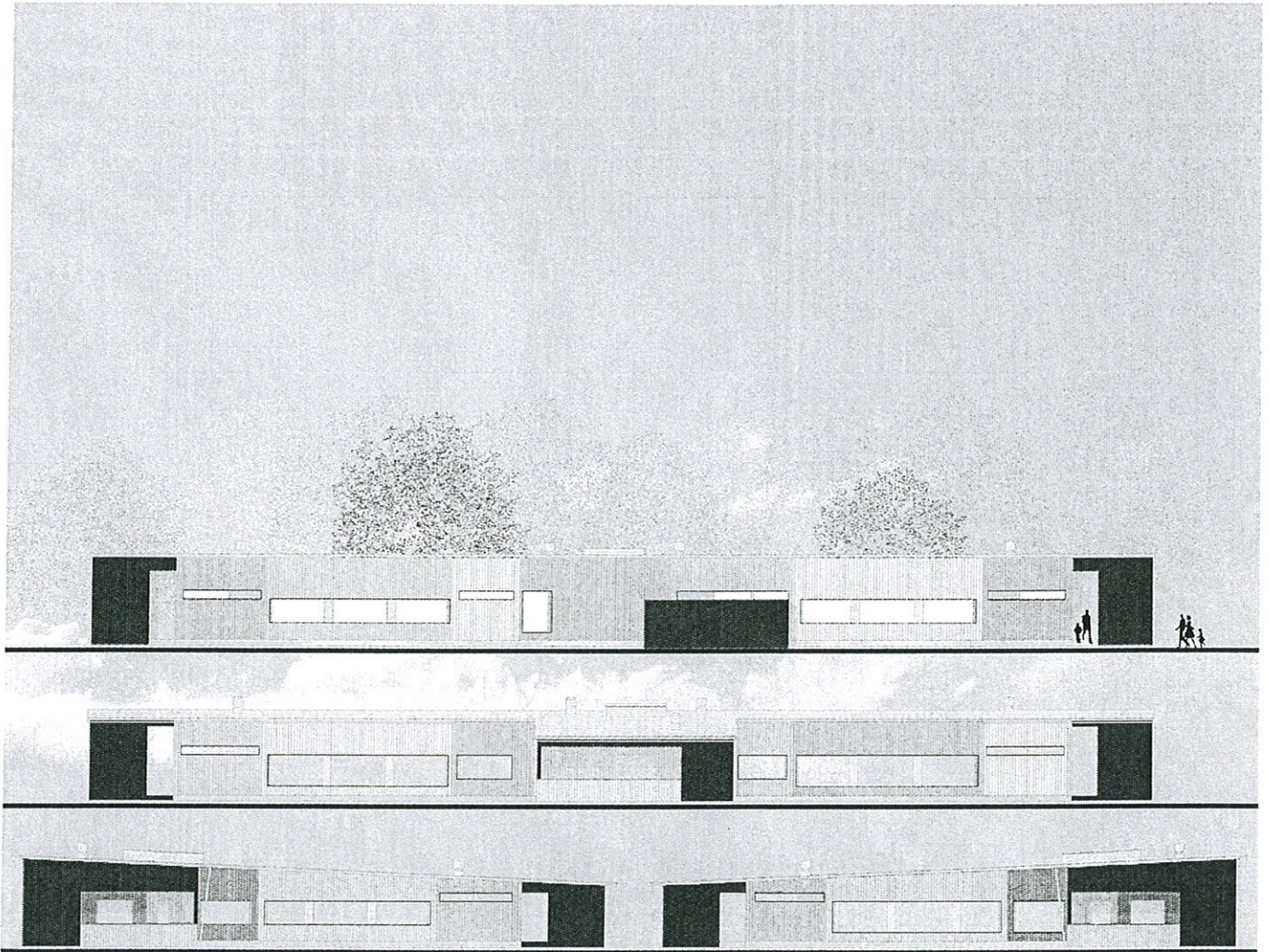


PIKKUSUON PAVILJONKI PÄIVÄKOTI  
HANKESUUNNITELMA 29.10.2008



HELSINGIN KAUPUNKI  
SOSIAALIVIRASTOVIRASTO  
KIINTEISTÖVIRASTO



0	TIEDOT HANKKEESTA, TIIVISTELMÄ.....	3
1	TARVESELVITYS .....	3
2	TOIMINNAN KUVAUS .....	4
3	RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS.....	4
4	LAATUTASO.....	5
5	HANKKEEN KUSTANNUKSET .....	6
6	RAHOITUSSUUNNITELMA.....	7
7	KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ .....	7
8	AIKATAULU .....	7
9	TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT .....	7
liite 1	TILAOHJELMA.....	8
liite 2	ASEMAPIIRUSTUS .....	9
liite 3	JULKISIVUT JA POHJAPIIRUSTUS .....	10
liite 4	TYÖRYHMÄ.....	11

0

## TIEDOT HANKKEESTA, TIIVISTELMÄ

Hankkeen nimi	Pikkusuon paviljonkipäiväkoti
Osoite	Pikkusuonkuja 5
Sijainti	Kaupunginosa 35, kortteli 67 tontti 2
Laajuus	Huoneistoala 538 m <sup>2</sup> , hyötyala 419,4hym <sup>2</sup> bruttoala 598 brm <sup>2</sup>
Kustannukset	Vuokratkustannukset 30,80euroa / htm <sup>2</sup> / kk.  Kymmenen vuoden vuokrahankinta 1 639 350 euroa alv 0%, 2 000 000 euroa alv 22%.  Rakennuttamis- ja piha-alueiden kustannukset 286 900 euroa.alv% eli 350 000euroa alv 22%.
Ajoitus	Vuokratkustannukset 30,80euroa / htm <sup>2</sup> 2009

Hankesuunnitelma on laadittu kiinteistöviraston tilakeskuksen sekä sosiaaliviraston yhteistyönä. Hankkeen työryhmään osallistuneet on esitetty liitteessä 4.

1

## TARVESELVITYS

Helsingin kaupungin tietokeskuksen tuottaman alueellisen väestöennusteen 2008–2017 mukaan 1-6 -vuotiaiden lasten määrä kasvaa pohjoisessa suurpiirissä vuoteen 2013 asti yli 100 lapsella, jonka jälkeen lasten määrä alkaa vähentyä ja palautuu