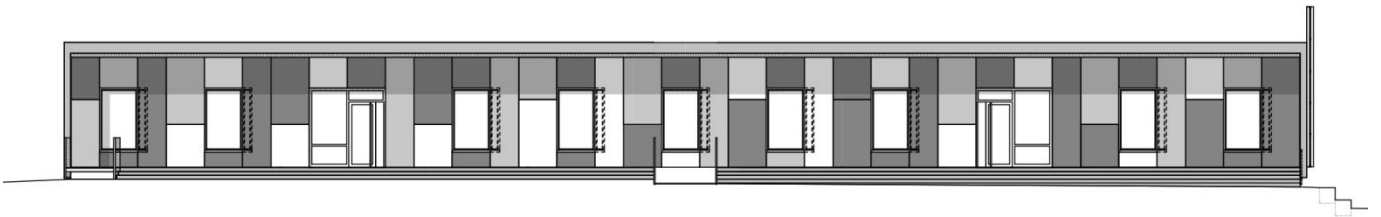


# PAVILJONKIPÄIVÄKOTI UUTELA / 2. RAKENNUSVAIHE

## TARVESELVITYS / HANKESUUNNITELMA

28.1.2013



HELSINGIN KAUPUNKI  
VARHAISKASVATUSVIRASTO  
KIINTEISTÖVIRASTO



## SISÄLLYSLUETTELO

0	TIEDOT HANKKEESTA, TIIVISTELMÄ.....	3
1	TARVESELVITYS .....	3
2	TOIMINNAN KUVAUS.....	4
3	RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS .....	5
4	LAATUTASO .....	5
5	HANKKEEN KUSTANNUKSET .....	7
6	RAHOITUSSUUNNITELMA .....	8
7	KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ .....	8
8	AIKATAULU .....	8
9	TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT .....	8
liite 1	TILAOHJELMA .....	9
liite 2	ASEMAPIIRUSTUS .....	10
liite 3	JULKISIVUT JA POHJAPIIRUSTUS.....	11
liite 4	TYÖRYHMÄ.....	12

## 0 TIEDOT HANKKEESTA, TIIVISTELMÄ

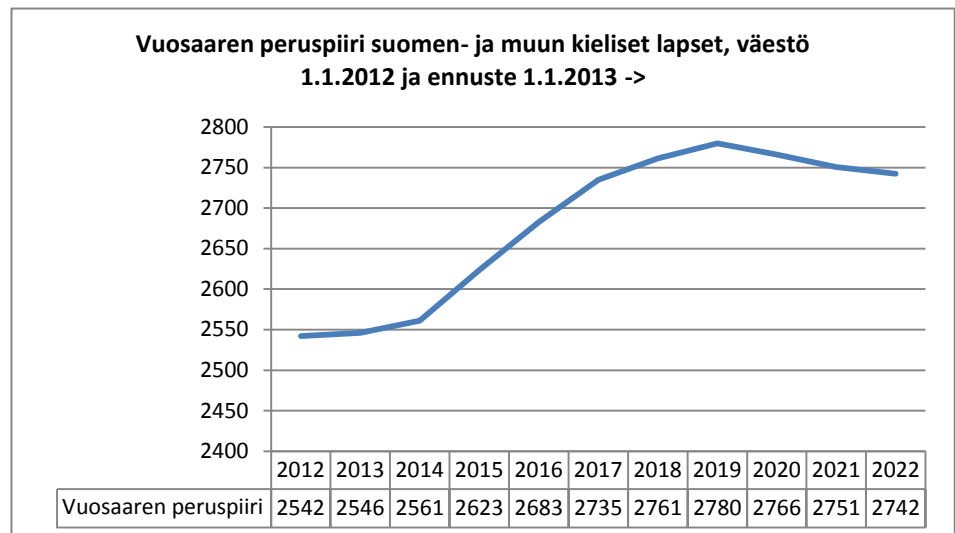
Hankkeen nimi	Paviljonkipäiväkoti Uutela 2.rakennusvaihe
Osoite	Leikosaarentie 37, 00990 Helsinki
Sijainti	Kortteli 54287 tontti 3
Laajuus	297 htm2, 357 brm2
Kustannukset	1 159 000 euroa, alv 0%. 3 246 euroa / brm2, alv 0%.
Ajoitus	3 - 7/2013

Hankesuunnitelma on laadittu kiinteistöviraston tilakeskuksen sekä varhaiskasvatusviraston yhteistyönä. Hankkeen työryhmään osallistuneet on esitetty liitteessä 4.

