

PAVILJONKI PÄIVÄKOTI
LPK KULOSAAREN VÄISTÖTILA
HANKESUUNNITELMA

HELSINGIN KAUPUNKI
SOSIAALIVIRASTOVIRASTO
KIINTEISTÖVIRASTO
TILAKESKUS
17.8.2009



PAVILJONKI PÄIVÄKOTI LPK KULOSAAREN VÄISTÖTILA

SISÄLLYSLUETTELO

0. Tiedot hankkeesta, tiivistelmä
1. Tarveselvitys
2. Toiminnan lähtökohdat
 - Hankkeesta tehdyt päätökset
 - Väistötilahankkeen laajuus ja tilaohjelma
3. Rakennuspaikka ja rakentamiskelpoisuus
 - Asemakaava
 - Perustamisolosuhteet
 - Kunnallistekniikka
4. Laatutaso
 - Rakennustekninen laatutaso
 - Lvi-tekniinen laatutaso
 - Sähkötekniinen laatutaso
5. Hankkeen kustannukset
6. Rahoitussuunnitelma
7. Käyttötalous ja henkilöstö
9. Toteutus- ja ylläpitovastuut

LIITTEET

Tilaohjelma	Liite 1
Asemapiirros	Liite 2
Viitesuunnitelmat	Liite 3
Hankkeen työryhmä	Liite 4

TIEDOT HANKKEESTA, TIIVISTELMÄ

Hankkeen nimi	Lasten päiväkoti Kulosaaren väistötila
Osoite	Risto Rytintie 26
Sijainti	Kortteli 42058 1:970
Laajuus	Tilapaikat 105 Huoneistoala 708 htm ² , Bruttoala 803 brm ²
Kustannukset	Tilaelementtien rakentamis- ja perustamiskustannukset kustannukset ovat 1 320 000 euroa alv 0% eli 1 610 400 euroa alv 22% viiden vuoden vuokratkustannus). Piha-alueen rakentamisen ja hankkeen rakennuttamiskustannukset ovat 400 000 euroa alv 0% eli 488 000 euroa alv 22%.
Ajoitus	Elo-joulukuu 2009

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

1. TARVESELVITYS

Päiväkoti Kulosaari sijaitsee Kulosaari-Laajasalo päivähoidoalueella Kulosaaren osa-alueella.

Päiväkoti Kulosaari on ainoa suomenkielinen päiväkoti Kulosaareissa. Päiväkodin peruskorjaus on tällä hetkellä suunniteltu toteutettavaksi toimintavuoden 2010–2011 aikana. Marraskuussa 2008 hoidossa olevia lapsia on yhteensä 103.

Kulosaareissa on jo useita vuosia ollut alle kouluikäisten lasten määrä melko tasainen, reilut 200 lasta, väestön ennustetaan pysyvän melko samana tulevan kymmenen vuoden kuluessa.

Peruskorjauksen tarve päiväkoti Kulosaareissa

Peruskorjausta (2010-11) varten tehty kuntotutkimus, joka valmistui 25.11.08 osoitti, että päiväkodissa on vakavia sisäilmaongelmia, kosteusvaurioita ja niiden aiheuttamia laajoja mikrobikasvustoja. Ympäristökeskus on todennut, että ne aiheuttavat selkeän terveysriskin. Tätä käsitystä tukee henkilökunnan sekä lasten oireilu.

Välittömiä korjaustoimenpiteitä on tehty ja tiloihin on toimitettu ilmanpuhdistimia. Päiväkodin alakerrasta toiminut esiopetusryhmä on jo siirretty Herttoniemeen väistötiloihin.

Yläkerran tiloissa on tehty kuivatus- ja tiivistystöitä, nämä tilat voivat olla käytössä 2009 loppuun.

Koska väistötilat tarvitaan ennen kuin päiväkodin peruskorjaus voi alkaa, on päiväkodin väliaikaisten väistötilojen tarve selkeästi pidempi kuin normaali n. 1 vuoden peruskorjausaika.

Tästä syystä, jotta päivähoito voidaan toteuttaa lähipalveluna ja hoidossa olevien lasten päivittäinen hoitomatka säilyy kohtuullisena, väistötilat tarvitaan Kulosaareissa.

Sosiaaliviraston tilapalvelu ja päivähoito ovat tutkineet väistötila mahdollisuuksia Kulosaareissa. Päiväkotiki Kulosaaren peruskorjauksen ajaksi ei ole löytynyt muita päiväkotiki käyttöön soveltuvia tiloja Kulosaaresta.

