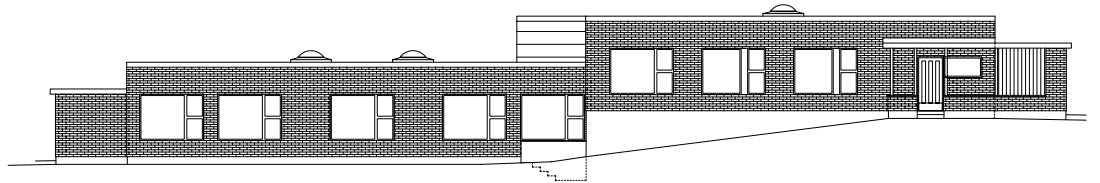


Lasten päiväkoti Jousi

PERUSKORJAUS

HANKESUUNNITELMA

1.3.2007



HELSINGIN KAUPUNKI  
SOSIAALIVIRASTO  
KIINTEISTÖVIRASTO



# LASTEN PÄIVÄKOTI JOUSEN PERUSKORJAUKSEN HANKESUUNNITELMA

## Sisällysluettelo

<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>3</b>
<b>0 JOHDANTO</b>	<b>3</b>
0.1 AIEMMAT PÄÄTÖKSET	3
0.2 TYÖRYHMÄ	3
<b>1 TARVESELVITYS</b>	<b>4</b>
1.1 PÄIVÄHOIDON TARVE JA TARJONTA KONTULASSA	4
1.2 RAKENNUKSEN TEKNINEN KUNTO	5
<b>2 TOIMINTA JA TILAT</b>	<b>5</b>
2.1 PÄIVÄKODIN TOIMINTA, RYHMÄT JA HENKILÖKUNTA	5
2.2 PERUSKORJAUKSEN LÄHTÖKOHDAT, TILAMUUTOKSET JA TILAOHJELMA	6
<b>3 HANKKEEN SIJAINTI JA ASEMAKAAVA</b>	<b>7</b>
<b>4 LAATUTASO</b>	<b>7</b>
4.1 TOIMINNALLINEN LAATUTASO	7
4.2 ARKKITEHTISUUNNITTELU	7
4.3 TEKNINEN LAATUTASO	7
4.3.1 RAKENNUSTEKNISET MUUTOSTYÖT	7
4.3.2 LVIA-TEKNISET MUUTOSTYÖT	8
4.3.3 SÄHKÖTEKNISET MUUTOSTYÖT	10
<b>5 RAKENTAMISKUSTANNUKSET</b>	<b>11</b>
<b>6 AIKATAULU</b>	<b>12</b>
<b>7 RAHOITUSSUUNNITELMA</b>	<b>12</b>
<b>8 KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ</b>	<b>12</b>
<b>9 TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT</b>	<b>13</b>

## LIITTEET:

Liite 1: Tilaohjelma

Liite 2: Pihasuunnitelma / viitesuunnitelma

Liite 3: Pohjapiirustukset / viitesuunnitelma

Liite 4: Kustannusarvio

Liite 5: Tekniset liitteet / erillinen koonti

## TIIVISTELMÄ

Hankkeen nimi	Lasten päiväkoti Jousi, peruskorjaus
Osoite	Kaarenjalka 7, 00940 Helsinki
Tontti	Kortteli 47019/tontti 7, 4706m <sup>2</sup> , e=0.2, Ys
Valmistumisvuosi	1976
Laajuus	1080 brm <sup>2</sup> , 910 htm <sup>2</sup> (vuokranmaksupinta-ala) tilavuus n. 3700m <sup>3</sup> + 15 m <sup>3</sup> (IV-koneh. laajennus)
Kustannukset	2 328 0000 euroa, 2 156 euroa/brm <sup>2</sup> (alv 0%) tai 2 830 000 euroa, 2 620 euroa/brm <sup>2</sup> (alv 22%)

## 0 JOHDANTO

### 0.1 Aiemmat päätökset

Lasten päiväkoti Jousen peruskorjaus sisältyy kaupunginvaltuuston 15.11.2006 hyväksymään talonrakennushankkeiden investointiohjelmaan vuosille 2007 – 2011.

### 0.2 Työryhmä

Lasten päiväkoti Jousen hankesuunnittelutyöryhmään ovat osallistuneet:

Kiinteistövirasto, tilakeskus

Hankesuunnittelija Merja Sederholm  
LVI-rakennuttaja Svetlana Hyvärinen  
Sähkörakennuttaja Jari Kiuru

Sosiaalivirasto, päivähoidon vastuualue

Päivähoitoalueen päällikkö Irma Sihvonen  
Suunnittelija Carola Harju  
Päiväkodin johtaja Hannu Salonen