## 1 TARVESELVITYS

Päivähoidon vastuualueen tavoitteena on tuottaa perheiden elämäntilanteeseen sopivat päivähoitopalvelut ja taata lapsille hyvä ja turvallinen kasvuympäristö. Palvelut tarjotaan pääsääntöisesti lähipalveluperiaatteen mukaisesti asiakkaiden omalla päivähoitoalueella.

Elokuun lopussa 2011 Vuosaari - Östersundom päivähoitoalueella jouduttiin äkillisesti osoittamaan hoitopaikat noin 100 lapselle, joille oli aiemmin hankittu päivähoitopalvelut ostosopimuksella. Lasten päivähoito on väliaikaisesti järjestetty lokakuun 2011 alusta kahdessa erillisessä kaupungin ulkopuolisen tahon omistamassa tilassa, joiden pitkäaikainen vuokraaminen kaupungille ei ole tarkoituksenmukaista. Päivähoidon vastuualue on esittänyt Tilakeskukselle syksyllä 2011 korvaavien tilojen pikaisen tarpeen noin 100 lapsen hoidon järjestämiseksi. Paviljonkipäiväkoti Uutela 2:n lisäksi tarve on edelleen toiselle nykyisiä väliaikaisia tiloja korvaavalle päiväkotitalalle (63 tilapaikkaa). Vuosaarella Kurkimoision alueella on tämän toteuttamiseen soveltuva tontti ja hankkeen suunnittelu on käynnistynyt.



Uusimman väestöennusteen mukaan Vuosaaren peruspiirissä ennustetaan 1-6 v. lasten määrän lisääntyvän seuraavan kymmenen vuoden kuluessa 200 lapsella.

#### Tutkitut vaihtoehdot

Vuosaareen on valmistunut kesällä 2012 korttelitalo Kanava, jossa on päiväkotitiloja 63 tilapaikkaa, sen lisäksi keväällä 2013 valmistuu päiväkotito Omenapuisto, 70 tilapaikkaa. Näille hankkeille on tarve väestön ja palvelutarpeen kasvusta johtuen. Eikä niillä voi korvata nykyisiä tiloja. Östersundomissa on päiväkotitiloissa väljyyttä, kunnes alueen uusi rakentaminen käynnistyy. Vuosaaresta on kuitenkin noin 10 kilometriä matkaa siellä sijaitseviin päiväkoteihin julkisen liikenteen väyliä pitkin. Lisäksi sijainti on suurimmalta osin vastoin vanhempien työmatkaliikennettä.

## 2 TOIMINNAN KUVAUS

#### Toiminnalliset lähtökohdat

Paviljonkipäiväkoti Uutela 2:een suunnitellaan tilat 1-6 vuotiaille lapsille. Tilapaikkojen määrä tulee olemaan 40 tilapaikkaa.

Päiväkodin henkilökunta tulee olemaan yhteensä 6 työntekijää. Siivous- ja ruokahuollon palvelut hankitaan ostopalveluina. Paviljonki päiväkodit Uutela 1 ja Uutela 2 muodostavat kokonaisuuden, joka tullaan hallinnollisesti liittämään myöhemmin päätettävään päivähoitoyksikköön.

#### Hankkeen laajuus ja tilaohjelma

Kahden lapsiryhmän paviljonkipäiväkodin laajuus on 297 htm<sup>2</sup>, 357 brm<sup>2</sup> sekä kylmä varastoa 11,5 m<sup>2</sup>. 1. rakennusvaiheessa tehtyä pihaa laajennetaan ja alueen ulkoleikkivälineitä täydennetään.

