

LASTEN PÄIVÄKOTI TUULIMYLLY

HANKESUUNNITELMA 8.2.2008

HELSINGIN KAUPUNKI
SOSIAALIVIRASTOVIRASTO
KIINTEISTÖVIRASTO
TILAKESKUS



LASTEN PÄIVÄKOTI TUULIMYLLYN **HANKESUUNNITELMA**

Sisällysluettelo

	Tiedot hankkeesta, tiivistelmä	3
0	Johdanto, päätökset ja työryhmä	3
1	Tarveselvitys	4
2	Toiminnan kuvaus	5
2.1	Hankkeen toiminnalliset lähtökohdat	5
2.2	Henkilökunta	5
2.3	Laajuus ja tilaohjelma	6
3	Hankkeen sijainti	6
4	Rakennuspaikka ja rakentamiskelpoisuus	7
5	Laatutaso	7
5.1	Toiminnallinen laatutaso	7
5.2	Tekninen laatutaso	7
6	Rakentamiskustannukset	7
7	Aikataulu	7
8	Rahoitussuunnitelma	8
9	Käyttötalous ja henkilöstö	8
10	Toteutus- ja ylläpitovastuut	8
Liitteet	tilaohjelma liite 1 (ARK) asemapiirros liite 2 (ARK) viitesuunnitelma, uudisrakennus, alustavat luonnokset, liite 3 (ARK) asemakaavaote liite 4 (ARK) rakennustapaselostus liite 5 (ARK)	

LASTEN PÄIVÄKOTI TUULIMYLLY HANKESUUNNITELMA

Tiivistelmä

hankkeen nimi:	Lasten päiväkoti Tuuliniittymylly	
osoite :	Kiviparintie 9, 00920 Helsinki	
sijainti :	45. kaupunginosa, kortteli 45131 tontti 2	
toiminta:	kahden ryhmän päiväkoti, enintään 42 lasta	
laajuus :	362 hyöty-m ² , 377,5 huoneisto-m ² , 4 36 brm ²	
kustannukset :	1 232 790 euroa /	2 827 euroa/brm ² m ² (alv 0 %)
	1 504 000 euroa /	3 450 euroa/brm ² m ² (alv 22 %)
ajoitus:	rakentaminen	1 / 2008 - 5 / 2009

0

Johdanto, päätökset ja työryhmä

Hanke sisältyy kaupungin valtuuston hyväksymään talonrakennushankkeiden ja väestönsuojarakennusten rakentamishjelmaan vuosiksi 2008-2012 (kvsto 26.11.2007) osto-osakkeena kohtaan muut kuin tilakeskuksen määrärahoilla rahoittavat hankkeet.

Hankesuunnitelman ja luonnosten laatimiseen ovat osallistuneet:

Kiinteistövirasto / tilakeskus	Merja Sederholm, hankesuunnittelija Olavi Kovanen, lvi-rakennuttaja Ari Salminen, sähkörakennuttaja
-----------------------------------	---

Sosiaalivirasto / päivähoidon vastuualue tilapalvelu	Carola Harju, suunnittelija Sirpa Mänttari, suunnittelija
--	--

Rakennuttaja YH-Etelä-Suomi Oy	Satu Heimonen, projektipäällikkö
-----------------------------------	----------------------------------

Arkkitehti- ja pihasuunnittelu Kirsti Siven & Askö Takala Arkkitehdit Oy	Askö Takala, arkkitehti
---	-------------------------

Rakennesuunnittelu Insinööritoimisto A-Insinöörit Oy	Jyrki Ottman, rakennesuunnittelija
---	------------------------------------

Lvia-suunnittelu LVI-insinööritoimisto Helsingin Kartech Oy	Tapio Ylätopa, lvia-suunnittelija
--	-----------------------------------

Sähkösuunnittelu Sähkösuunnittelutsto Olli Seppälä Ky	Olli Seppälä, sähkösuunnittelija
--	----------------------------------

Keittiösuunnittelu HKR-ARK	Pirjo Pajarinen, keittiösuunnittelija
-------------------------------	---------------------------------------

