm / kosteussulku / teräsbetonilaatta 60 mm/alustäyttö), joten toimenpiteetkin ovat yleensä samankaltaisia. Lisäksi on huomioitava alalaatan purku ja ennallistaminen LVIS - tekniikan asennustöiden yhteydessä yleensä. Maanvaraisen laatan alla olevan tekniikkakanaalin kohdalla joudutaan myös em. ylälaatta ja kevytsorakerros sekä kanaalin kattona olevat irrotettavat teräsbetonielementtilankut purkamaan kauttaaltaan ja korjaamaan ennalleen asbestipurkutöiden sekä LVIS - teknisten purku- ja asennustöiden jälkeen.

Osassa 1. kerroksen maanvaraisia lattioita on tehty niiden päälle lastulevyverhottuja puukannatteisia lisäeristyksiä ja osassa märkätiloja kallistukset on tehty ylemmän laatan päälle jälkeinpäin tehdyin pintavaluin, jotka tämän korjaustyön yhteydessä puretaan kynnysten poistamiseksi. Mahdolliset lämpöongelmat hoidetaan hallitulla LVIS - tekniikalla, josta tarkemmin ko. osiossa.

Kantavat välipohjat kellarin kohdalla on tehty teräsbetonista hl=160 mm jonka päällä on pinta- tai kallistusvalu 30...50 mm ja alla pinnataan rapattu Toja – levy 50 mm. Pinta- kallistusvaluja joudutaan osittain timanttijyrsimään/piikkaamaan/hiomaan ja valamaan/tasoittamaan uudelleen uusien kallistusten tekemiseksi ja vanhojen kallistusten poistamiseksi. Kantavan välipohjan LVIS - tekniikan läpiviemisessä käytetään ensisijaisesti jo laatussa olevia vanhoja reikiä etenkin suurien lattiakaivojen kohdalla (kallistuskorjauksetkin vähenevät). Keittiö- ja joissakin muissa tiloissa vesierityksenä käytetään hitsattua muovimattoa ja yleensä märkätiloissa pääsääntöisesti siveltävää kuitukankaalla vahvistettua vesieristettä laatoitettuna. Vesieristeiden ja lattiakaivojen liitokselta edellytetään voimassa olevaa VTT:n myöntämää sertifikaattia tai muuta luotettavaa selvitystä niiden yhteistoiminnasta.

Väliseinärakenteet:

Kipsilevyväliseinät tehdään teräsrankarakenteisina, äänieristettyinä kaksikertaisilla kipsilevyillä suoraan ylälaatan päälle. Kaikki märkätiloihin liittyvät väliseinät tehdään molemmin puolin tasoitettuina, kivi-rakenteisina ponttiharkkoseinäinä, joiden märkätilan puoli vesieristetään kauttaaltaan ja laatoitetaan alas lasketun katon yläpuolelle. Seinän vesieriste liitetään katkeamattomana lattian vastaavaan, siveltävään, kuitukankaalla vahvistettuun vesieristeeseen. Hormit tehdään palonkestoaikaluokkaan EI60 (tai putket eristetään) ja kerrosten väliset reiät valetaan betonilla umpeen tai paloeristetään EI60 - luokkaa vastaavasti.

Kantavat vaaka- ja pystyrakenteet:

Kantavat vaaka- ja pystyrakenteet säilyvät pääosin ennallaan. Kantaviin vaaka- ja pystyrakenteisiin tehdään uusia reikiä vain, jos vanhoja reikiä ei pystytä hyödyntämään eikä rakennetta voida kiertää ja jos rakennesuunnittelija hyväksyy tehtävien reikien sijainnin sekä koon. Ilman lupaa / hyväksymistä reikiä ei voi tehdä.

Vesikatot:

Peltikate kunnostetaan ja huoltomaalataan.

Vesikaton varusteet (lumiesteet, huoltosillat) uusitaan kokonaisuudessaan, samoin räystäskourut ja syöksytorvet. Räystäiden päätylaudat uusitaan ja räystään aluslaudoituksia tarpeen mukaan. Seinän ja katon rajapintaan tuuletusaukkoon asennetaan uudet hyön-
teisverkot sekä alta tiivistyskitatut myrskypellit.

Ulkoportaiden yhteyteen lisätään pilarirakenteiset katoslipat.

Paloluokitus:

Rakennuksen on todettu pelastusviranomaisen kanssa käydyissä neuvotteluissa vastaavan nykyistä P1 - luokkaa eli palamatonta rakennusta. Rakennus kuitenkin tulee korjauksen yhteydessä kerrososastoida, joka tarkoittaa käytännössä annettujen ohjeiden mukaisen palo-ovien ja luukkujen käyttämistä niiden välillä sekä kerrosten välisten reikien huolellista tukkimista betonista valamalla tms. luotettavalla tavalla. Lisäksi eri osastojen läpi ja toisaalta ullakolla vesikatteen alla kulkevien putkijohtojen paloeristämiseksi ja laadulle se aiheuttaa omat vaatimuksensa, ks. LVIS - osio.

2.4.2. LVIA-tekniiset muutostyöt

Rakennusten nykyiset vesi- ja viemäri-, ilmanvaihto- sekä rakennusautomaatioasennukset ovat kunnoltaan sellaiset, että ne on uusittava.

- nykyiset vesi- ja viemärijohtoliitokset uusitaan
- nykyiset kaukolämmön tilausvesivirrat tarkistetaan

Rakennukseen asennetaan seuraavat uudet LVIA-tekniiset järjestelmät:

- lämpöjohtojen sulku ja kertasäätöventtiilit uusitaan
- vanhan lämmönjakokeskuksen automatiikka muutetaan LON-Works järjestelmän mukaiseksi
- vesi- ja viemärijohtot uusitaan
- keittiön viemäri varustetaan hiekanerottimella
- märkäesteisiin hiekanerottimet
- vesi- ja viemärijohtokalusteet uusitaan
- tulo- ja poistoilmaelimet uusitaan
- kaikki kanavistot uusitaan
- IV-kojeet uusitaan
- päiväkotia Naapurille oma lämmönenergian mittaus
- päiväkotia Naapurille oma käyttöveden kulutuksen mittaus
-

2.4.3. Sähkötekniiset muutostyöt

Rakennuksen nykyiset sähkö- ja teleasennukset ovat kunnoltaan sellaiset, että ne on tarkoituksen mukaista uusita kokonaisuudessaan.