ennusteen mukaan nykyiselle tasolle vuoteen 2017 mennessä. Lasten määrän kasvu on aikaistunut siten, että vuoden 2008 alussa kasvua oli 61 lasta ennustettua enemmän. Suurpiirin 1-6-vuotiaiden lasten määrän kasvu painottuu Maunula - Länsi-Pakila - Tuomarinkylän alueille, vastaavasti lasten määrä vähenee Oulunkylän alueella.

### Toiminnalliset lähtökohdat

Vuodesta 2006 alkaen on hoitosuhteessa olevien lasten määrä pohjoisen alueen päivähoidossa kasvanut 72 lapsella. Perhepäivähoidosta on samaan aikaan vähentynyt 20 hoitopaikkaa. Siten paine päiväkodissa järjestettävään päivähoitoon on lisääntynyt huomattavasti. Keväällä 2008 käyttöön otettu lisätila on mahdollistanut 25 lapsen päivähoiton järjestämisen. Tämä ei ole kuitenkaan ollut riittävää päivähoiton tarpeeseen nähden.

Pohjoisen alueen päiväkotien tilojen käyttöä on tehostettu vuoden 2008 aikana päivähoiton tarpeen kasvun vuoksi. Nykyisten tilojen täytön

palauttaminen toiminnan järjestämisen kannalta sopivaksi, n. 9 m<sup>2</sup>/lapsi, edellyttää osaltaan lisätilojen saamista alueelle. Tilan tarve on kiireellinen erityisesti Länsi-Pakilan ja Tuomarinkylän alueella, joten sijainti päiväkotikiikkusuon yhteydessä palvelee päivähoitoa tarvitsevia perheitä parhaiten. Päivähoitopaikkaa tarvitsee 50 lasta enemmän kuin pohjoisen alueen päivähoidossa voidaan järjestää. Päivähoitopaikat on järjestetty määräaikaisesti osoitteessa Vetelintie 4, 00420 Helsinki, sijaitsevan päiväkotikiikkusun tiloissa, joka vapautui elokuussa Kaarelan alueen käytöstä. Määräaikainen päivähoitotoiminta päättyy viimeistään maaliskuussa 2009, jonka jälkeen toiminta siirtyisi pohjoiselle alueelle paviljonkirakennukseen.