Hankkeen tilaohjelma, asemapiirustus sekä luonnospiirustukset ovat tämän hankesuunnitelman liitteinä 1-3.

### **3 RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS**

#### Asemakaava

Tontilla on voimassa oleva asemakaava, kortteli on palvelurakennusten korttelialue.

#### Perustamisolosuhteet

Rakennus perustetaan maanvaraisesti.

#### Kunnallistekniikka

Rakennus liitetään Helsingin Veden vesi- ja viemäriverkostoihin.

### **4 LAATUTASO**

#### Toiminnallinen laatutaso

Hankkeen suunnittelun lähtökohtana on ollut erilaisille lapsiryhmille soveltava joustava tilaratkaisu. Tilojen mitoituksen sekä varusteiden ja kalustuksen suunnittelun lähtökohtana on ollut Helsingin kaupungin päiväkotien suunnitteluohjeet.

Suunnittelussa pyritään liikkumis- ja toimimisesteisten käyttäjien kannalta rakennus on esteetön.

#### Rakennustekninen laatutaso

Rakennus koostuu yhdestätoista vuokrattavasta tehdasvalmisteisesta tilaelementistä. Ulkoisesti rakennus on 1. rakennusvaiheen kaltainen tyyppipaviljonkipäiväkoti, joita on rakennettu aiemmin Helsinkiin 8 kpl. Pihajulkisivuun liittyy kolme metriä syvä katos, joka toimii sisäänkäyntitasona ja samalla katettuna ulkoleikkutilana.

Sisätiloissa käytetään kustannussyistä mahdollisimman pitkälle tehtaan vakioratkaisuja, kuitenkin niin, että Helsingin kaupungin päiväkotien suunnitteluohjeet täyttyvät oleellisimmilta osin.

Pihan yhteyteen rakennetaan leikkiväline- ja vaunuvarasto.

Rakennus perustetaan maanvaraisesti.

#### Lvi-tekniinen laatutaso

Paviljonkipäiväkoti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja sisäilman laadun osalta rakentamismääräysten uudisrakentamiselle asetetut vaatimukset.

Ilmanvaihto toteutetaan omilla tulo- ja poistoilmakoneilla, joihin liittyy poistoilman lämmön talteenotto. Keittiöllä on erillinen poistoilmapuhallin. Päätelaitteet ovat valkoisia polttomaalattuja hajottajia, venttiileitä ja säleikköjä.

Vesijohdot ovat kuparia ja viemärit muovia. Kaikki vesikalusteet ovat vakiomallisia ja ääniluokkaa 1. Tontti on liitetty Helsingin Veden vesi- ja viemäriverkostoihin. Rakennus 2:een otetaan käyttövesi rakennuksen 1 laitetilasta vesimittarin jälkeen. Rakennukseen 2 tulee oma käyttöveden jälkimittaus.

Lämmitys sekä lämminkäyttövesi tehdään sähkökattilassa. Lämpö jaetaan vesikiertoisen patteriverkoston avulla. Lisäksi märkäeteisissä ovat sähkölämmitteiset kiertoilmalämmittimet

Rakennukseen ei tule jäähdytystä. Ilmanvaihtokoneet varustetaan omilla elektronisilla yksikkösäätimillä. Kojien käyttöaikoja ohjataan erillisellä viikko/vuosikellolla.

#### Sähkötekniinen laatutaso

##### Sähkönjakelu

Rakennus liitetään nykyisen päiväkotirakennuksen sähkönjakeluverkkoon.

##### Valaistusryhmäjohtot ja valaisimet

Tilat varustetaan valaistus- ja pistorasialajohtotuksilla.

Valaistus toteutetaan pääosin elektronisilla liitäntälaitteilla varustetuilla loiste- ja pienloisteputkivalaisimilla.

Valaistusta ohjataan tilakohtaisilla läsnäoloilmaisimilla.