Sosiaalivirasto, tilapalvelut

Suunnittelija Sirpa Mänttari

Arkkitehtisuunnittelu

Marja-Riitta Elomaa, Siren Arkkitehdit Oy

Rakennesuunnittelu

Pekka Kujala, Insinööritoimisto Alinikula Oy

LVI-suunnittelu

Kari Kauppinen, Hevac-Konsultit Oy

Sähkösuunnittelu

Jarno Puranen, Insinööritoimisto Tauno Nissinen Oy

Keittiösuunnittelu

Pirjo Pajarinen, HKR-ARK-YST

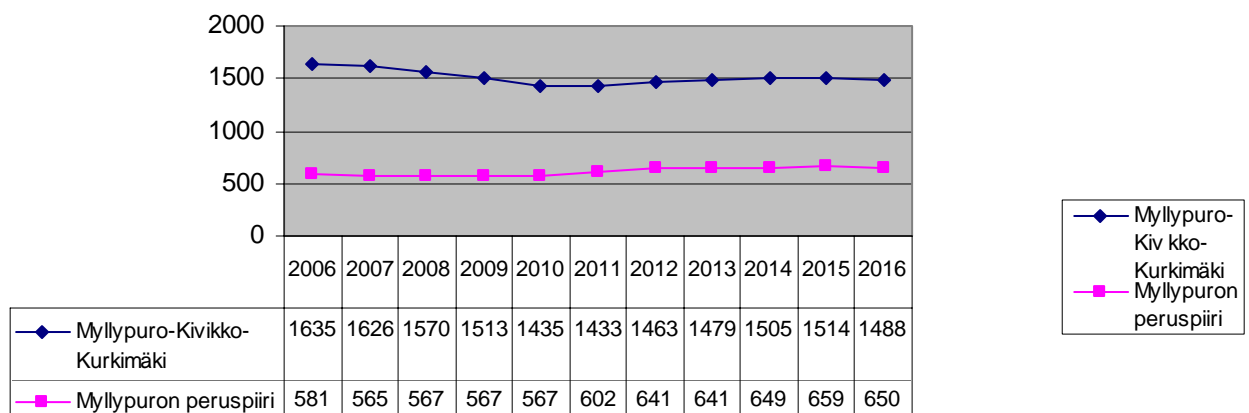
Rakennuttajakonsultti  
Seppo Juvonen Uudenmaan Valvontamestarit Oy

## 1 TARVESELVITYS

### 1.1 Päivähoidon tarve ja tarjonta Kontulassa

Päiväkoti Jousi sijaitsee Myllypuro-Kivikko-Kurkimäki päivähoitoalueella ja on osa alueen pysyvää päiväkotiverkkoa. Myllypuro - Kivikko - Kurkimäen päivähoitoalueen 1-6 vuotiaan väestön ennustetaan vähenevän vuoteen 2010 asti, jonka jälkeen se jälleen alkaa hitaasti kasvaa. Viime vuosina on ollut havaittavissa, että väestö ei ole toteutunut ennusteen mukaisesti. Alle kouluikäinen väestö on vähentynyt, muttei niin paljon kuin väestöennusteessa arvioidaan. Päivähoitoalueella sekä koko itäisessä suurpiirissä on muutaman viime vuoden aikana tapahtunut selkeä muutos kotihoidon tuen käyttäjien määrässä. Päivähoitoalueella oli vuoden 2005 lopussa kotihoidon tuen käyttäjiä lähes 90 vähemmän kuin vuotta aiemmin. Perheet aiempaa useammin valitsivat päiväkotihoidon kotihoidon tuen sijaan.

**Myllypuro-Kivikko-Kurkimäki päivähoitoalueen ja Myllypuron peruspiirin 1-6 vuotiaat lapset 1.1.2006 ja ennuste 2007-2016**



Myllypuro-Kivikko-Kurkimäki päivähoitoalueella on 13 päiväkotia, yksi ryhmäperhepäiväkoti ja 21 perhepäivähoitajaa. Päivähoitoalueella on päiväkodeissa syksyllä 2006 tilapaikkoja käytössä 913, päiväkotihoidossa olevia lapsia on 836 eli päivähoitoalueen tilatäyttö on 91,5 %. Päivähoidon vastuualue on määritellyt yhtenä vuoden 2007 toiminnallisena tavoitteena tilatäyttöprosentiksi 90.

Päiväkoti Jousi on sijainniltaan hyvien liikenneyhteyksien päässä ja palvelee päivähoitoalueella laajemmin kuin vain Kivikon ja Kontulan asukkaiden päivähoitotarpeita. Päiväkodissa toimii integroitu erityisryhmä.

## 1.2 Rakennuksen tekninen kunto

Vuonna 1976 valmistunut päiväkoti Jousi on rakennettu kestävästä materiaaleista: Julkisivut ovat puhtaaksimuurattua kalkkihiekkatiiltä. Rakennuksen runko on paikalla valettu betonirunko ja yläpohja Siporex-laattaa. Väliseinät ovat tiiltä.

Rakennusviraston vuonna 2005 teettämän kuntoarvion mukaan rakennus on rakennusteknisiltä osin tyydyttävässä / hyvässä kunnossa. Rakennuksen vesikattona on ns. tasakatto. Vesikaton sirotepintainen, 3-kertainen bitumi-huopakate on uusittu v. 1999 ilman kallistuksia. LVI- ja sähkötekniikka on pääosin alkuperäistä ja elinkaarensa lopussa (lämmönjakohuoneessa on vuonna 2003 uusittu käyttöveden lämmönsiirrin ja lämpimän käyttöveden kiertopumppu). Osa keittiökalusteista ja -laitteista on uusittu vuonna 1999. Piha-alueella on tehty uusi pihavarasto, pihakiveyksiä, uutta aitaa, hiekkaleikkipaikka ym. perusparannustoimenpiteitä 1990-luvun lopulla.

Salaojaviemärit on kuvattu ja ne ovat paikoitellen romahtaneet ja / tai tukossa sekä sijaitsevat liian ylhäällä. Salaojat kannattaa uusida kokonaan. Uudet salaojat tulee asentaa oikeaan korkoon (anturoiden alapuolelle). Samassa yhteydessä pihapinnat kallistetaan voimakkaammin rakennuksesta pois päin.

Rakennuksen alustatilaan on aikanaan jätetty muottilauoituksia ja rakennusjätettä. Ne tulee rakennuksen sisäpuolisten viemäreiden uusimisen yhteydessä poistaa mahdollisimman laajalta alueelta ja alustatilan tuuletusta tehostaa. Keittiön alapuolinen alustatila on jo alipaineistettu ja tilasta on poistettu muottilauoitukset. Ulkoseinien ja alapohjien sisäpuoliset liittymäkohdat on tiivistetty.

Vesikate uusitaan ja räystäitä korotetaan, jotta katolle saadaan riittävät kallistukset. Samalla lisätään lämmöneristystä, tuuletusventtiileitä ja saattolämmitettyjä sadevesikaivoja.

Tilajakomuutosten ja LVIS-järjestelmien uusimisen takia keittiön, saniteettitilojen ja märkäeteisten vesieristykset ja laatoitukset uusitaan. Kaikkien tilojen kalusteet, varusteet ja pintamateriaalit ovat uusimisen tarpeessa. Sisäpuolen pintaremontit ja LVIS-järjestelmien korjaukset tulee tehdä samanaikaisesti.

