



4.11.2008

10

TARVESELVITYS JA ESITYS KIINTEISTÖLAUTAKUNNALLE  
PÄIVÄKOTI KORALLIN PERUSKORJAUSTA KORVAAVASTA  
UUDISRAKENNUKSESTA VUOSAAREN PÄIVÄHOITOALUEELLE

Sosv

Vuoden 2008 alussa 1-6 -vuotiaita lapsia oli Vuosaaren peruspiirissä yhteensä 2734. Väestöennusteen mukaan 1-6 -vuotiaiden lasten määrä Vuosaaren peruspiirissä kasvaa tulevan kymmenen vuoden kuluessa noin 270 lapsella. Samana aikavälinä Keski-Vuosaaren osa-alueella 1-6 -vuotiaiden määrän ennustetaan pysyvän lähes ennallaan.

Kohteen nimi: Päiväkoti Korallin peruskorjausta korvaava uudishanke

Osoite: Punakiventie 12, 00980

Toiminta: lasten päiväkoti

Laajuus: 1530 brm<sup>2</sup>, 1193,5 htm<sup>2</sup>

Ajoitus: rakentaminen käynnistyy kesällä 2009 ja päivähoitotoiminta käynnistyy elokuussa 2010

Toiminnalliset lähtökohdat

Lasten päiväkoti Koralli suunnitellaan päiväkotitoimintaan alle kouluikäisille lapsille. Tontilta on purettu vanha päiväkoti Koralli syksyllä 2008. Päiväkotia tutkittiin pitkään ja erittäin perusteellisesti esiin tulleiden vakavien sisäilmaongelmien takia. Koko rakennukseen kohdistuvien laajojen kosteusvaurioselvitysten ja tutkimusten jälkeen rakennus todettiin korjauskelvottomaksi ja päädyttiin siihen, että se puretaan ja paikalle rakennetaan uusi päiväkoti. Päiväkoti Korallin toiminta siirtyi odottamaan uuden rakennuksen valmistumista vuoden 2007 alusta väistötiloihin Meri-Rastilan entisen terveysasemalle.

Uuden päiväkoti Korallin suunnittelun lähtökohtana on ollut toisaalta omat turvalliset ja hyvin hahmotettavat kotialueet ja toisaalta helposti tavoittavat, monipuoliset yhteiskäyttö- ja salitilat sekä pienryhmätoimintaan suunnitellut tilat. Tilat mahdollistavat sekä työskentelyn pienissä ryhmissä, että pitkäkestoiset leikit ja rakenteluprojektit eri teemojen mukaan.



4.11.2008

---

Varhaiskasvatussuunnitelman perusteiden mukaisesti hyvin rakennettu kasvu- ja oppimisympäristö on viihtyisä sekä kannustaa lasta leikkimään, tutkimaan, liikkumaan, toimimaan ja ilmaisemaan itseään eri tavoin. Tärkeää on myös lasten oma mahdollisuus vaikuttaa ja osallistua tilojen ja välineiden suunnitteluun ja käyttöön osana erilaisten sisältöjen ja teemojen toteuttamista.

Tehokkuutta ja kustannussäästöjä tilasuunnitteluun on haettu yhdistämällä kotialueiden eteis- ja märkäeteistiloja.

Päiväkodissa on 140 tilapaikkaa. Todellinen hoitopaikkamäärä muodostuu kulloinkin päiväkodissa olevien lasten iän ja hoitoisuuden mukaan. Tilat mahdollistavat myös kerho- ja osapäivätoiminnan.

#### Laajuus ja tilaohjelma

Päiväkodin tilasuunnittelun lähtökohtana on sosiaaliviraston päiväkotien tilasuunnitteluohjeet. Tilojen laajuus on 1530  $\text{bm}^2$  ja 1193,5  $\text{htm}^2$ .

#### Kustannukset

Rakennusviraston laatiman kustannusennusteen mukaan rakentamiskustannukset tulevat olemaan yhteensä 4 850 000 arvonlisäveroton hinta eli 3 169 euroa/  $\text{brm}^2$  ja yhteensä 5 916 000 arvonlisäverollinen eli 3 867 euroa/  $\text{brm}^2$ .

Kustannukset päivähoitopaikkaa kohden arvioidaan olevan 34 640 euroa arvonlisäveroton hinta ja 42 260 euroa arvonlisäverollinen hinta.

Matalaenergiarakentamisen lisäkustannusten hinnaksi tässä hankkeessa on arvioitu 145 000 euroa arvonlisäveroton hinta ja 176 900 arvonlisäverollinen hinta. Kustannukset ovat hintatasossa RI 127,8 ja THI 156,6.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen tilapalvelun laskelman mukaan tulee hankkeen vuokra olemaan 21,87 euroa/  $\text{m}^2$  (pääomavuokra 18,56 ja ylläpitovuokra 3,31). Joten hankkeen vuokratkustannukset ovat kuukaudessa 26 102 euroa ja vuodessa 313 222 euroa. Vuokratkustannukset tilapaikkaa kohden tulevat olemaan 186 euroa/kk.



4.11.2008

---

Päiväkodin käyttökustannukset ovat yhteensä 1 400 000 euroa, joista henkilöstömenojen osuus on 911 000 euroa. Päiväkotitoiminnan käynnistämiskustannukset ovat 120 000 euroa. Päiväkodin tulot ovat noin 173 000 euroa.

Aiheutuvat kustannukset kuten myös päiväkotikiinteistö Korallin käytössä olevan väistötilan kustannukset sosiaalivirasto tulee ottamaan huomioon lasten päivähoiton vuosien 2009 ja 2010 talousarvioehdotuksissa.

**Aikataulu** Hanke sisältyy kiinteistölautakunnan esitykseen taloussuunnitelmaehdotuksen talonrakennushankkeiden ja väestösuojien rakentamishjelmaan vuosille 2009–2013 vuonna 2010 toimintansa aloittavana kohteena.

Päiväkotikiinteistö Korallin rakentaminen käynnistyy kesällä 2009 ja kohde valmistuu kesällä 2010, niin että päiväkotitoiminta voi käynnistyä elokuun alusta 2010.

#### Toteutus- ja ylläpitovastuut

Hankkeen investointikustannuksista vastaa Helsingin kaupungin kiinteistövirasto ja tilojen käyttökustannuksista Helsingin kaupungin sosiaalivirasto.

Sosiaalijohtaja toteaa, että esitetty päiväkotihanke on Helsingin päivähoitotilanteen näkökulmasta tarpeellinen, mutta pitää nyt esitettyä vuokratasoa liian korkeana. Jatkosuunnittelussa tuleekin kiinnittää huomiota sellaisiin ratkaisuihin, joilla korkeata vuokratasoa voidaan alentaa.



4.11.2008

---

**Sosj**

Sosiaalilautakunta päättäne hyväksyä Vuosaaren päivähoitoalueella sijaitsevan päiväkotikorallin peruskorjausta korvaavan uudisrakennuksen tarveselvityksen ja esittää kiinteistölautakunnalle, että tilakeskus suunnitteluttaa ja toteuttaa hankeen niin, että päiväkotitilat voidaan ottaa käyttöön 1.8.2010.

Kirje kiinteistölautakunnalle.

Pöytäkirjanote sosiaaliviraston päivähoito vastuualueelle, tilapalveluun ja kiinteistöviraston tilakeskukselle.

Lisätiedot:

Harju Carola, suunnittelija, puhelin 310 42542