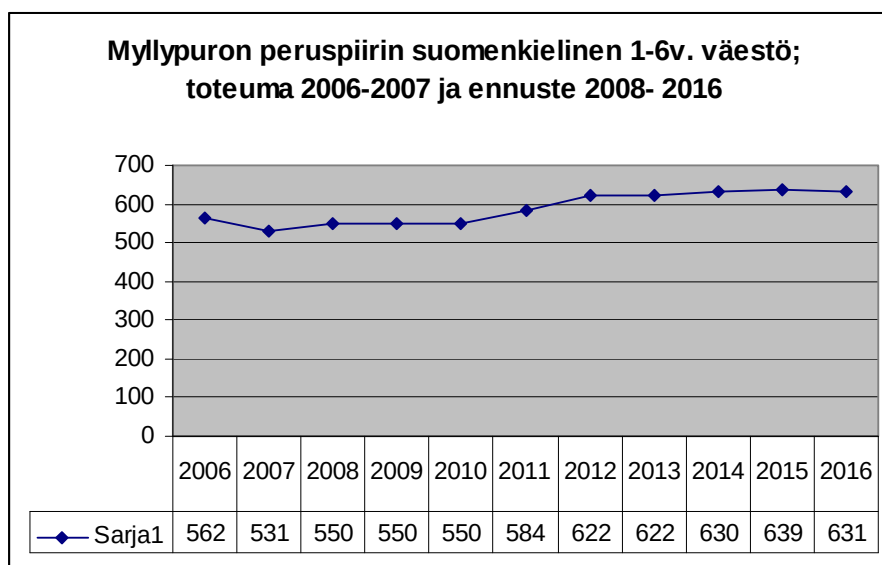
1 Tarveselvitys

Yleistä

Päiväkoti Tuulimylly Myllypurossa kuuluu Myllypuro – Kivikko – Kurkimäki päivähoitoalueeseen. Myllypuro on sijainniltaan ja ominaisuuksiltaan oma asuinalueensa omine palveluineen. Päiväkoti Tuulimyllyn, Kiviparantie 9, sijainti on keskeinen hyvien kulkuyhteyksien ja työmatkaliikenteen varrella. Päiväkoti sijoittuu vuonna 2003 puretun päiväkodin tontille rakennettavan kerrostaloyhtiön 1. kerrokseen, jonne on mahdollista saada tilat 2 lapsiryhmälle jolloin lapsia olisi yhtä aikaa enimmillään hoidossa 42.

Sosiaalilautakunta on hyväksynyt päiväkotia Tuulimyllyn (tuolloin käytetty nimeä pk Myllypuro) tarveselvityksen 31.10.2006 (§466).

Väestöennuste



Myllypuro on päivähoitoalueella kasvava alue. Myllypuron peruspiirin 1-6 vuotiaan väestön ennustetaan pysyvän lähes ennallaan vuoteen 2010 asti, jonka jälkeen väestön ennustetaan kasvavan niin, että vuonna 2016 on noin 100 alle kouluikäistä 1-6 vuotiasta lasta enemmän kuin vuonna 2007.

Palveluverkko

Myllypurossa toimii kolme päiväkotia. Päiväkodeissa on tilaa 246 lapselle. Syyskuussa 2006 päiväkodeissa oli hoidossa 234 lasta. Tilatäyttö oli 95,1%. Päivähoidon vastuualue on määritellyt yhtenä vuoden 2007 toiminnallisena tavoitteena tilatäyttöprosentiksi 90.

Nyt suunnitteilla oleva päiväkotia Tuulimylly tulee sijaitsemaan aieman päiväkotia Myllypuron tontilla, joka on muutettu asuintontiksi.

Edellinen päiväkotikoti purettiin vuonna 2003 huonokuntoisena. Uusi päiväkotikoti sijaitsee noin 200m etäisyydellä metroasemasta. Päivähoidon vastuualue katsoo, että Myllypuron täydennysrakentamisen, etelä - Myllypuron pientaloalueen ja Myllypuron keskuksen itäosan asuntorakentamisen vuoksi alueella on tarvetta päiväkodille, jossa on 42 tilapaikkaa.

