



§ 65

Lasten päiväkoti Ratamon peruskorjauksen hankesuunnitelman hyväksyminen sekä urakoitsijan valinta

HEL 2012-001548 T 10 06 00

Kiinteistökartta G4 T4, Ratamestarinkatu 13 (Rautatieläisenkatu 1)

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä 31.10.2011 päivätyn lasten päiväkoti Ratamon peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 436 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 960 000 euroa marraskuun 2010 kustannustasossa.

Lautakunta päätti hyväksyä Stara Talonrakennuksen tarjouksen kokonaisurakan töistä arvonlisäverottomaan kattohintaan 760 000 euroa.

Lautakunta päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön

- allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvan tilauksen ja lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

- käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 55 000 euroa.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822
tarja.lehto(a)hel.fi
Grundström Irmeli, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lpk_Ratamo_hankesuunnitelma 31.10.2011
- 2 Sosiaaliviraston lausunto hankesuunnitelmasta 9.12.2011

Otteet

Ote

Sosiaalivirasto, lasten
päivähoidon vastuualue

Otteen liitteet



Sosiaalivirasto, tilayksikkö
Kiinteistövirasto, tilakeskus

Päätösehdotus

Lautakunta päättäne hyväksyä 31.10.2011 päivätyn lasten päiväkoti Ratamon peruskorjauksen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 436 brm² ja että rakentamiskustannusten enimmäishinta on arvonlisäverottomana 960 000 euroa marraskuun 2010 kustannustasossa.

Lautakunta päättäne hyväksyä Stara Talonrakennuksen tarjouksen kokonaisurakan töistä arvonlisäverottomaan kattohintaan 760 000 euroa.

Lautakunta päättäne oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen rakennuspäällikön

- allekirjoittamaan hankkeeseen kohdistuvan tilauksen ja lisä- ja muutostyötilaukset sekä hankkeen vastuuhenkilön vastaanottamaan urakan.

- käyttämään urakassa mahdollisesti esiintyviin muutostöihin sekä urakkasopimuksen perusteella mahdollisesti syntyviin lisävelvoitteisiin arvonlisäverottomana enintään 55 000 euroa.

Tiivistelmä

Lasten päiväkoti Ratamon huoneisto sijaitsee Itä-Pasilassa, käyntiosoitteessa Ratamestarinkatu 13. Tilat ovat asunto-osakeyhtiöön kuuluvan erillisen kaksikerroksisen rakennuksen ylemmässä kerroksessa, korttelin kannella olevan pihan tasolla. Helsingin kaupungin omistamaan päiväkotihuoneistoon kuuluu myös alemmassa kerroksessa oleva varastotila. Vuonna 1977 valmistunut huoneisto on alun perin suunniteltu päiväkodiksi. Sen tilapaikkamäärä on nykyisin 41 lasta. Tilojen peruskorjauksen jälkeen päiväkodissa on 42 tilapaikkaa.

Peruskorjaushankkeen lähtökohtana ovat tilojen talotekniset, erityisesti sisäilman laatuun vaikuttavat puutteet sekä tilojen käytettävyyttä päiväkotitilana koskevat toiminnalliset puutteet.

Päiväkodin ilmanvaihtolaitteet kanavineen uusitaan. Patteriverkostoon ja vesi- ja viemärijohtoihin tehdään huonejaon muutosten edellyttämät muutokset. LVI-tekniikan uusimistyöt edellyttävät vesikaton avaamista paikallisesti. Päiväkodin sähkö- ja telejärjestelmät uusitaan pääosin.

Sisäänkäynti toteutetaan luiskana ja ulko-ovilasiseinärakenne uusitaan. Päiväkotiin tehdään puuttuva märkäeteistila sekä wc-, pesu- ja siivoustilojen uudelleenjärjestelyjä. Lasten eteis- ja ryhmätiloissa



tehdään toiminnallisuutta parantavia tilamuutoksia. Keittiö uusitaan kuumennuskeittiöksi. Päiväkotitilojen esteettömyyttä parannetaan.

Hankesuunnitelma on liitteenä 1. Hankesuunnitelman tekniset selostukset on koottu erilliseksi liitteeksi, joka on nähtävänä tilakeskuksessa.

Esittelijä

Lasten päivähoidon tarve

Lasten päiväkoti Ratamo Keskisellä päivähoitoalueella kuuluu päivähoitoyksikkö Lehdokki-Ratamoon. Lapsiväestö kasvaa päivähoitoalueella Pasilan peruspiirissä Ilmalan ja Keski-Pasilan rakentamisen myötä. Ratamo sijaitsee isojen kulkuväylien varrella lähellä Pasilan asemaa ja on yksi alueen pysyvistä päiväkodeista.

Yleistä hankkeesta

Lasten päiväkoti Ratamon huoneisto sijaitsee kerrostalokorttelissa, asunto-osakeyhtiöön kuuluvan erillisen kaksikerroksisen rakennuksen ylemmässä kerroksessa korttelin kannella olevan pihan tasolla. Helsingin kaupungin omistamaan päiväkotihuoneistoon kuuluu myös alemmassa kerroksessa oleva varastotila. Vuonna 1977 valmistunut huoneisto on alun perin suunniteltu päiväkodiksi. Sen tilapaikkamäärä on nykyisin 41 lasta. Tilojen peruskorjauksen jälkeen päiväkodissa on 42 tilapaikkaa.