## 2 TOIMINTA JA TILAT

### 2.1 Päiväkodin toiminta, ryhmät ja henkilökunta

Päiväkoti Jousi on rakennettu 1970-luvulla päiväkotikäyttöön. Sisätilat ovat avarat ja helposti muunneltavissa lasten tarpeista lähtevän toiminnan mukaan. Tilat mahdollistavat toiminnan eriyttämisen ja pienryhmätoiminnan. Päiväkoti on rakennettu kahteen tasoon. Molemmissa tasoissa (ylä- ja alakerta) toimii tällä hetkellä kaksi ryhmää. Pihoja on myös kaksi: ylä- ja alapiha. Molemmilla pihalla kasvaa luonnonpuita ja pihat tarjoavat hyvät mahdollisuudet ulkoiluun ja pihaleikkeihin. Lisäksi alueella on kävelymatkan päässä useita leikkipuistoja, joilla vierailaan.

Nyt suunnitteilla olevan peruskorjauksen jälkeen päiväkodin tiloissa voi toimia viisi lapsiryhmää, joista yhden tilat sijoittuvat kahdelle eri tasolle. Päiväkodin laskennalliseksi kokonaispaikkamääräksi tulee 98 lasta: neljä 21 lapsen ryhmää ja yksi 14 lapsen ryhmä, joka toimii kahdessa erillisessä tilassa.

Päiväkodin hoitohenkilökuntaan kuuluu lastentarhanopettajia, erityislastentarhanopettajia, lastenhoitajia, erityisavustajia ja johtaja. Päiväkodissa työskentelee vakituisesti 25 aikuista (keittiöhenkilökunta mukaan lukien) sekä heidän lisäksi vaihteleva määrä opiskelijoita ja työharjoittelijoita eripituisissa jaksoissa.

## **2.2 Peruskorjauksen lähtökohdat, tilamuutokset ja tilaohjelma**

Lasten päiväkoti Jousi on valmistunut vuonna 1976. Rakennus alkaa olla talotekniikan osalta siinä kunnossa, että se edellyttää täydellistä uusimista. Samalla kun LVIS-järjestelmät uusitaan, kannattaa suorittaa koko talon pintaremontti. Katolla olevaa ilmanvaihtokonehuonetta laajennetaan ja sinne sijoitetaan keittiötä palveleva ilmanvaihtokoje. Konehuoneeseen järjestetään sisäyhteys. Kellarikerroksen kahden varastotilan paikalle rakennetaan 1.kerrosta (ja kellaria) palveleva ilmanvaihtokonehuone.

Käytöstä poistunut talonmiehen asunto liitetään peruskorjauksessa osaksi päiväkotikokonaisuutta. Tilajärjestelyt muuttuvat: päiväkotiin tulee yksi lapsiryhmä lisää. Entisen talonmiehen asunnon uloskäynti säilytetään, mikä mahdollistaa ko. tiloihin sijoittuvan ryhmätilan ulkopuolisen käytön. Talon pääsisäänkäyntinä toimivaa leikkisalin lähellä olevaa eteistä väljennetään ja aulan yhteyteen rakennetaan liikuntaesteisten käyttöön soveltuva WC-tila. Kaikkia tuulikaappeja laajennetaan riittävän kokoisiksi märkäeteisiksi.

Henkilökunnan sosiaalityilat siirretään pääosin kellarikerrokseen, jolloin lasten pesuhuone- ja WC-tilat voidaan järjestellä uudelleen väljemmiksi ja paremmin uutta ryhmäjakoja vastaaviksi.

Keittiöön suunnitellaan lisää kylmäsäilytystilaa ja siivouskomero, osa laitteista uusitaan. Vanha ruokahissi puretaan keittiöstä ja viereisen käytävän päähän rakennetaan tilavampi hissi, jossa mahtuu kuljettamaan ruokakärryä.

Pihalle tarvitaan uusi riittävän kokoinen jätekatos, johon mahtuvat bio-, seka, kartonki- ja paperijäteastiat. Alapihan katos on altis ilkeivallalle: aluetta valvomaan asennetaan kamerat ja pihavalaistusta tehostetaan.

Väistötilat hankitaan muualta.

Tilaohjelma on liitteenä 1.

Luonnossuunnitelmat ovat liitteinä 2-3.

### 3 HANKKEEN SIJAINTI JA ASEMAKAAVA

Päiväkoti Jousi sijaitsee Kontulassa metroaseman tuntumassa, omalla tontillaan 47019/7 osoitteessa Kaarenjalka 7, 00940 Helsinki. Alueella on voimassa oleva asemakaava.

### 4 LAATUTASO

Hankkeen laatutaso määritellään kaupunginhallituksen voimassaolevan päätöksen perusteella seuraavasti:

Ohjeikä	2.lk, 35-70 vuotta
Ulkopinnat	2.lk, normaali
Sisäpinnat	2.lk, normaali
Ergonomiset ominaisuudet	2.lk, normaali
Kalusteet	2.lk, normaali

#### 4.1 Toiminnallinen laatutaso

Tilojen ja kiintokalusteiden suunnittelussa pyritään viihtyisään, terveelliseen ja turvalliseen ympäristöön sekä lasten että henkilökunnan osalta.

Sisätilat suunnitellaan yleispäteviksi siten, että ne ovat muunneltavissa lasten tarpeista lähtevän toiminnan mukaan. Tilat mahdollistavat toiminnan eriyttämisen ja pienryhmätoiminnan. Kaikkien tilajärjestelyjen tulee olla joustavia, tehokkaita ja käytännöllisiä.

Liikuntaesteiset otetaan huomioon koko rakennuksen ja piha-alueen suunnittelussa.

#### 4.2 Arkkitehtisuunnittelu

Tilojen hahmottamista helpotetaan selkeyttämällä tilajakoja sekä avartamalla aula- ja käytävänäkymiä. Kattoikkunat säilytetään.

Rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varusteet ovat kestäviä ja käyttökustanuksiltaan edullisia.

