■ Tilakeskus Hankesuunnitelma

6.3.2015

Daghemmet Pärlan

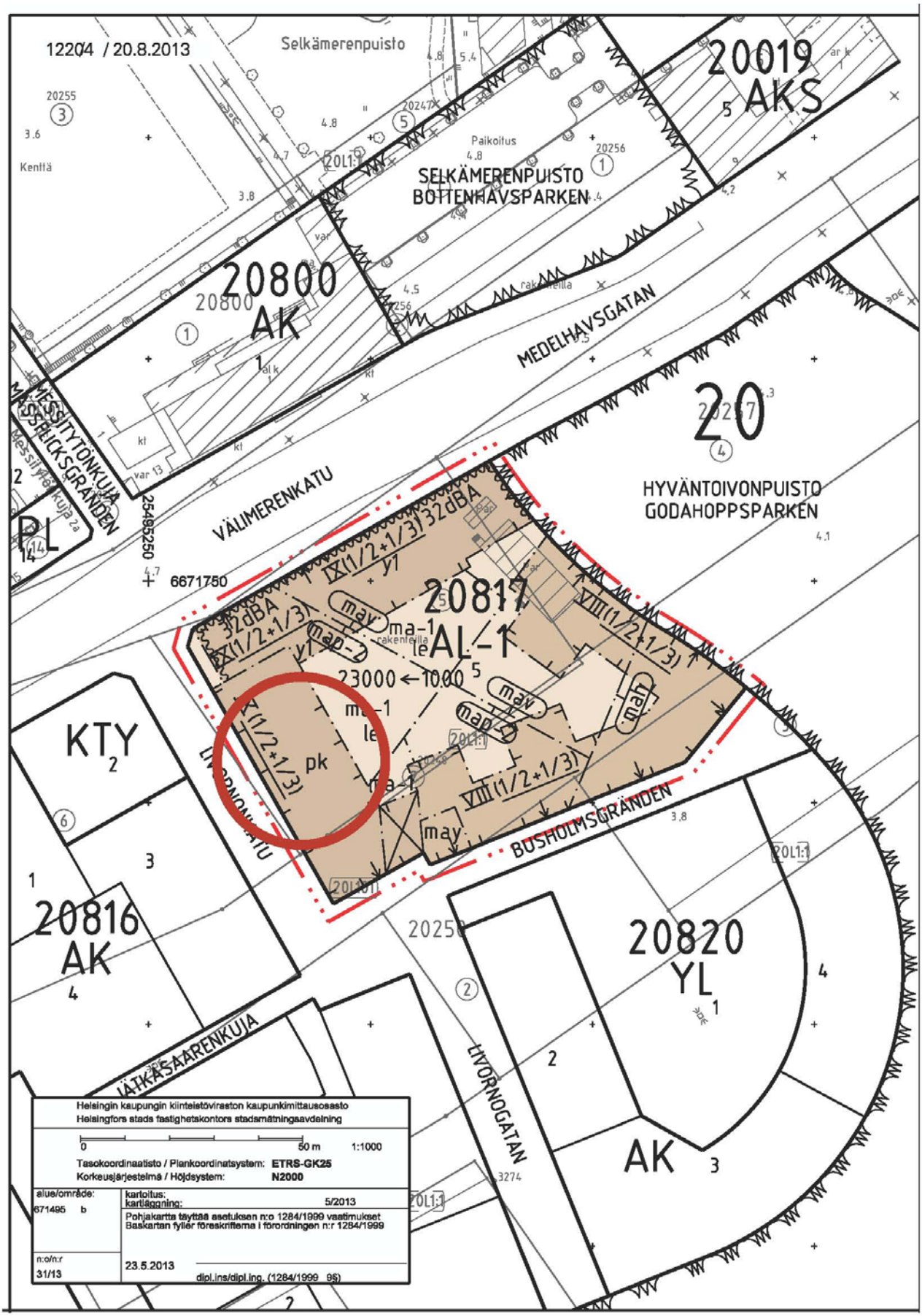
Livornonkatu 2, 00220 Helsinki

Uudisrakennus Hankenumero 8077015

Tilakeskus
Opetusvirasto
Stiftelsen kvarteret Victoria rs

Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

Sijainti


12204 / 20.8.2013
Selkämerenpuisto
20019
AKS
SELKÄMERENPUISTO
BOTTENHAVSPARKEN
20800
AK
MEDELHAVSGATAN
VÄLIMERENKATU
HYVÄNTOIVONPUISTO
GODAHOPPSPARKEN
20817
AL-1
KTY
20816
AK
20820
YL
AK
BUSHOLMSGRÄNDEN
LIVORNOGATAN
JÄTKÄSAARENKUJA
Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmätningsavdelning
0
50 m
1:1000
Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000
alue/område: 671495 b
kartoitus: kartläggning: 5/2013
Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset
Baskartan fyller föreskriften i förordningen n:r 1284/1999
n:o/n:r 31/13
23.5.2013
dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 9§)

Yhteenveto

Hankkeen nimi Daghemmet Pärlan	**Hankenumero** 8077015
Osoite Livornonkatu 2 D, 00220 Helsinki	**Rakennustunnus (RATU)**
Sijainti Kaupunginosa 20, Länsisatama, kortteli 20817, tontti 6	**Kohdenumero**
Käyttäjä/toiminta Opetusvirasto / ruotsinkielinen varhaiskasvatus	**Tilapaikat** n. 77

Rakennuksen laajuustiedot	brm²	htm²	hym²	m³
	681	630	551,5	2450

Hankkeen tarpeellisuus
Helsingin väestö ennusteen mukaan eteläisen suurpiirin lasten lukumäärä kasvaa noin 100:lla lapsella vuoteen 2023 mennessä. Tulee myös ottaa huomioon, että noin 15-20 % suomenkielisistä/kaksikielisistä perheistä hakeutuu ruotsinkieliseen päivähoitoon.

Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset

	brm²	htm²	hym²	Inv. kustannusarvio alv 0 %
Uudisrakennus				
Yhteensä				

Hanke on tilakeskukselle vuokrahanke.

Tilakustannus käyttäjälle

	po € / htm² / kk	yp € / htm² / kk	yht. € / htm² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (htm²)			23,5	14 805	177 660
Nykyinen vuokra (htm²)					

Toiminnan käynnistämiskustannukset ovat noin 55 000 €.

Hankkeen aikataulu
Hankesuunnittelu 1/2014-2/2015, toteutussuunnittelu 10/2014-5/2015, urakkakyselyt 11/2014-8/2015, rakentaminen 5/2015 -8/2016.

Rahoitussuunnitelma
Hanke sisältyy talousarvion osake- ja vuokrakohteiden ohjelmaan vuosille 2015-2017 vuonna 2016 toteutettavana hankkeena..

Väistötilat Ei tarvetta	Väistötilojen kustannus

Toteutus- ja hallintamuoto
Hankkeen toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa Stiftelsen kvarteret Victoria r.s. säätiö vuokrasopimuksessa määritettyjen vastuiden mukaisesti.

Lisätiedot

Sisällysluettelo

1 Hankkeen perustiedot ... 5
2 Selvitys rakennuspaikasta ... 5
3 Hankkeen tarpeellisuus ... 6
4 Toiminnan kuvaus,hankkeen laajuus ja laatutaso ... 7
5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset ... 8
6 Hankkeen ympäristötavoitteet ... 9
7 Vaikutusten ja riskien arviointi ... 10
8 Rakentamis- vuokrakustannukset ... 10
9 Tilakustannus käyttäjälle ... 10
10 Hankkeen aikataulu ... 11
11 Rahoitussuunnitelma ... 11
12 Väistötilat ... 11
13 Toteutus- ja hallintamuoto ... 11

Hankesuunnitelman liitteet

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
Liite 2 Tarveselvitys
Liite 3 Tilaohjelma
Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
Liite 5 Viitesuunnitelmat
Liite 6 Alustava kaluste- ja varusteluettelo
Liite 7 Vastuunjakotaulukko

Tekniset asiakirjat (nähtävinä tilakeskuksessa)

Liite 8 Rakennustapaseloste
Liite 9 LVI-rakennustapaselostus
Liite 10 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet
Liite 11 Pihasuunnitelma ja kulkureitit
Liite 12 Keittiösuunnitelma
Liite 13 Energiatodistus
Liite 14 Valaistuksen energialaskenta
Liite 15 Perustamistapalausunto

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Daghemmet Pärlan
Osoite	Livornonkatu 2 D, 00220 Helsinki
Hanketyyppi	Uudisrakennus
Hankenumero	8077115
Omistustiedot	Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. säätiö
Käyttötarkoitus	Lasten päiväkoti
Käyttäjä	Opetusvirasto

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta

Sijainti ja kaavatilanne

Päiväkoti rakennetaan Länsisataman kaupunginosaan, Jätkäsaaren alueelle. Alueella on voimassa oleva asemakaava nro 12204 / 7.8.2009. Korttelin 20817 tontti 6 on asemakaavassa merkitty (AL-1) korttelialueeksi. Tontilla nro 6 sijaitsee päiväkodin lisäksi kulttuuri- ja taidekasvatuskeskus, studio- ja järjestötiloja sekä asuntoja. Päiväkotirakennuksen piha sijoittuu korttelin keskellä olevalle piha-alueelle. Korttelin asukkaat voivat käyttää pihaa, kun se ei ole päiväkodin käytössä.

Rakennuspaikka sen rakentamiskelpoisuus

Tontti sijaitsee osin entisellä Jätkäsaareella ja osin täytetyllä entisellä merialueella. Rakennusalue on ollut aiemmin osin avokalliota. Kalliota on louhittu ja tonttia täytetty pääosin 1930-luvulle tultaessa.

Perustukset tehdään perustamistapalausunnon mukaan. Perustamistapalausunto on liitteenä 15.

Kunnallistekniset liittymät

Päiväkoti liitetään Helsingin Energian kaukolämpöverkostoon, HSY Veden käyttövesiverkostoon sekä jätevesi- ja sadevesiviemäriverkostoon.

Liikenne, saattoliikenne ja pysäköinti

Kortteli, johon päiväkoti sijoittuu, rajautuu lounaissivultaan Livornonkatuun ja luoteissivultaan huoltoliikenteen sallivaan kevyen liikenteen Jätkäsaarenkujaan. KSV:n kanssa on sovittu, että Livornonkadulle tullaan osoittamaan kadunvarsipysäköinnin yhteyteen lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja päiväkodin saattoliikenteelle. Asemakaavan edellyttämä liikuntaesteisten autopaikka tonttia kohden on varattu paikoitushallista.

Päiväkodin pääasiallinen sisäänkäynti sekä huolto ohjataan luoteissivulta Jätkäsaarenkujalta.

Päiväkodin pihalle korttelin keskiosassa ohjataan kulku pohjoisesta Jätkäsaarenkujan kautta sekä korttelin tontin nro 3 kautta Livornonkadulta.

Päiväkodilla on mahdollisuus lunastaa autopaikkoja alueellisesta pysäköintilaitoksesta.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Opetusvirastolla on tarve saada uusille alueille riittävä määrä ruotsinkielistä päivähoitoa lähipalveluna. Helsingin strategian mukainen päiväkotien tilankäytön tehostaminen tarkoittaa, että uusien alueiden päiväkotien lukumäärää arvioidaan ja huomioidaan tilankäytön tehostamisessa erityisesti uusissa yksiköissä. Eteläisissä kaupunginosissa ruotsinkielisen päivähoidon tarve lisääntyy noin 170 päiväkotipaikalla vuoteen 2024 mennessä.

Daghemmet Pärlan sijaitsee eteläisellä alueella. Kampinmalmin peruspiirin alueelle on ennusteen mukaan tulossa 54 % eli noin 100 ruotsinkielistä 1-6-vuotiasta lasta lisää ja tästä ennusteesta Jätkäsaaren alueen osuus on noin 80 lasta vuoteen 2024 mennessä. Tämä on ennuste ruotsinkieliselle väestölle, ruotsinkielinen päivähoito palvelee myös muunkielisiä perheitä, joiden päivähoitoon hakeutumisen ennustaminen on vaikeaa.

Ruotsinkielisessä päivähoidossa on myös tarvetta yhdistää pieniä haavoittuvaisia yksiköitä suuremmiksi kokonaisuuksiksi. Daghemmet Pärlan mahdollistaa luopumisen kahdesta pienestä 21 lapsen toimipaikasta ja tuo lisäksi 35 uutta paikkaa.

Kaupungin strategiaohjelma ja taloudelliset perustelut

Hanke sisältyy kapungin strategiatavoitteiden mukaan valtuuston hyväksymään investointi- ja toimintaraamiin osake- ja vuokratilahankkeisiin. Hankkeen tilankäyttöä on tehostettu varhaiskasvatuksen uuden ohjeistuksen mukaan (8 m2/tilapaikka).

Liite 2 Tarveselvitys

4 Toiminnan kuvaus, hankkeen laajuus ja laatutaso

Toiminnan kuvaus

Daghemmet Pärlaniin suunnitellaan päivähoitoa noin 77:lle, 1-6 -vuotiaille lapselle. Varhaiskasvatus toteutuu päivähoidossa hoidon, kasvatuksen ja opetuksen kokonaisuutena painottuen eri tavoin eri-ikäisillä lapsilla ja eri tilanteissa. Toiminta on tietoista ja tavoitteellista kasvatusta ja opetusta, jolloin päivähoidon henkilöstön tehtävänä on suunnitella toimintaa ja rakentaa ympäristöä, joka tukee lasten hyvinvointia ja jossa näkyy lapsille ominainen tapa toimia. Toimintaa tukee tilojen muunneltavuus ja tilojen joustava käyttö erilaisiin toimintoihin.

Ulkoleikkialue on sisäpihalla sisäänkäyntien yhteydessä ja sisältä ulos aukeavat näkymät mahdollistavat lasten leikkitoiminnat pienissä ryhmissä ulkoilualueella päiväkodin toiminta-aikana. Piha-alue aidataan kauttaaltaan.

Päiväkodissa tulee työskentelemään noin 11 hoito- ja kasvatushenkilöä riippuen hoidossa olevien lasten määrästä. Palmiaan työsuhteessa olevaa ruokapalvelu- ja siivoushenkilöstöä on päiväkodissa 4 henkilöä.

Hankkeen laajuus ja tilaohjelma

Päiväkodin tilapaikkaluku tulee olemaan paikkaa 77, mitoitusperusteena on 8 htm^2/ tilapaikka. Toiminnallisena tavoitteena on, että tilat tukevat toisaalta pienryhmätoimintaa, toisaalta tarjoavat hyvät mahdollisuudet spontaaniin leikkiin ja luovaan toimintaan. Suunnittelun lähtökohtana on ollut toiminta pienryhmissä, mutta toiminta on mahdollista järjestää tarpeen mukaan erikokoisille ryhmille.