Hankkeen lähtökohdat

Käyttäjät ovat raportoineet päiväkodin huonosta sisäilmasta. Tiloista tehtiin korjaustarpeen arvioimiseksi kuntotutkimuksia ja selvityksiä. Niissä todettiin, että talotekniikka edellyttää uusimista suurelta osin ja päiväkotitilat edellyttävät pintojen korjauksia.

Päiväkotitiloissa on toiminnallisia puutteita; niissä ei ole märkäeteistilaa ja sisäänkäynti edellyttää muutoksia. Ryhmätilojen tilajako ja wc-pesutilat eivät vastaa päiväkotien nykytoiminnan vaatimuksia. Keittiötilat ovat alimitoitettut.

Hankkeen sisältö

Päiväkodin ilmanvaihtolaitteet uusitaan. Päiväkotitiloille asennetaan tulo/poistoilmakoje varustettuna lämmöntalteenotolla, WC- yms. tiloille asennetaan vesikatolle huippuimuri ja keittiölle oma tuloilmakoje kellarikerrokseen ja huippuimuri vesikatolle. Kaikki IV-kanavat päätelaitteineen uusitaan. Patteriverkostoon ja vesi- ja viemärijohtoihin tehdään huonejaon muutosten edellyttämät muutokset. LVI-tekniikasta johtuen vesikattoa joudutaan avaamaan paikallisesti.



Päiväkodin sähkö- ja telejärjestelmät uusitaan pääosin. Valaistus toteutetaan energiatehokkaaksi vakiovalon säätöä ja liiketunnistimia käyttäen. Paloilmoitinjärjestelmä, rikosilmoitinjärjestelmä ja LVI-sähköistys uusitaan.

Sisäänkäynti toteutetaan luiskana ja ulko-ovi-lasiseinärakenne uusitaan lämpövuotojen vuoksi. Sisäänkäynnin yhteyteen toteutetaan märkäeteistila. Lasten wc- ja pesutilojen toiminnallisuutta parannetaan uusin varustein sekä toista tilaa laajentamalla. Keittiö uusitaan kuumennuskeittiöksi. Itäpään ryhmätilojen pinta-alaa kasvatetaan tilajärjestelyin. Keittiön ilmanvaihtokoneelle tehdään kellarikerrokseen palo-osastoitu tila. Kaikki alakatot ja vaimennukset sekä muovimatot uusitaan ja kaikki vanhat seinäpinnat huoltomaalataan. Eteisen puiset naulakkokalusteet kunnostetaan peruskorjauksen yhteydessä ja muut kiintokalusteet uusitaan.

Esteettömyyttä parannetaan uusimalla sisäänkäynti luiskana sekä rakentamalla uusi inva-wc-tila.

Kustannukset ja vaikutus käyttötalouteen

Sosiaalivirasto on antanut lausunnon hankesuunnitelmasta, jonka kustannusennusteen mukaan hankkeen rakennuskustannukset ovat 960 000 euroa arvonlisäverottomana eli 2 202 euroa / brm². Kustannukset ovat marraskuun 2010 hintatasossa.

Rakentamiskustannukset 42 päiväkodin tilapaikkaa kohden ovat kokonaiskustannuksista laskettuna 22 857 euroa arvonlisäverottomaan hintaan.

Vuokravaikutus

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv. 0 %) em. kustannusten perusteella on:

pääomavuokra	15,02 euroa / htm ² / kk
ylläpitovuokra	6,00 euroa / htm ² / kk
yhteensä	21,02 euroa / htm ² / kk

Kohteen vuokranmaksupinta-ala on 372 htm². Vuokra-aika on vähintään 20 vuotta. Siten kuukausivuokra on 7 819,44 euroa ja vuosivuokra 93 833,28 euroa.

Vuokrakustannukset tilapaikkaa kohden ovat 186,18 euroa / kk.

Arvioitu väistötilakustannus

Vanha vuokra on 14,14 euroa / htm² / kk. Väistötiloista peritään hankkeen ajan samansuuruisia vuokraa kuin ennen peruskorjausta on



peritty korjattavista tiloista. Väistötilojen kustannukset ovat arvioidun 7 kuukauden rakentamisajan perusteella yhteensä noin 36 800 euroa.

Väistötiloina peruskorjauksen aikana tulevat olemaan Lpk Mirjamin tilat osoitteessa Maistraatinkatu 1.

Hankkeen toteutus ja aikataulu

Hanke rahoitetaan talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa tilakeskuksen käyttöön osoitetusta sosiaalitoimen muiden korjaushankkeiden määrärahasta.

Tavoitteena on, että rakentaminen alkaa 2/2012 ja työ valmistuu 8/2012.

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen toteuttamisesta. Ylläpidosta tulee vastaamaan kiinteistöviraston tilakeskus ja asunto-osakeyhtiö osapuolten välisen vastuunjakosopimuksen mukaisesti.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Tarja Lehto, projektinjohtaja, puhelin: 310 31822
tarja.lehto(a)hel.fi
Grundström Irmeli, hankepäällikkö, puhelin: 310 42319
irmeli.grundstrom(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lpk_Ratamo_hankesuunnitelma 31.10.2011
- 2 Sosiaaliviraston lausunto hankesuunnitelmasta 9.12.2011

Otteet

Ote

Sosiaalivirasto, lasten
päivähoidon vastualue
Sosiaalivirasto, tilayksikkö
Kiinteistövirasto, tilakeskus

Otteen liitteet