Ryhmätilojen himmennettäviä valaisimia ohjataan vakiovalosäädöllä varustetuilla läsnäolotunnistimilla ja ohjauspainikkeilla.

Ulkotilojen valaistuksen ohjaus liitetään nykyisen päiväkotirakennuksen ohjausryhmään.

##### Kojeet ja laitteet

Rakennuksen LVI- ja keittölaitteet varustetaan tarvittavilla ryhmäjohtoilla, käynnistinlaitteilla, kytkentä- ja liitäntäkojeilla sekä säätölaitekaapeloinneilla.

Rakennuksen LVI-laitteet liitetään väyläohjaukseen, josta hälytykset siirretään GSM-verkon kautta käyttäjille.

Pesukoneet ja kuivauskaapit varustetaan omilla ryhmäjohtoilla.

Ulkotiloihin asennetaan pistorasioita, joita ohjataan kytkimillä.

#### Turvavalaistusjärjestelmä

Tilat varustetaan poistumisreiteille asennettavilla ovimerkkivalaisimilla. Ovimerkkivalaisimina käytetään Led-lampullisia valaisimia. Rakennus varustetaan omalla turvavalokeskuksella.

#### Lämmitysjärjestelmät

Rakennus varustetaan vesikiertoisella patterilämmityksellä, joka varustetaan sähkökattilalla.

Sisäänkäyntiovet varustetaan oviverhopuhaltimilla.

Ilmanvaihtokoneet on varustettu sähköisillä tuloilmanlämmittimillä.

Lämmin käyttövesi tuotetaan sähköisellä lämminvesivaraajalla.

#### Tiedonsiirtojärjestelmät

Rakennus varustetaan omalla ristikytkentätelineellä, joka liitetään nykyisen päiväkotirakennuksen tiedonsiirtojärjestelmään.

Yleiskaapelointipisteet toteutetaan cat 6 tasoisella suojaamattomalla kaapeloinnilla.

#### Kameravalvontajärjestelmä

Rakennuksen ulkotilat varustetaan valvontakameroilla, jotka kattavat rakennuksen lähiympäristön jokaiselta sivulta.

Kameravalvontajärjestelmä liitetään nykyisen päiväkotirakennuksen tallentimeen.

#### Yhteisantennijärjestelmä

Rakennus varustetaan omalla yhteisantennijärjestelmän vahvistimella, joka liitetään nykyisen päiväkotirakennuksen järjestelmään.

#### Palovaroitin- ja rikosilmoitusjärjestelmät

Rakennus varustetaan yhdistetyllä palovaroitin- ja rikosilmoitusjärjestelmällä.

Tilat varustetaan savuilmaisimilla, palohälyttimillä, IR-liiketunnistimilla ja ovikoskettimilla, jotka liitetään nykyisen päiväkotirakennuksen hälytyskeskukseen.

Yhteishälytys johdetaan GSM-verkon kautta rakennuttajan osoittamalle huoltoliikkeelle.

## 5

### HANKKEEN KUSTANNUKSET

Kustannusarvio on 1 159 000 € alv 0%

Kausi 12/2012, RI = 135,3 ja THI = 153,6.

Neliökustannukset (alv. 0 %) 3 246 € / brutto-m<sup>2</sup>.

## **6 RAHOITUSSUUNNITELMA**

Hanke ei sisälly kaupunginvaltuuston hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamissuunnitelmaan 2013 - 2017. Rahoitukseen käytetään tilakeskuksen kohdistamattomille hankkeille myönnettyä määrärahaa.

## **7 KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ**

Kiinteistöviraston tilakeskuksen arvion mukaan paviljonki päiväkotit Uutela 2:n pääomavuokra tulee olemaan 20,84 euroa/htm<sup>2</sup> ja ylläpitoavuokra 3,50 euroa/htm<sup>2</sup> yhteensä siis 24,64 euroa/htm<sup>2</sup> kuukaudessa. Vuokra on laskettu 30 vuoden poistoajalla.