Tutkitut vaihtoehdot

Alueella ei ole vaihtoehtoisia tiloja päivähoidon järjestämiseksi. Rakennus hankitaan 10 vuodeksi.

## 2 TOIMINNAN KUVAUS

Hankkeesta tehdyt päätökset

Sosiaalilautakunta on kokouksessaan 17.6.2008 hyväksynyt pohjoisen päivähoitoalueen tilapäisen paviljonkipäiväkodin tarveselvityksen ja esittänyt, että tilakeskus suunnittelee ja toteuttaa hankkeen siten, että se voidaan ottaa käyttöön 2.1.2009.

Hanke ei sisällynyt kaupungin valtuuston hyväksymään talonrakennushankkeiden ja väestönsuojarakennusten rakentamishjelmaan vuosiksi 2008-2012 eikä vuosien 2009-2013 rakentamishjelmaan minkä johdosta hanke toteutetaan vuokrahankkeena.

Toiminnalliset lähtökohdat

Pikkusuon paviljonkipäiväkotiin suunnitellaan tilat 1-6 vuotiaille lapsille. Ryhmiä on kolme. Sosiaalilautakunnan hyväksymän tarveselvityksen mukaan päiväkodin tilapaikkojen määrä tulee olemaan 3 x 21 eli yhteensä 63 tilapaikkaa.

Päiväkodin henkilökunta tulee olemaan yhteensä 11 työntekijää: 3 lastentarhaopettajaa, 6 lastenhoitajaa, yksi ruokapalvelutyöntekijä ja yksi päiväkotiapulainen. Hallinnollisesti Pikkusuon paviljonkipäiväkoti sijoittuu lasten päiväkotikiikkusuon alaisuuteen.

Hankkeen laajuus ja tilaohjelma

Hankkeen bruttoala on 598 brm<sup>2</sup>, hyötyala 419,4, huoneistoala 538 htm<sup>2</sup>. Hankkeen tilaohjelma, asemapiirustus sekä luonnospiirustukset ovat tämän hankesuunnitelman liitteinä 1-3.

## 3 RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS

**Asemakaava ja rakennuspaikka**

Tontin kiinteistötunnus on 091-035-0067-0002 ja pinta-ala on 8741m<sup>2</sup>. Tontti on Helsingin kaupungin omistuksessa. Alueella on 28.11.1989 ympäristöministeriön vahvistama asemakaava, merkintä YL, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue. Rakennusoikeus koko tontilla on 2500 kem<sup>2</sup>. Paviljonkipäiväkodille aidataan tontista n.2000 m<sup>2</sup> suuruinen piha-alue.

### **Perustamisolosuhteet**

Alue on savikolle tehtyä täyttöaluetta. Maaperä on pinnastaan kivistä, lohkkareista, betonilohkkareista sekä saven ja kitkamaan sekaista täytemaata, joka ulottuu noin tasolle +23...23,5. Täytteen alla on pehmeää savea tasolle +20,0...21,0. saven alla on silttiä ja moreenia. Maaperä on routivaa.

Pohjaveden pinta on vuonna 1990 tehtyjen havaintojen mukaan ollut tasojen +23,5 ja +23,8 välillä.

Suunnitellun tilapäisen tilaelementtirakenteisen lasten päiväkodin kohdalta kaivetaan pois kaikki humuspitoiset pintamaat. Tarvittaessa rikotaan leikkaustason yläpuolelle jäävät kivet ja lohkkareet. Leikkaustason päälle tasataan ja huolellisesti tiivistetään vähintään 200 mm paksuinen murskekerros. Kerroksen alla käytetään tarvittaessa suodatinkangasta.

Rakennus perustetaan teräspaaluille. Teräspaalujen päälle asennetaan teräspalkit, joiden päälle tilaelementit asennetaan. Rakennus salaojitetaan.

### **Kunnallistekniikka.**

Paviljonkipäiväkoti liitetään kaupungin vesi- ja viemäriverkostoihin sekä kaukolämpöverkkoon.