2

Toiminnan kuvaus

2.1

Hankkeen toiminnalliset lähtökohdat

Toiminnan kuvaus

Päiväkotikoti Tuulimyllyn tilat suunnitellaan Myllypuron alueella asuville 1-6-vuotiaille lapsille alueen ominaispiirteet huomioon ottaen. Tilat suunnitellaan kerrostalon 1 kerrokseen siten, että ne on muutettavissa tarvittaessa myös asunnoiksi. Päiväkodeissa varhaiskasvatusympäristö muodostuu fyysisten, psyykkisten ja sosiaalisten tekijöiden kokonaisuudesta, johon kuuluvat rakennetut tilat, erilaiset materiaalit ja välineet sekä lähiympäristö. Varhaiskasvatusympäristön suunnittelussa tulee ottaa huomioon sekä toiminnalliset että esteettiset näkökulmat. Suunnitelmien taloudellisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tilojen tulee mahdollistaa lapsiryhmien muodostaminen joustavasti huomioon ottaen eri-ikäiset lapset, hoitoajat ja erityisen tuen tarpeet sekä pienryhmätoiminnan.

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.

2.2

Henkilökunta

Päiväkodissa työskentelee yhteensä 8 työntekijää. Hallinnollisesti päiväkotikoti Tuulimylly tulee osaksi Myllypurossa jo toimivaa päivähoitoyksikköä.

2	lastentarhanopettajaa
4	lastenhoitajaa
1	päiväkotiapulaista
1	ruokapalvelutyöntekijä

2.3

Laajuus ja tilaohjelma

Päiväkodin tilasuunnittelun lähtökohtana on sosiaalilautakunnan 31.10.2006 (§466) hyväksymä tarveselvityksen lasten päiväkotitoiminnan alustava tilaohjelma, jonka mukaan on työstetty hankkeen viitesuunnitelmat. Suunnittelussa on noudatettu sosiaaliviraston 4.5.2001 päivättyjä päiväkotien tilasuunnitteluohjeita. Hankkeen enimmäislaajuus on seuraava : hyötyalatalavoite 362 m², bruttoalatalavoite 450 m², huoneistoalatalavoite 377,5 m². Alustavaa tilaohjelmaa on, hyväksytyn laajuuden puitteissa, hankesuunnitteluvaiheessa yhteistyössä käyttäjän kanssa muokattu paremmin vastaamaan päiväkodin toiminnallisia tavoitteita. Hankkeen tilaohjelma on hankesuunnitelman liitteenä nro 1 ja hankkeen viitesuunnitelma on liitteenä nro 3.

3

Hankkeen sijainti

Rakennuspaikka sijaitsee Myllypurossa, 45. kaupunginosan korttelin 45131:n tontilla 2 ja se rajoittuu etelä sivultaan Kiviparintie 4:n asuintonttiin, itäkulmassa Kiviparintien päähän ja muuten ympäröiviin kapeisiin puistoalueisiin, joissa on kevyen liikenteen yhteyksiä ja joiden takana on asuintontteja. Kiviparintien varteen sijoittuu uudistettava Myllypuron ostoskeskus. Tontilta on aiemmin purettu päiväkotitoiminta.

Selvitys asemakaavasta

Tontilla on voimassa kaupunginvaltuuston 8.6.2005 hyväksymä asemakaava (liite 4). Asemakaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Pk-merkintä osoittaa rakennusalan, jolle saa sijoittaa ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen enintään 600 m² lasten päiväkotitilaa. Rakennussuunnittelun edetessä on kaavoittaja hyväksynyt päiväkodin sijoittamisen kaavasta poiketen Kiviparintien puoleisten rakennusten 1. Kerrokseen.

Liikenneyhteydet, pysäköinti, muut palvelut, kunnallistekniikka

Ajoneuvoliikenne tontille tapahtuu Kiviparintien kautta.

Lasten "lastaus" -liikenne henkilöautolla tuoden Kiviparintien päästä pihalle kahden tontin kellaripysäköintien välistä, vaihtoehtoinen reitti pohjoisesta puiston ja lankulkureitiltä pihalle. Päiväkodin huoltoliikenne tapahtuu Kiviparintien päästä tontin itäkulman huoltopihalle. Kevyen liikenteen yhteydet toimivat ympäröivien puistoalueiden raittien kautta.