Päiväkodin käyttökustannukset ilman vuokratkustannuksia ovat yhteensä 342 978 euroa/vuosi joista henkilöstökustannusten osuus on 235 259 euroa/vuosi

Päiväkodin käynnistämiskustannusten arvioidaan olevan noin 30 000 euroa.

## **8 AIKATAULU**

Hankkeen on suunniteltu käynnistyvän talvella 2013 ja valmistuvan heinäkuussa 2013.

## **9 TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT**

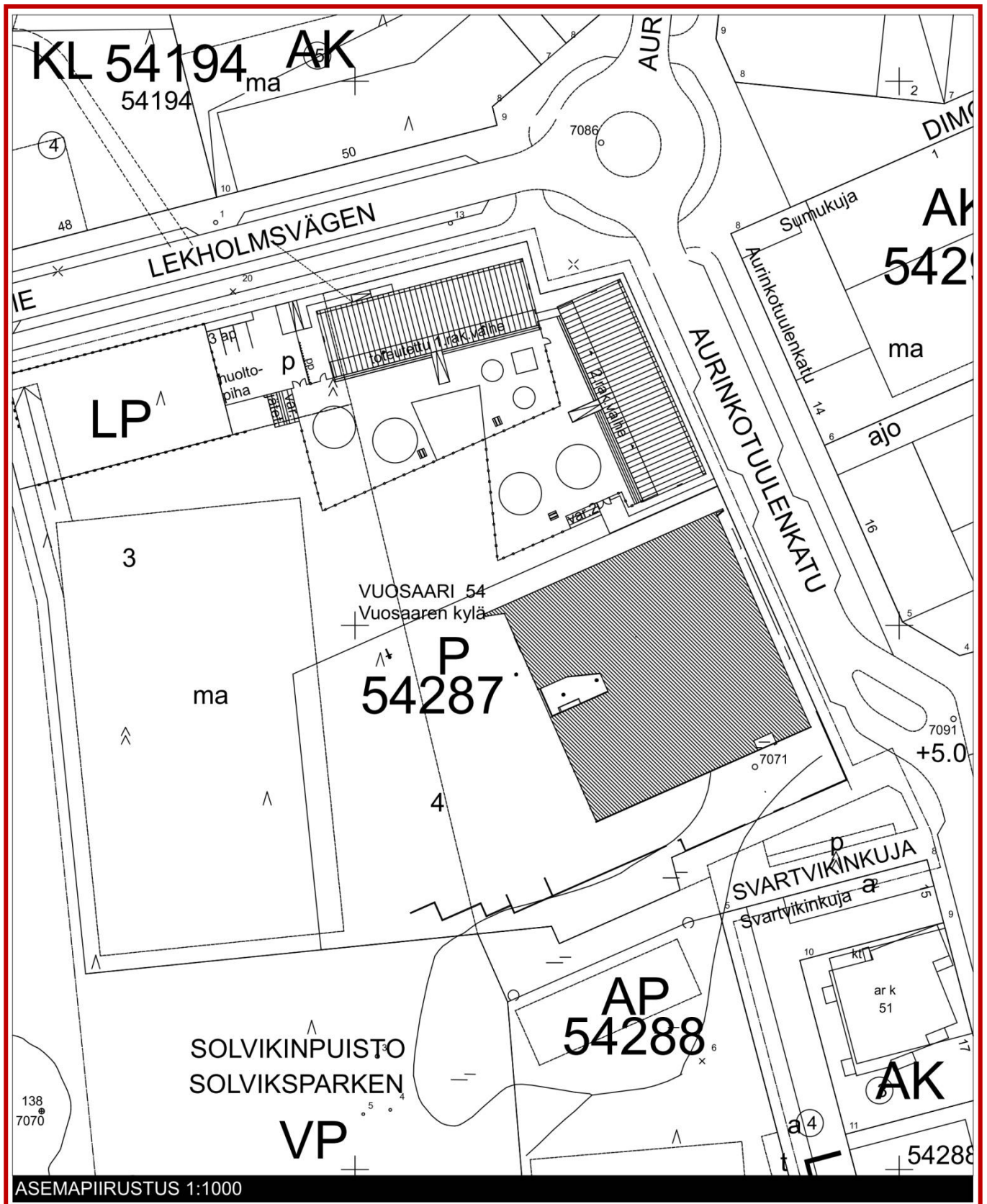
Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja ylläpidosta.