4

## **LAATUTASO**

### Toiminnallinen laatutaso

Hankkeen suunnittelun lähtökohtana on ollut erilaisille lapsiryhmille soveltava joustava tilaratkaisu. Tilojen mitoituksen sekä sekä varusteiden ja kalustuksen suunnittelun lähtökohtana on ollut Helsingin kaupungin päiväkotien suunnitteluohjeet.

Suunnittelussa pyritään liikkumis- ja toimimisesteisten käyttäjien kannalta esteettömiin tiloihin.

### Rakennustekninen laatutaso

Tilapäinen rakennus koostuu kuudestatoista vuokrattavasta tehdasvalmisteisesta tätä tarkoitusta varten valmistettavasta tilaelementistä. Tilapäisyydestä huolimatta rakenteissa noudatetaan voimassa olevia rakentamismääräyksiä. Rakennukselle tehdään oma aidattu leikkialue, jonka pinta ala on n.2000 m<sup>2</sup>. Leikkipiha varustetaan pihavälinein

### Lvi-tekninen laatutaso

Paviljonkipäiväkoti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja sisäilman laadun osalta rakentamismääräysten uudisrakentamiselle asetetut vaatimukset. Ilmanvaihto toteutetaan omilla tulo- ja poistoilmakoneilla, joihin liittyy poistoilman lämmöntalteenotto. Keittiöllä on erillinen poistoilmapuhallin. Kanavat ovat matalan kerroskorkeuden vuoksi kanttikanavia. Päätelaitteet ovat valkoisia polttomaalattuja hajottajia ja säleikköjä. Vesijohdot ovat kuparia ja viemärit muovia. Kaikki vesikalusteet ovat vakiomallisia ja ääniluokkaa 1.

Kustannuslaskennassa on varauduttu siihen, että rakennus liitetään kaukolämpöverkoston ja rakennus varustetaan vesikiertoisella patteriverkostolla.

Rakennukseen ei tule jäähtytystä. Ilmanvaihtokoneet varustetaan omilla elektronisilla yksikkösäätimillä. Kojoiden käyttöaikoja ohjataan erillisellä viikko/vuosikellolla.

### Sähkötekniinen laatutaso

Rakennus liitetään jakeluyhtiön sähkönjakeluverkkoon. Tilat varustetaan sähköenergian mittauksella varustetulla pääkeskuksella, josta syötetään keittiölaitteiden lisäksi LVI-laitteita ja rakennusosakohtaisia erillisiä ryhmäkeskuksia.

Tilat varustetaan valaistus- ja pistorasiajohdotuksilla. Valaistus toteutetaan pääosin loisteputkivalaisimilla. Valaistusta ohjataan tilakohtaisilla valaistusohjauskytkimillä. Ulkotilojen valaistusta ohjataan hämäräkytkinohjauksella sekä liiketunnistimilla. Keittiö- ja LVI-laitteet varustetaan tarvittavilla kaapeloinneilla. Märkätilat varustetaan lattialämmityksellä. Rakennus varustetaan puhelin ja tiedonsiirtoyhteyksillä liittymällä puhelinyhtiön verkostoon. Pääsisäänkäynti varustetaan ovipuhelinjärjestelmällä ja muut ulko-ovet ovikelloilla. Rakennus varustetaan palovaroitin- sekä merkki- ja turvalaistujärjestelmillä viranomaisten ohjeiden mukaisesti.

Tilat varustetaan ovikoskettimiin ja liikeilmaisimiin perustuvalla rikosilmoitusjärjestelmällä, jonka hälytys välitetään vartiointiliikkeelle.

## 5

### HANKKEEN KUSTANNUKSET

Vuokrakustannukset 30,80euroa / htm2 / kk.

Kymmenen vuoden vuokrahankinta 1 639 350 euroa alv 0%, 2 000 000 euroa alv 22%.

Rakennuttamis- ja piha-alueiden kustannukset 286 900 euroa alv% eli 350 000euroa alv 22%.

Hankkeen kokonaiskustannus on 1 926 250 euroa alv 0%, 2 350 000 euroa alv 22%.