Päiväkodin laajuus on:

- Bruttoala 681 brm^2.
- Huoneistoala 630 m^3.
- Hyötyala 551,5 hyöty-m^2.

Laatutaso

Daghemmet Pärlan päiväkoti toteutetaan tämän päivän laatutasoa noudattaen, voimassa olevien rakennusmääräysten ja ohjeiden sekä Helsingin kaupungin ohjeiden mukaisesti. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi, viihtyisiksi ja ajanmukaisiksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota paloturvallisuuteen, esteettömyyteen, sisäilman laatuun, äänenvaimennukseen sekä valaistukseen, siten että tilat soveltuvat myös aisti- ja liikuntarajoitteisille lapsille, nuorille ja aikuisille. Referenssikohteena laatutason osalta on lpk Satakieli. Rakenteiden, materiaalien, kalusteiden ja varustusten tulee olla kulutusta kestäviä, helposti puhdistettavia ja käyttökustannuksiltaan edullisia. Suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan kestävän kehityksen periaatteet.

Arkkitehtisuunnittelu ja esteettömyystarkastelu

Arkkitehti suunnittelu

Lpk Pärlan on osa Kvarteret Victorian kokonaisuutta ja muodostaa kultuurikeskuksen, liiketilojen sekä toimistotilojen kanssa korttelin julkista katu- ja pihatasoa. Ylemmät kerrokset ovat puhtaasti asuinkerroksia.

Julkisivut ovat pääosin puhtaaksimuurattuja, noudattaen samoja teemoja muun korttelin kanssa. Sekä kadun- että pihapuolella avautuvat näkymät suurien lasipintojen kautta, antaen samalla luonnovaloa kaikille tiloilla. Päiväkodina kanssa samalla tasolla oleva piha jatkuu myöskin kultturikeskuksen salin katon päälle.

Esteettömyys

Päiväkoti ja päiväkodin piha on esteetön. Esteetön kulku päiväkotiin ja pihalle on järjestetty Jätkäsaarenkujan kautta.

Rakennesuunnittelu, lvia-suunnittelu ja sähkösuunnittelu

Erikoisuunnittelun lähökohdat on esitetty tämän hankesuunnitelman liitteessä 4, Rakennusosat ja tekniset järjestelmät.

Liite 3 Tilaohjelma
Liite 4 Tekniset järjestelmät ja toimenpiteet yleisesti
Liite 5 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennuspaikka asettaa erityisvaatimuksia hankkeelle. Alueen matalasta esirakentamistasosta johtuen rakennettava tontti piha-alueineen vaatii mittavia täyttöjä. Jätkäsaaren jätteenkeräysjärjestelmästä johtuen päiväkodin jätehuollolta vaaditaan erityisjärjestelyjä nestemäisen biojätteen kierrättämiseksi.

Rakennuksen ilmanvaihtojärjestelmän raittiin ilman sisäänoton ja jäteilman ulospuhalluksen säleikköjen sijoitusten suunnittelussa on huomioitava naapurirakennuksen palosuojauksesta johtuvat varoalueet sekä ympäröivän korkean rakennusmassan asettamat rajoitukset.

Hankkeen rakentamisaikataulu tulee yhteensovittaa korttelissa samanaikaisesti toteutettavien korttelin muiden rakennusten kanssa, jotta päivähoitotoiminta on mahdollista aloittaa aikataulussa. Esteetön reitti korttelin sisäpihan kautta vaatii erityisen huolellista suunnittelua sekä jatkossa hyvää ylläpidon tasoa, että reitit pysyvät kulkukelpoisina talvellakin.

Päiväkodin lattiakorko on käytännössä yhtenevä sisäpihakannen pinnan kanssa, joten on kiinnitettävä erityistä huomiota rakenteiden ja yksityiskohtien kosteus- ja lämpötekniseen kestävyyteen sekä suunnittelussa että toteutuksessa ja myöhemmin ylläpidossa.

Päiväkodin toimintatilojen osalta erityisvaatimuksia ovat monikäyttöisyys ja muuntuvuus sekä akustiset tavoitteet. Tilojen suunnittelulla vastataan lasten sekä perheiden erimuotoisen toiminnan tarpeeseen. Pienryhmätoimintaa tukevat erikokoiset ja muuntuvat tilat sallivat monenkokoisia ja eri-ikäisistä lapsista koostuvia ryhmiä. Sisä- ja ulkotilat suunnitellaan monipuoliselle ja joustavalle käytölle.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hanke toteutetaan Helsingin kaupungin palvelurakennusten matalaenergia-rakentamisohjeiden mukaisesti.

Energiaselvitys

Hankesuunnitelman perusteella arvioitu lämmitysenergiankulutus on 80,5 kWK/brm2 ja sähköenergiankulutus 88 kWK/brm2. Lämmityksen ja sähkön osalta arvioitu kulutus alittaa tavoitearvot.

Hankesuunnitelman mukaisilla ratkaisuilla rakennuksen energiatehokkuusluokaksi tulee C (2013). Rakennuksen kokonaisenergian kulutus (E-luku) on 128 kWh/brm2, joka alittaa kouluille ja päiväkodeille asetetun rajan 170 kWK/brm2.

Kesäajan huonelämpötilat on suunniteltu pidettäviksi tavoitearvoissa passiivisilla aurinkosuoja-ratkaisuilla sekä yötuuletuksella.

Elinkaaritavoitteet

Rakennuksen ulkovaipan sisäpuolisten rakenteiden käyttötavoitteiksi määritellään 100 vuotta, muille rakennusosille tavoitekäyttöiät valitaan rakenneratkaisun mukaisesti. Talotekniikan käyttöikä tavoitteet ovat 10…50 vuotta järjestelmästä riippuen. Suunnittelussa pyritään siihen, että rakennusta voitaisiin pitää käyttökunnossa pintoja korjaamalla sekä rakennusosia ja -järjestelmiä uusimalla mahdollisimman kauan kohtuullisin kustannuksin, jotta varsinaisia laajoja peruskorjauksia ei jouduttaisi suorittamaan.

Sisäilmastotavoitteena ovat siäilmastoluokituksen 2008 luokan S2 mukaiset olosuhteet. Sisäilmastoluokituksen S2 mukaan ilmanvaihtojärjestelmän ja rakennustöiden puhtausluokka on P1.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Hankkeen toteutus mahdollistaa noin 77 päivähoitopaikan lisäyksen Etelä-Helsingin ruotsinkielisen päivähoidon tarpeisiin. Nettolisäys on 35 paikkaa, kun hanke mahdollistaa kahdesta pienestä 21 paikan ryhmäperhepäiväkodista luopumisen.

Alueen muu rakentaminen on käynnissä samaan aikaan, mikä rajoittaa ja vaikeuttaa työmaalogistiikan järjestelyjä. Hanke on luonteeltaan ns. keskustakohde. Työmaan läheisyydessä on sekä rakentamisvaiheessa että jo käytössä olevia uusia asuinrakennuksia. Tämä tulee huomioida työmaan toiminnassa (mm. pöly, melu, liikenne ja logistiikka yms.). Tonttia ympäröivillä katualueilla kulkee sähkö- ja telekaapeleita, vesi- ja viemärilinjoja sekä alueellisen jäteputkiston runkolinjoja, jotka tulee ottaa huomioon suunniteltaessa työmaa-alueen käyttöä, maarakennustöitä sekä pohja- ja perustusrakenteita.

8 Rakentamis- ja vuokrakustannukset

Päiväkodin vuokra-arvio perustuu säätiö Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s:n ja tilakeskuksen kanssa yhdessä arvioituihin rakennuskustannuksiin, joista on laskettu tila- ja omaisuuspohjainen kustannusarvio, jota on täydennetty päiväkodin pihan ja piharakenteiden aiheuttamilla kustannuksilla.

Päiväkotiosion ja aiheuttamisperiaatteella kohdistettujen piharakenteiden ja varusteiden enimmäishinta on 2 550 000 € alv 0 %. Rakenteeellinen piha-alue korttelin keskellä nostaa yksikkökustannusta, joka edellä mainitun enimmäishinnan perusteella on 4 050 €/htm2, kun hankkeen huoneistoala on 630 htm2.

Investointikustannuksen tilapaikkaa kohden voidaan arvioida olevan 33 117 € alv 0 %.

Hankkeen kustannukset on arvioitu hintatasossa 6/2014.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Tilakeskuksen hallintokunnalle edelleen vuokraama ylläpidon sisältävä vuokra päiväkotitilasta on 23,50 €/htm2/kk, joka sisältää sisäisen vuokrauksen periaatteiden mukaisesti ylläpitovuokran ja tontin vuokran 6,30 €/htm2/kk sekä kaupungin käyttöön ulkoa vuokrattavia tiloja koskevan tilakeskuksen asiantuntijapalkkion 0,50 €/htm2/kk.

Vuokrakustannukset ovat kuukaudessa yhteensä 14 805 € ja vuodessa 177 660 €. Tilapaikkaa kohden arvioitu vuokrakustannus on 192 €/kk.

Vuokra ei sisällä huoneiston sähkönkulutusta eikä käyttövettä, joiden maksu määräytyy mittauksen perusteella.

Käyttötalous

Päiväkodin käyttökustannusten lisäys ilman vuokrakustannuksia ovat noin 370 000 euroa vuodessa.

Henkilöstömenojen osuus käyttökustannusten lisäyksestä on noin 220 000 euroa.

Päiväkotitoiminnan käynnistämiskustannukset ovat noin 60 000 €.

10 Hankkeen aikataulu

Victoria-korttelin maarakennustyöt ovat käynnistyneet tontilla 6 helmikuun lopulla 2015. Rakennustöiden on suunniteltu käynnistyvän toukokuussa 2015 ja hankkeen arvioidaan valmistuvan kaikilta osiltaan alkuvuodesta 2017. Päiväkotitilat valmistuvat loppukesästä 2016, tavoitteena päiväkodin käyttöönotto syyskuun 2016 alusta alkaen.

11 Rahoitussuunnitelma

Hanke sisältyy Helsingin kaupungin talousarvion talonrakennushankkeiden Osake- ja vuokratilahankkeiden rakentamisohjelmaan vuotena 2016 toteutettavana kohteena.

12 Väistötilat

Hanke ei aiheuta väistötilatarvetta.

13 Toteutus- ja hallintamuoto

Hankkeen toteuttamisesta ja rakennuttamisesta vastaa Fastighetsaktiebolaget Kvarteret Victoria. Vuokranantajana toimii Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. säätiö, joka tulee myös vastaamaan päiväkotitilojen ylläpidosta vuokrasopimuksessa määritettyjen vastuiden mukaisesti. Hankkeen rakennuttajakonsulttina toimii Haahtela-rakennuttaminen Oy.

OSAPUOLILISTA
23.2.2015

Hanke

Kvarteret Victoria
Lpk Pärlan

Lpk Pärlan, suunnittelutyöryhmä

■ Vuokranantaja:	Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s. Asiamies Rasmus Ritamäki puh. 040 936 9699, rasmus@kvarteretvictoria.fi
■ Vuokralainen:	Helsingin kaupunki Kiinteistövirasto / Tilakeskus Asiakaspäällikkö Marjut Rantapuro puh. 09 3102 1025, marjut.rantapuro@hel.fi Projektipäällikkö Merja Sederholm puh. 09 3104 3894, merja.sederholm@hel.fi LVI-asiantuntija Olavi Kovanen puh. 0500 503 734, olavi.kovanen@hel.fi Sähköasiantuntija Jari Kiuru puh. 050 323 8312, jari.kiuru@hel.fi
■ Käyttäjä:	Helsingin kaupunki Opetusvirasto / Hallinto- ja kehittämiskeskus Projektiarkkitehti Anne Salli-Suomalainen puh. 050 4011 3117, anne.salli-suomalainen@hel.fi Opetusvirasto / Ruotsinkielinen päivähoito Suunnittelija Camilla Zakowski puh. 050 3011 620, camilla.zakowski@hel.fi
■ Rakennuttajatehtävät:	Haahtela-rakennuttaminen Oy Dipl.ins. Reima Luodemäki puh. 040 823 2295, reima.luodemaki@haahtela.fi Dipl.ins. Riku Kolhonen puh. 040 525 8533, riku.kolhonen@haahtela.fi
■ Pääsuunnittelija:	Arkkitehti Stefan Ahlman Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy puh. 020 757 9913, ark@stefanahlman.fi

Rakennuttamistieto 2013 © Haahtela

- Arkkitehtisuunnittelu: Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy
  Projektiarkkitehti Marcus Ahlman
  puh. 020 757 9915, ark@stefanahlman.fi

- Rakennesuunnittelu: A-Insinöörit Suunnittelu Oy
  Projektipäällikkö Pekka Rauhala
  puh. 0207 911 785, kvc1@ains.fi

- LVIA-suunnittelu: Sweco Talotekniikka Oy
  Suunnittelujohtaja Ilkka Kiiski
  puh. 050 316 1310, kvc1@sweco.fi

- Sähkösuunnittelu: Insinööritoimisto Nurmi Oy
  Projektipäällikkö Pekka Larinoja
  puh. 044 345 1139, kvc@inststonurmi.fi

- Pohjarakennesuunnittelu: Geotek Oy
  Toimitusjohtaja Aino Sihvola
  puh. 040 594 1383, kvc@geotek.fi

- Palotekninen suunnittelu: KK-Palokonsultti Oy
  Palokonsultti Satu Holopainen
  puh. 044 700 3230, satu.holopainen@kk-palokonsultti.com

- Pihasuunnittelu: Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy
  Pihasuunnittelija Ria Ruokonen
  puh. 040 553 7067, ria.ruokonen@maisema-arkkitehdit.fi

- Akustinen suunnittelu: Akukon Oy
  Akustiikkasuunnittelija Oskar Lindfors
  puh. 050 544 5876, oskar.lindfors@akukon.fi

- Keittiösuunnittelu: Rakennusvirasto
  Arkkitehtuuriosasto / Yleissuunnittelutoimisto
  Keittiösuunnittelija Pirjo Pajarinen
  puh. 050 559 2164, pirjo.pajarinen@hel.fi

Rakennuttamistieto 2013 © Haahtela

LIITE 2

DAGHEMMET PÄRLAN

Kvarteret Victoria

TARVESELVITYS

27.1.2014/ **30.1.2014**

HELSINGIN KAUPUNKI

OPETUSVIRASTO

Sisältö

0. Yhteenveto 3
0.1. Tarvekuvauksen työryhmä 3
1. Taustaa 4
2. Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys 5
3. Toiminnallinen suunnitelma 6
4. Tilaohjelma 7
5. Toiminnan ja tilojen välinen yhteys sekä suunnitteluohjeet 7
6. Toiminnan käynnistämiskustannukset ja toimintakustannukset 8

Liitteet

LIITE 1 Tilaohjelma
LIITE 2 Pohjapiirros
LIITE 3 Vuokrakustannukset

0. Yhteenveto

Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Daghemmet Pärlan	
Osoite	Livornonkatu 2	00220 Helsinki

Toiminta

Päiväkoti	Tilapaikkoja 77
	Henkilökuntaa 14
	joista keittiö- ja siivoushenkilökuntaa 2

Laajuus ja tilaohjelma

Bruttoala	681	brm²
Hyötyala	551,5	hym²
Huoneistoala	630	htm²

Liitteenä tilaohjelma / **Liite 1**
pohjapiirros / **Liite 2**

Aikataulu
Suunnittelu 2013 - 2014
Toteutus syksy 2016

Toimintakustannukset

Vuotuiset toimintakustannukset muodostuvat materiaali-, henkilöstö-, ruokailu- ja sähkökuluista sekä kiinteistövirastolle maksettavasta pääoma- ja ylläpitovuokrasta. Toimintakustannusten lisäys ilman vuokrakuluja on n. 370 000 euroa.