Suunnittelussa otetaan huomioon kestävän kehityksen periaatteet ja käytetään M1-luokiteltuja vähäpäästöisiä materiaaleja.

Rakennustapaselostus on hankesuunnitelman erillisessä liitteessä 5, tekniset liitteet.

#### 4.3 Tekninen laatutaso

##### 4.3.1 RAKENNUSTEKNISET MUUTOSTYÖT

Tavoitteena on peruskorjata normaalitasoinen päiväkotirakennus kestäviä, turvallisia ja hyväksi koettuja materiaaleja käyttäen. Materiaalivalinnoissa ja muussa suunnittelussa otetaan huomioon rakennuksen helppo huollettavuus ja taloudellisuus.

Rakennuksen peruskorjaus suunnitellaan yleisten suunnitteluohjeiden, säädösten ja määräysten mukaan. Kosteusteknisesti rakennus täyttää peruskorjauksen jälkeen rakentamismääräyskokoelman C2 vaatimukset.

Tilojen pintamateriaalit ovat kestäviä, mahdollisimman vähän ympäristöön päästöjä tuottavia (M1-luokka), allergisoimattomia ja helposti puhdistettavia.

### **Ulkopuoliset työt**

Salaojitus uusitaan rakennuksen ympäri ja liitetään uuden perusvesikaivon kautta kaupungin sadevesiverkostoon. Perusmuurin ulkopintaan asennetaan salaojituksen yhteydessä perusmuurilevy ja lämmöneristyslevy.

Piha-alueen pintakallistukset korjataan rakennuksen seinän vierustalla ja pintavedet ohjataan sadevesikaivojen kautta kaupungin sadevesiverkostoon. Muutosalueella puretaan nykyiset kiveykset ja varastoidaan uudelleen käyttöä varten.

Viemärintien edellyttämät kaivannot täytöineen tehdään viemärintimuutosten edellyttämässä laajuudessa.

### **Rakennuksen muutostyöt**

Alapohjat avataan viemärintien muutostöiden edellyttämässä laajuudessa. Osalla rakennusta on kantava alapohja, jonka alle kaivetaan alustatila viemäriveroja ja niiden huoltoa varten. Käynti alustatilaan tapahtuu kellarin seinään sijoitettavan uuden käyntiluukun kautta. Nykyinen alustatila puhdistetaan. Alustatilat tuuletetaan ja pohjalle levitetään kapillaarisen kosteuden nousun katkaiseva murskesorakerros. Lattian liittymät ulkoseiniin ja viemäri- yms. lävistyksiin tiivistetään ilmavuotojen ehkäisemiseksi.

Märkätilojen lattiaan ja seiniin asennetaan vesieristys sertifioituja tuotteita käyttäen.

Katolle olevaa ilmastointikonehuonetta laajennetaan. Rakenteiltaan konehuoneen laajennus toteutetaan pääosin teräsrunkoisena. Konehuoneen lattia valetaan betonista teräsrungon varaan.

Vesikate uusitaan nykyisten vaatimusten mukaiseksi ja sen yhteydessä lisätään lämmöneristystä. Vesikaton kallistukset muutetaan vastaamaan nykyisiä vaatimuksia. Katolle lisätään kattokaivoja.

## **4.3.2 LVIA-TEKNISET MUUTOSTYÖT**

### **Vesi- ja viemärijohdot**

Rakennus on liitetty Helsingin veden vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennuksen lämmönjakohuoneessa on vuonna 2003 uusittu käyttöveden lämmönsiirrin ja lämpimän käyttöveden kiertopumppu. Ne jäävät varusteineen käyttöön.



Rakennuksen kaikki nykyiset vesi- ja viemärijohdot ja vesikalusteet varustetaan puretaan. Rakennukseen asennetaan uudet vesi- ja viemärijohdot. Vesijohtojen asennusrajoina ovat liitokset lämmönjakohuoneessa uusittuihin sulkuventtiileihin sekä päävesimittariin. Päävesimittarin sulkuventtiili uusitaan.

Uudet vesijohdot tehdään kupariputkista. Kalusteiden kytkentäjohdot tehdään pääosin pinta-asenteisina kupariputkista.

Uudet sisäpuoliset jäte- ja sadevesiviemärit tehdään kellarin lattian yläpuolella valurautaviemäriputkista osineen pantaliitoksin. Kellarin lattian alla jäte- ja sadevesiviemärit tehdään muoviviemäriputkista kumirengastiivistein. Ulkopuolisia jätevesiviemäreitä uusitaan noin 14 metriä. Sadevesiviemäriä uusitaan noin 38 metriä. Ne tehdään muoviviemäriputkista kumirengastiivistein. Uusia muovisia sadevesikaivoja ja tarkastuskaivoja asennetaan 4 kpl.

Väestönsuojan lattiarakenteessa olevat viemärit jäävät edelleen käyttöön. Väestönsuojan ulkopuolisilta osin viemäri uusitaan.

Kurateisiin asennetaan ruostumattomasta teräksestä valmistetut hiekanerotimet.

Keittiön rasvanerotin uusitaan.

Sulkuventtiilit ovat palloventtiilejä.

### **Lämmitysjärjestelmä**

Lämmönjakohuoneessa on uusittu lämmönsiirtimet, pumput, paisunta-astiat ja venttiilit varusteineen 2003. Ne jäävät edelleen käyttöön.

Rakennuksen nykyinen patteriverkosto puretaan. Lattiarakenteen sisällä olevat lämpöjohdot jäävät paikoilleen tarpeettomina. Ilmanvaihtoryhmän lämpöjohdot sekä tuloilmakojeen pumppuryhmät varusteineen puretaan.

Rakennukseen asennetaan uusi patteriverkosto sekä ilmanvaihdon lämpöjohdot. Tilat lämmitetään vesikiertoisella lämmityspatterijärjestelmällä.

Tuloilmakoneiden (2 kpl) ja märkäeteisten lämmitysilmakojeiden (4 kpl) lämmityspatterit liitetään ilmanvaihtoryhmän lämmitysverkostoon.