Pysäköintipaikat henkilökunnalle hankitaan / osoitetaan lähialueiden yleisiltä pysäköintipaikoilta. Tontin pysäköintihallista ei hankita pysäköintipaikkoja.

4

Rakennuspaikka ja rakentamiskelpoisuus

Perustamisolosuhteet: Rakennukset perustetaan maanvaraisesti, päiväkotitulee osin autokannen päälle.

Tontin rakennuskelpoiseksi saattaminen: Tontti on rakennuskelpoinen, sillä on aiemmin sijainnut päiväkotirakennus.

5

Laatutaso

Hankkeen alustava rakennustapaselostus on hankesuunnitelman liitteenä nro 5.

5.1 Toiminnallinen laatutaso

Tilojen suunnittelussa pyritään viihtyisään, ajanmukaiseen ja turvalliseen ympäristöön sekä asiakkaiden että henkilökunnan kannalta. Päiväkotiympäristö rakennetaan esteettömäksi. Rakenteiden, materiaalien, kalusteiden ja varusteiden ovat kulutusta kestäviä, helposti puhdistettavia ja käyttökustannuksiltaan edullisia ja korjattavia. Suunnitelmissa otetaan huomioon kestävän kehityksen periaatteet.

5.2 Tekninen laatutaso

Lähtökohtana on, että rakennuksen käyttöikä rakenteiden osalta on yli 50 vuotta, varusteiden ja vaihdettavien rakennusosien osalta yli 30 vuotta. Materiaalit valitaan luokasta M1.

Tilojen, kalusteiden, varusteiden sekä taloteknisten järjestelmien ja laitteiden laatu noudattaa tämän päivän päiväkotirakennusten tasoa. Rakennus-, sähkö-, ja LVI-teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen sekä äänenvaimennukseen.

Pyritään myös siihen, että tilat voidaan mahdollisimman vähäisin muutoksin muuttaa joustavasti muuhun toimintaan, lähinnä asunnoiksi.

6

Rakennuskustannukset ja laajuus

Hankkeen laajuus on 436 brm² ja 377,5 htm². Hankkeen rakennuttajan YH-Etelä-Suomi Oy:n mukaan hankkeen kustannukset ovat yhteensä 1 232 790 euroa arvonlisäverottomana eli 2 827 euroa/ brm² ja 1 504 000 euroa eli 3 450 euroa/brm² arvonlisäverollisena.

7

Aikataulu

Hankkeen rakennustöiden on suunniteltu käynnistyvän tammikuussa 2008 ja hankkeen on arvioitu valmistuvan toukokuussa 2009.

8

Rahoitussuunnitelma

Hanke sisältyy kaupungin valtuuston hyväksymään talonrakennushankkeiden ja väestönsuojarakennusten rakentamishjelmaan vuosiksi 2008-2012 (kvsto 26.11.2007) osto-osakkeena kohtaan muut kuin tilakeskuksen määrärahoilla rahoittavat hankkeet vuosina 2008-2009 toteutettavana hankkeena.

9

Käyttötalous ja henkilöstö

Kiinteistöviraston tilakeskuksen tilapalvelun laskelman mukaan hankkeen vuokrakustannukset ovat 20 euroa/m²/kk. Vuokraan sisältyy ylläpidon kustannukset sekä arvonlisävero. Koska kyseessä on asunto-osakeyhtiö, joka ei voi hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi, ei osakkeiden oston yhteydessä arvnlisäveroa hyödyntää eikä sitä myöskään voida ottaa huomioon huoltokustannusten määrittelyssä. muilla kuin tilakeskuksen määrärahoilla toteutettava hanke, arvonlisäveroa ei voida vähentää vuokraosuudesta.

Näin ollen hankkeen vuokrakustannukset ovat 7 550 euroa kuukaudessa ja vuodessa 90 600 euroa. Kustannukset tilapaikkaa kohden kuukaudessa ovat näin ollen 180 euroa.