Vuokrakustannukset

Päiväkodin kokonaisvuokraksi muodostuu 23,50 euroa/htm²/kk eli 14 805 euroa kuukaudessa ja 177 660 euroa vuodessa, kun huoneistoala on 630 htm². Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.

Daghemmet Pärlanin vuokra-arvio perustuu Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s.:n tilakeskuksen kanssa neuvotteluissa arvioituihin rakennuskustannuksiin, sisältäen päiväkodin käyttöön tulevan piha-alueen kustannukset.

Toiminnan käynnistämiskustannukset

Päiväkodin toiminnan käynnistykseen on arvioitu tarvittavan 55 000 euroa, alv 0%.

Rahoitus
Hanke on mukana vuokrahankkeena syksyllä 2013 hyväksytyssä vuosien 2014 - 2018 talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa.

0.1. Tarveselvityksen työryhmä

Opetusvirasto	Anne Salli-Suomalainen, projektiarkkitehti
	Camilla Zakowski, suunnittelija

Lisäksi työhön ovat asiantuntijoina osallistuneet:

Tilaaja: Marjut Rantapuro, asiakaspäällikkö, tilakeskus
Keijo Virtanen, tilakeskus

Toiminnan käynnistämiskustannukset:
Päivi Koskinen, hankintapäällikkö, opev

Toimintakustannukset:
Christer Sundqvist, talouspäällikkö, opev, ruotsink.linja

Suunnittelijat: Arkkitehtisuunnittelu:
Stefan Ahlman, arkkitehti
Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy

Tässä tarveselvityksessä kuvataan osoitteeseen Livornonkatu 2 rakennettavan Daghemmet Pärlanin rakentamistarve.

1. Taustaa

Jätkäsaaren alueesta kehittyy tulevan parin kymmenen vuoden aikana yli 20 000 asukkaan kaupunginosa.

Jotta alueelle voitaisiin luoda kaikille avoimia kokoontumispaikkoja kulttuuri- ja palvelutarjonnalle syntyi ajatus Victoria-korttelista, jossa sijaitsisi asumisen lisäksi tiloja kulttuuri- ja järjestötoiminnalle. Tällaisen keskuksen synnyttämiseksi ja ylläpitämiseksi perustettiin vuonna 2009 yhdistys Föreningen Kvarteret Victoria rf. Yhdistys on perustanut säätiön Stiftelsen Kvarteret Victoria rs huolehtimaan korttelin jatkosuunnittelusta. Säätiö on perustanut kiinteistöosakeyhtiön hankkeen läpiviemiseksi.

Korttelin toiminta-ajatuksen ydin on sinne sijoittuva Kulttuuri- ja taidekasvatuskeskus. Se tarjoaa mahdollisuuden pienimittakaavaiseen opetustoimintaan, taiteen luomiseen ja erilaisten yleisöesitysten toteuttamiseen. Keskuksen ytimenä toimii Victoria-sali, teatteri- ja esitystoimintaan vuokrattava näyttämö. Sali tarjoaa mahdollisuuden taiteen luomiseen, erilaisten yleisöesitysten toteuttamiseen sekä opetustoimintaan. Keskukseen sijoittuu lisäksi pienempiä studiotiloja, taidegalleria sekä kahvila-ravintola. Korttelissa tulee olemaan toimintatiloja myös järjestötoiminnalle.

Korttelin asuntotarjonta sisältää tavanomaisen asumisen lisäksi erityisasumista, palveluasuntoja ja kulttuurikeskuksen yhteyteen sijoitettavia taiteilija-asuntoja.

Victoria-kortteliin on myös suunniteltu päiväkoti kolmelle lapsiryhmälle. Tilat sijaitsevat pihatasossa korttelin sisäpihan puolella, jonne on sijoitettu myös päiväkodin leikkipiha.

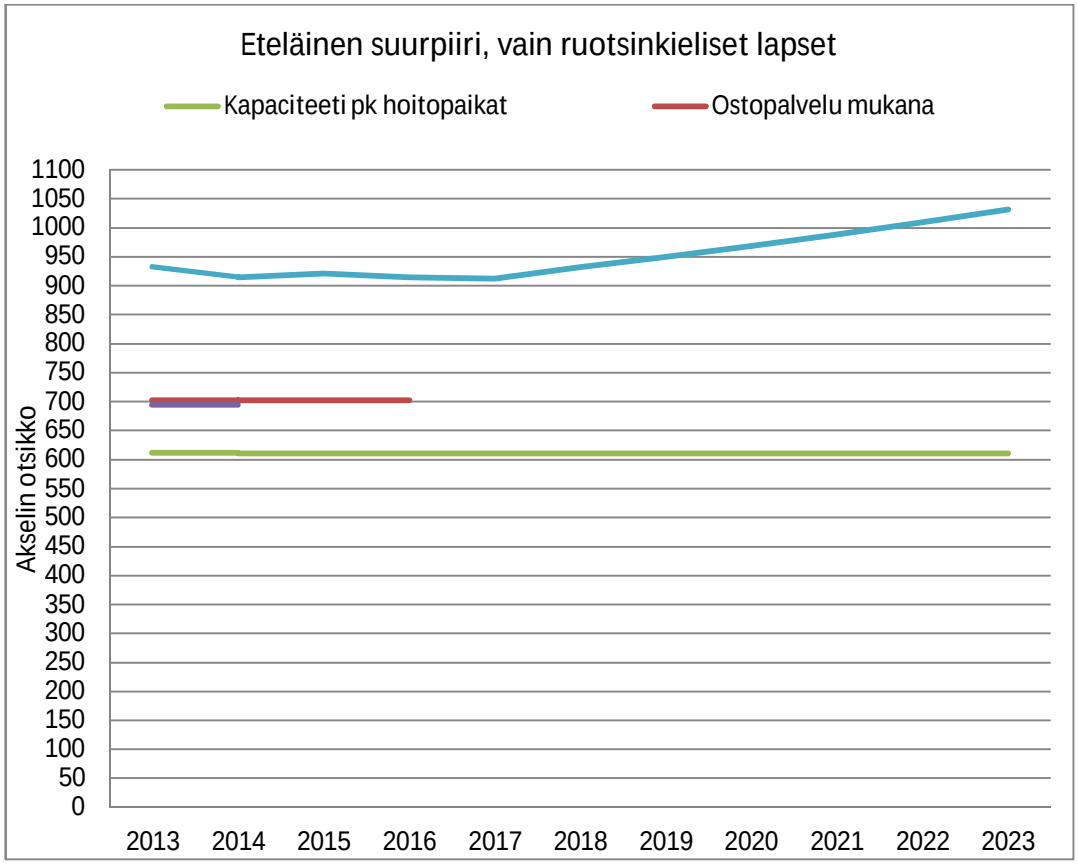
Hankkeen rakennuttajana toimii Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s., joka vuokraa tilat kiinteistöviraston tilakeskukselle. Tilakeskuksen on tarkoitus vuokrata edelleen päiväkotitilat opetusvirastolle. Koko Victoria-korttelin rakentaminen on tarkoitus aloittaa 2015 ja tämänhetkisen aikataulun mukaan päiväkotitilat pihoineen valmistuisivat syksyllä 2016.

2. Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Alueellinen tarkastelu ja väestön kehitys

Opetusviraston tavoitteena on tuottaa perheiden elämäntilanteeseen sopivat ruotsinkieliset päivähoitopalvelut ja taata lapsille hyvä ja turvallinen kasvuympäristö. Palvelu tarjotaan pääsääntöisesti lähipalveluperiaatteen mukaisesti omalla päivähoitoalueella.

Helsingin väestöennusteen 2013–2023 mukaan eteläisen suurpiirin ruotsinkielisten 0-5-vuotiaiden ruotsinkielisten lasten lukumäärän ennustetaan nykyisestä 933 lapsesta (2013) nousevan 1032 lapseen vuonna 2023. Tulee myös ottaa huomioon että noin 15-20 % suomenkielisistä/kaksikielisistä perheistä hakeutuu ruotsinkieliseen päivähoitoon.



Kampinmalmin peruspiirin ruotsinkielisten 0-5-vuotiaiden määrä kasvaa hieman 10-vuotistarkastelussa.

Uusi, perustettava Daghemmet Pärlan tulee palvelemaan Kampin-malmin aluetta, Punavuorta sekä Lauttasaarta.

Päiväkodin 77 tilapaikasta 39 on uusia hoitopaikkoja. Samalla on lisäksi ajatuksena luopua Marian sairaalan alueella olemassa olevista pienistä tilapäisistä tiloista eli siirtää Daghemmet Pärlaniin kaksi olemassa olevaa päiväkotiryhmää, yhteensä 38 paikkaa. Nämä ovat ryhmä Barnstugan ja ryhmä Maria osoitteesta Lapinlahdenkatu 16.

Hoitopaikkatarpeeseen vaikuttaa myös päiväkoti Albert, jonka omat tilat on ympäristökeskuksen toimesta suljettu pysyvästi pois käytöstä, ja joka toimii niin ikään Marian sairaalan alueella toistaiseksi evakossa ilman pysyvää tilaa.
Eteläisessä suurpiirissä on yhteensä 702 hoitopaikkaa. Alueella on 9 kaupungin päiväkotia, 4 esikoulua koulun tiloissa sekä kaksi ryhmäperhepäiväkotia, joissa on yhteensä 487 hoitopaikkaa sekä 119 esikoulupaikkaa.

Ostopalvelupäiväkoteja alueella on tällä hetkellä 3, yhteensä 96 hoitopaikkaa.

Opetusvirastolla on myös vireillä 63 tilapaikan yhteishanke varhaiskasvatusviraston kanssa Lauttasaaren alueelle, mutta hanke ei ole vuosiin toteuttamisvaiheessa, joten Daghemmet Pärlan tulisi myös toistaiseksi palvelemaan Lauttasaaren kasvavaa lapsimäärää. Kyse on noin 80 ruotsinkielisen lapsen lisäyksestä.

Ajoitus

Daghemmet Pärlan on tämänhetkisen aikataulun mukaan tarkoitus ottaa käyttöön elokuussa 2016.

3. Toiminnallinen suunnitelma

Daghemmet Pärlanin tavoitteena on palvella ruotsinkielisiä perheitä kohtuullisella matkalla kodistaan. Päiväkoti tarjoaa tilat 77:lle 1-5 -vuotiaalle lapselle.

Päivähoidon toiminta-ajatus ja päiväkodin toiminnan kuvaus

Helsingin opetusviraston ruotsinkielisessä päivähoidossa keskeisenä tehtävänä on tuottaa perheiden elämäntilanteeseen sopivat päivähoitopalvelut sekä taata lapsille hyvä ja turvallinen elämis- ja kasvuympäristö.

Varhaiskasvatus toteutuu päivähoidossa hoidon, kasvatuksen ja opetuksen kokonaisuutena painottuen eri tavoin eri-ikäisillä lapsilla ja eri tilanteissa. Toiminta on tietoista ja tavoitteellista kasvatusta ja opetusta, jolloin päivähoidon henkilöstön tehtävänä on suunnitella toimintaa ja rakentaa ympäristöä, joka tukee lasten hyvinvointia ja jossa näkyy lapsille ominainen tapa toimia: leikkiminen, liikkuminen, taiteileminen ja tutkiminen.

Varhaiskasvatusympäristö päiväkodissa muodostuu fyysisten, psyykkisten ja sosiaalisten tekijöiden kokonaisuudesta, johon kuuluvat sekä rakennetut tilat, lähiympäristö että toiminnallisesti eri tilanteisiin liittyvät psyykkiset ja sosiaaliset ympäristöt. Päiväkodin tilat suunnitellaan vaihtelevia tarjoumia ja myös hiljentymisen paikkoja sisältäviksi, sekä projekteja ja pienryhmätoimintaa mahdollistaviksi.

Henkilökuntasuunnitelma

	uutta hlökuntaa	olevaa hlökuntaa
Johtaja	1	
Lastentarhanopettaja	1	3
Lastenhoitaja	3	4
Laitoshuoltaja (Palmia)	2	
Yhteensä	14	

4. Tilaohjelma

Liitteessä 1 on hankkeen huonetilaohjelma.

Päiväkodin tilamitoitusperusteena on 77 päivähoidon tilapaikkaa noudattaen samaa 8m2/tilapaikka –mitoitusohjetta, kuin minkä varhaiskasvatusvirasto suomenkielisellä puolella on ottanut käyttöön.

5. Toiminnan ja tilojen välinen yhteys sekä suunnitteluohjeet

Hallintotilaa on päiväkodin johtajan huone, ja henkilökunnan tiloja henkilökunnan tauko-, wc- ja puku-pesutilat. Tilat tulee sijoittaa pääsisäänkäynnistä helposti saavutettaviksi ja toistensa yhteyteen. Samoin on huomioitava mahdolliset asiakaskäynnit päiväkodin johtajan tiloihin sekä henkilökunnan helppo taukotilan käyttö keskinäisen yhteistyön edistämiseksi.

Keittiö on kuumennus/komponenttikeittiö. Ruokailu tapahtuu ryhmätiloissa. Keittiön huollon tulee olla turvalliseksi ja vaivattomaksi suunniteltu.

Toimintatilat suunnitellaan varhaiskasvatukselliseksi ympäristöksi, jota voidaan käyttää ja muokata kulloisenkin tarpeen ja toiminnan mukaan joustavasti.
Tilat mahdollistavat erikokoisten ja eri-ikäisten ryhmien työskentelyn. On tärkeää, että henkilökunnan on helppo valvoa tiloissa ja käytävässä eri toiminnoissa ja pienryhmissä esim. pukeutumassa olevia lapsia, tarvitaan vaivaton näköyhteys.

Sekä sisä- että ulkotilojen suunnittelussa on huomioitava lasten ikä- ja kehitys sekä erilaisten toimintojen vaatimat aika, tila ja välineratkaisut. Pienille alle kolmivuotiaille lapsille tulee varata oma rauhallinen kotialueensa.