Lämmitysverkostojen putket ovat teräsputkia ja sulkuventtiilit palloventtiilejä.

### **Lämmön talteenotto**

Ilmanvaihtokone 201 TK varustetaan vesi/glykoli lämmöntalteenottojärjestelmällä. Lämmöntalteenoton pumppuryhmä varusteineen asennetaan uuteen kellarikerroksen ilmanvaihtokonehuoneeseen.

Kaikki lämmöntalteenottoputket tehdään teräsputkista. Sulkuventtiilit ovat palloventtiilejä. Lämmöntalteenottojohtojen eristeenä on mineraalivilla.

### **Ilmanvaihto**

Rakennus varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihtolaitteilla. 201TK palvelee päiväkotia ja 202TK keittiötä. 201TK asennetaan kellarin ilmanvaihtokonehuoneeseen ja 202TK vesikaton ilmanvaihtokonehuoneeseen. Päiväkodin tuloilmakoje 201TK varustetaan vesi/glykoli lämmöntalteenottolaittein.

Päiväkodin puhaltimet ovat taajuusmuuttajakäyttöisiä.

Keittiöön asennetaan keskilattialle rasvasuodattimella, tuloilmapuhalluksella varustettu höyrykupu. Astianpesulinjan päälle asennetaan kondenssihuuva. Molemmat höyrykuvut tehdään ruostumattomasta teräksestä ja varustetaan valaisimilla.

Erillispoistoilmapuhaltimet ovat huippuimureita ja aksiaalipuhaltimia. Jäähdytystarkoituksen puhaltimet ovat termostaattiohjattuja.

Lepohuoneiden ilmamääriä voidaan tehostaa tarvittaessa +30%.

Väestönsuojan ilmanvaihtolaitteet huolletaan ja ne jäävät edelleen käyttöön.

### **Palonsammutus**

Rakennus varustetaan pikapaloposteilla ja jauhesammuttimilla määräysten edellyttämällä tavalla.

### **Kylmälaitteet**

Keittiön kylmiölle asennetaan kylmälaitteet. Kylmiön höyrystin on staattinen. Kompressori-lauhdutinyksikkö asennetaan vesikatolle kompressori-lauhdutinyksiköille tehtävään kompressoritilaan.

Rakennusurakkaan liittyvien kaappikylmiöiden ja -pakastimien kompressori-lauhdutinyksiköt asennetaan myös kompressoritilaan.

### **Automatiikka**

Päiväkoti on varustettu DDC-pohjaisella keskitetyllä säätö- ja valvontajärjestelmällä. Valvontajärjestelmä koostuu itsenäisesti toimivista valvonta-alakeskuksista (2 kpl) sekä kenttälaitteista. Nykyinen valvonta-alakeskus VAK-1 sijaitsee lämmönjakohuoneessa ja VAK-2 nykyisessä vesikaton ilmanvaihtokonehuoneessa. Valvonta-alakeskuksiin tehdään tarvittavat täydennykset ja muutostyöt.

#### **4.3.3 SÄHKÖTEKNISET MUUTOSTYÖT**

##### **Liittymät**

Sähkö- ja teleliittymät ovat nykyiset.

##### **Sähkökeskukset**

Kaikki rakennuksen ryhmäkeskukset uusitaan kaapeleineen. Pääkeskus säilytetään nykyisellään. Sähkön mittaus säilytetään nykyisellään.

**Laitteistojen sähköistys**

Rakennuksen kaikki sähköasennukset, kojeet, laitteet sekä valaisimet uusitaan kokonaisuudessaan.

Ulkovalaistus uusitaan, pyritään hyödyntämään nykyiset valaisinpylväät.

Sähköinen lattialämmitys asennetaan ns. kosteisiin tiloihin, märkäeteisiin sekä kattokaivoihin. Siivouskomeroihin hankitaan sähköiset rätipatterit.

Pääasiallisina johtoreitteinä käytetään kaapelihyllyjä, johtokouruja, putkituksia sekä tarvittaessa lista-asennusta. Teknisissä tiloissa voidaan asennustapana käyttää pinta-asennusta.

Rakennuksen turva- ja merkkivalaistus uusitaan kokonaisuudessaan.

**Sähkötekniset tietojärjestelmät**

Rakennuksen antennijärjestelmä uusitaan kokonaisuudessaan, digikelpoiseksi. Rakennuksella on omat vastaanottoantennit.

Rakennukseen asennetaan ovikellojärjestelmä pääoville sekä keittiöön. Inva-WC:hen asennetaan inva-hälytyskojeet.

Rakennus varustetaan rikosilmoitusjärjestelmällä. Ns. täydellistä kuorisuojausta ei tehdä. Rakennus varustetaan tutkin sekä lasirikkoilmaisimin.

Rakennuksen tilojen omaisuutta sekä valvontaa varten asennetaan videovalvontajärjestelmä. Digitaalinen tallennin sijoitetaan ns. johtajan huoneeseen. Valvontaohjelmisto hankitaan johtajan PC:hen, mistä voidaan seurata videovalvontakameroiden kuvaa / tallennettua kuvaa.

Rakennukseen hankitaan palovaroitinjärjestelmä.

Rakennuksen tietoliikenneyhteydet hoidetaan yleiskaapelointijärjestelmällä, CAT 6. Erillistä puhelinverkkoa ei asenneta.

**5 RAKENTAMISKUSTANNUKSET**

HKR-rakennuttajan laatiman kustannusarvion mukaan kustannukset ovat 2 328 000 euroa, 2 156 euroa/brm<sup>2</sup> (alv 0%) ja 2 830 000 euroa, 2 620 euroa/brm<sup>2</sup> (alv 22%). Kustannusarvio on liitteenä 4.

Rakentamiskustannukset tilapaikkaa kohden ovat 23 755 euroa (alv 0%) ja 28 981 euroa (alv 22%).

Kustannukset ovat hintatasossa RI 118,4 ja THI 144,1 joulukuuta 2006.