- Nykyinen liittymä vahvistetaan ja liitetään Helsingin Energian pienjänniteverkkoon

Rakennukseen asennetaan seuraavat uudet sähkötekniiset järjestelmät:

- liittymiskaapelit (PJ- ja puhelin) uusitaan (vahvistetaan)
- pääkeskus ja jatkokeskukset uusitaan 5-johdinjärjestelmän mukaisiksi
- koko kiinteistön käsittävä energiamittaus sekä oma mittaus naapurin päiväkodille
- johtotiet (kaapelihylyt) käytävälle
- johtokourut toimistoon, opettajanhuoneeseen ja ATK-huoneeseen
- 3-vaiheinen kosketinkisko leikkisaliin
- nousujohtot uusitaan
- voimaryhmäjohtot uusitaan
- valaistus- ja pistorasiaryhmät uusitaan
- pistorasiaryhmät vikavirtasuojalla
- valaisimet uusitaan (sisä- ja ulkovalaistus)
- merkkivalaistusjärjestelmä

- puhelinjärjestelmä yhdistettynä yleiskaapelointijärjestelmään (avoin kaapelointijärjestelmä)
- yhteisantennijärjestelmä (putkitusvaraus kaapeli TV:lle)
- ovisoittojärjestelmä
- INVA-WC hälytysjärjestelmä
- kameravalvontajärjestelmä (6 ulkokameraa)
- palovaroitinjärjestelmä
- rikosilmoitusjärjestelmä
- märkätiloihin sähköinen mukavuuslattia lämmitys

3. Laatutaso

Suunnittelussa noudatetaan kestävä kehityksen periaatetta tavoitteena elinkaarikustannuksiltaan sekä käyttökustannuksiltaan edulliset ratkaisut, rakenteet ja materiaalit. Tässä mielessä on tarkoituksenmukaista säilyttää vanhoja tiiliväliseiniä sekä sijoittaa uudelleen, kunnostettuina ainakin osa vanhoista, käyttökelpoisista kiintokalusteista. Kaikissa tiloissa pyritään huomioimaan ergonomiset näkökohdat, mahdollisuuksien mukaan korkeussäädettävillä kiintokalusteilla.

Uusien pintamateriaalien ja kalusteiden on oltava kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia sekä pedagogisesti tarkoituksenmukaisia ja joustavia. Liikuntaesteisten kulku tulee huomioida koko rakennuksen ja sen pihamaan alueella.

4. Kustannukset

Rakennuskustannukset ovat alustavien luonnospiirustusten perusteella laskettuna 1.210 milj. euroa ilman arvonnlisäveroa ja 1.476 milj. euroa arvonnlisäveron kanssa (Ri 108,7).

Kustannuksia lisäävinä tekijöinä voidaan pitää:

- Rakennuksen teknisten järjestelmien huonoa kuntoa ja puutteellisuutta nykyisiin standardeihin verrattuna (esim. ilmanvaihto ja sähköistys).
- Puutteellista salaoja- ja sadevesijärjestelmää. Peruskorjauksen yhteydessä ja pihaa kunnostettaessa tulee myös huolehtia perusvesien poisjohtamisesta 1.krs:n alueelta.
- Rakennuksen monissa kohdissa olevaa asbestia, joka pitää poistaa peruskorjauksen yhteydessä omana enikoistyönään.
- Päiväkodin olemassa olevien tilojen järjestelystä suhteessa nykyiseen käsitykseen hyvin toimivan päiväkodin huonejärjestelyistä: Lähinnä märkäeteisten ja lasten wc-pesutilojen puutteellisuudet. Ihanteellinen ratkaisu edellyttäisi huomattavan laajoja purkutöitä ja tilojen uudelleen järjestelyä.

5. Aikataulu ja rahoitus

Hankesuunnittelu 5/04 - 11/04

Varsinainen suunnittelu 12/04 - 3/05

Rakentamisen valmistelu 4/05 - 7/05

Hankkeen rakentamisen on tarkoitus alkaa elo-lokakuussa 2005 ja valmistua kesäkuussa 2006.

Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston 17.11.2004 hyväksymän vuosien 2005-2007 taloussuunnitelman investointiosaan vuosina 2005-2006 toteutettavana kohteena. Hankkeelle on varattu 0,1 M euroa vuodelle 2004, 0,7 M euroa vuodelle 2005 ja 0,7 M euroa vuodelle 2006 – yhteensä 1,5 M euroa.

6. Käyttötalous ja henkilöstö

Vuosittaisiin käyttökustannuksiin kuuluvat mm. palkka- ja henkilöstömenot, tarvikkeet, ravintokustannukset, huoneistomenot sekä pääomavuokra kiinteistövirastolle.

Pääomavuokra on kiinteistöviraston arvion mukaan 12 euroa/htm²/kk eli 108 576 euroa vuodessa (huoneistoala 754 m²).

Henkilöstö:

Päiväkotiin saadaan peruskorjauksella tilat 4:lle lasten kokopäiväryhmälle.

	11/2004	muutos	9/2006
Päiväkodinjohtaja	1		1
Lastentarhanopettaja	5	-1	4
Lastenhoitaja	6		8
Päiväkotiapulainen	2		2
<u>Keittiöhenkilöstö</u>	<u>2</u>		<u>2</u>
yhteensä	18		17

Käyttömenot ovat vuositasolla 560 000 euroa vuoden 2004 kustannustasossa.

Päiväkodin käynnistyskustannuksiin kuuluvat mm. toiminnan edellyttämä kalustaminen, varustaminen ja laitteet. Vanhaa irtaimistoa kunnostetaan mahdollisuuksien mukaan. Käynnistämiskustannukset ovat yhteensä 52 500 euroa.

7. Toimintaolosuhteet korjaus- ja muutostyön aikana

Päiväkodin toiminta loppuu nykyisissä tiloissa heinäkuussa 2005 noin vuoden ajaksi. Lapset sijoitetaan täksi ajaksi lähialueen päiväkoteihin.

8. Toteutus ja ylläpitovastuut

Peruskorjauksen toteuttaa Rakennusviraston talo-osasto. Rakennuksen ylläpidosta vastaa Kiinteistövirasto.

9. Yhteenveto ja päätösehdotus

Hankesuunnitelman laatinut työryhmä ehdottaa kaiken edellä esitetyn perusteella, että sosiaalilautakunta omalta osaltaan hyväksyy lasten päiväkoti Ylä-Malmin 12.11.2004 päivätyn hankesuunnitelman ja esittää sen edelleen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi.