Lasten ulkoilu tapahtuu rakennuksen korttelipihan yhteyteen rakennettavalla leikkialueella. Myös Hyväntoivonpuiston alueella on mahdollista ulkoilla. Märkäeteisten ulkopuolelle tarvitaan kylmä lasikuisti ryhmien joustavan ulos ja sisään siirtymisen varmistamiseksi. Pihaan tarvitaan myös kylmä vaunu- ja ulkoiluvälinevarasto.

<u>Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan seuraavia suunnitteluohjeita:</u>

- sosiaaliviraston Päiväkodin tilasuunnitteluohjetta (www.hel.fi/sosv > Julkaisut > Muita julkaisuja > Päiväkodin tilasuunnitteluohjeita)
- rakennusviraston tekemiä päiväkodin LVI- ja sähkösuunnitteluohjeita.

<u>Laatukriteerit</u>

Peruskoulun ja päiväkodin tilojen laatukriteerit eivät olennaisesti eroa toisistaan. Suunnittelun lähtökohtina toimivat seuraavat Opetushallituksen asettamat fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointia tukevan koulurakennuksen laatukriteerit hankekohtaisine painotuksineen:

” toimii joustavasti ja monipuolisesti sekä mahdollistaa erilaisia työskentelytapoja ja vuorovaikutustilanteita”:

” toimii monipuolisena toiminta- ja kulttuurikeskuksena”:

” on innostava, luovuuteen ja tutkivaan leikkiin oppimiseen houkutteleva sekä tilannesidonnaista oppimista tukeva konkreettinen oppimisen apuväline”:

” on esteettinen ja vahvistaa psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointia”:

”vaalii kestävää kehitystä”:

”on tarkoituksenmukaisesti mitoitettu”:

”lisää fyysistä terveyttä ja turvallisuutta”:

6. Toiminnan käynnistämiskustannukset ja toimintakustannukset

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin kuuluvat mm. ensikertainen kalustaminen, tarvikkeet, varusteet ja laitteet. Päiväkodin toiminnan käynnistämiskustannusten arvioidaan olevan 55 000 euroa, alv 0%.

Vuotuiset toimintakustannukset muodostuvat materiaali-, henkilöstö-, oppilasruokailu- ja sähkökuluista sekä kiinteistövirastolle maksettavasta pääoma- ja ylläpitovuokrasta.

Päiväkodin käyttökustannusten lisäys ilman vuokrakustannuksia on noin 370 000 euroa vuodessa.
Henkilöstömenojen osuus käyttökustannusten lisäyksestä on noin 220 000 euroa.

Daghemmet Pärlanin vuokra-arvio perustuu Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s.:n tilakeskuksen kanssa neuvotteluissa arvioituihin rakennuskustannuksiin, sisältäen päiväkodin käyttöön tulevan piha-alueen kustannukset.

Päiväkodin kokonaisvuokraksi muodostuu 23,50 euroa/htm²/kk eli 14 805 euroa kuukaudessa ja 177 660 euroa vuodessa, kun huoneistoala on 630 htm². Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vuokra ei sisällä huoneiston sähkönkulutusta. Vesimaksu määräytyy mittauksen perusteella.

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuvan huoneistoalan mukaan.

7. Päätösehdotus

Ruotsinkieliselle jaostolle ja opetuslautakunnalle esitetään Daghemmet Pärlanin tarveselvityksen hyväksymistä siten, että vuokrakustannusten arvioidaan olevan enintään 177 660 euroa vuodessa, ja että tilat voidaan ottaa käyttöön elokuussa 2016. Vuokra-arvio perustuu Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s.:n tilakeskuksen kanssa neuvotteluissa arvioituihin rakennuskustannuksiin, sisältäen päiväkodin käyttöön tulevan piha-alueen kustannukset.

Daghemmet i kv Victoria

TILAOHJELMA

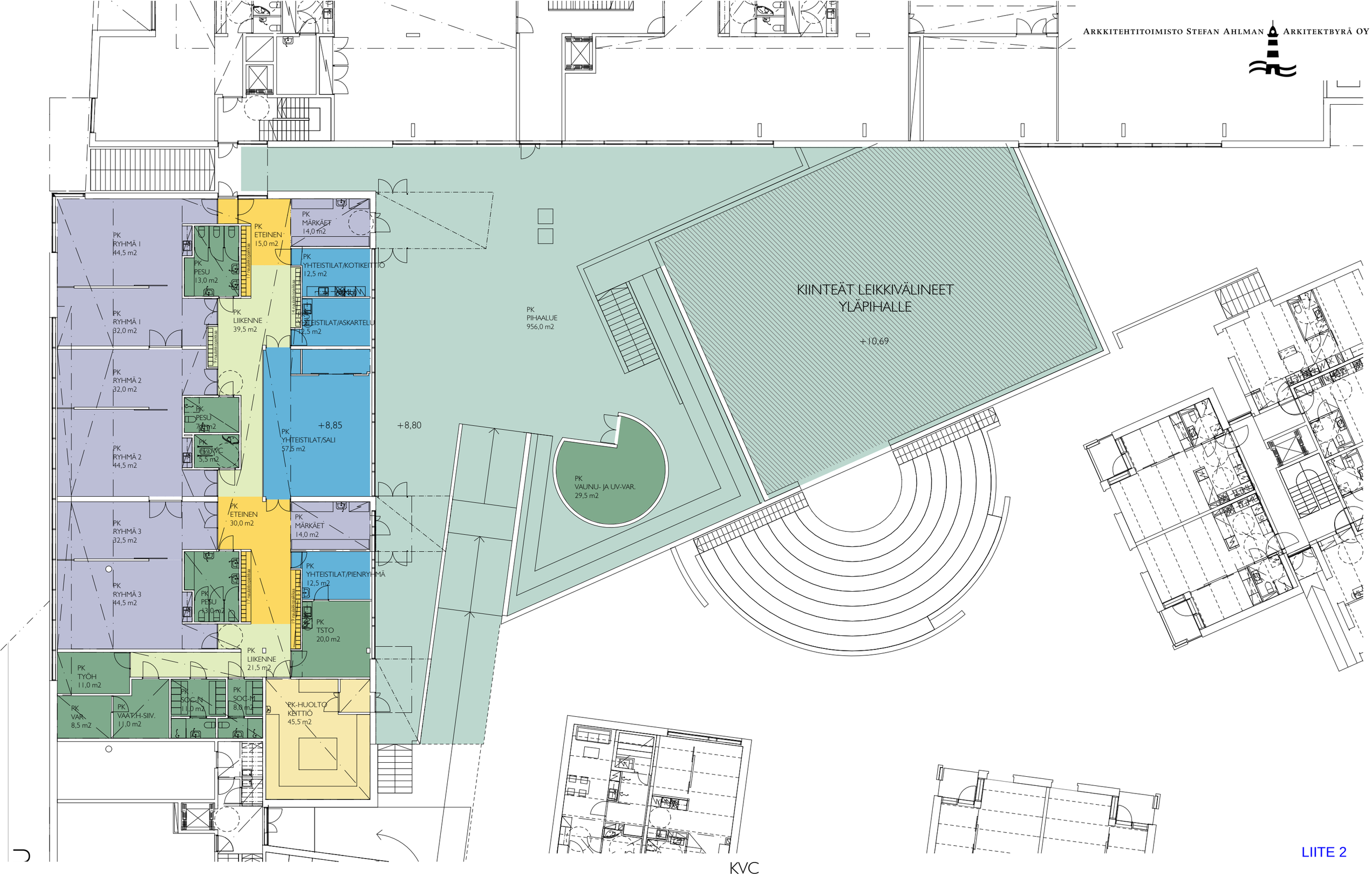
LIITE 1
16.1.2014
ALUSTAVA

Päiväkoti; kolmen ryhmän/76 lapsen päiväkodin perusohjelma

henkilökuntaa 9 + pk johtaja = 10 henkeä

TILAN NIMI	PÄIVÄKODIN TILAA M2	suunnit. mitattu	HUOM
Lasten kotialueet			
Ryhmähuoneet 3 kpl à 77 m^2	231	230	ryhmähuoneet pareittain yhteydessä toisiinsa: leikki, lepo,opettajan atk-nurkkaus, ruokailu
Pesuhuone, wc:t ja märkäeteinen 3 kpl, à 18 m^2	54	66,5	Kotialueella kaksi erillistä WC-tilaa, joista toinen väljä. Varusteena rst-allas, käsisuihku, lattiakaivo ja keijahylly. Suihku pesuhuoneeseen tai väljempään wc-tilaan. Ainakin yksi wc-tiloista le-mitoitettu, yhteys mieluiten yhteisistä tiloista
eteinen 3 kpl á 15 m^2	45	45	
Yhteistilat			
Sali	60	57,5	sisältää salin varaston
kotikeittiö	10	12,5	yhdistettävissä saliin tai työhuoneeseen
askartelu-, pienryhmähuone	15	12,5	vesipiste ja lattiakaivo
pienryhmähuone	15	12,5	lähellä wc
Henkilökuntatilat			
Päiväkodin toimisto	10	20	it-yhteydet
Työhuone	23	11	jos päiväkodissa hallinnollinen johtaja niin 2 KPL, 15 + 8 m^2
Pukuhuone, wc, suihku	20	19	molemmat sukupuolet huomioon 7 N, 2 M, vss
Huoltotilat			
Keittiö	38	45,5	huom oma sisäänkäynti
siivous ja vaatehuolto	10	11	
varastot	8	8,5	
Kiinteistönhoitotila	10	0	ennen kuin tiedetään, miten järjestetään tämä, varaudutaan tässä vaiheessa, että tilaan pääsee sisä- ja ulkokautta.
YHTEENSÄ	549	551,5	Lisäksi päiväkodissa on 63m2 liikennetilaa
Bruttoala päiväk (1,3*hym2)	714	681 brm2 (mitattu suunnitelmista)	
Bruttoala koko rakennus			
Laskennall. huoneistoala (0,88*br-m2)	628	630 htm2 (mitattu suunnitermista)	
Kylmät / ulkotilat			
Lasten ulkoleikkitila 15-20 m2/lapsi	950-1260	pihaalue noin 955	
Ulkovälinevarasto	18	29,5	
Sadekatos	36		
Jätehuoltotila	10	kiinteistössä imujärjestelmä	
Vaunusuoja	10	yhdistetty UVV:hen	
Rullakkotila, lukittava keittiön sisäänkäynnin lähelle		yhdistetty keittiöön	

ARKKITEHTITOIMISTO STEFAN AHLMAN ARKITEKTBYRÅ OY



LIITE 2

KVC

714d - PÄIVÄKODIN LUONNOS 1/200

16.01.2014

• KALEVANKATU 18, SISÄPIHA, 00100 HELSINKI • KALEVAGATAN 18, GÅRDEN, 00100 HELSINGFORS
• LY 236 497 69 • www.stefanahlman.fi • ark@stefanahlman.fi • PUH / TEL 020 757 9911

Tarveselvitys, LIITE 3

Daghemmet Pärlanin vuokra

Daghemmet Pärlan on osa Victoria korttelia ja sen tilat ja piha integroituvat korttelin muihin rakennuksiin, tiloihin ja piha-alueeseen. Päiväkodin vuokra-arvio perustuu Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s.:n ja tilakeskuksen kanssa yhdessä arvioituihin rakennuskustannuksiin, joista on laskettu tila- ja ominaisuuspohjainen kustannusarvio, jota on täydennetty päiväkodin pihan ja pihanrakenteiden aiheuttamilla kustannuksilla. Päiväkotiosion ja aiheuttamisperiaatteella kohdistettujen piharakenteiden ja varusteiden tavoitehinta on 2 550 000 euroa alv 0 %. Rakenteellinen piha-alue korttelin keskellä nostaa yksikkökustannusta, joka edellä mainitun tavoitehinnan perusteella on 4 050 euroa/htm²/ (laajuutena käytetty 630 htm²).

Päiväkoti Pärlanin vuokra-arvio on 23 euroa/htm²/kk, sisältäen ylläpitovuokran ja tontin vuokran 6,30 euroa/htm²/kk. Kokonaisvuokra sisältää päiväkodin omassa käytössä olevat toimintatilat ja kiinteistön yhteiskäyttöiset päiväkodille jyvitetyt tilat sekä lasten käyttöön tulevan piha-alueen rakenteineen, kalusteineen ja varusteineen. Kustannusten poistoajaksi on laskettu 15 vuotta.

Tilavuokran lisäksi tilakeskus perii hallintokunnalta asiantuntijapalkkiota kaupungin ulkopuolisilta vuokratuista tiloista 0,5 euroa/htm²/kk.

Päiväkodin kokonaisvuokraksi muodostuu siten 23,50 euroa/htm²/kk eli 14 805 euroa kuukaudessa ja 177 660 euroa vuodessa, kun huoneistoala on 630 htm². Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vuokra ei sisällä huoneiston sähkönkulutusta. Vesimaksu määräytyy mittauksen perusteella.

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuvan huoneistoalan mukaan.