Pihan salaojitus ja rakennusteknisten korjausten osuus kustannuksista on 222 000 euroa (alv 0%), eli näiden kustannusten osuus on 205 euroa / brm<sup>2</sup> (alv 0 %).

Tällä hetkisten arvioiden mukaan uudisrakennettavan päiväkotihankkeen hinta on vähintään 2500 euroa /brm2 alv 0% ja mikäli uusi päiväkoti rakennetaan purettavan tilalle hintaan on lisättävä 100 euroa/brm2 eli tälle tontille rakennettavan uudisrakennuksen hinta on vähintään 2600 euroa / brm2. Näin ollen lasten päiväkoti Jousen laskennallisen korjausaste on 82 %. 5.1.2007 tilakeskuksessa käydyssä neuvottelussa, jossa pohdittiin päiväkotien peruskorjausten kustannuksia, todettiin, että mikäli laskennallinen korjausaste ylittää 84 %, rakennuksen purku on peruskorjausta kannattavampi vaihtoehto. Näin ollen lasten päiväkoti Jousen peruskorjaus on taloudellisesti vielä perusteltua.

## **6 AIKATAULU**

Hankkeen arvioidaan käynnistyvän alkuvuodesta 2008 ja valmistuvan keväällä 2009.

## **7 RAHOITUSSUUNNITELMA**

Lasten päiväkoti Jousen peruskorjaus sisältyy kaupunginvaltuuston 15.11.2006 hyväksymään talonrakennushankkeiden investointiohjelmaan vuosille 2007 – 2011.

## **8 KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ**

Kiinteistöviraston tilakeskuksen arvion mukaan päiväkoti Jousen pääoma- vuokra laskettuna huoneistoneliöiden mukaan tulee olemaan 14,81 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja ylläpitovuokra 3,24 euroa/m<sup>2</sup>/kk (tasossa v.2007) eli yhteensä 18,05 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Päiväkodin huoneistoala on 910m<sup>2</sup>. Näin ollen hankkeen vuokratkustannukset ovat kuukaudessa yhteensä 16 643 euroa ja vuodessa 197 106 euroa.

Vuokratkustannukset tilapaikkaa kohden tulevat olemaan 170 euroa/kk.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin tulee varata kunnostettaviin tai uusittaviin kalusteisiin ja muihin varusteisiin arviolta 80 000 euroa.

Päiväkoti Jousen käyttömenot vuonna 2005 olivat 760 000 € ja tulot 76 000 €. Menoista henkilöstökulujen osuus oli 583 000 € ja vuokran osuus 138 000€. Koska toiminta ei peruskorjauksen yhteydessä olennaisesti muutu, säilyvät henkilöstökustannukset entisellä tasolla.

Peruskorjauksen ajalta ei makseta vuokraa lasten päiväkoti Jousen tiloista. Väistötilojen vuokratkustannuksiin tulee varata arviolta 90 000 euroa, vuokra maksetaan sosiaaliviraston käyttötalousmäärärahoista.

## **9 TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT**

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa tilaajana hankkeen rakennuttamisesta. Rakennuttamistehtävistä vastaa konsulttina Uudenmaan Valvontamestarit Oy.

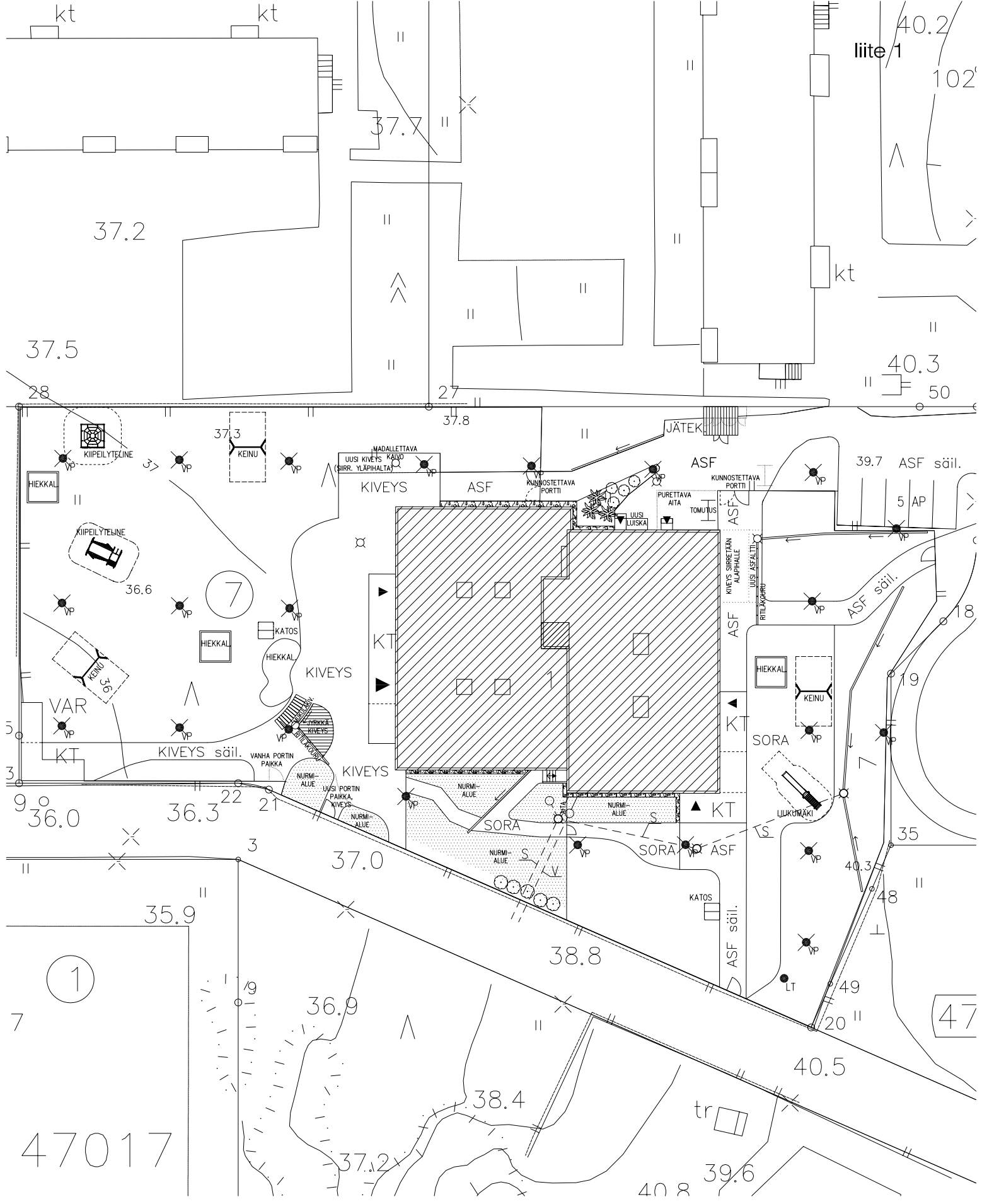
Hankkeen ylläpidosta vastaa tilakeskus.