## 6 RAHOITUSSUUNNITELMA

Hankkeen piha-alueiden rakentamiskustannukset on suunniteltu rahoitettavaksi tilakeskuksen vuonna 2009 käytössä olevista sosiaalitoimelle kohdistetuista investointimäärärahoista.

## 7 KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ

Kiinteistöviraston tilakeskuksen arvion mukaan Pikkusuon paviljonkipäiväkodin pääomavuokra tulee olemaan 27,50 euroa/m<sup>2</sup> ja ylläpitovuokra 3,5 euroa/m<sup>2</sup> yhteensä 31 euroa/m<sup>2</sup> kuukaudessa. Henkilöstömenot ovat 336 219 euroa/ vuosi ja käyttökustannukset yhteensä ilman vuokramenoja ovat 388 241 euroa/ vuosi. Päiväkodin käynnistämiskustannukset ovat yhteensä noin 60 000 euroa. Kustannukset rahoitetaan sosiaaliviraston käyttötalousmäärärahoista

## 8 AIKATAULU

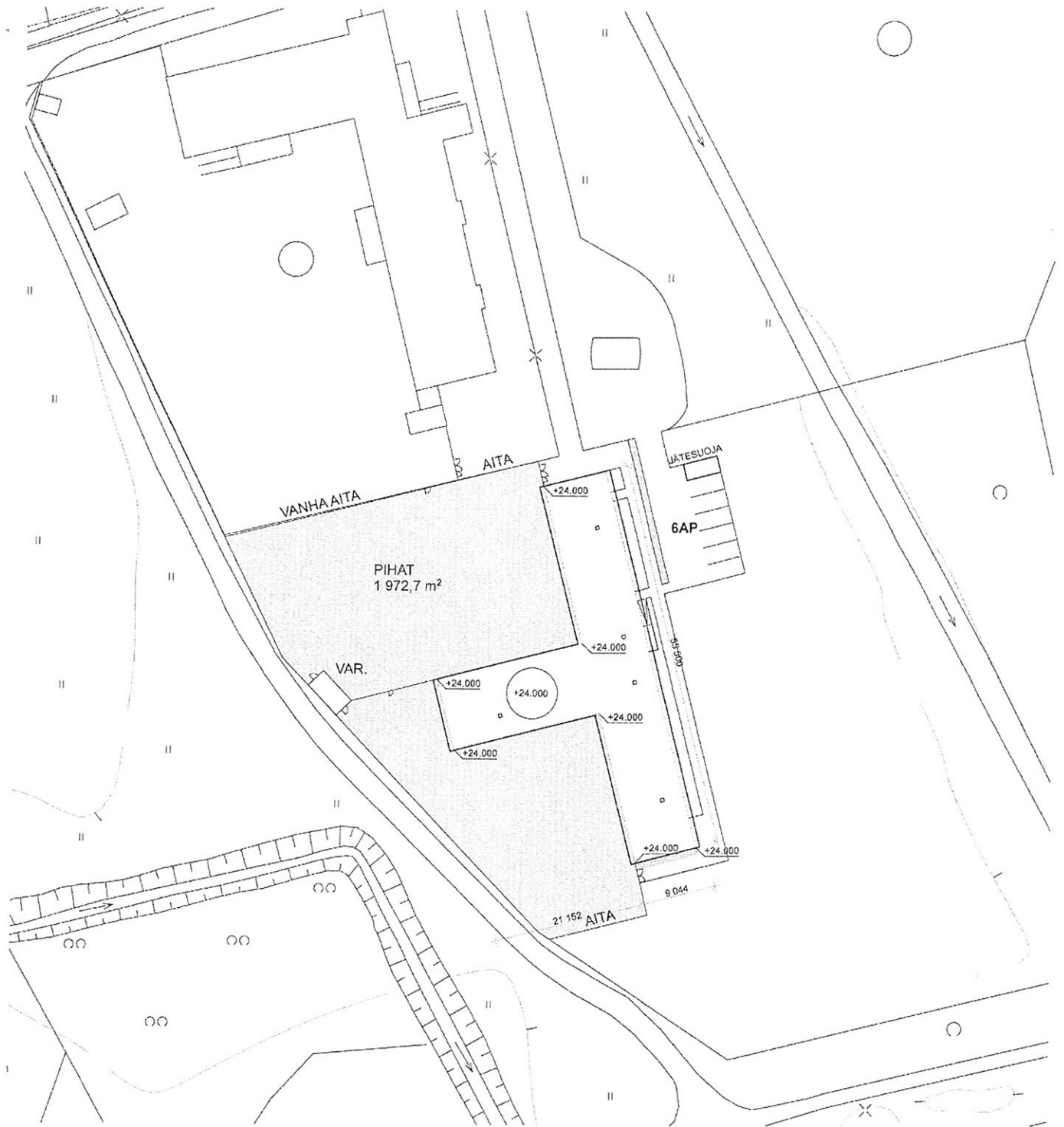
Rakentaminen on suunniteltu toteutettavan vuoden 2009 aikana. Käyttäjä toivoo rakennuksen valmistuvan viimeistään huhtikuussa 2009.