10. Liitteet

1. Kustannusarvio
2. Pinta-alalaskelma
3. Piirrokset
4. Hankesuunnitteluryhmän kokoonpano

Lasten päiväkoti Ylä-Malmi
Peruskorjaus

12.11.2004

Hankenumero:		Projektinjohtaja:	O.Venho
Hallintokunta:	Sosv	Pääsuunnittelija:	HKR-ARK
Kortteli/osoite:	Notkotie 12	Suunnitelmien päiväys:	29.10.2004
BRM2:	835	Laatija:	E.Kaskela
RM3:			

Indeksit:	Kausi	RI	THI
Hankesuunnitelma:	9/2004	108,7	141,5

	ALV 0 %		ALV 22 %
Rakennustekniset työt	688 000	824	839 360
LVI-tekniset työt	215 000	257	262 300
Sähkötekniset työt	101 000	121	123 220
	1 004 000	1 202	1 224 880
Taidehankinnat			
	1 004 000	1 202	1 224 880
Rakennuttajan kustannukset*	206 000	247	251 120
YHTEENSÄ €	1 210 000	1 449	1 476 000

*sisältää hankesuunnitteluvaiheen kustannuksia 66 000 €, alv 0%

Oletetun urakkalaskenta-ajankohdan tarjoushintaindeksikorjaus: %

12.11.04

pvm

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Toimistopäällikkö

Jakelu: Tikka, Vantola, Leistö, Sipiläinen, Laaksonen, Venho, Rehn, Henriksson

I LASTEN KOTIALUEET
TILA

	HYM2				Yhteensä
	1	2	3	4	
Märkäeteinen	10	8	6	6	
Aula	32			17	
Lepuhuone	28	34	33	50	
Ryhmähuone	23	48	53	31	
Pesuhuone/WC	8	7			
Vaate-eteinen		23	17	14	
WC			4	5	
Pienryhmätila				14	
	101	120	113	137	471

II YHTEISTILAT

Pienryhmähuone	24				
Toimistolaitetila	4				
Inva-WC	6				
	34				34

III HENKILÖKUNNAN TILAT

Johtaja/toimisto	18				
Henkilökunnan huone	20				
WC/henk.kunta	2				
Pukuhuone/M	4				
Pukuhuone/N	13				
Pesuhuone/WC	6				
	63				63

IV HUOLTOTILAT

Vaatehuolto	8				
Siivouskomero	4				
Siivouskomero, kelttiö	2				
Keittiö	34				
Keittiön eteinen	3				
Keittiön kuivavarasto	3				
	54				54

V KÄYTÄVÄTILAT

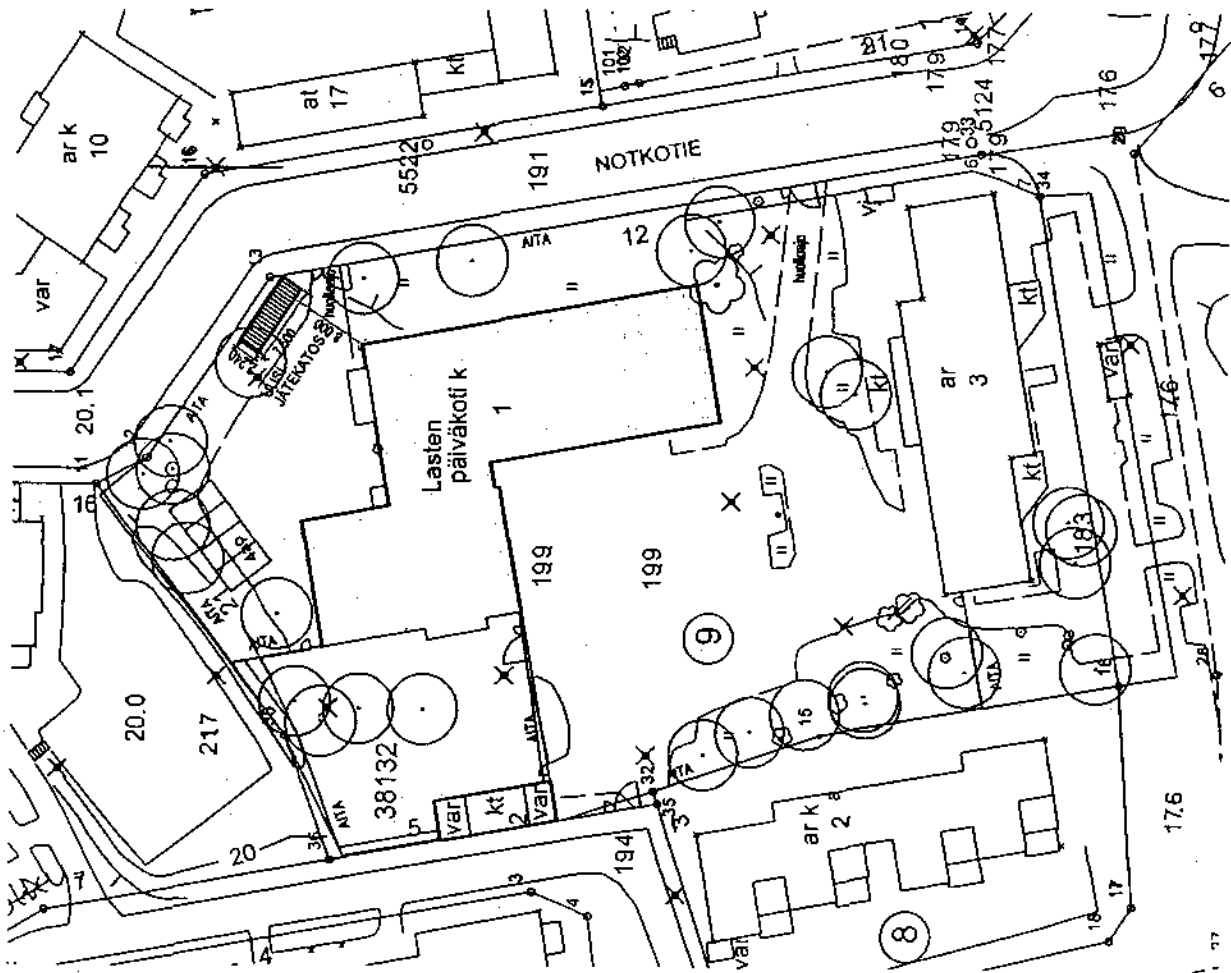
Käytävä, 1.krs	13				
Eteinen	2				
Kellarin portaikko	4				
Käytävä, 1. krs	10				
Käytävä, kellarin	11				
	40				40
Huoneala					662
Ei-kantavat seinät					28
Hyötyala					690