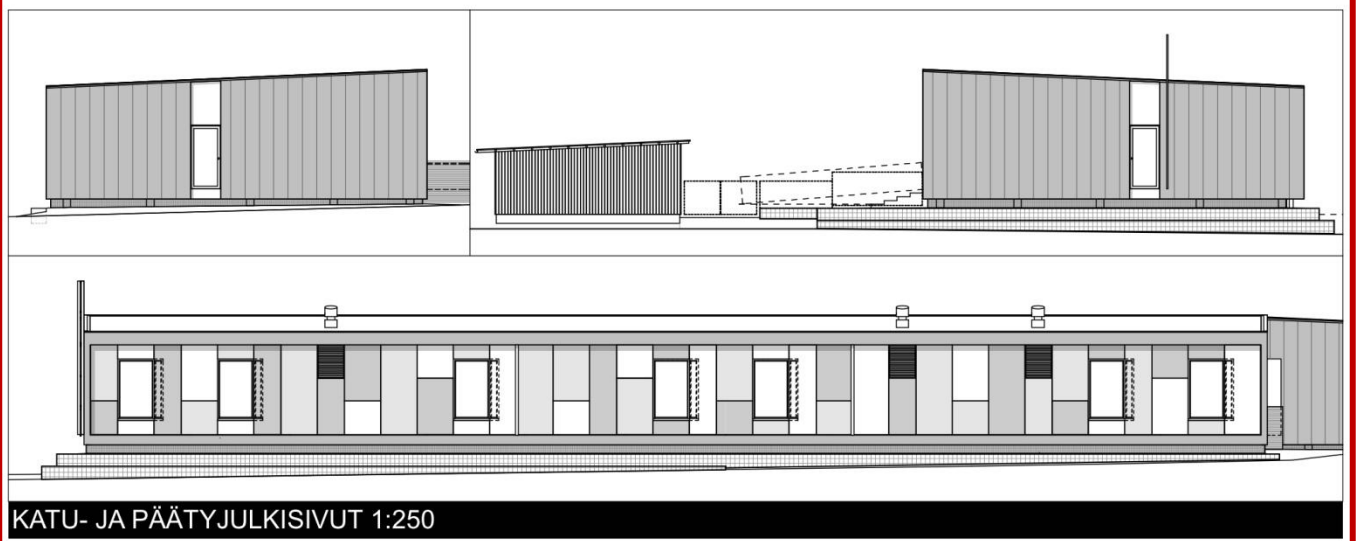
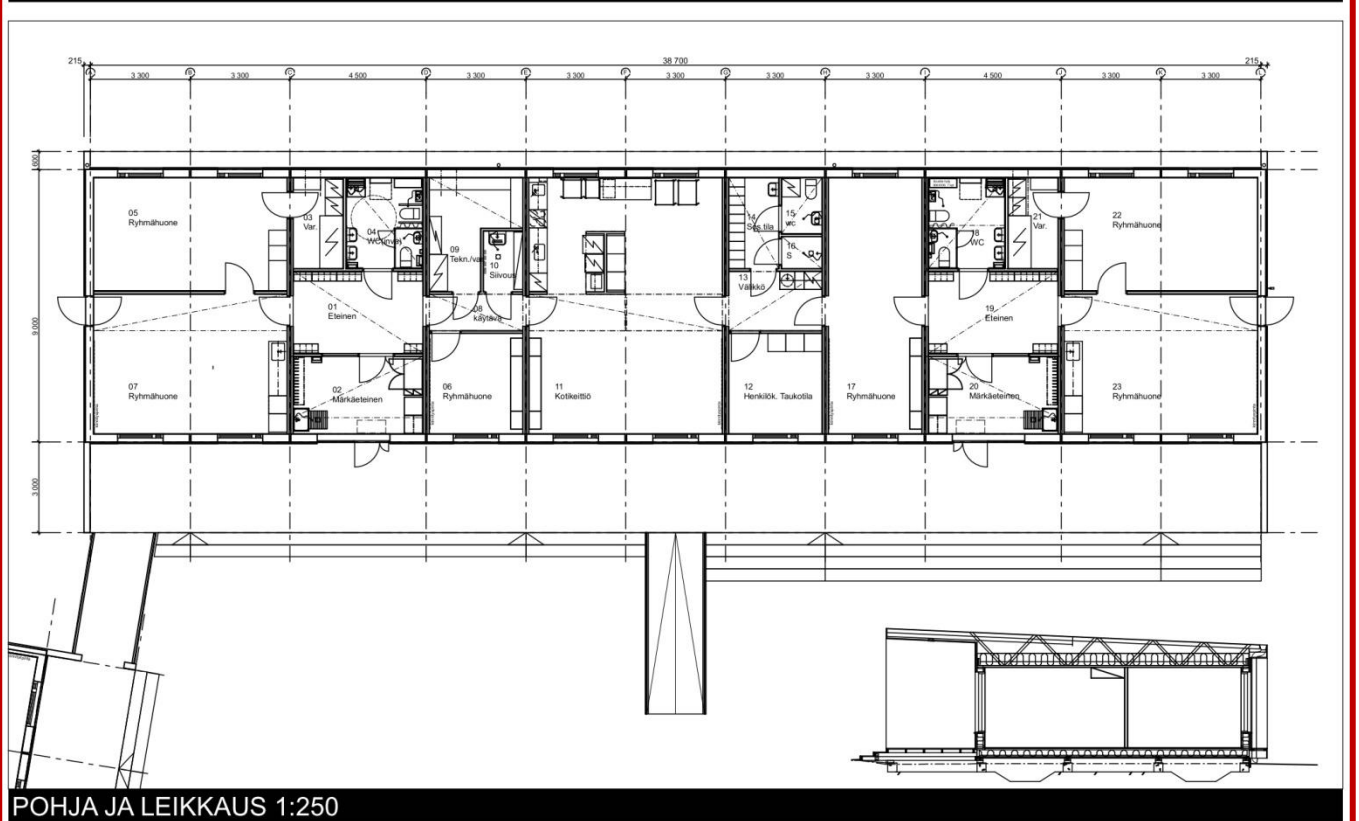
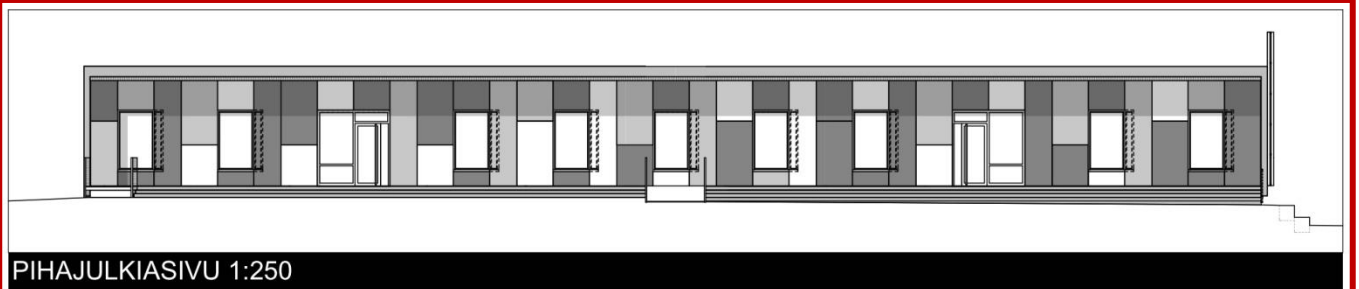
**liite 1 TILAOHJELMA**

