

DAGHEMMET PÄRLAN

Kvarteret Victoria

TARVESELVITYS

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	brm ²
Hyötyala	551,5	hym ²
Huoneistoala	630	htm ²

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 vuokratuloja 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 rakentamishjelmassa.

0.1. Tarveselvityksen työryhmä

Opetusvirasto	Anne Salli-Suomalainen, projektiarkkitehti Camilla Zakowski, suunnittelija
---------------	---

Lisäksi työhön ovat asiantuntijoina osallistuneet:

Tilaaaja: 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 Pärlandin rakentamistarve.

1. Taustaa

Jätkäsaaren alueesta kehittyä 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 sijaitseisi 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 kiinteistöosaakeyhtiön 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 päiväkotitilaa kolmelle lapsiryhmälle. Tilat sijaitsevat pihatasossa korttelin sisäpihan puolella, jonne on sijoitettu myös päiväkodin leikkiapiha.

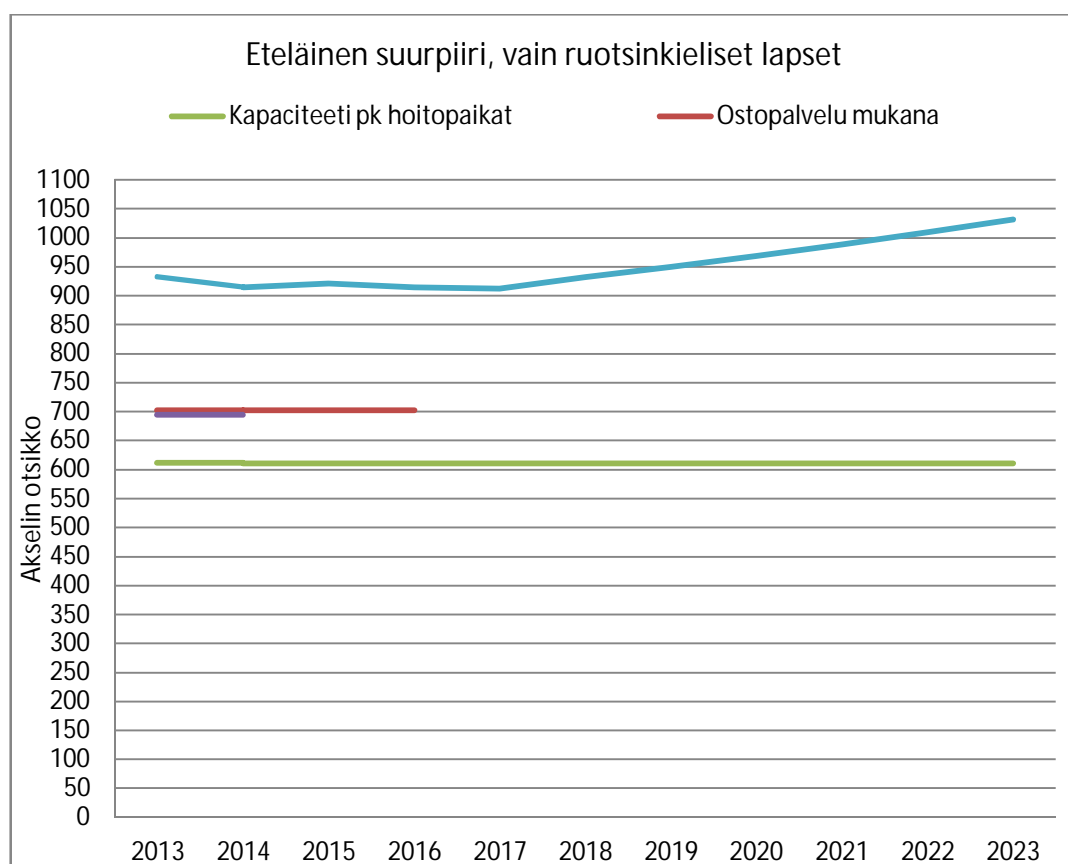
Hankkeen rakennuttajana toimii Stiftelsen Kvarteret Victoria r.s., joka vuokraa tilat kiinteistöviraston tilakeskukselle. Tilakeskuksen on tarkoitus vuokrata edelleen päiväkotitilat opetusvirastolle. Koko Victoria-korttelin rakentaminen on tarkoitus aloittaa 2015 ja tämänhetkisen aikataulun mukaan päiväkotitilat 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 Pärland tulee palvelemaan Kampin-malmin aluetta, Punavuorta sekä Lauttasaarta.

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

Hoitopaikkatarpeeseen vaikuttaa myös päiväkotit 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 Pärland tulisi myös toistaiseksi palvelemaan Lauttasaaren kasvavaa lapsimäärää. Kyse on noin 80 ruotsinkielisen lapsen lisäyksestä.

Ajoitus

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

3. Toiminnallinen suunnitelma

Daghemmet Pärlandin tavoitteena on palvella ruotsinkielisiä perheitä kohtuullisella matkalla kodistaan. Päiväkotit 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 hlö-kuntaa	olevaa hlö-kuntaa
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 –mitoitushjettä, 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 saataviksi 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 leikialueella. 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.

Päiväkodin suunnittelussa noudatetaan seuraavia suunnitteluohjeita:

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

Laatukriteerit

Peruskoulun ja päiväkodin tilojen laatukriteerit eivät olennaisesti eroa toisistaan. Suunnittelun lähtökohtina toimivat seuraavat Opetushallituksen asettamat fyysistä, psyykkistä ja sosiaalista hyvinvointia tukevan koulurakennuksen laatukriteerit hanketohtaisine 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 ti-
lannesidonnaista 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 ylläpito- vuokrasta.

Päiväkodin käyttökustannusten lisäys ilman vuokratilakustannuksia on noin 370 000 euroa vuodessa.

Henkilöstömenojen osuus käyttökustannusten lisäyksestä on noin 220 000 euroa.

Daghemmet Pärlandin 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/ht²/kk eli 14 805 euroa kuukaudessa ja 177 660 euroa vuodessa, kun huoneistoala on 630 htm². Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonnäkövero 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 Pärlandin tarveselvityksen hyväksymistä siten, että vuokratilakustannusten 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.

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 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
Pesuhuone, wc:t ja märkäeteinen 3 kpl, à 18 m ²	54	66,5	
eteinen 3 kpl à 15 m ²	45	45	
Yhteistilat			
Sali	60	57,5	sisältää salin varaston yhdistettävissä saliin tai työhuoneeseen vesipiste ja lattiakaivo lähellä wc
kotikeittiö	10	12,5	
askartelu-, pienryhmähuone	15	12,5	
pienryhmähuone	15	12,5	
Henkilökuntatilat			
Päiväkodin toimisto	10	20	it-yhteydet jos päiväkodissa hallinnollinen johtaja niin 2 KPL, 15 + 8 m ² molemmat sukupuolet huomioon 7 N, 2 M, vss
Työhuone	23	11	
Pukuhuone, wc, suihku	20	19	
Huoltotilat			
Keittiö	38	45,5	huom oma sisäänkäynti ennen kuin tiedetään, miten järjestetään tämä, varaudutaan tässä vaiheessa, että tilaan pääsee sisä- ja ulkokautta.
siivous ja vaatehuolto	10	11	
varastot	8	8,5	
Kiinteistöhoitotila	10	0	
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 suunnitelmista)	
Kylmät / ulkotilat			
Lasten ulkoleikkikitiä 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,		yhdistetty keittiöön	
lukittava keittiön sisäänkäynnin lähelle			



16.01.2014

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 jyvitetty 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.