Postiosoite
PL 2213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Sähköposti
tilakeskus.ulkomyynti@hel.fi

Käyntiosoite
Tilakeskus
Sörnäistenkatu 1, 3. krs
Internet
www.tilakeskus.fi/ulkomyynti

Puhelin (09) 310 31800
Faksi (09) 310 40380

Y-tunnus 0201256-6
Tilinro 80012-62637

Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto

Daghemmet i kv Victoria

LIITE 3

TILAOHJELMA

24.2.2015
ALUSTAVA

Päiväkoti; kolmen ryhmän/77 lapsen päiväkodin perusohjelma

Päiväkodin henkilökunta = 11 henkeä

TILAN NIMI	PÄIVÄKODIN TILAA M2	suunnit. mitattu	HUOM
Lasten kotialueet			
Ryhmähuoneet 3 kpl à 77 m^2	231	231	ryhmähuoneet pareittain yhteydessä toisiinsa: leikki, lepo,opettajan atk-nurkkaus, ruokailu
Pesuhuone, wc:t ja märkäeteinen 3 kpl, à 18 m^2	54	67	Kotialueella kaksi erillistä WC-tilaa, joista toinen väljä. Varusteena rst-allas, käsisuihku, lattiakaivo ja keijahylly. Suihku pesuhuoneeseen tai väljempään wc-tilaan. Ainakin yksi wc-tiloista le-mitoitettu, yhteys mieluiten yhteisistä tiloista
eteinen 3 kpl á 15 m^2	45	45	
Yhteistilat			
Sali	60	57,5	sisältää salin varaston
kotikeittiö	10	12,5	yhdistettävissä saliin tai työhuoneeseen
askartelu-, pienryhmähuone	15	13	vesipiste ja lattiakaivo
pienryhmähuone	15	12,5	lähellä wc
Henkilökuntatilat			
Päiväkodin toimisto	10	19	it-yhteydet
Työhuone	23	11,5	jos päiväkodissa hallinnollinen johtaja niin 2 KPL, 15 + 8 m^2
Pukuhuone, wc, suihku	20	18	molemmat sukupuolet huomioon 7 N, 2 M, vss
Huoltotilat			
Keittiö	38	45	huom oma sisäänkäynti
siivous ja vaatehuolto	10	11	
varastot	8	8	
Kiinteistönhoitotila	10	0	ennen kuin tiedetään, miten järjestetään tämä, varaudutaan tässä vaiheessa, että tilaan pääsee sisä- ja ulkokautta.
YHTEENSÄ	549	551	Lisäksi päiväkodissa on 61m2 liikennetilaa
Bruttoala päiväk (1,3*hym2)	714	681 brm2 (mitattu suunnitelmista)	
Bruttoala koko rakennus			
Laskennall. huoneistoala (0,88*br-m2)	628	630 htm2 (mitattu suunnitermista)	
Kylmät / ulkotilat			
Lasten ulkoleikkitila 15-20 m2/lapsi	950-1260	pihaalue noin 960	
Ulkovälinevarasto	18	29,5	
Sadekatos	36		
Jätehuoltotila	10	kiinteistössä imujärjestelmä	
Vaunusuoja	10	yhdistetty UVV:hen	
Rullakkotila, lukittava keittiön sisäänkäynnin lähelle		yhdistetty keittiöön	

Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 4

Rakennusteknilliset osat

	Uudisrakennus	Uusitaan kokonaan	Uusitaan osittain	Lisätään/laajennetaan	Korjataan	Säilyy ennallaan	Huomioita
Alueosat							
Maaosat	X						
Tuennat ja vahvistukset	X						
Päällysteet	X						
Alueen varusteet, opasteet	X						
Alueen rakenteet, aidat, tukimuurit	X						
Pihavarastot, katokset, jätekatokset	X						
Talo-osat							
Perustukset							
Anturat	X						
Perusmuurit	X						
Salaojat	X						
Alapohjat							
Alapohjalaatat	X						
Kanaalit	X						
Runko							
Kantavat seinät	X						
Pilarit, palkit	X						
Välipohjat	X						
Yläpohjat	X						
Julkisivut							
Ulkoseinät, julkisivupinnat	X						
Lämmöneristeet	X						
Ikkunat	X						
Ulko-ovet, lukot	X						
Vesipellit	X						
Julkisivuvarusteet	X						
Ulkotasot							
Parvekkeet							Ei tule
Katokset	X						
Vesikatot							
Vesikattorakenteet, vesikatteet	X						
Räystäsrakenteet	X						
Vesikourut, syöksytorvet	X						
Kattoikkunat							Ei tule
Muut rakennusosat							

Tilaosat							
Tilan jako-osat							
Väliseinät	X						
Lasiväliseinät	X						
Kaiteet	X						
Palo-ovet	X						
Väliovet, erityisovet	X						
Lukitus	X						
Tilapinnat							
Lattioiden pintarakenteet	X						
Sisäkatot, alakatot	X						
Seinien pintarakenteet	X						
Tilavarusteet							
Kiintokalusteet	X						
Varusteet, opasteet	X						
Laitteet	X						
Muut tilaosat							
Hissit							Ei tule
Portaat	X						
Tulisijat ja savuhormit							Ei tule
ATEX-tilat							Ei tule
Muut rakennusosat							

LVIA-järjestelmät

	Uudisrakennus	Uusitaan kokonaan	Uusitaan osittain	Lisätään/ laajennetaan	Korjataan	Säilyy ennallaan	Huomioita
Lämmitysjärjestelmä							
Lämpöjohdot	X						
Lämmönjakokeskus	X						
Lämmityspatterit	X						
Lattialämmitys	X						
Vesimäärän mittaus	X						
Vuodonilmaisimet							Ei tule
Käyttövesijärjestelmä							
Vesijohdot	X						
Vesikalusteet	X						
Viemärijärjestelmä							
Viemärijohdot	X						
Pohjaviemärit	X						
Rasvanerotuskaivo	X						
Sadevesijärjestelmä							
Sadevesiviemärit	X						
Sadevesikaivot	X						
Ilmanvaihtojärjestelmä							
Ilmanvaihtokoneet	X						
IV-kanavistot	X						
IV-päätelaitteet	X						
IV:n jäähdytysjärjestelmät							Ei tule
Lämmön talteenottojärjestelmä	X						
Muut järjestelmät							
Kaasujärjestelmät							Ei tule
Paineilmajärjestelmät							Ei tule
Kylmäjärjestelmät, jäähdytyslaitteet	X						
Koneellinen savunpoisto							Ei tule
Palontorjuntajärj., pikapalopostit							Ei tule
Palonsammutusjärjestelmät							Ei tule
Kohdepoistojärjestelmät							Ei tule
Purunpoistojärjestelmä							Ei tule
Liittymät							
Kaukolämpöliittymä	X						
Vesiliittymä	X						
Viemäriliittymä	X						

Rakennusautomaatiojärjestelmät

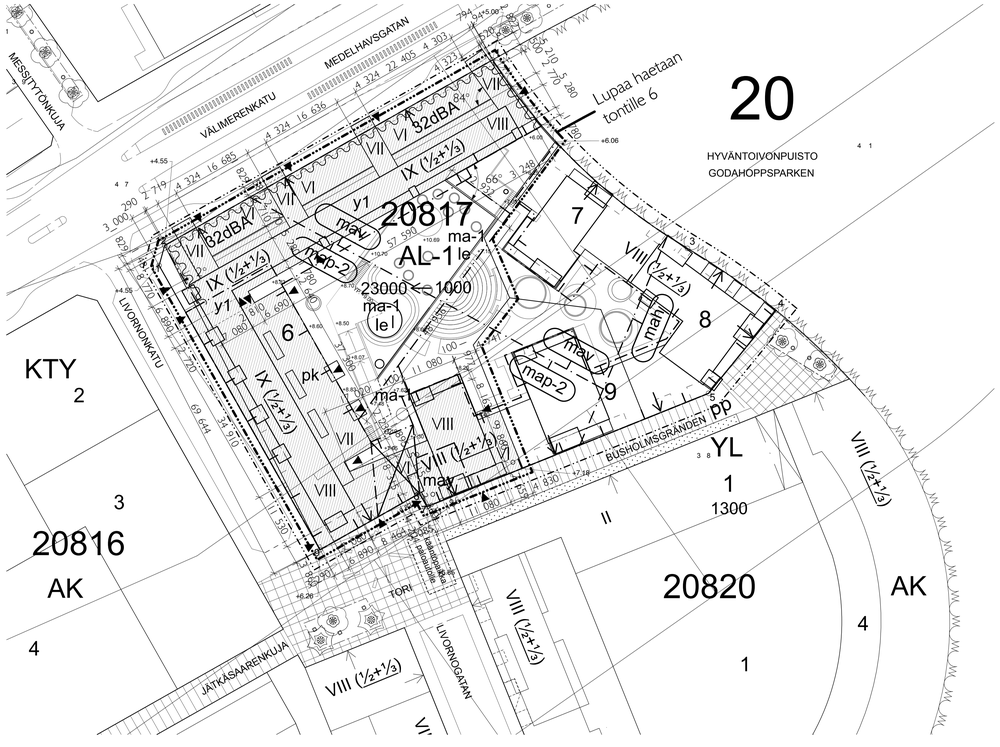
	Uudisrakennus	Uusitaan kokonaan	Uusitaan osittain	Lisätään/laajennetaan	Korjataan	Säilyy ennallaan	Huomioita
Rakennusautomaatiojärjestelmä	X						
Savunpoiston ohjausjärjestelmä	X						
Palopeltienohjausjärjestelmä	X						

Sähköjärjestelmät

	Uudisrakennus	Uusitaan kokonaan	Uusitaan osittain	Lisätään/laajennetaan	Korjataan	Säilyy ennallaan	Huomioita
Asennus- ja apujärjestelmät							
Kaapelihyllyjärjestelmät	X						
Johtokanavajärjestelmät	X						
Lattiakanavajärjestelmät	-						Ei tule
Läpiviennit	X						
Esitystekniset apujärjestelmät	X						
Pääjakelujärjestelmä							
Muuntamo ja keskijännitekojeisto	X						(Koko kiinteistöä palveleva)
Sähköliittymä	X						
Pääkeskukset	X						(Koko yhtiötä 1 palveleva)
Nousu- ja jakokeskukset	X						
Kaapelointi	X						
Varavoimajärjestelmä	-						Ei tule
Aurinko- tai tuulivoimajärjestelmät	-						Ei tule
Laitteiden ja laitteistojen sähköistys							
Kiinteistön laitteet ja -laitteistot	X						
LVI-laitteet ja -laitteistot	X						
Käyttäjän laitteet ja -laitteistot	X						
Kylmälaitteiden sähköistys	X						
Sähköliitäntäjärjestelmät							
Pistorasiat	X						
Kosketinkiskojärjestelmät	-						Ei tule
Valaistusjärjestelmät							
Sisävalaistusjärjestelmä	X						
Ulkovalaistusjärjestelmä	X						
Aluevalaistusjärjestelmä	-						Ei koske päiväkotia
Julkisivuvalaistusjärjestelmä	-						Ei koske päiväkotia

Esitysvalaistusjärjestelmä	-						Ei tule
Rakennuksen sähkölämmitysjärj.							
Lattialämmitykset	-						Vesikiertoinen
Putkistojen saattolämmitys	-						Ei koske päiväkotia
Sulanapitojärjestelmät	-						Ei koske päiväkotia
Turvavalaistusjärjestelmät							
Poistumisreitti- ja turvavalaistusjärj.	X						
Hätävalaistusjärjestelmä	-						Ei tule
Tietotekniset järjestelmät							
Antennijärjestelmä	X						
Yleiskaapelointijärjestelmä	X						
Puhelinjärjestelmä	X						
Ovipuhelinjärjestelmä	X						
Tilakohtaiset kuva- ja äänijärj.							
AV-järjestelmä	X						
Esitysäänentoistojärj. (näyttämöt)	-						Ei tule
Kuvanesitysjärjestelmä	-						Ei tule
Kuuloa avustavat järjestelmät	X						Siirrettävä induktiosilmukka
Merkinanto- ja kutsujärjestelmät							
Ajannäyttöjärjestelmä	-						Ei tule
Varattuvalojärjestelmä	-						Ei tule
Kutsujärjestelmä	X						Inva WC:n avunpyyntöjärj.
Vuoronumerojärjestelmä	-						Ei tule
Tiedotus- ja näyttöjärjestelmät							
Informaatiopalvelujärjestelmä	-						Ei tule
Opastevalojärjestelmä	-						Ei tule
Äänentoisto- ja kuulutusjärjestelmä	-						Ei tule
Tilaturvallisuusjärjestelmät							
Sähkölukitusjärjestelmä	X						
Kulunvalvontajärjestelmä	X						
Murtoilmaisinjärjestelmä	X						
Kameravalvontajärjestelmä	X						
Henkilöturvallisuusjärjestelmä	-						Ei tule
Paloturvallisuusjärjestelmät							
Paloilmoitinjärjestelmä	-						Ei tule
Palovaroitinjärjestelmä	X						
Savunpoistojärjestelmä	-						Ei tule
Palopeltien ohjaus- ja valvontajärj.	-						Ei tule
Palo-ovien ohjaus- ja valvontajärj.	-						Ei tule
Savusulkujärjestelmä	-						Ei tule
Äänievakuointijärjestelmä	-						Ei tule
Automaatio- ja mittausjärjestelmät							
Rakennusautomaatiojärjestelmä	X						
Käyttöveden mittausjärjestelmä	X						(LVI-Järj.)
Sähköenergian mittausjärjestelmä	X						
Lämmön mittausjärjestelmä	X						(LVI-järj.)
Muut järjestelmät							
Varavoimajärjestelmät	-						Ei tule

KAAVAMÄÄRÄYKSET 12204
KSLK 20.8.2013
Hyväksytty 9.4.2014
Tullut voimaan 3.6.2014



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL-1 — Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueen kerrosalasta on enintään 87% käytettävä asuinhuoneistoja varten. Korttelialueelle saa sijoittaa hotelli- , opiskelija- ja palveluasumista sekä kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

20 — Kaupunginosan numero.

20817 — Korttelin numero.

5 — Ohjeellinen tontin numero.

23000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

← 1000 — Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, myymälä-, näyttely- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

VIII — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

123 — Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun tai muun määräyksen.

VIII(1/2+1/3) — Sulkeissa oleva ensimmäinen murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuri osa rakennuksen suurimman kerroksen alasta tulee rakennuksen toiseksi ylimmässä kerroksessa enintään käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi ja toinen murtoluku osoittaa, kuinka suuri osa rakennuksen suurimman kerroksen alasta tulee rakennuksen ylimmässä kerroksessa enintään käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Kaksi ylintä kerrosta on pääosin vedettävä sisään julkisivulinjasta. Ullakkoa ei saa rakentaa.

Rakennusala.

pk — Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päivakodin.

y1 — Rakennusala, jolla olevaan rakennukseen saa sijoittaa ravintola-, näyttely-, julkisia lähipalvelutiloja tai muita asiakaspalvelutiloja.

ma-1 — Maanalainen tila, johon tulee sijoittaa monitoimitila sekä monitoimitiilaa palvelevia teknisiä-, varasto- ja yleisötiloja. Monitoimitiilaan ja yleisötiloihin tulee johtaa luonnonvaloa. Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa asukkaiden varastotiloja.

may — Maanalainen väestönsuoja-, pysäköintilaitos- ja yhdyskuntateknisner huollon tila joka sijaitsee tasovälillä +0...-33 suojavyöhykkeineen. Pysäköintilaitoksen ja yhdyskuntateknisen huollon tilojen jäteilma tulee korttelialueella johtaa ylimmän kattokorkeuden yläpuolelle. Ilmanvaihtolaitteiden keskiäänitaso ei saa 25m etäisyydellä laitteesta ylittää 45dBA. Kalliotilojen läheisyydessä ei saa kaivaa tai louhia siten, että siitä aiheutuu haittaa kalliotiloille.

mah — Osittain korttelialueiden alla oleva maanalainen yleiseen käyttöön tarkoitettu huoltokatu ja sen aputiloja. Katu on otettava huomioon korttelialueiden perustusrakenteissa. Alueelle saa rakentaa myös muiden maanalaisten tilojen käytävä.

map-2 — Maanalainen pysäköintilaitos, joka sijaitsee tasovälillä +0...-50 suojavyöhykkeineen. Pysäköintilaitoksen jäteilma tulee korttelialueella johtaa ylimmän kattokorkeuden yläpuolelle. Ilmanvaihtolaitteiden keskiäänitaso ei saa 25m etäsyydellä laitteesta ylittää 45dBA. Kalliotilojen läheisyydessä ei saa kaivaa tai louhia siten, että siitä aiheutuu haittaa kalliotiloille.

may — Alueen osa, johon saa sijoittaa porras-, hissi- ja teknisen huollon- ja ilmanvaihtokuilun maanalaisista tiloista. Mikäli samalla rakennusalalla on useampia merkintöjä, tulee kuilurakenteet yhdistää tähän toiseen rakennukseen.