2. TOIMINNAN KUVAUS

Hankkeesta tehdyt päätökset

Sosiaalivirasto on kirjeessään 8.1.2009 tilakeskukselle esittänyt hankkeen toiminnallisen tarveselvityksen. Selvityksen mukaan lasten päiväkotiki Kulosaari tarvitsee väistötilan käyttöönsä ilmenneiden sisäilmaongelmien takia mahdollisimman nopeasti.

Sosiaalilautakunta on hyväksynyt hankkeen tarveselvityksen.

Hanke ei sisälly kaupungin valtuuston hyväksymään talonrakennushankkeiden ja väestönsuojarakennusten rakentamishjelmaan vuosiksi 2009-2013.

Väistötilahankkeen laajuus ja tilaohjelma

Väistötilat tarvitaan päiväkodissa nyt hoidossa oleville noin 100 lapselle, näin ollen päiväkodissa tulee olemaan 105 tilapaikkaa. Lisäksi tarvitaan oma aidattu piha ja sinne riittävät ulkoleikkivälineet.

105:n lapsen paviljonkipäiväkodin bruttoala on 803 brm², kerrosala 803 kem² ja huoneistoala 708 m², sekä kylmät varastot leikkivälineille 8 m².

Hankkeen tilaohjelma, asemapiirros sekä pohjapiirroksen luonnos ovat tämän hankesuunnitelman liitteinä 1-3.

3. RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS

Asemakaava

Hanke tulee sijaitsemaan Risto Rytin puistossa, puistoalueella, tilan numero 1:970. Tilalla on voimassa asemakaava nro. 4450, vahvistettu 17.01.1959 ja asemakaavan muutos nro. 4997, vahvistettu 20.10.1961.

Hankkeen sijoittumisesta puistoalueelle on neuvoteltu kaupunkisuunnitteluviraston sekä katu- ja puisto-osaston kanssa.

Perustamisolosuhteet

Rakennus voidaan perustaa maanvaraisesti.

Kunnallistekniikka

Paviljonkipäiväkotä liitetään Helsinki Veden vesijohto- ja viemärijärjestelmiin.

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 esteettämiin tiloihin.

Rakennustekninen laatutaso

Tilapäinen rakennus koostuu vuokrattavista tehdasvalmisteisista tilaelementistä. Tilaelementit vastaavat ulkonäöltään ja varuste- ja laatutasoltaan tilakeskuksen vuonna 2008 suunnitteluttamia paviljonkipäiväkoteja.

Sisätiloissa käytetään kustannussyistä mahdollisimman pitkälle valittavan toimittajan vakioratkaisuja, kuitenkin niin, että Helsingin kaupungin päiväkotien suunnitteluohjeet täyttyvät oleellisimmilta osin.

Päiväkodille aidataan kaksi erillistä leikkiäpihaa. Ryhmät voivat myös käyttää muuta ympäröivää puistoaluetta..

Rakennus perustetaan betonianturoilla kantavaan maakerrokseen. Rakennuksissa noudatetaan 2010 lämmöneristysmääräyksiä.

Lvi-tekninen laatutaso

Paviljonkipäiväkotä täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja sisäilman laadun osalta rakentamismääräysten uudisrakentamiselle asetetut vaatimukset.

Suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan Helsingin kaupungin rakennusviraston päiväkotien LVIA - suunnitteluohjeet ja määräykset. Ilmanvaihto toteutetaan omilla tulo- ja poistoilmakoneilla. Koneet varustetaan lämmöntalteenotolla. Keittiö varustetaan tarvittavilla kohdepoistohuuvilla ja erillispoistopuhaltimilla. WC - ja siivoustilat varustetaan erillisillä poistoilmakoneilla, jotka käyvät jatkuvasti. Päätelaitteet ovat valkoisia polttomaalattuja hajottajia ja säleikköjä.

Vesijohdot ovat kuparia ja viemärit muovia. Kaikki vesikalusteet ovat vakiomallisia ja ääniluokkaa 1.

Lämmitys tehdään sähköllä. Märkäeteiset varustetaan sähköpattereiden lisäksi myös kiertoilmalämmittimillä. Pesutiloihin tulee pattereiden lisäksi myös sähköinen lattialämmitys.

Rakennukseen ei tule jäädytystä.

Rakennuksen LVIS - laitteiden ohjauksia, säätöjä ja valvontaa varten hankitaan säätö - ja valvontajärjestelmä, joka varustetaan kiinteistön ulkopuolisin liittynöin.