## 9 TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

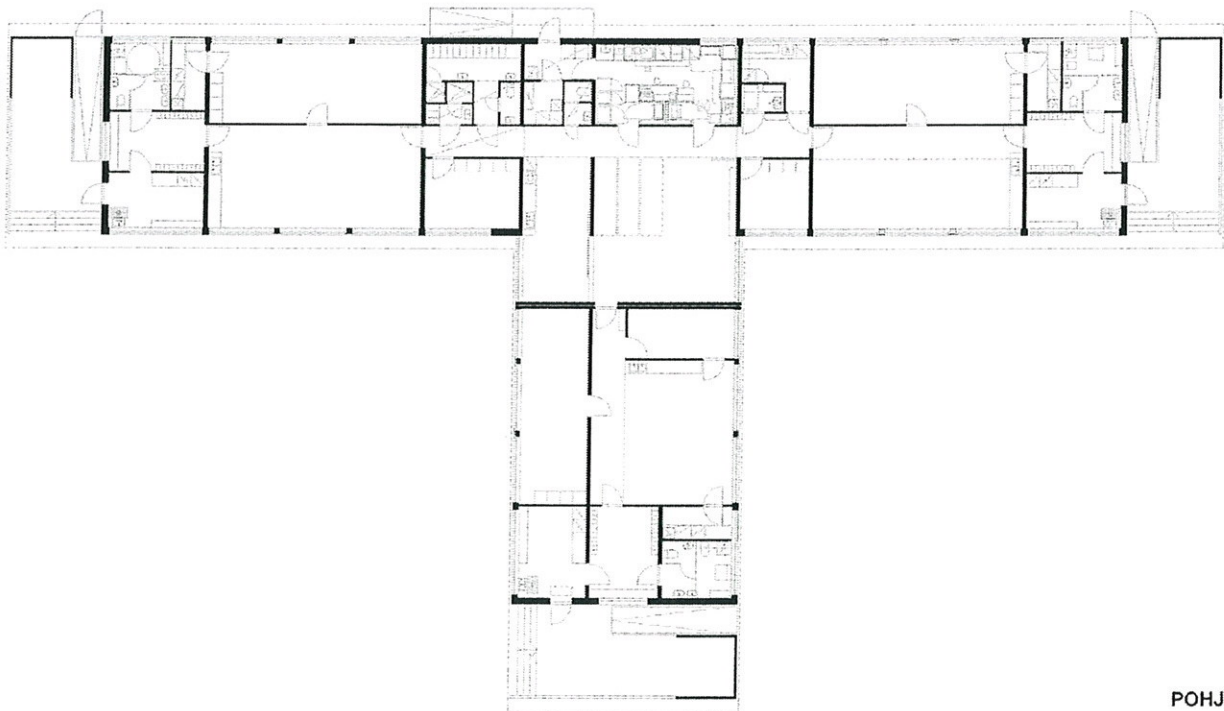
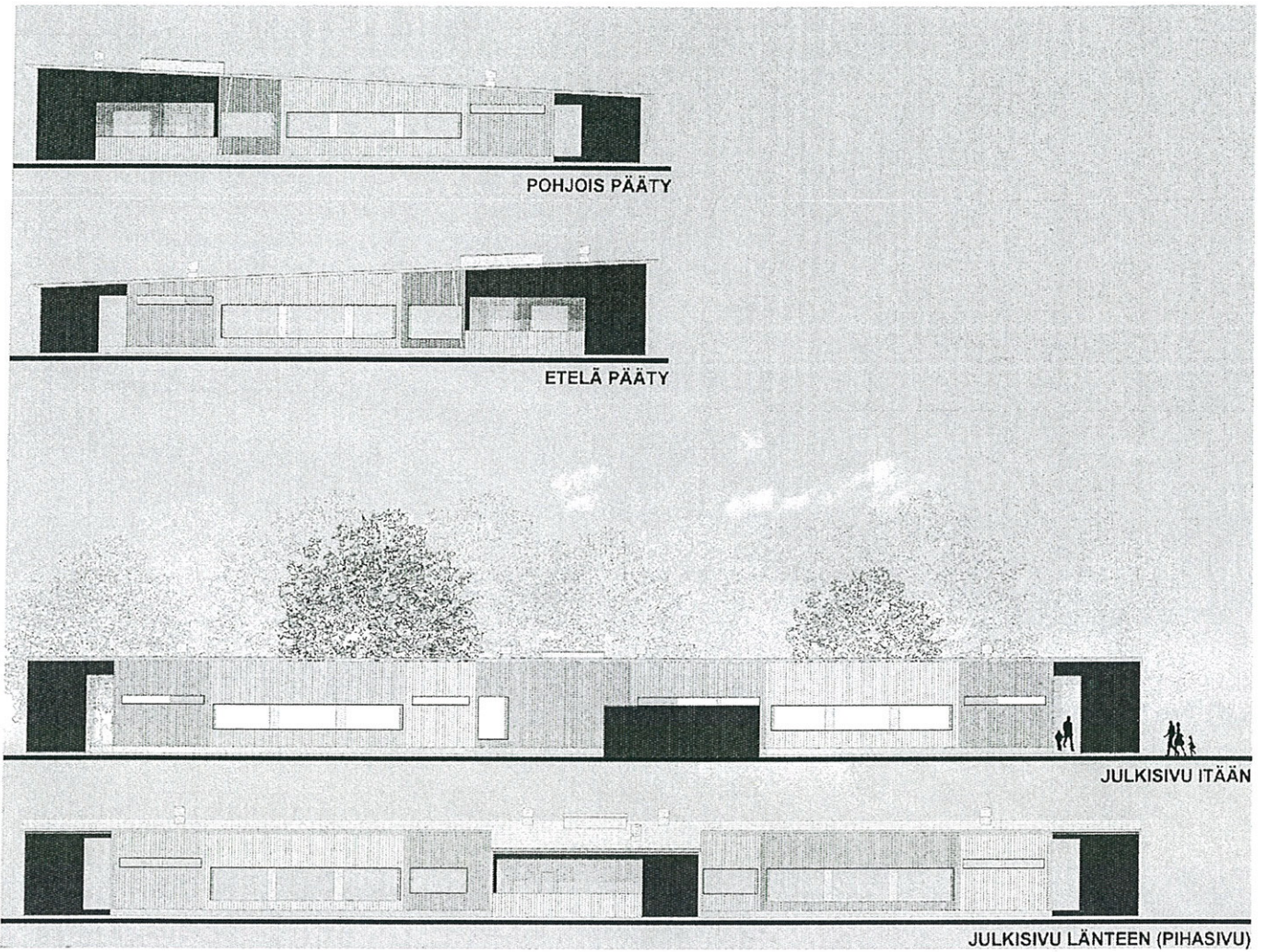
Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja ylläpidosta. Sosiaalivirasto vastaa toiminnasta.