Rakennukseen jätettävä sijainnittaan ohjeellinen kulkuaukko, joka toimii pelastustienä ja joka on varustettava portilla.

Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

32dBA — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden autoliikenteen melua vastaan on oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla dBA.

le — Leikkialueeksi, erityisesti päiväkotikäyttöön varattu ohjeellinen alueen osa.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen tai pysäköintihalliin. Jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteitä saa sijoittaa myös pihamaalle.

Katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden tulee sopia koko rakennuksen ulkonäköön.

Tuuligeneraattorien, aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Tontin rajaseinässä saa olla ikkunoita ja muita aukkoja, jollei naapuritontilla ole tällä kohdalla rakennusalaa.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina on istutettava puin ja pensain.

Välimerenkadun varrella ilmanvaihtoa ei saa järjestää kadun puolelta.

Pysäköintitiloissa on oltava koneellinen ilmanvaihto. Jäteilmahormit tulee sijoittaa rakennuksiin. Hormit ja poistumistiet saa rakentaa kerrosalan lisäksi. Ilmanvaihtolaitteiden melutaso ei saa 25m etäisyydellä laitteesta ylittää 45dBA.

ma-1-merkityissä maanalaisissa tiloissa tulee kattorakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä ottaa erityisesti huomioon leikkipihan toimintoihin ja kalusteisiin sekä pihan kasvi- ja puuistutuksiin tarvittavien pintarakenteiden ja kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Maanalaisissa tiloissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Jos rajaseinää ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitellessa käsitellä korttelia yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Muuntamot tulee sijoittaa autohallien yhteyteen.

AL-1- korttelialueen tontille tulee varata kullekin yksi vähintään 1,2m syvä, 1,8m leveä ja 2,2m korkea kadun suuntaan avautuva, ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten.

Pilaantuneet maa-alueet on selvitettävä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

AL-1-KORTTELI/ALUETTA KOSKEE LISÄKSI:

- rakennusten katutasossa saa olla liike-, toimisto-, harraste- ja kokoontumistiloja sekä sosiaalisia palvelutiloja.

- Välimerenkadun varrella olevat maantasokerrokset tulee varata liike-, myymälä-, näyttely- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi koko julkisivun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä.

- saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20m2 ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

- asukkaiden varastot ja yhteistilat kuten säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja harrastetilat lukuun ottamatta jätehuoneita saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

- harraste- ja kokoontumistilat saa rakentaa tonttien yhteisiksi.

- asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varasto- ja jätehuoltotilat ja vähintään seuraavat yhteistilat:
  - talopesula 1 kpl / tontti ja kuivaustilat 10 m2 / 20 asuntoa.
  - harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asuntoalasta

- Välimerenkadun varrella tulee toisen kerroksen kerroskorkeuden olla vähintään 3,6m ja se saadaan rakentaa joko toimistotiloiksi tai asunnoiksi.

- rakennusten ylimpiin kerroksiin liittyville edellisen kerroksen katonosille on rakennettava kattoterassja.

- kattoterasseille saa rakentaa katoksia ja pergoloita.

- parvekkeet saavat olla vain osittain rakennusrungon ulkopuolella. Parvekkeet on lasitettava.

- rakennusten julkisivujen on oltava pääosiltaan paikalla muurattuja tai paikalla muurattuja ja rapattuja. Julkisivuissa on käytettävä värejä riittävien kontrastien aikaansaamiseksi.

- porrashuoneesta tulee olla yhteys sekä kadulle että pihalle. Suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9m syvennykseen.

- asunnon lattian tulee olla asuntojen pääikkunoiden kohdalla vähintään 0,4m kadun tai puiston maantasoa korkeammalla.

- asuntokohtaisen pihatason tulee olla vähintään 0,4m rakennusten yhteisen pihatason, katutason tai puiston tason yläpuolella.

- tontille 20817 saa johtaa maanalaisesta pysäköintilaitoksesta porras- ja hissiyhteyden. hätäpoistumistien sekä sijoittaa rakennusalalle ilmanvaihtokuilun, jossa jäteilma tulee johtaa ylimmän kattokorkeuden yläpuolelle.

- pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, leikki- ja oleskelutilat on rakennettava tonttien yhteisiksi. Pihat on jäsenneltävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi. Sisäpihalle tulee olla vähintään yksi esteetön yhteys katualueelta ulkotilassa. Istutuksissa ei saa käyttää pihatason yläpuolelle kohoavia istutusaltaita.

- korttelipihoille johtavat pelastustiet sekä muut esteettömät kulkuaukot on rajattava katutilasta teräsrakenteisin portein.

- tontin katualueisiin liittyvien julkisten ulkotilojen pintamateriaaleina on käytettävä samoja tai vastaavan laatutason mukaisia paikalle soveltuvia materiaaleja kuin viereisillä katualueiden aukioilla on käytetty.

TONTIN AUTOPAIKKAMÄÄRÄYKSET:

Asuinkerrostalot	1 ap / 125 k-m2
Opiskelija-asuntolat	1 ap / 240 k-m2
Muut asuntolat	1 ap / 300 k-m2
Toimistot, enintään	1 ap / 350 k-m2
Myymälät, enintään	1 ap / 120 k-m2
Koulut, enintään	1 ap / 800 k-m2
Sisäliikuntatilat, enintään	1 ap / 100 k-m2
Muut julkiset tilat, enintään	1 ap / 350 k-m2
Hotellit, enintään	1 ap / 350 k-m2

- jos tontilla on vuokra-asuntoja, voidaan niiden osalta toteuttaa autopaikkoja 20% määräyksiä vähemmän.

- jokaista tonttia varten tulee osoittaa yksi pysäköintipaikka, joka on varattu liikuntaesteisille.

AUTOPAIKKOJEN JA AJOYHTEYKSIEN SIJOITTAMINEN AL-1-KORTTELIALUEELLA:

- autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitoksiin, ellei muita paikkoja ole erikseen asemakaavassa osoitettu. Autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueille.

- ajoyhteydet korttelialueen alla oleviin pysäköintilaitoksiin on järjestettävä rakennusten kautta.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: NN (=N43)

Korttelin kulmapisteidenkoordinaatit (ETRS-GK25)

20	817	1	1	25495326.824	6671777.091
20	817	1	3	25495366.548	6671738.668
20	817	1	4	25495384.626	6671726.033
20	817	1	5	25495370.845	6671709.115
20	817	1	7	25495313.464	6671686.014
20	817	1	8	25495311.936	6671688.714
20	817	1	9	25495291.645	6671677.230
20	817	1	11	25495258.851	6671735.172
20	817	1	12	25495259.984	6671739.261

KERROSALALASKELMA

Kerrosala on laskettu 250mm seinärakenteen mukaan.

YHTEENVETO KVC

rak.oikeus *	23 000,0	kem²	(kaavan sallima)
KVC1, käytetty kerrosala *	14 563,0	kem²	(käytetty rakennusoikeus)
KVC2, käytetty kerrosala *	8 435,0	kem²	(käytetty rakennusoikeus)
Käyttämätön RO *	2,0	kem²	

YHTEENVETO KÄYTETYSTÄ RAKENNUSOIKEUDESTA: KVC 1

Muu kuin asunto kem² *	2 867,5	kem²
Asunto kem² *	10 895,5	kem²
Rak.oik perrash kem² *	800,0	kem²

YHTEENVETO MUUSTA KUIN RAKENNUSOIKEUDELLISISTA (RO) KERROSALASTA: KVC 1

Erillinen perrash. kem² *	2 913,5	kem²	(ei lasketa rakennusoikeuteen)
Aputila kerroksissa kem² *	2 720,5	kem²	(ei lasketa rakennusoikeuteen)

Kerrosala (250mm seinärakenne)

	16676,5	kem²	Katutaso	1.krs	2.krs	3.krs	4.krs	5.krs	6.krs	7.krs	8.krs
Kulttuurikeskus / RO	**2 867,5**	**kem²**									
Kulttuuri (sis. galleria & kahvila) *	906,5	kem²	906,5								
Liiketila *	297,0	kem²	297,0								
Kasvatus *	664,0	kem²		664,0							
Järjestötoiminta *	1 000,0	kem²		1000,0							
Asunto-kerrosala / RO	**10 895,5**	**kem²**									
HITAS (Yhtensä)	**5 994,5**	kem²	0,0	157,0	979,5	1003,5	1079,0	922,5	1079,0	479,0	295,0
A-porras: Asiljee / vuokra *	1 447,0	kem²			319,5	244,0	319,5	163,0	319,5	81,5	0,0
D-porras: HITAS *	2 885,5	kem²		111,0	471,5	471,5	471,5	471,5	471,5	242,0	175,0
E-porras: Ryhmärak. *	1 063,0	kem²			99,0	198,5	198,5	198,5	198,5	85,0	85,0
E-porras: Artisthemmet *	599,0	kem²		46,0	89,5	89,5	89,5	89,5	89,5	70,5	35,0
ARA (yhtensä) *	**4 901,0**	**kem²**	**0,0**	**0,0**	**844,0**	**844,0**	**844,0**	**844,0**	**844,0**	**504,5**	**176,5**
B-porras: ARA B *	1 304,5	kem²			237,5	237,5	237,5	237,5	237,5	117,0	0,0
C-porras: ARA C (opiskelija) *	3 596,5	kem²			606,5	606,5	606,5	606,5	606,5	387,5	176,5
Porrashuoneet / RO *	**800,0**	**kem²**	**80,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**20,0**
RO-kuulumaton kerrosala (250mm seinärakenne)		kem²	Katutaso	1.krs	2.krs	3.krs	4.krs	5.krs	6.krs	7.krs	8.krs
Erillinen porrashuone	**2 913,5**	**kem²**	**142,0**	**174,5**	**514,0**	**414,0**	**416,5**	**415,0**	**417,5**	**391,0**	**29,0**
Kulttuurikeskus *	212,5	kem²	106,5	106,0							
A-porras *	646,5	kem²			127,0	106,0	106,0	106,0	106,0	95,5	
B-porras *	412,5	kem²			103,5	62,5	62,5	62,5	62,5	59,0	
C-porras *	861,5	kem²			164,5	139,5	139,5	139,5	139,5	139,0	
D-porras	495,0	kem²	35,5	31,5	84,5	70,5	70,5	70,5	70,0	62,0	
E-porras	285,5	kem²		37,0	34,5	35,5	38,0	36,5	39,5	35,5	29,0
F-kuilu	**140,5**	**kem²**	**0,0**	**110,5**	**10,0**	**5,0**	**5,0**	**5,0**	**5,0**	**0,0**	**0,0**
Aputilat	**2 720,5**	**kem²**	**1739,0**	**252,0**	**118,5**	**10,0**	**10,0**	**10,0**	**10,0**	**196,0**	**375,0**
Kulttuurikeskus *	1 221,0	kem²	1221,0								
A-porras *	157,0	kem²								25,5	131,5
B-porras *	143,5	kem²								35,0	108,5
C-porras *	230,0	kem²			10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	80,0	100,0
D-porras	675,0	kem²	518,0	101,5						55,5	
E-porras	294,0	kem²		150,5	108,5						35,0

Kokonaiskerrosala

	14214,0	kem²	Katutaso	1.krs	2.krs	3.krs	4.krs	5.krs	6.krs	7.krs	8.krs
Kulttuurikeskus	**2 913,5**	**kem²**									
Kulttuuri (sis. galleria & kahvila) *	921,0	kem²	921,0								
Liiketila *	297,5	kem²	297,5								
Kasvatus *	684,5	kem²		684,5							
Järjestötoiminta *	1 010,5	kem²		1010,5							
Asunto-kerrosala	**11 300,5**	**kem²**									
HITAS (Yhtensä)	**6 225,0**	**kem²**	**0,0**	**165,5**	**1015,5**	**1042,0**	**1117,0**	**961,0**	**1117,0**	**497,0**	**310,0**
S-porras: Asiljee / vuokra *	1 496,5	kem²			328,5	253,5	328,5	172,5	328,5	85,0	0,0
D-porras: HITAS *	3 002,5	kem²		116,0	490,5	490,5	490,5	490,5	490,5	250,0	184,0
E-porras: Ryhmärak. *	1 085,0	kem²			100,0	201,5	201,5	201,5	201,5	89,5	89,5
E-porras: Artisthemmet *	641,0	kem²		49,5	96,5	96,5	96,5	96,5	96,5	72,5	36,5
ARA (yhtensä) *	**5 075,5**	**kem²**	**0,0**	**0,0**	**874,5**	**874,5**	**874,5**	**874,5**	**874,5**	**501,5**	**185,0**
B-porras: ARA B *	1 341,5	kem²			244,5	244,5	244,5	244,5	244,5	119,0	0,0
C-porras: ARA C (opiskelija) *	3 734,0	kem²			630,0	630,0	630,0	630,0	630,0	399,0	185,0

RO-kuulumaton kerrosala

		kem²	Katutaso	1.krs	2.krs	3.krs	4.krs	5.krs	6.krs	7.krs	8.krs
Erillinen porrashuone	**2 943,0**	**kem²**	**144,0**	**177,0**	**516,5**	**416,5**	**419,0**	**417,5**	**420,0**	**403,0**	**29,5**
Kulttuurikeskus *	216,5	kem²	108,0	108,5							
A-porras *	661,5	kem²			129,0	108,0	108,0	108,0	108,0	100,5	
B-porras *	417,5	kem²			104,0	63,0	63,0	63,0	63,0	61,5	
C-porras *	865,5	kem²			164,5	139,5	139,5	139,5	139,5	143,0	
D-porras	495,5	kem²	36,0	31,5	84,5	70,5	70,5	70,5	70,0	62,0	
E-porras	286,5	kem²		37,0	34,5	35,5	38,0	36,5	39,5	36,0	29,5
F-kuilu	**146,5**	**kem²**	**0,0**	**114,5**	**10,0**	**5,5**	**5,5**	**5,5**	**5,5**	**0,0**	**0,0**
Aputilat	**2 812,5**	**kem²**	**1801,5**	**262,5**	**118,5**	**10,0**	**10,0**	**10,0**	**10,0**	**207,0**	**383,0**
Kulttuurikeskus *	1 313,5	kem²	1266,5	47,0							
A-porras *	161,5	kem²								27,5	134,0
B-porras *	147,0	kem²								36,5	110,5
C-porras *	235,5	kem²			10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	83,5	102,0
D-porras	653,5	kem²	535,0	59,0						59,5	
E-porras	301,5	kem²		156,5	108,5						36,5

AUTOPAIKKALASKELMA

Porras	Käyttötarkoitus	Kaavan vaatimus	Kaavan mukaan	Toteutettavat
	Kulttuuri	enintään 1/ 350	enintään 2	1
	Liiketila	enintään 1/ 120	enintään 3,8	1
	Koulut	enintään 1/ 800	enintään 0,8	0
	Muut julkiset tilat	enintään 1/ 350	enintään 2,9	2
A	Asiljee / vuokra	1/ 125 -20%	8,7	9
B	ARA / vuokra	1/ 125 -20%	8,3	8
C	Opiskelija-asunnot	1/ 240	15,0	15
D	HITAS	1/ 125	23,1	23
E	Artisthemmet / vuokra	1/ 125 -20%	4,8	5
	Ryhmärakennuttaminen	1/ 125	8,5	9

Toteutettavat autopaikat yhteensä 73, joista tontilla 10 ja pysäköintiluolassa 63. Pysäköintiluolaan sijoitetaan myös saman korttelin muiden tonttien autopaikat.