# LASTEN PÄIVÄKOTI JOUSI

## TILAOHJELMA

### LIITE 1

tila	tavoite	toteutuva hym2	summa
<b>I Lasten kotialueet</b>			
ryhmätilat	385	373	
pesu- ja WC-tilat; märkäeteiset	90	95	
eteiset	75	80	
	<b>550</b>	<b>548</b>	<b>548</b>
<b>II Yhteistilat</b>			
sali ja varasto	100	70	
henkilökunnan kahvila / kotikeittiö	25	18	
pienryhmätila	10	0	
askartelutila	15	8	
pienryhmätila	15	13	
inva-wc		5	
	<b>165</b>	<b>114</b>	<b>114</b>
<b>III Henkilökuntatilat</b>			
toimisto	10	12	
työtila	20	9	
pukuhuone / suihku / wc	27	29	
	<b>57</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>IV Huoltotilat</b>			
keittiö	48	47	
siivous- ja vaatehuolto	12	11	
varastot	10	7	
	<b>70</b>	<b>65</b>	<b>65</b>
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>842</b>		<b>777</b>

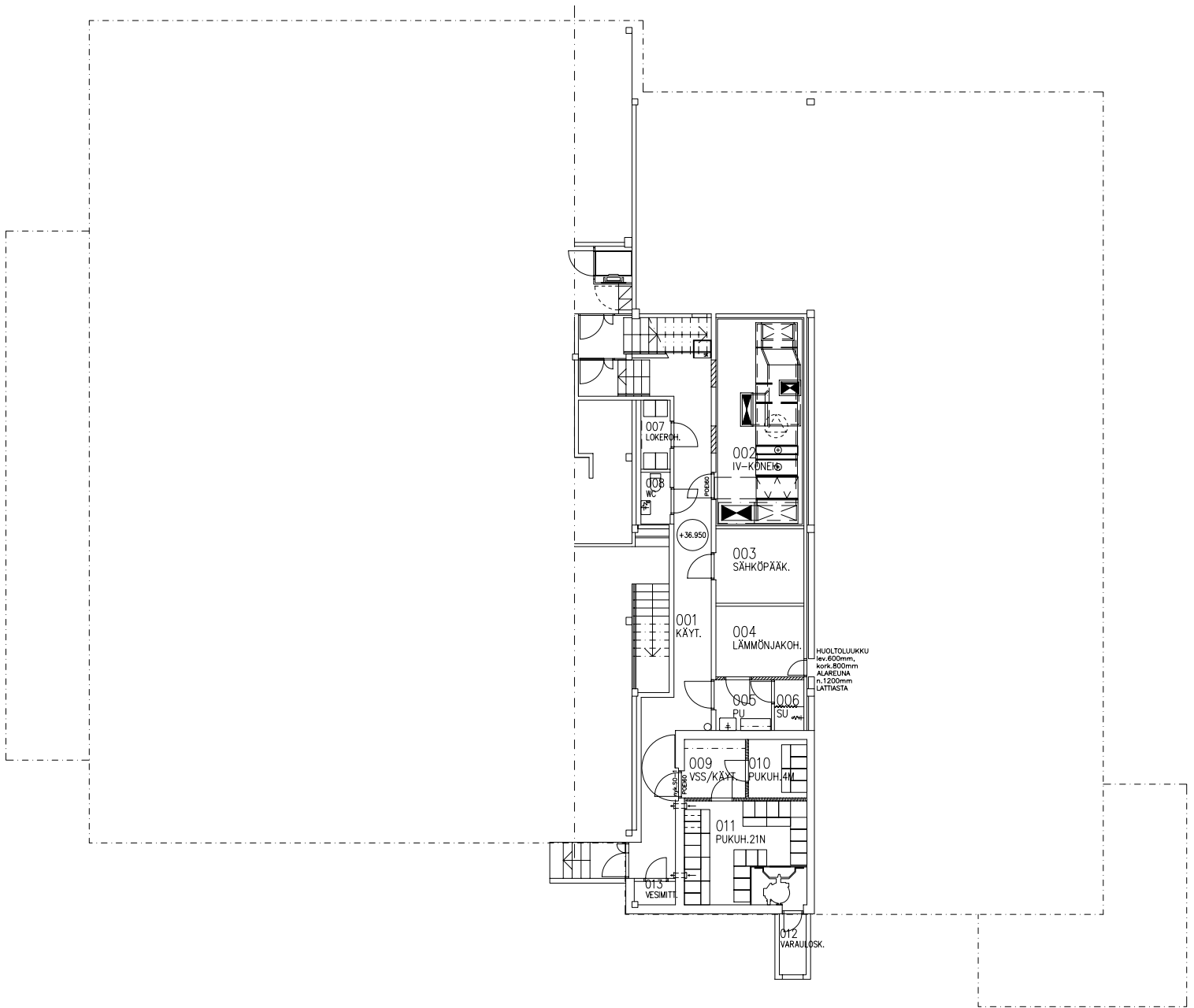


PIHAPIIRUSTUS 1:500  
 VIITESUUNNITELMA 01.03.2007

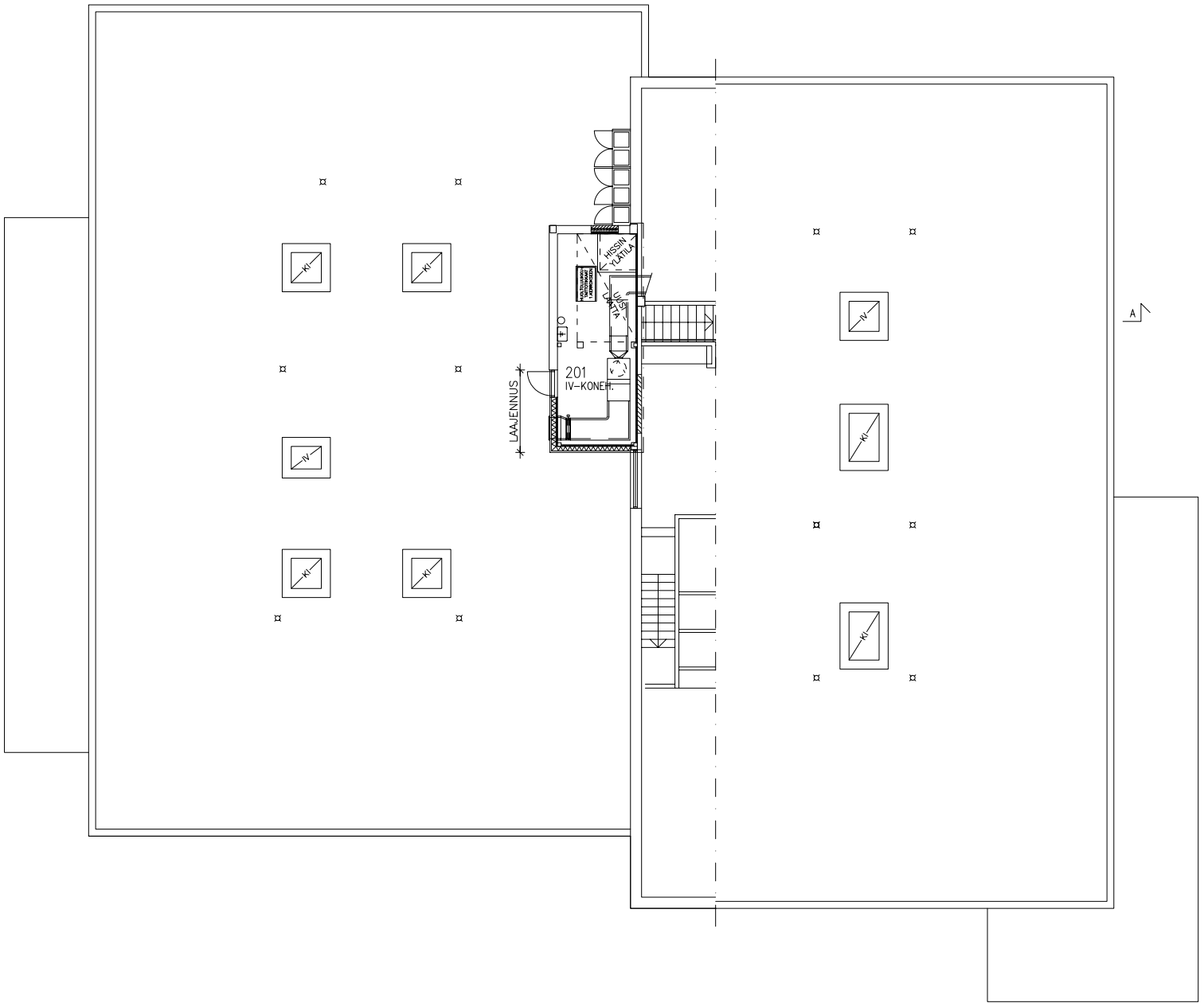


POHJAPIIRUSTUS 1.KERROS 1:200  
VIITESUUNNITELMA 01.03.2007





POHJAPIIRUSTUS KELLARIKERROS 1:200  
 VIITESUUNNITELMA 01.03.2007



**Lasten päiväkoti Jousi  
 peruskorjaus**

16.02.2007

Hankenumero: R-01968                      Projektinjohtaja:  