Sähkötekninen laatutaso

Rakennus liitetään jakeluverkon haltijan (HELEN) pienjänniteverkkoon. Liittymiskaapeli asennetaan Risto Rytintien varrella olevasta katujakokaapista rakennuksen pääkeskukselle. Sähköenergian mittaus asennetaan 2ek-koteloon. Rakennuksen teleliittymiskaapeli liitetään telelaitoksen (Elisa) verkkoon Risto Rytintien suunnasta.

Tilat varustetaan valaistus- ja pistorasiajohdotuksilla. Valaistus toteutetaan pääosin T5- loisteputki- ja pienoisloisteputkivalaisimilla.. Valaistusta ohjataan tilakohtaisilla valaistusohjauskytkimillä. Ulkotilojen valaistusta ohjataan hämäräkytkinohjauksella. Keittiö- ja LVI-laitteet varustetaan tarvittavilla kaapeloinneilla. Rakennus varustetaan (suorasähkölämmitys) sähköisellä patterilämmityksellä ja märkätiloissa lattialämmityksellä.

Rakennus varustetaan puhelin ja tiedonsiirtoyhteyksillä. Rakennus varustetaan murtohälytys- ja palovaroitinjärjestelmällä. Palovaroitinsilmukat liitetään murtohälytyskeskukseen. Rakennus varustetaan merkki- ja turvalaistujärjestelmillä viranomaisten ohjeiden mukaisesti. Tilat varustetaan ovikoskettimiin ja liikeilmaisimiin perustuvalla rikosilmoitusjärjestelmällä, jonka hälytys välitetään vartiointiliikkeelle. Rakennus varustetaan kameravalvontajärjestelmällä sisäänkäyntien ja ulko-alueen valvontaan varten.

5. HANKKEEN KUSTANNUKSET

Piha-alueen rakentamiskustannukset sekä suunnitelu- ja rakennuttamiskustannukset tulevat olemaan noin 400 000 euroa alv 0%.

Rakennuksen vuokra viiden vuoden vuokra-ajalta ajalta tulee olemaan 1 320 000 euroa alv 0% eli 1 610 400 alv 22 %. Näin ollen hanke / vuokrauspäätöksen tekee kaupunginhallitus kiinteistölautakunnan esityksestä.

Hankkeen kokonaiskustannukset ovat siis yhteensä 1 720 000 euroa alv 0% eli yhteensä 2 098 400 euroa alv 22% viiden vuoden vuokra-ajalta.

Piha-alueen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset laskettuna viiden vuoden kuoletusajalla ja kolmen prosentin korolla ovat 10 euroa / m² / kk, lisäksi rakennuksen ylläpito maksaa noin kolme euroa / m² / kk.

6. RAHOITUSSUUNNITELMA

Sosiaaliviraston ja kiinteistöviraston sopiman käytännön mukaisesti peruskorjauksessa olevien tilojen osalta ei peritä vuokraa. Väistötiloista tilakeskus perii enintään samansuuruisista vuokraa, kuin mitä hallintokunta on maksanut korjauksessa olevista tiloista.

Hankkeen piha-alueen rakentamiskustannukset on suunniteltu rahoitettavaksi tilakeskuksen vuonna 2009 käytössä olevista sosiaalitoimelle kohdistetuista investointi määrärahoista.

Koska kyseessä on väistötila, henkilöstö- käyttökustannuksiin ei tule muutoksia.

Päiväkodin käynnistämiskustannukset ovat yhteensä noin 10 000 euroa. Kustannukset rahoitetaan sosiaaliviraston käyttötalousmäärärahoista

7. KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ

Kiinteistöviraston tilakeskuksen arvion mukaan lasten päiväkot Kulosaaren väistötilan pääomavuokra tulee olemaan 31 euroa/htm2 ja ylläpituokra 4 euroa/htm2 kuukaudessa (yht. 35 euroa/htm2).

Päiväkodin huoneistoala on yhteensä 708 htm2. Vuokratkustannukset kuukaudessa (sisältäen ylläpidon) tulevat olemaan siis 24 780 euroa kuukaudessa, vuodessa 297 360 euroa ja viidessä vuodessa yhteensä 1 486 800 euroa. Kustannukset tilapaikkaa kohden kuukaudessa ovat 236 euroa/kk.

Koska kyseessä on väistötila, henkilöstö- käyttökustannuksissa ei ole muutoksia.

Päiväkodin käynnistämiskustannukset ovat yhteensä noin 10 000 euroa. Kustannukset rahoitetaan sosiaaliviraston käyttötalousmäärärahoista

8. AIKATAULU

Hankkeen on suunniteltu käynnistyvän syyskuun 2009 aikana ja valmistuvan vuoden loppuun mennessä.

9. TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja ylläpidosta.

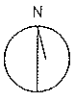
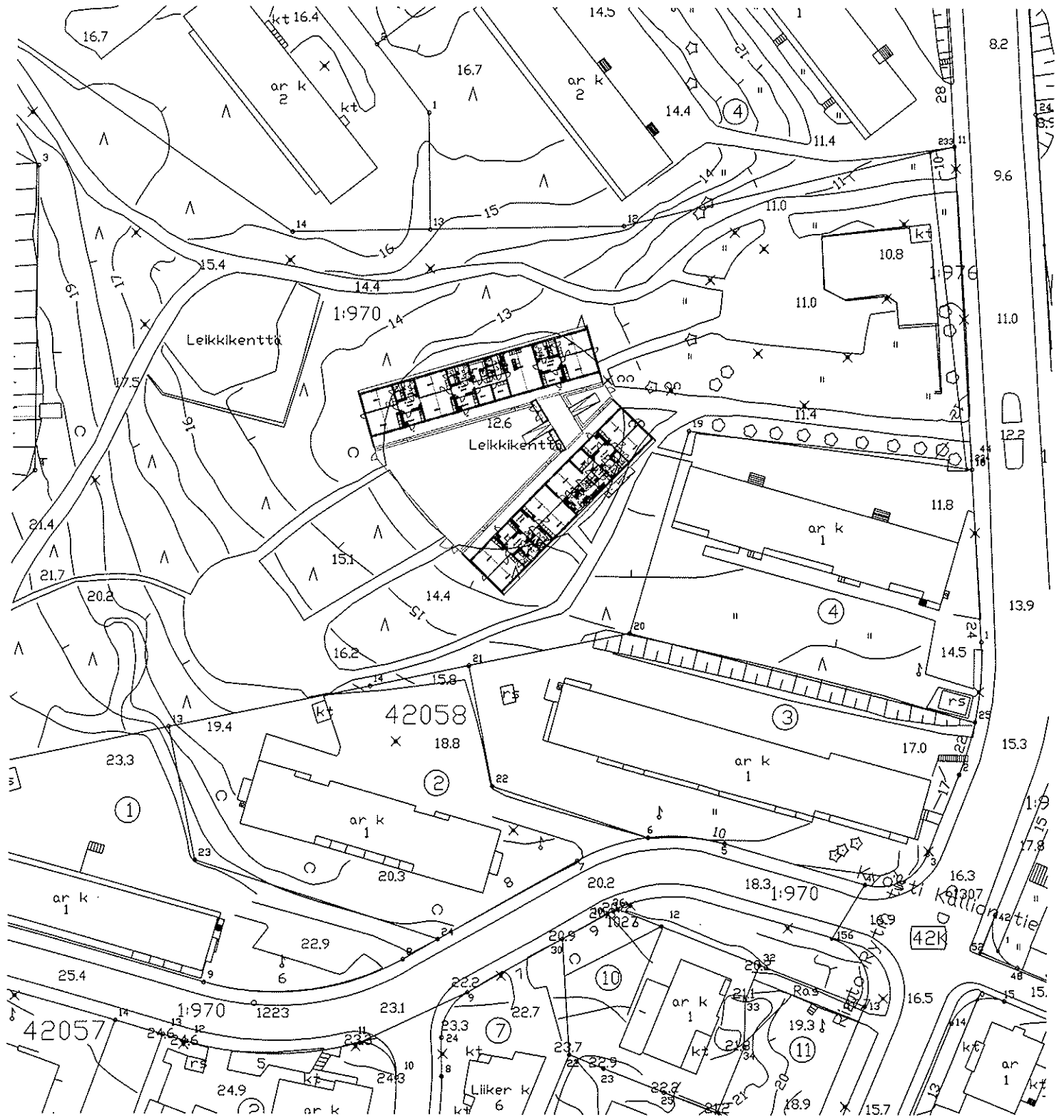
LIITE 1

PAVILJONKI PÄIVÄKOTI LPK KULOSAAREN VÄISTÖTILA

TILAOHJELMA

ryhmähuoneet	6kpl	à n.30m ²
pieni ryhmätila	1 kpl	à n.10m ²
lepohuoneet	6 kpl	à n.24m ²
yhteensä		324m ²
märkäeteiset	5 kpl	à n.10m ²
eteiset	6 kpl	à n.12m ²
wc-tilat	4 kpl	à n.8m ²
LE-wc/s	1 kpl	à n.8m ²
yhteensä		162m ²
ruokatila	1 kpl	à n.30m ²
tupakeittiö	1 kpl	à n.50m ²
keittiö+varastot	1 kpl	à n.24m ²
keittiön tuulikaappi	1 kpl	à n.5m ²
yhteensä		109m ²
tauko/toimistotila	2 kpl	à n.10m ²
sosiaalitilat	2 kpl	à n.10m ²
yhteensä		40m ²
varasto/tekn. tila	5 kpl	à n.5m ²
tekn. tila	1 kpl	à n.3m ²
siivous	2 kpl	à n.2,5m ²
yhteensä		33m ²
Tilaohjelman tilat yhteensä		668m ²