VI HYÖTYPINTA-ALAN ULKOPUOLISET TILAT

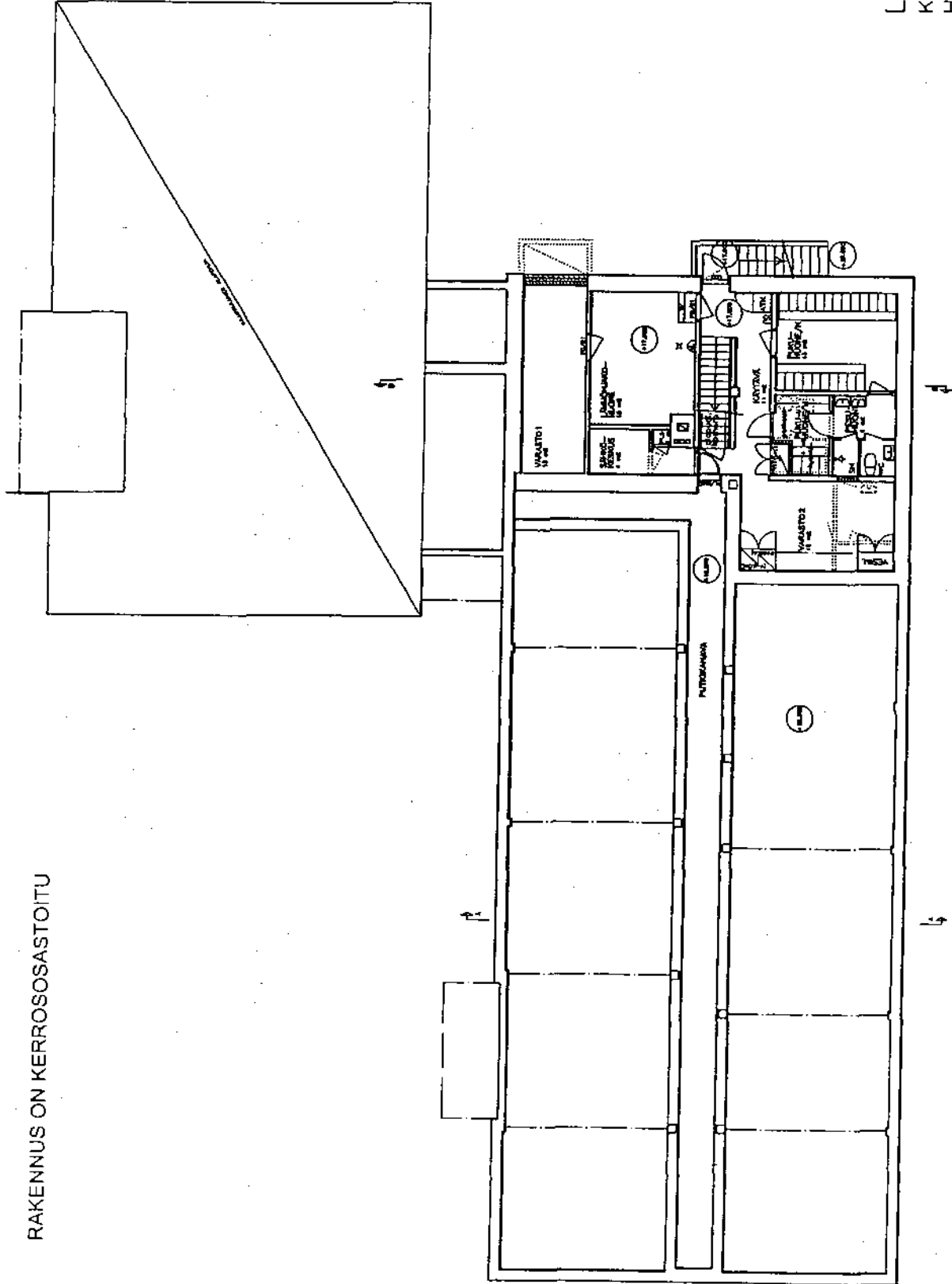
Lämmönjakuhuone	15	
Sähkö	4	
Puhelin	1	
Varasto 1	13	
Varasto 2	15	
Ulkovarasto	9	
Sähkökomero	0,5	
Sähkökomero	0,5	
Sähkökomero	1	
Iv-koneet 1, 2, 3	4,5	
	<u>63,5</u>	<u>63,5</u>
Huoneistoala		<u>753,5</u>