RAKENNUSTEN PALOLUOKKA ON P1.
ERILLISEN PIHAVARASTON PALOLUOKKA ON P3.

- 20 · 20817 · 6
- UUDISRAKENNUS
- K V A R T E R E T V I C T O R I A / K V C I
- VÄLIMERENKATU 14-16
  00220 HELSINKI

- -
- PÄÄPIIRUSTUS
- ASEMAPIIRUSTUS · 1/500

· 26.06.2014 13.10.2014 30.10.2014

· KVCI_team

001

ARKKITEHTITOIMISTO STEFAN AHLMAN ARKITEKTBYRÅ OY
• KALEVANKATU 18 SISÄPIHA • PUH. 020 757 9911 • ark@stefanahlman.fi
• 00100 HELSINKI • FAX. 020 757 9912 • www.stefanahlman.fi

KVC 1

714g - PÄIVÄKODIN LUONNOS 1/200

25.02.2015

• KALEVANKATU 18, SISÄPIHA, 00100 HELSINKI • KALEVAGATAN 18, GÅRDEN, 00100 HELSINGFORS
• LY 236 497 69 • www.stefanahlman.fi • ark@stefanahlman.fi • PUH / TEL 020 757 9911

	Lpk PÄRLAN / kalusteet ja varusteet alustavasti hankesuunnitelmaa varten 25.2.2015				
	I KOTIPESÄT				
	Tila	**m2**	**Kalusteet**	**kpl / jm**	**Huomautukset**
1002	**Ryhmätila / ruokailu**	**44**			
			Komerokaappeja	2 kpl	Syv. 400
			Kiinnityspintoja	*10 m2*	Määrä arkkitehdin ehdotus mukaan
			Ripustuslistaa	4 jm	
			Vesipiste, pöytä-seinäkaapit	2 jm	Taso altaineen rst
					Yläkaapeissa suorat ritilähyllyt
			Verhokiskot		
			Säleverhot		
1003	**Ryhmätila / lepo**	32			
			Komerokaappeja	3 kpl	S.600, l.400
			Kiinnityspintoja	10 m2	
			Ripustuslistaa	4 jm	
			Ripustuskiskoja katossa	15 jm	
			Verhokiskot		
			Säleverhot		
1004	**Ryhmätila / lepo**	32			
			Kuten tila 1003		
1005	**Ryhmätila / ruokailu**	45			
			Kuten tila 1002		
1006	**Ryhmätila / lepo**	47			
			Kuten tila 1003		
1007	**Ryhmätila / ruokailu**	31			
			Kuten tila 1002		
1008	**Wc- /pesutila**	13			
			Wc-allas	3 kpl	Normaalikorkeus
			Käsienpesuallas	3 kpl	Elektroniset hanat (riittävä juoksuputki)
			Bidetta	1 kpl	
			Korokkeet lapsille		*Käyttäjän hankinta*
			Suihkuallas + tukitangot	1 kpl	Suihkuallas Kavika 7130 600x600
			Pottahylly	3 jm	Sovella
			Peilit	3 kpl	
			Wc-paperitelineet	3 kpl	Kiinnitys seinälle (klaffi)
			Paperipyyhetelineet	2 kpl	
			Koukusto	1 kpl	Kylpypyykkeille
			Saippua-annostelijat	2 kpl	
			Pikkukorit hygieniapyyhkeille	2 kpl	Pestäville kangaspyyhkeille 20x20, *pyyhkeet käyttäjän hankinta*
			Hoitopöytä	1 kpl	Seinälle taittuva
			Säilytystilaa		Vaipat yms, avohylly (Sovella)
			Roska-astia	1 kpl	
1009	**Wc- /pesutila**	**7**			
			Wc-allas	2 kpl	Normaalikorkeus
			Käsienpesuallas	2kpl	Elektroniset hanat (riittävä juoksuputki)
			Korokkeet lapsille		*Käyttäjänhankinta*
			Bidetta-allas + sekoittaja	1 kpl	
			Peilit	2 kpl	
			Wc-paperitelineet	2 kpl	

			Paperipyyheteline	1 kpl	
			Koukusto	1 kpl	
			Saippua-annostelijat	1 kpl	
			Pikkukorit hygieniapyyhkeille	1 kpl	Pestäville kangaspyyhkeille 20x20, *pyyhkeet käyttäjän hankinta*
			Säilytystilaa		
			Roska-astia	1 kpl	
1010	**Wc- /liikuntaesteiset**	5,4			
			Wc-allas	1 kpl	Normaalikorkeus + käsituet
			Käsienpesuallas / inva-allas	1kpl	Elektroniset hanat (riittävä juoksuputki)
			Koroke lapsille	*1 kpl*	*Käyttäjänhankinta*
			Bidetta-allas + sekoittaja	1 kpl	
			Peilit	1 kpl	
			Wc-paperitelineet	1 kpl	
			Paperipyyheteline	1 kpl	
			Koukusto	1 kpl	
			Saippua-annostelijat	1 kpl	
			Pikkukorit hygieniapyyhkeille	1 kpl	Pestäville kangaspyyhkeille 20x20, *pyyhkeet käyttäjän hankinta*
			Roska-astia	1 kpl	
1011	**Wc- /pesutila**	13			
			Wc-allas	2 kpl	Normaalikorkeus
			Käsienpesuallas	2 kpl	Elektroniset hanat (riittävä juoksuputki)
			Bidetta-allas + sekoittaja	1 kpl	
			Korokkeet lapsille	*2 kpl*	*Käyttäjän hankinta*
			Suihkuallas + tukitangot	1 kpl	Suihkuallas Kavika 7130 600x600
			Pottahylly	2 jm	
			Peilit	2 kpl	
			Paperipyyhetelineet	1 kpl	
			Wc-paperitelineet	2 kpl	Kiinnitys seinälle (klaffi)
			Koukusto	1 kpl	Kylpypyykkeille
			Saippua-annostelijat	2 kpl	
			Pikkukorit hygieniapyyhkeille	2 kpl	Pestävät kangaspyyhkeet 20x20
			Hoitopöytä	1 kpl	Seinälle taittuva
			Säilytystilaa		Vaipat yms
			Roska-astia	1 kpl	
1012	**Eteinen / aula (15,3+3**	85			
			Vaatenaulakot	24 jm	300mm/ tilapaikka, tilapaikat noin 77
			Peilit	2 kpl	Kokovartalo peilit
			Ilmoitustaulut	2 kpl	
			Vaatekoukusto	x kpl	Vierailijat, henkilökunta,
1013	**Märkäeteinen**	8,9			
			Vaatekaapit / henkilökunta	*2 kpl*	*Otettu kantaa ettei tarvita 29.10.14*
			Komerokaappeja, varavaatteet	*1 kpl*	*Otettu kantaa ettei tarvita 29.10.14*
			Kuivauskaapit	1-2 kpl	koko 600x1200, kondenssikuivaus+lämpöpumppu
			Vaatetankoa	4 jm	
			Saapashyllyä	8 jm	200 mm/tilapaikka
			Rst-allas / kuravaatteiden pesu	600x600	Pesuharja + hiekanerotus + lattiaritilä
			Koukustot ja valutustelineet		
			Pukemispenkki	*1-2 kpl*	*Käyttäjän hankinta*
			Ilmoitustaulu		

1018	**Märkäeteinen**	14			
			Kuten tila 1013		
	II LASTEN YHTEISTILAT				
	Tila	**m2**	**Kalusteet**	**kpl / jm**	**Huomautukset**
1014-15	**Pienryhmätila /**	**13**			
	verstas - paja		Rst-taso + pöytä ja seinäkaapit	1 kpl	Jalkarakenne rst
			Paperipyyheteline	1 kpl	
			Komerokaapit	3-4 kpl	Lukolliset
			Kiinnityspintaa	2 m2	
			Kiskoja tai verkkoa katossa	4 jm	Töiden kuivatus yms
			Ritilähyllyjä	6 jm	
			Koukkulistaa	4 jm	
			Säleverhot		
			Verhokiskot		
1016	Varasto				
			Varastohyllyt, Sovella	x jm	Tuolien varastointi
1017	Sali / lepotila	58			
			Liikuntavälinekiskot	x jm	Kattokiskot
			Puolapuut	7 osaa	
			Valkokangas		Kiinnitys kattoon varaston eteen
			Komerokaapit	4 kpl	
			Näyttömötekniikka		Videotykkivaraus, kaapelointi
			Pimennysverhot		Käsikäyttöiset
			Verhokiskot		
			Säleverhot		
1019	Pienryhmätila	13			
			Kiinnityspintaa	2 m2	
			Verhokiskot		
			Säleverhot		
	III HENKILÖKUNTATILAT				
	Tila		**Kalusteet**	**kpl / jm**	**Huomautukset**
1020	Toimisto /kotikeittiö	20			
			Liesi	1 kpl	Kotikone
			Liesituuletin	1 kpl	Kotikone
			Pöytäkaapit & seinäkaapit	2,8 jm	
			Rst-allastaso + työtasoa	yht 2,8	
			Jääkaappi + pakastelokero	1 kpl	Kotikone
			Ap-kone	1 kpl	Kotikone
			Mikro ja kahvinkeitin		Tilavaraus ja liitännät
			Paperipyyheteline	1 kpl	
			Saippua-annostelija	1 kpl	
1021	Työhuone	11			
			Kiinnityspintaa	2 m2	
			Verhokiskot		
			Säleverhot		
1024	Sostila / N	11			
			Pukukaapit	10 kpl	Pukukaappien tilalle lokerot+vaatenaul.
1025	Wc / S				
			Wc-allas	1 kpl	
			Käsienpesuallas + bidetta	1kpl	Elektroninen hana

			Peili + hylly	1 kpl	
			Wc-paperiteline	1 kpl	Jumbo
			Paperipyyheteline	1 kpl	
			Koukusto	1 kpl	
			Saippua-annostelijat	1 kpl	Dispenso
			Roska-astia	1 kpl	
1026	Sostila / M	8,1			
			Koukkunaulakko		
			Pukaapit	2 kpl	
			Naulakko	1 kpl	
1027	Wc / S				
			Kuten tila 1025		
	IV HUOLTOTILAT				
	Tila	**m2**	**Kalusteet**	**kpl / jm**	**Huomautukset**
1022	**Varasto**	**8**			
			Varastohyllyt		**Sovella**
1023	Siivous- ja vaatehuolto	11			
			Rst-allastaso + iso allas	1 kpl	jossa pikalukitus letkulle
			pöydän alla ritilähyllyt	2 kpl	rst
			Pöytä + seinäkaaappeja	x jm	
			Pesukone + jalusta	1 kpl	Pieni laitoskone, jossa linko
			Kuivausrumpu + jalusta	1 kpl	Pieni Laitoskone
			Komerokaapit	2 kpl	Likavaatteet
			Hyllytilaa, Sovella		Välineille ja aineille
			Saippuannostelija +käsihuuhde	1 kpl	Dispenso
	Tila	**m2**	**Kalusteet**	**kpl / jm**	**Huomautukset**
1023	Siivous- ja vaatehuolto		Jatkoa…….		
			Paperipyyheteline	1 kpl	
			Välineteline	1 kpl	Pitkävartiset telineet
			Imurin letkuteline	1 kpl	Tila imurille, lattiakoneelle, siivousvaunuille !!!
			Oskarinoksa	2 kpl	
			Käsinetelineet	2 kpl	
			Roskapussiteline	1 kpl	
			Kannellisia muovilaatikoita		*Säilytykseen, käyttäjän hankinta*
			Koukusto	1 kpl	
			Kaapit	3 kpl	Puhtaalle pyykille varastossa
1028	Keittiö	45			
			Keittiösuunnitelman mukaan		
1029	Tuulikaappi		Keittiösuunnitelman mukaan		
1030	Kylmiö		Keittiösuunnitelman mukaan		
1031	Kuivavarasto		Keittiösuunnitelman mukaan		
1033	Käytävä	22			

VASTUUNJAKOTAULUKKO PÄIVÄKOTI Daghemmet Pärlan

Koskee Tilakeskuksen vuokraamaa osaketilaa. pvm. 13.2.2015
Taulukoa käytetään vuokrasopimuksen liitteenä.

Vuokratun kohteen osoite: Livornonkatu 2 00220 Helsinki

Vuokranantajan yhteyshenkilö:	Rasmus Ritamäki	puh.	040 936 9699
Tilakeskuksen yhteyshenkilö:	Marjut Rantapuro	puh.	09 310 21025
Käyttäjän yhteyshenkilö:	Camilla Zakowski	puh.	09 310 44802

Tilakeskus hoitaa vastuullaan olevat tehtävät käyttäjäpalveluna opetusvirastolle.