PAVILJONKIPÄIVÄKOTI UUTELA, 2. RAKENNUSVAIHE			
TILAOHJELMA 23.8.2012			
PÄIVÄKODIN TILAPAIKAT 2x21 = 42 PAIKKAA			
TILAT	HYM2		HUOMAUTUKSET
<b>I Lasten kotialueet</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	
ryhmätilat	53,5	53,5	
pesutila, wc:t	7,5	7,5	
eteinen	11,5	11,5	
pienryhmä 1	10,5	26	
ruokailutila	15	15	yhteinen tila 30m2
märkäeteinen	11	11	
	<b>109</b>	<b>124,5</b>	
<b>lastentilat A ja B yhteensä</b>	<b>233,5</b>		
<b>II Henkilökunta- ja huoltotilat</b>			
kotikeittiö	24,5		
sos.tilat	9		
toimisto	10,5		
sk.	2,5		
varasto	5		
<b>henkilökunta- ja huoltot. Yhteensä</b>	<b>51,5</b>		
Hyötyala hym2	285		
Bruttoala brm2	357		laskettu piirustuksesta
<b>Ulkoalueet</b>			
Lasten ulkoleikkitala	605		
Sadekatosta	114		
Ulkovälinevarasto	11,5		
Jätehuoltotilat	-		Jätehuoltotila on toteutettu 1.rakennusvaiheessa
Laskennallinen huoneistoala htm2	297		hyötyala + liikennetilat
Huoneistoala htm2 / lapsi	7,0		
Kerrosala kem2 (lämmin)	357		
Kerrosala kem2 (kylmä)	14,5		
kerrosala kem2 yhteensä	371,5		