Päiväkodin muut käyttökustannukset ovat yhteensä 299 875 euroa, josta henkilöstömenojen osuus on 271 500 euroa vuodessa.

Päiväkotitoiminnan käynnistymiskustannusten arvioidaan olevan 50 000 euroa.

10

Toteutus- ja ylläpitovastuut

Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa tilaajana hankkeen rakennuttamisesta asunto-osakeyhtiöltä hankittaviin osaketiloihin. Hankkeen rakennuttajana ja toteuttajana toimii YH-Suomi Oy. Hankkeen ylläpidosta vastaa asunto-osakeyhtiö. Teknisen isännöinnin tehtävät kuuluvat kiinteistöviraston kiinteistöpalvelulle.

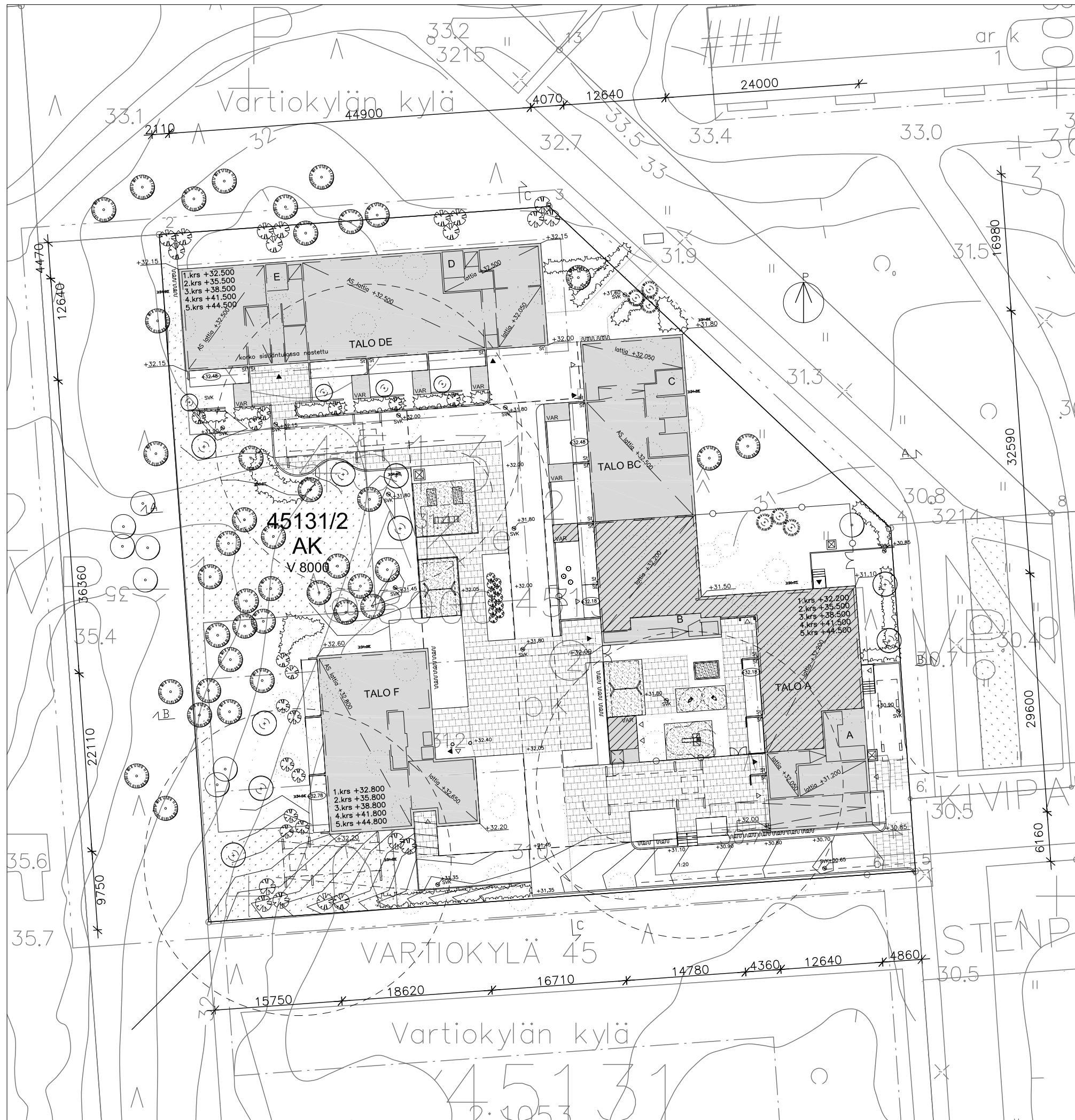
Kaupunki on sitoutunut toteuttamaan kohteeseen päiväkodin, se on huomioitu asemakaavassa ja sitä on edellytetty tontin vuokrasopimuksessa.