	Kunnossapito- ja hoitovastuu			
KIINTEISTÖN OSA TAI SIINÄ OLEVA LAITE	Vuokranantaja	Vuokralainen	Käyttäjä	
	Stiftelsen Kvarteret	Tilakeskus	Opetusvirasto	
	hankkii ja ylläpitää	hankkii ja ylläpitää käyttäjä-palveluna	hankkii ja ylläpitää	Huomautuksia
RAKENTEET				
vesikatto (koko rakenne)	X			
ala-, väli- ja yläpohja (koko rakenne)	X			
ulkoseinä (koko rakenne)	X			
seinät, pilarit, palkit (painumat, muut halkeamat kuin hiushalkeamat)	X			
märkien huonetilojen vesieristeet	X			
sisärappaukset, tasoitepinnat ja puu- tms. verhoukset, alakatot	X			käyttäjä vastaa toiminnallisista muutostöistä ja palauttaa vuokraamansa tilan alkuperäiseen kuntoon vuokrasopimuksen loputtua
sisäpuoliset maalaukset, tapetointi, ym. lattia- ja seinäpinnoitteet	X			käyttäjä vastaa toiminnallisista muutostöistä ja palauttaa vuokraamansa tilan alkuperäiseen kuntoon vuokrasopimuksen loputtua
OVET				
ulko-ovien rakennevika tai käyntihäiriö (huoneisto-, terassi- tai parvekeovi)	X			
huoneiston sisäväliovien heloitus- ja maalausviat sekä käyntihäiriöt		X		
ovensulkimet ja aukipitolaitteet	X			
ovien tiivistys	X			
palo-oven rakennevika tai käyntihäiriö (sulkeutuminen)	X			
IKKUNAT				
ikkunoiden ulko- ja sisäpuolen sekä välitilan kunnossapito ja maalaus	X			ei koske lasitusta tai ilkivaltaa
ulko- ja sisäpuitteiden käynti sekä heloitus	X			
ikkunan aukipitolaitteet	X			
ikkunoiden ja ovien umpiolasielementit	X			
ikkunoiden ja ovien lasitus	X			
ikkunapuitteiden tiivistys				
sälekaihtimet, pimennysverhot	X			ulkoikkunoissa; muut käyttäjähankintoja
KIINTEÄT KALUSTEET JA LAITTEET				ks. kohta, jossa lueteltu toimintaan liittyvät kalusteet ja laittee
kaapistot, komerot, lokerikot ja varastohyllyt (kiinteät)	X			
vaatekomerot ja naulakot (kiinteät)	X			
ikkunalaudat, näyteikkunatasot	X			
ikkunaverhotanko, verhokisko	X			
liesikupu, huuva (alkuperäinen)	X			
pesupöydät ja -tasot	X			
kiintokalusteiden lisäykset		X		

KIINTEISTÖN OSA TAI SIINÄ OLEVA LAITE	Kunnossapito- ja hoitovastuu			Huomautuksia
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Käyttäjä	
	Stiftelsen Kvarteret	Tilakeskus	Opetusvirasto	
	hankkii ja ylläpitää	hankkii ja ylläpitää käyttäjä-palveluna	hankkii ja ylläpitää	
VESI-, VIEMÄRI- ja VESILÄMMITYSLAITTEET				
vesi- ja jätevesisopimus	X			
huoneistokohtainen vesimittari	X			vedenkulutus laskutetaan mittauksen mukaan tai veloitetaan arvioperusteisesti
patteriventtiilit ja -termostaatit	X			
lavuaarit, pesu- ja suihkualtaat	X			
vesihanat ja sekoittimet sekä käsisuihku	X			
wc-istuin, säiliö ja huuhtelulaitteet	X			
viemäritukokset ja viemärikaivojen tyhjennys	X			yhtiö laskuttaa käyttäjän aiheuttamat tukokset
putkistovuodot	X			
vesilukko ja lattiakaivo (korjaus, uusiminen ja avaus)	X			vuokralainen vastaa puhdistuksesta siivouksen yhteydessä
rasvanerotuskaivon tyhjennys		X		yhtiö voi hoitaa tyhjennyksen laskua vastaan
hiekanerotuskaivon tyhjennys		X		yhtiö voi hoitaa tyhjennyksen laskua vastaan
pyykinpesukone ja kuivausrumpu sekä kuivauskaapit	X			kiinteistön alkuperäiset; uusiminen tilak hankinta
pesukoneen ja kuivausrummun letkut ja liitäntäputket	X			kiinteistön alkuperäiset; uusiminen tilak hankinta
KIINTEISTÖN LÄMMITYS				
lämmityssopimukset	X			
putkistot (sulut, säätöventtiilit, kannattimet)	X			
huoneen lämpötilan perussäätö	X			
vesilämmityslaitteet (lämpöpatterit, varaajat, lattialämmitys)	X			
patterit (venttiilit, termostaatit ja kannattimet)	X			
SÄHKÖLAITTEET				
sähkösopimukset (käyttösähkö)			X	Käyttäjä tekee oman sähkösopimuksen, kun kohteessa on alamittaus. Vaihtoehtoisesti kulutus veloitetaan arvioperusteisesti.
huoneiston sisäiset kiinteät sähköjohdot sekä jakokeskus	X			
jakokeskus (varoketaulu)	X			
sähkömittari - alamittari	X			
kytkimet, katkaisijat ja pistorasiat	X			
kiinteät valaisimet	X			käyttäjä vastaa omista irto- ja kalustevalaisinhankinnoista ja niiden lamppujen hankinnasta ja vaihdosta
kiinteiden valolähteiden lamppujen hankinta ja vaihto		X		
yhteisantennilaitteet	X			
sähkökäytt. ovikello ja ovisummeri	X			tuleeko koodilukija? Opev selvittää
sähkölämmityslaitteet, lämmityskaapelit ja säätimet	X			
ovipuhallin	X			
kiinteät kotikeittiölaitteet ja -varusteet	X			kiinteistön alkuperäiset; uusiminen tilak hankinta
henkilöstötilojen jääkaapit, astianpesukoneet ja liedet	X			kiinteistön alkuperäiset; uusiminen tilak hankinta
siivous- ja huoltokeskusten kiinteästi asennetut koneet laitteet	X			kiinteistön alkuperäiset; uusiminen tilak hankinta
mikrouuni, kahvinkeitin			X	
näyttämötekniikkavaraus =sähkö- ja av-kaapelointi	X			varusteet käyttäjän hankinta; ks. kohta toimintaan liittyvät järjestelmät
videotykki; hankinta ja sen asennus		X	X	käyttäjä hankkii, tilakeskus asentaa
huoneiston irralliset sähkölämmityslaitteet			X	

KIINTEISTÖN OSA TAI SIINÄ OLEVA LAITE	Kunnossapito- ja hoitovastuu			Huomautuksia
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Käyttäjä	
	Stiftelsen Kvarteret	Tilakeskus	Opetusvirasto	
	hankkii ja ylläpitää	hankkii ja ylläpitää käyttäjä-palveluna	hankkii ja ylläpitää	
ILMANVAIHTO JA HORMIT				
ilmanvaihtokoneisto (kokonaisuudessaan) sekä siihen liittyvä automatiikka	X			
ilmanvaihto - perussäätö	X			
ilmanvaihto - suodattimet	X			
ilmanvaihto - venttiilien puhdistus	X			käyttäjä tekee pintapuhdistuksen
ilmanvaihto - kanavien nuohous	X			
ilmanvaihto - rasvahormien nuohous	X			
ilmanvaihto - rasvasuodattimien puhdistus			X	keittiöhenkilökunta tekee
huoneistossa sijaitsevat kanaviston varusteet	X			
liesikupu, huuva	X			kiinteistön alkuperäiset; uusiminen tilak hankinta
erilliset huoneilman jäähdytyskoneet ja suodatinlaitteet yms.		X		asennukseen tarvitaan yhtiön lupa; toimitaan kaupungin sisäilmatyöryhmän ohjeistuksen mukaisesti
PIHA-ALUEET				
piha-aita, portit ja ajopuomit	X			
nurmikko	X			
pensaat, puut, kukkaistutukset, kukkalaatikot	X			
pihavarastot ja -katokset, terassit	X			
kiinteät pihakalusteet ja -varusteet (myös pienroska-astiat)	X			
päiväkodin käytössä olevat kiinteät ulkoleikkivälineet; hankinta ja uusiminen alkuper.	X			
päiväkodin käytössä olevat kiinteät ulkoleikkivälineet; uusiminen erilaiseksi kuin alkuper.		X		
päiväkodin käytössä olevat kiinteät ulkoleikkivälineet; huolto ja tarkastukset		X		tilakeskus vastaa määräaikaistarkastuksista sekä hoidosta ja huoltokorjauksista
hiekkalaatikon hiekka		X		
pihavalaistus ja pistorasiat, myös lampunvaihdot	X			
pyörätelineet	X			
ulko-opasteet ja liikennemerkit	X			
päiväkodin erillinen nimiopaste ulkoseinässä		X		tilakeskuksen mallin mukainen
PUHTAANAPITO				
ulkoalueiden puhtaanapito	X			kulkuteiden tulee olla esteettömät
jäteputkikeräysjärjestelmä	X			kiinteistön jätehuollon hoitaa putkikeräysyhtiö; käyttäjää laskutetaan erillissopimuksen mukaan
kulkuväylän hiekoitus ja lumityöt	X			kulkuteiden tulee olla esteettömät
kattolumien ja jääpuikkojen poisto ja tarvittaessa poiskuljetus	X			
tekniset tilat	X			
vuokralaisen käytössä olevin omien tilojen siivous			X	sisältää kuramatot
yhteiskäyttöisten tilojen siivous	X			

KIINTEISTÖN OSA TAI SIINÄ OLEVA LAITE	Kunnossapito- ja hoitovastuu			Huomautuksia
	Vuokranantaja	Vuokralainen	Käyttäjä	
	Stiftelsen Kvarteret	Tilakeskus	Opetusvirasto	
	hankkii ja ylläpitää	hankkii ja ylläpitää käyttäjä-palveluna	hankkii ja ylläpitää	
TURVA- JA VALVONTAJÄRJESTELMÄT				
pelastussuunnitelma	X		X	käyttäjän tekee omien tilojen osalta ja yhtiö koko kiinteistöstä
rikosilmoitusjärjestelmät		X		käyttäjän omistamat ja hallinnoimat järjestelmät
rikosilmoitusjärjestelmät		X		integroidut järjestelmät (huolimattomuudesta aiheutuneet hälytykset laskutetaan käyttäjältä)
kameravalvontajärjestelmä (ulkokuori)	X			valvoo sisäänkäyntejä
kulunvalvonta; varaus	X			asennetaan vain yhdelle ovelle
alkusammutuskalusto - pikapaloposti ja sammuttimet sekä merkinnät	X			kiinteistön alkuperäiset; uudet hankinnat tilak
alkusammutuskalusto	X			lakisääteisessä palotarkastuksessa määrätyt alkusammutuskalustot kuuluvat yhtiölle; päiväkotitilojen lisä- ja täydennyshankinnat vuokralaiselle
muu erikseen hankittu alkusammutuskalusto		X		
poistumis- ja varapoistumistiemerkkivalojärjestelmä ja merkinnät	X			
palovaroitinjärjestelmä	X			
turva- ja opastevalaistus	X			
MUUT LAITTEISTOT				
hissit ja niiden huollot sekä tarkastukset	X			
ATK-yleiskaapelointi	X			
ATK-järjestelmä			X	laitteet ja operaattorit (poislukien kaapelointi)
lukitus: yleiset tilat ja reitit, jotka ovat yhtiön sarjassa	X			myös sähkölukot
lukitus: käyttäjän omien tilojen sisäovien mekaaniset lukot	X			lisälukituksen hoitaa tilak
lukitus: uudelleensarjoitus		X		Yhtiö hoitaa laskua vastaan. Ohjelmoitavien iLoq avainten hallinta (koodaus ja luovutus) tapahtuvat Tilakeskuksen toimesta.
lukitus: lisäavaimet		X		Yhtiö hoitaa laskua vastaan. Ohjelmoitavien iLoq avainten hallinta (koodaus ja luovutus) tapahtuvat Tilakeskuksen toimesta.
postilaatikko	X			
opasteet sisällä	X			mm. huonenimet ja tilanumerot
MUUTA				
rakennukseen kohdistuva ilkivalta	X			käyttäjä vastaa irtaimistostaan ja toiminta-aikana kiinteistölle tapahtuvasta, omasta toiminnasta aiheutuvasta ilkivallasta ja vahingoista
jätehuolto- muu kuin ongelmajätteet	X			kiinteistössä putkikeräysjärjestelmä
jätehuolto- ongelmajätteet			X	
tietosuojattu jäte			X	
käyttäjän toimintaan liittyvä vartiointi			X	henkilövartiointi vuokralaisella / piirivartiointi / hälytyksiin liittyvä vartiointi
liputus	X			liputus virallisina ja kaupungin määrääminä liputuspäivinä liputusohjeiden mukaisesti

	Kunnossapito- ja hoitovastuu			
KIINTEISTÖN OSA TAI SIINÄ OLEVA LAITE	Vuokranantaja	Vuokralainen	Käyttäjä	Huomautuksia
	Stiftelsen Kvarteret	Tilakeskus	Opetusvirasto	
	hankkii ja ylläpitää	hankkii ja ylläpitää käyttäjä-palveluna	hankkii ja ylläpitää	
TOIMINTAAN LIIITTYVÄT JÄRJESTELMÄT, LAITTEET, VARUSTEET				alkuper yhtiön hankinta
jakoseinät (salissa tms.)	X			lisähankinnat:tilak
liitutaulut ym. kiinnityspinnat	X			lisähankinnat:tilak
näyttämölaitteet (valaisimet, esiriput, verhot, äänentoisto, sähköiset valkokankaat)		X		
irtokalusteet (mm. ruokailu, nukkuminen, toimisto)			X	
SUURKEITTIÖLAITTEET- JA VARUSTEET				alkuper yhtiön hankinta
KYLMÄLAITTEET				
keittiösuunnitelman mukaiset laitteet ja varusteet	X			kiinteistön alkuperäiset; uusiminen tilak hankinta
UUNIT				alkuper yhtiön hankinta
keittiösuunnitelman mukaiset laitteet ja varusteet	X			kiinteistön alkuperäiset; uusiminen tilak hankinta
TARJOILULINJASTOT YM				alkuper yhtiön hankinta
keittiösuunnitelman mukaiset laitteet ja varusteet	X			kiinteistön alkuperäiset; uusiminen tilak hankinta
ASTIANPESUJÄRJESTELMÄT				alkuper yhtiön hankinta
keittiösuunnitelman mukaiset laitteet ja varusteet	X			kiinteistön alkuperäiset; uusiminen tilak hankinta
MUUT VAUNUT, TASOT JA TELINEET				alkuper yhtiön hankinta
keittiösuunnitelman mukaiset laitteet ja varusteet	X			kiinteistön alkuperäiset; uusiminen tilak hankinta
VARASTOT JA SIIVOUSKOMEROT				alkuper yhtiön hankinta
keittiösuunnitelman mukaiset laitteet ja varusteet	X			kiinteistön alkuperäiset; uusiminen tilak hankinta
TUHOLAISTORJUNTA				
Kuoriaiset, toukat yms.	X			
Jyrsijätorjunta		X		ellei käyttäjä omalla toiminnallaan ole vaikuttanut ongelman syntymiseen; esim. epäsiisteys tiloissa

Tilakeskus hoitaa vastuullaan olevat tehtävät käyttäjäpalveluna.

Siltä osin mitä ei ole mainittu tässä vastuunjakotaulukossa, noudatetaan vuokrasopimusta.

Mikäli käyttäjä velvoitteidensa laiminlyönnillä tai huolimattomuudellaan aiheuttaa jonkin laitteen tai rakenteen rikkoutumisen, on käyttäjä velvollinen kustannuksellaan korjaamaan sen.

Käyttäjän toiminnan vaatima erityisvarustelu on käyttäjän vastuulla.