Kellari	118
1. kerros	726
Bruttoalat m2	844

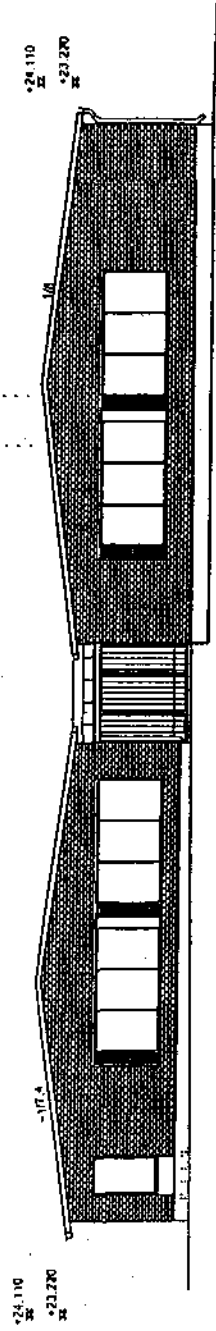
LPK YLÄ-MALMI
ASEMPIIRROS 1:1000
HANKESUUNNITELMA 12.11.2004
HKR/ARK/RO



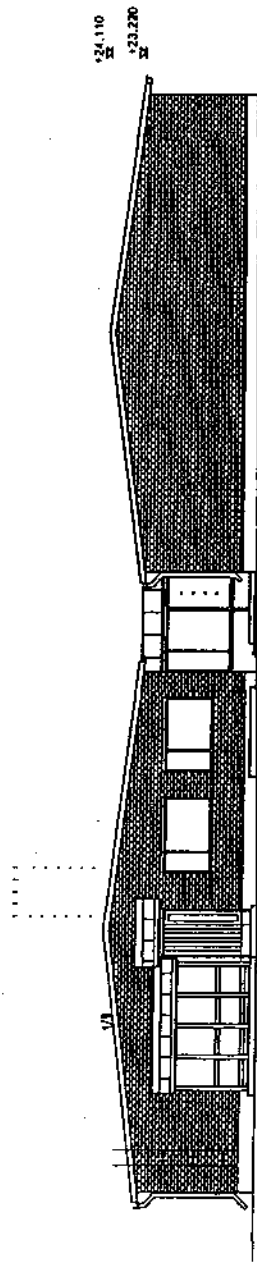
RAKENNUS ON KERROSASTOITU



LPK YLÄ-MALMI
KELLARIKERROS 1:200
HANKESUUNNITELMA 12.11.2004
HKR/ARK/RO



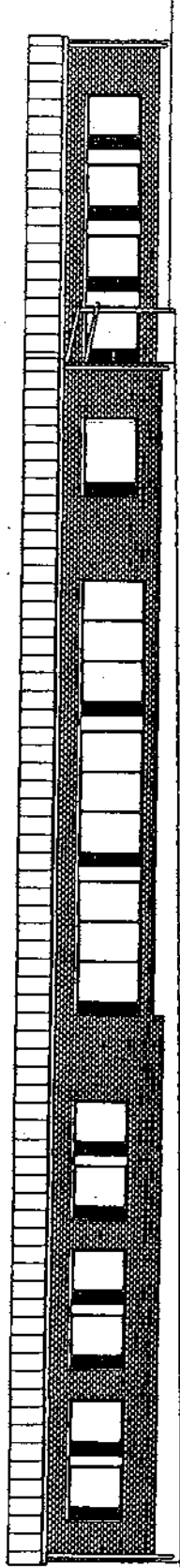
JULKISIVU ETELÄÄN



JULKISIVU POHJOISEEN

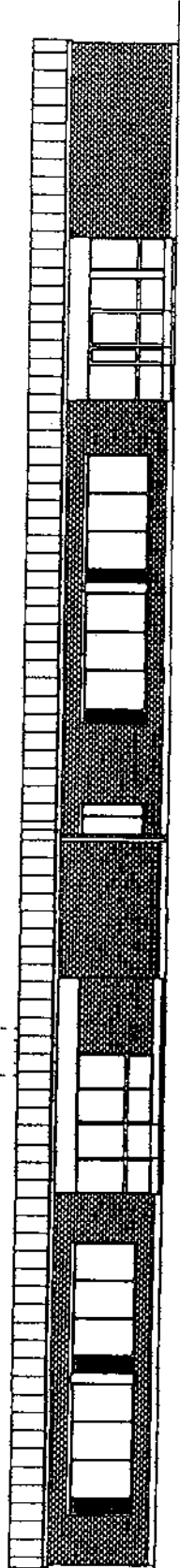
LPK YLÄ-MALMI
 JULKISIVUT
 POHJOISEEN JA ETELÄÄN 1:200
 HANKESUUNNITELMA 12.11.2004
 HKR/ARK/RO

*24.110
Σ
*23.220
Σ



JULKISIVU ITÄÄN

*24.110
Σ
*23.220
Σ



JULKISIVU LÄNTEEN

LPK YLÄ-MALMI
JULKISIVUT
ITÄÄN JA LÄNTEEN 1:200
HANKESUUNNITELMA 12.11.2004
HKR/ARK/RO

Lasten päiväkoti Ylä-Malmi
Peruskorjaus

12.11.2004

Hankenumero:		Projektinjohtaja:	O.Venho
Hallintokunta:	Sosv	Pääsuunnittelija:	HKR-ARK
Kortteli/osoite:	Notkotie 12	Suunnitelmien päiväys:	29.10.2004
BRM2:	835	Laatija:	E.Kaskela
RM3:			

Indeksit:	Kausi	RI	THI
Hankesuunnitelma:	9/2004	108,7	141,5

ALV 0 % ALV 22 %

Rakennustekniset työt	688 000	824	839 360
LVI-tekniset työt	215 000	257	262 300
Sähkötekniset työt	101 000	121	123 220
	1 004 000	1 202	1 224 880
Taidehankinnat			
	1 004 000	1 202	1 224 880
Rakennuttajan kustannukset*	206 000	247	251 120
YHTEENSÄ €	1 210 000	1 449	1 476 000

*sisältää hankesuunnitteluvaiheen kustannuksia 66 000 €, alv 0%

Oletetun urakkalaskenta-ajankohdan tarjoushintaindeksikorjaus: %

12.11.04

pvm

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Toimistopäällikkö

Jakelu: Tikka, Vantola, Leistiö, Sipiläinen, Laaksonen, Venho, Rehn, Henriksson

I LASTEN KOTIALUEET
TILA

	HYM2				Yhteensä
	1	2	3	4	
Märkäeteinen	10	8	6	6	
Auio	32			17	
Lepuhuone	28	34	33	50	
Ryhmähuone	23	48	53	31	
Pesuhuone/WC	8	7			
Vaate-eteinen		23	17	14	
WC			4	5	
Pienryhmätila				14	
	101	120	113	137	471

II YHTEISTILAT

Pienryhmähuone	24				
Toimistolaitetila	4				
Inva-WC	6				
	34				34

III HENKILÖKUNNAN TILAT

Johtaja/toimisto	18				
Henkilökunnan huone	20				
WC/henk.kunta	2				
Pukuhuone/M	4				
Pukuhuone/N	13				
Pesuhuone/WC	6				
	63				63

IV HUOLTOTILAT

Vaatehuolto	8				
Siivouskomero	4				
Siivouskomero, keittiö	2				
Keittiö	34				
Keittiön eteinen	3				
Keittiön kuivavarasto	3				
	54				54