 Hallintokunta: Tilakeskus/Sosv            Pääsuunnittelija:                      Siren Arkkitehdit Oy  
 Kortteli/osoite: Kaarenjalka 7, 00940 HKI  
 BRM2: 1 080                                      Suunnitelmien päiväys:                27.11.2006  
 RM3:    Laatija:                                      T.Raulo

Indeksit:	Kausi	RI	THI
Hankesuunnitelma:	12/2006	118,4	144,1

	ALV 0 %		ALV 22 %	
	€	€/brm2	€	€/brm2
Rakennustekniset työt*	1 484 000	1 374	1 810 480	1 676
LVI-tekniset työt	400 000	370	488 000	452
Sähkötekniset työt	152 000	141	185 440	172
	2 036 000	1 885	2 483 920	2 300
Taidehankinnat	0	0	0	0
		0		0
	2 036 000	1 885	2 483 920	2 300
Rakennuttajan kustannukset **	269 000	249	323 080	299
Tilakeskus	23 000	21	23 000	21
<b>YHTEENSÄ</b> €	<b>2 328 000</b>	<b>2 156</b>	<b>2 830 000</b>	<b>2 620</b>

\* Pihan kustannukset yht. 222 000 € (ALV 0%) sisältyvät rak.tekn. kustannuksiin.

\*\*sisältää hankesuunnitteluvaiheen kustannuksia.

Rakennuttajan kustannukset sis. hankesuunn. osuuden meidän arviomme mukaan.

16.2.2007

pvm

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Toimistopäällikkö

Jakelu: Tikka, Vantola, Leistiö, Sipiläinen, Laaksonen