PAVILJONKIPÄIVÄKOTI				
LASTEN PÄIVÄKOTI PIKKUSUO / OHJEELLINEN TILAOHJELMA				
27.10.2008 sh				
PÄIVÄKODIN TILAPAIKAT 3X21 = 63 PAIKKAA				
I Lasten kotialueet				
TILA	HYM2			HUOMAUTUKSET
	A	B	C	
ryhmätilat	81	81	73,9	
pesutila, wc:t	8,1	8,1	8	
eteinen	11,6	11,6	12,9	
pienryhmähuone			10,3	yhteiskäytössä
märkäet + tk	10,8	10,8	12,9	
sali	42			yhteiskäytössä
kotikeittiö	21,1			yhteiskäytössä
varasto	2	2	2	
lasten tilat yht, 410,1*	176,6	113,5	120	*
II Henkilökunta ja huoltotilat				
jakelukeyttiö ja tuulikaappi	28,3			jakelukeyttiö
sosiaali-tilat	17,4			pukukaappeja 13+3, 2 wc tilaa
toimisto	10			
toimisto/taukotila	13,9			
sk	2,4			
vaatehuoltotila	8,3			
yhteensä	80,3			
Hyötyala	490,4			
Bruttoala	598			mitattu piirustuksista
Ulkoalueet:				
Lasten ulkoikkaitila	2000			
Sadekatosta	100			
Ulkovälinevarasto	15			
Jätehuoltotilat	12			
Laskennallinen huoneistoala	525		htm2	hyötyala + liikennetilat 34,2 m2
Huoneistoala / lapsi	8,3		htm2	
* Hotopalkkionhoitoon lähtökohdiana tässä tapauksessa on syytä käyttää sosiaalihuolluksen vanhoja orjia, leikki- ja toiminta-tilaa tulee olla yhtiä 3-6 vuotiaita lasta kohden 6 m2 jkx21 = 126 / 6306 = 378)				





Asemapiirustus



**liite 4 TYÖRYHMÄ**

**PAVILJONKIPÄIVÄKODIT**

Hankesuunnitelman työryhmä

**A Rakennuttajat**

Kiinteistövirasto Tilakeskus  
Sörnäistenkatu 1, Helsinki 58  
PL 2213, 00099 Helsingin kaupunki

fax 310 43264

*Projektin johto*

Kalevi Hinkkanen 310 43867  
Projektinjohtaja 0500 800917  
[kalevi.hinkkanen@hel.fi](mailto:kalevi.hinkkanen@hel.fi)

*LVI-tekniset työt*

Kristiina Pyykönen 09 310 43891  
arkkitehti  
[kristiina.pyykonen@hel.fi](mailto:kristiina.pyykonen@hel.fi)  
Olavi Kovanen 0500 503 734  
huoltomestari  
[olavi.kovanen@hel.fi](mailto:olavi.kovanen@hel.fi)

*Sähkötekniset työt*

Mikko Yrjänäinen  
Sähköinsinööri 050 359 7246  
[mikko.yrjanainen@hel.fi](mailto:mikko.yrjanainen@hel.fi)

Rakennuttajakonsultti  
Iss Proko Oy  
PL 300, 01055 ISS

Raine Nieminen 040 551 7556  
[raine.nieminen@iss.fi](mailto:raine.nieminen@iss.fi)

Tiina Louhikoski 040 708 9719  
[tiina.louhikoski@iss.fi](mailto:tiina.louhikoski@iss.fi)

**B Suunnittelijat**

*Rakennussuunnittelu/pääsuunnittelija*

Arkkitehtitoimisto Häkli Ky  
Kuortaneenkatu 5  
00520 Helsinki

Seppo Häkli 040 502 5270  
[hakli@arkhakli.fi](mailto:hakli@arkhakli.fi)

*LVI-suunnittelu*

Insinööritoimisto Äyräväinen Oy  
Malminkari 23 A  
00700 Helsinki

Mona Förström 0400 410421  
[mona.forstrom@ayravainen.com](mailto:mona.forstrom@ayravainen.com)

**Sähkösuunnittelu**

Insinööritoimisto Olof Granlund Oy  
Malminkaari 21, PL 59  
00701 Helsinki

Kurt Holm

351 03204

[kurt.holm@granlund.fi](mailto:kurt.holm@granlund.fi)

**Rakennesuunnittelu**

Insinööritoimisto Konstru Oy  
Ahventie 4B  
02170 Espoo

Jorma Eskola

0400 446 737

[jorma.eskola@konstru.fi](mailto:jorma.eskola@konstru.fi)

**C Käyttäjän edustajat**

Sosiaalivirasto, Tilapalvelu  
PL 7090, 00099 Helsingin kaupunki

Sirpa Mänttari  
Suunnittelija  
[sirpa.manttari@hel.fi](mailto:sirpa.manttari@hel.fi)

09 31028529

Sosiaalivirasto, Päivähoidon  
vastuualue