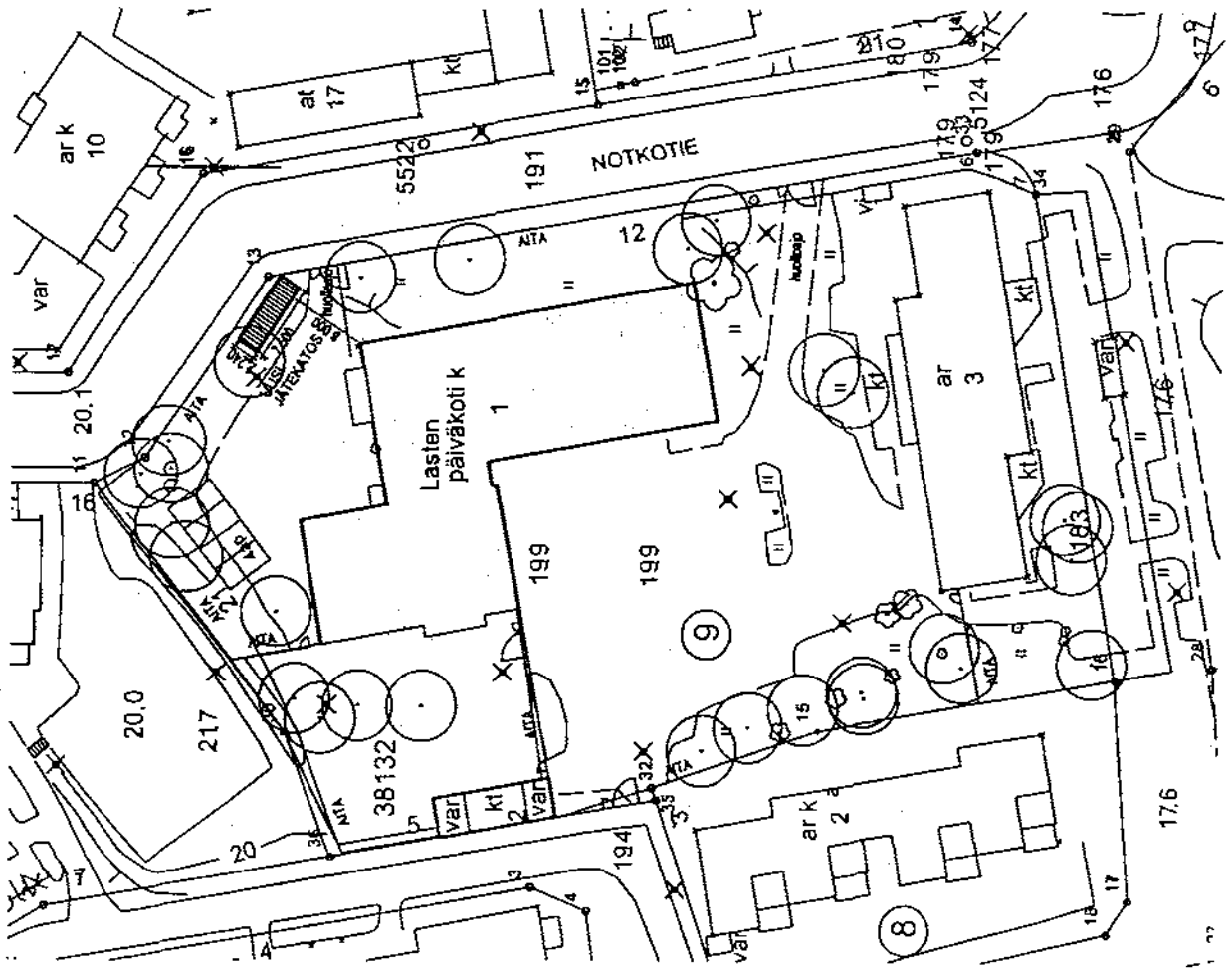
V KÄYTÄVÄTILAT

Käytävä, 1.krs	13				
Eteinen	2				
Kellarin portaikko	4				
Käytävä, 1. krs	10				
Käytävä, kellari	11				
	40				40
Huoneala					662
Ei-kantavat seinät					28
Hyötyala					690

VI HYÖTYPINTA-ALAN ULKOPUOLISET TILAT

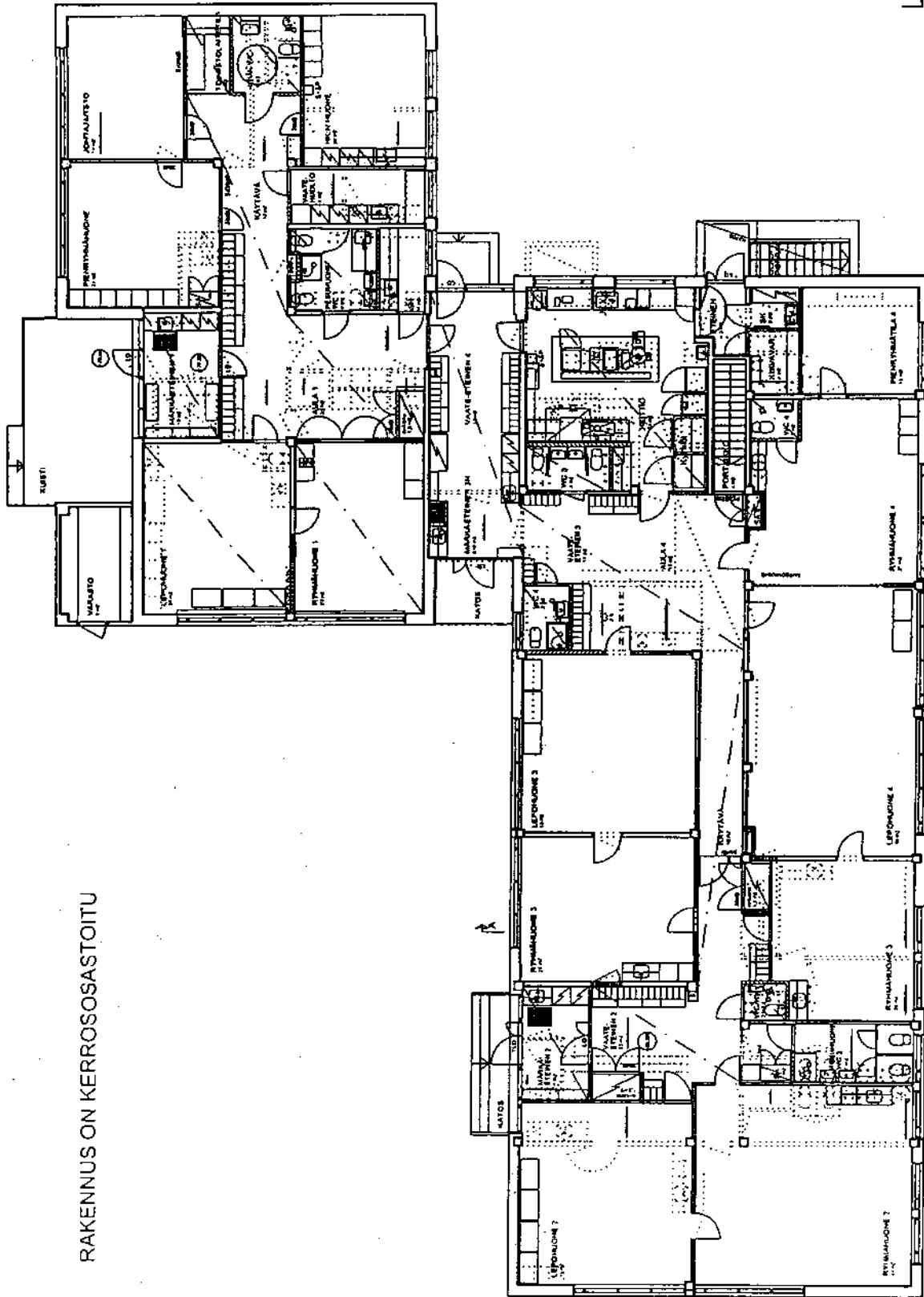
Lämmönjakohuone	15	
Sähkö	4	
Puhelin	1	
Varasto 1	13	
Varasto 2	15	
Ulkovarasto	9	
Sähkökomero	0,5	
Sähkökomero	0,5	
Sähkökomero	1	
Iv-koneet 1, 2, 3	4,5	
	<u>63,5</u>	<u>63,5</u>
Huoneistoala		753,5