PAVILJONKI PÄIVÄKOTI LPK KULOSAAREN VÄISTÖTILA



ASEMAPIIRROS 1:1000
HUTTUNEN-LIPASTI-PAKKANEN ARKKITEHDIT

PAVILJONKI PÄIVÄKOTI LPK KULOSAAREN VÄISTÖTILA



POHJA 1:300

HUTTUNEN-LIPASTI-PAKKANEN ARKKITEHDIT

kerrosala: 803m²
 bruttoala: 803m²
 huoneistoala: 708m²

YRITYS	NIMI	LAHISOITE	POSTITOIMIPAIKKA	SAHKOPOSTI	KASIPUHELIN	PUHELIN	FAX	TEHTAVA
LPK Kulosaari								
Kiinteistövirasto, Tilakeskus		PL 2213	00099 Helsingin kaupunki			09 310 43894		vs.Hankesuunnittelu-pääliikko
Projektin johto	Merja Sederholm			merja.sederholm@hel.fi		09 310 43867		Projektinjohtaja
LVI-tekniiset työt	Kalevi Hirvonen			kalevi.hirvonen@hel.fi	050 080 0917		09 310 43264	Tekninen asiantuntija
Sähkötekniiset työt	Olavi Kovanen			olavi.kovanen@hel.fi	050 050 3734			Sähköinsinööri
Isännöitsijä	Mikko Yrjänäinen			mikko.yrjanainen@hel.fi	050 359 7246			
Käyttäjän edustajat								
Sosiaalivirasto / päivähoiton vastuualue								
	Carola Harju	PL 7000	00099 Helsingin kaupunki	carola.harju@hel.fi		09 3104 2542		Päivähoidon suunnittelija
	Ritva Lavinto			ritva.lavinto@hel.fi		09 3105 6407		Päivähoidon aluapäällikkö
	Sirpa Korhonen			sirpa.korhonen@hel.fi		09 3102 8529		Suunnittelija
Rakennuttajakonsultti								
ISS Proko Oy	Raine Nieminen	PL 300	01055 ISS	raine.nieminen@iss.fi	040 551 7556		0205 156 223	Projektipääliikko
	Tiina Louhikoski			tiina.louhikoski@iss.fi	040 708 9719		0205 156 223	Projekti - insinööri
	Jaana Hirvonen			jaana.hirvonen@iss.fi	050 5636 428		0205 156 231	Hankesuunnittelija
Huttunen-Lipasti-Pakkanen	Risto Huttunen	Iso Roobertink. 41 LHB	00210 HELSINKI	risto.huttunen@h-l-p.fi	050 382 7100		09 694 7724	Pääsuunnittelija
	Mikko Blomberg			mikko.blomberg@h-l-p.fi	050 594 6978		09 694 7724	Projektiaikitehti
LVI								
Olof Granlund Oy	Jukka Jaatinen	Malminkaari 21	00700 HELSINKI	jukka.jaatinen@aranelund.fi	050 563 8212	010 759 2267	010 759 2421	LVI-suunnittelija
	Pasi Ryyppö			pasi.ryyppo@aranelund.fi	050 315 2504	0107592442		LVI-suunnittelija
S	Jarmo Pyökkänen	Kutojantie 11	02630 ESPOO	jarmo.pyokkanen@yhynesinsinorit.fi	040 510 3801	09 4520 6030	09 4520 6060	Sähkösuunnittelija
Yhtyneet Insinöörit Oy	Asser Mäenpää			asser.maenpaa@yhynesinsinorit.fi		09 4520 6023		Sähkösuunnittelija
RAK								
Ins.tsto Konstru Oy	Jorma Eskola	Ahventie 4B	02170 ESPOO	jorma.eskola@konstru.fi	040 044 6737		09 4355 9595	Rakennesuunnittelija
HKR								
Keittäösuunnittelija	Piirjo Pajarinen	PL 1530	00099 Helsingin kaupunki	piirjo.pajarinen@hel.fi	050 559 2164	09 3103 8606		Keittäösuunnittelija