PÄIVÄKOTI TUULIMYLY, HANKESUUNNITELMA, LIITE 1

tarkistus luonnoksesta
AT 6.11.2007

Lapsia enintään 42
Ensisijainen vaihtoehto on, että päiväkodin tilat sijoitetaan samaan tasoon asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen.
Päiväkotia suunnitellaan liikuntaesteettömäksi ja ainakin yhden WC:n tulee olla invamitoitettu.
Tilaohjelma on ohjeellinen eli yksittäisten tilojen laajuudet saattavat poiketa ohjelmasta joko toiminnallisista tai asuinrakennuksen reunaehdoista (porrashuoneet yms.) johtuvista syistä. Huoneistoalaa tulee olla 9 m²/lapsi.

luonnos 6.11.07			
I Lasten kotialueet			
TILA	HYM2		HUOMAUTUKSET
	A	B	
ryhmätilat	79,0	73,5	tilat yhteydessä toisiinsa,
		68,5	leikki, ruokailu, lepo, atk-nurkkaus
pesutila, wc:t		63,0	kaksi wc-tilaa, toinen väljä (keijat, suihku),
märkäeteinen	10,5	10,5	huom! yhteinen
eteinen	21,5		
	23,5	22,0	
leikkiäula		22,0	
yhteensä	124	118	
yhteensä	242		sali voidaan suunnitella tiloja yhdistäen
II Yhteistilat			
pienryhmä, esim. askartelu	15,5		vesipiste ja lattiakaivo
terveydenhoito-, pienryhmät.	16,5		lähellä wc, neuvottelutila, terveydenhoito
henkilökuntatila/kotikeittiö	12,5		mm. henkilökunnan kahvitila
yhteensä	44,5		
III Henkilökuntatilat			
toimisto, työtila	14,5		ATK
pukutila/wc/suihku	13,0		molemmat sukupuolet huomioon
yhteensä	27,5		
IV Huoltotilat			
keittiö	35,0		oma sisäänkäynti, erillinen suunnitteluohje
siivous- ja vaatehuolto	8,5		
varastot	5,0		
yhteensä	48,5		
Hyötyala	362	hym2	
Bruttoalataivoite (1,30)	450	brm2	luonnoksen bruttoala 420 br-m ² + varastot 16 m ²
Huoneistoala, luonnos	377	htm2	
Huoneistoala/lapsi	9	htm2	
Päiväkodin ulkoalueet:			
Lasten ulkoilutila	485		Ulkotilan vähimmäisvaatimus on 10 m ² /lapsi eli
	275+55+155		yht. 420 m ² . Pihalla oleva ulkotila on aidattava.
josta sadekatosta	2 x 12 m ²		parvekkeen alla
ja vaunusuojaa	8 m ²		parvekkeen alla
Ulkovälinevarasto	2 x 6 m ²		+.5 erillispihalla
Jätehuoltotilat	osuus taloyhtiön tiloista		



PAIVAKOTI MERKITY
RASTERIVIIVOITUKSELLA

AS OY HELSINGIN TUULIMYLLY
MYLLYPURD 45131/TONTTI 2
ASEMAPIIRUSTUS 1:500
LUONNOS

Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy
26.10.2007



AS OY HELSINGIN TUULIMYLLY
MYLLYPURON 2 45131/TONTTI 2
1.krs PAIVAKOTI JA PIHA 1:200
LUONNOS 16.10.2007
Kirsti Sivén & Asko Takala Arkkitehdit Oy