Kellari	118
1. Kerros	<u>726</u>
Bruttoalat m2	844



LPK YLÄ-MALMI
ASEMAPIIRROS 1:1000
HANKESUUNNITELMA 12.11.2004
HKR/ARK/RO

RAKENNUS ON KERROSASTOITU



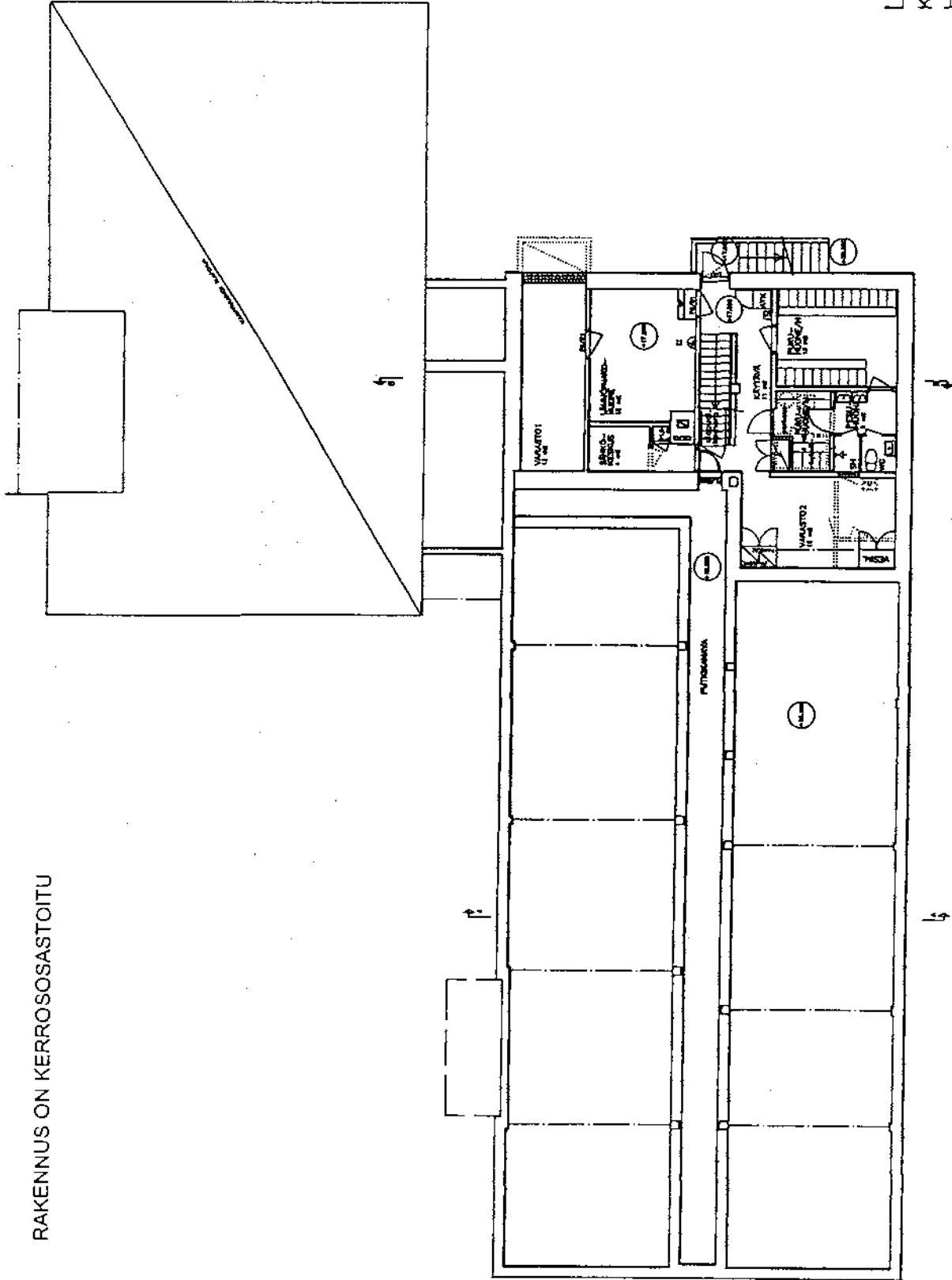
LPK YLÄ-MALMI

1. KERROS 1:200

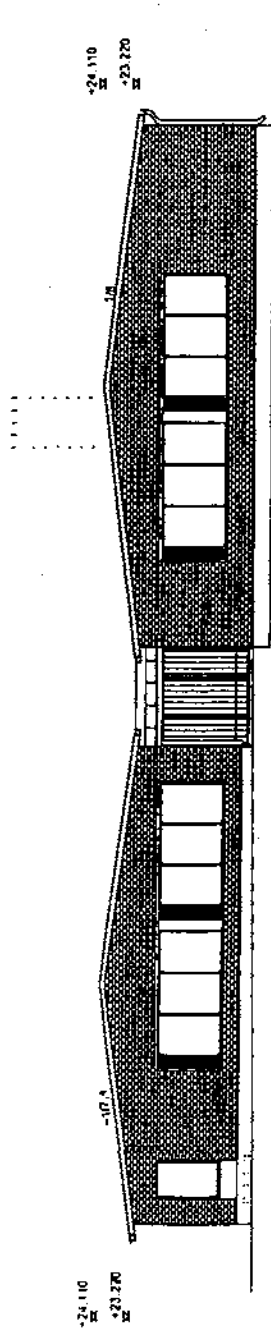
HANKESUUNNITELMA 12.11.2004

HKR/ARK/RO

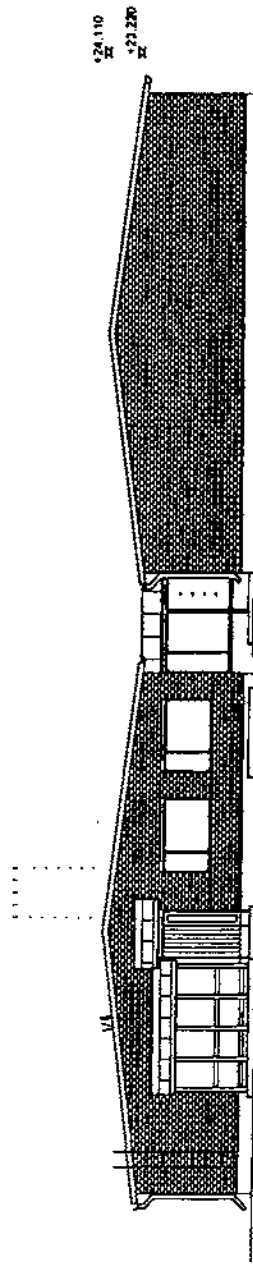
RAKENNUS ON KERROSASTOITU



LPK YLÄ-MALMI
KELLARIKERROS 1:200
HANKESUUNNITELMA 12.11.2004
HKR/ARK/RO

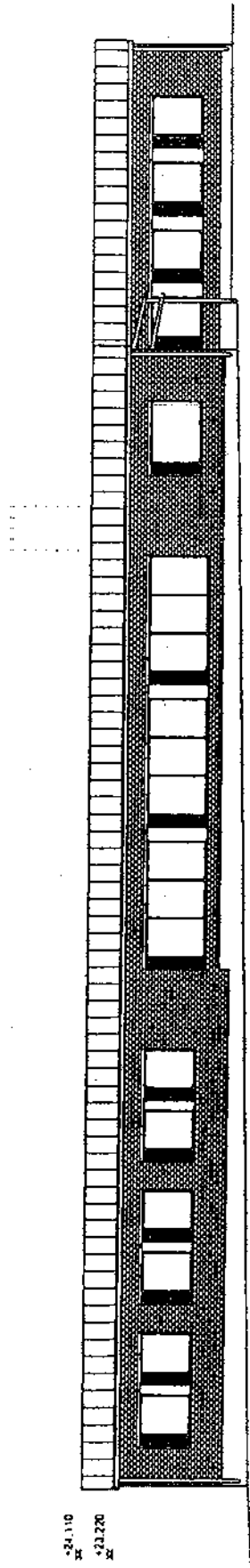


JULKISIVU ETELÄÄN

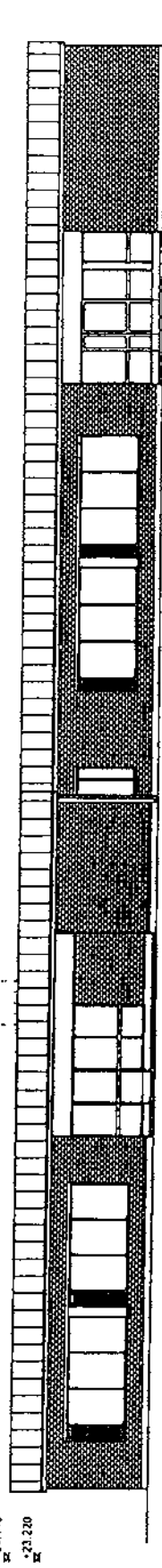


JULKISIVU POHJOISEEN

LPK YLÄ-MALMI
 JULKISIVUT
 POHJOISEEN JA ETELÄÄN 1:200
 HANKESUUNNITELMA 12.11.2004
 HKR/ARK/RO



JULKISIVU ITÄÄN



JULKISIVU LÄNTEEN

LPK YLÄ-MALMI
JULKISIVUT
ITÄÄN JA LÄNTEEN 1:200
HANKESUUNNITELMA 12.11.2004
HKR/ARKIRO

LASTEN PÄIVÄKOTI YLÄ-MALMI

Liite

Sosiaalivirasto / Koillinen sosiaalikeskus
Ulla Peitsaari
Ala-Malmin tori 2
PL 7990, 00099 Helsingin kaupunki
e-mail: ulla.peitsaari@hel.fi

Sosiaalivirasto / Päivähoidon vastuualue / Jototu
Risto Keskinen
Toinen linja 4A
PL 7013, 00099 Helsingin kaupunki
e-mail: risto.keskinen@hel.fi

Sosiaalivirasto / Kiinteistöpalvelukeskus
Pirkko Suppanen
Käenkuja 3 a B
PL 7060, 00099 Helsingin kaupunki
e-mail: pirkko.suppanen@hel.fi

Sosiaalivirasto / Lasten päiväkoti Ylä-Malmi
Kirsti Enberg
Notkotie 12
PL 70 803, 00099 Helsingin kaupunki
e-mail: pk.yla-malmi@hel.fi

Sosiaalivirasto / Lasten päiväkoti Ylä-Malmi
Merja Pekonmaa
Notkotie 12
PL 70803, 00099 Helsingin kaupunki
e-mail: pk.yla-malmi@hel.fi

Rakennusvirasto / Arkkitehtuuritoimisto
Raija Orjala
Kasarmikatu 21, h. 513
PL 1530, 00099 Helsingin kaupunki
e-mail: raija.orjala@hel.fi

Rakennusvirasto / Yleissuunnittelutoimisto
Helinä Lohilahti
Kasarmikatu 21, h. 405
PL 1530
00099 Helsingin kaupunki
e-mail: helina.lohilahti@hel.fi

Rakennusvirasto / Tekninen toimisto
Esa Huurinainen
Kasarmikatu 21, h. 408
PL 1530
00099 Helsingin kaupunki
e-mail: esa.huurinainen@hel.fi

Insinööri toimisto LVI-Kuutio
Carl-Johan Nyberg
K.H. Wiikinkatu 4, 00700 Helsinki
e-mail: lvi-kuutio@kolumbus.fi

Insinööri toimisto Timo Väänänen Ky
Timo Väänänen
Pekaniemi 24 F, 00700 Helsinki
e-mail: XXXXXXXXXXXXXXXX

Rakennusvirasto / HKR-Rakennuttaja
Olli Venho
Kasarmikatu 21, h. 302
PL 1540
00099 Helsingin kaupunki
e-mail: olli.venho@hel.fi

Rakennusvirasto / HKR-Rakennuttaja
Kaj Rehn
Kasarmikatu 21, h. 345
PL 1540
00099 Helsingin kaupunki
e-mail: kaj.rehn@hel.fi

Rakennusvirasto / HKR-Rakennuttaja
Jari Henriksson
Kasarmikatu 21, h. 314
PL 1540
00099 Helsingin kaupunki
e-mail: jari.henriksson@hel.fi

Rakennusvirasto / HKR-Rakennuttaja
Juhani Lappalainen
Kasarmikatu 21, h. 353
PL 1540
00099 Helsingin kaupunki
e-mail: juhani.lappalainen@hel.fi