liite 2 ASEMAPIIRUSTUS



liite 3 JULKISIVUT JA POHJAPIIRUSTUS



**liite 4 TYÖRYHMÄ**

**Yhdyshenkilöt**

**A Rakennuttajat**

Kiinteistövirasto Tilakeskus Sörnäistenkatu 1, Helsinki 58 PL 2213, 00099 Helsingin kaupunki		fax 310 43264
<i>Projektin johto rakennusvaihe</i>	Arto Manninen rakennuttajainsinööri <a href="mailto:arto.manninen@hel.fi">arto.manninen@hel.fi</a>	p. 09 310 31849 040 336 1661
<i>suunnitteluvaihe</i>	Merja Sederholm Projektiarkkitehti <a href="mailto:merja.sederholm@hel.fi">merja.sederholm@hel.fi</a>	09 310 43894 040 334 2062
ISS Proko Oy PL 500 01055 ISS (Takomotie 8 A, 00380 HKI)	Eija Heinola projekti-insinööri <a href="mailto:eija.heinola@iss.fi">eija.heinola@iss.fi</a>	p. 050 309 8605
Rakennustyön valvoja		
<i>LVI-tekniset työt</i>	Olavi Kovanen LVI-asiantuntija <a href="mailto:olavi.kovanen@hel.fi">olavi.kovanen@hel.fi</a>	p. 09 310 42341
<i>Sähkötekniset työt</i>	Juha Andsten sähkörakennuttaja <a href="mailto:juha.andsten@hel.fi">juha.andsten@hel.fi</a>	p. 09 310 31858 040 178 4775
<i>Tekninen isännöitsijä</i>		

**B** Suunnittelijat

**Rakennussuunnittelu/pääsuunnittelija**

Arkkitehtitoimisto Häkli Ky  
Kuortaneenkatu 5  
00520 Helsinki

Seppo Häkli  
arkkitehti  
[hakli@arkhakli.fi](mailto:hakli@arkhakli.fi)

p. 040 5025270

**Rakennesuunnittelu**

Konstru Oy  
Ahventie 4 B  
02170 Espoo

Jorma Eskola  
Rakennesuunnittelija  
[jorma.eskola@konstru.fi](mailto:jorma.eskola@konstru.fi)

p. 09 43559510  
0400 446737

**LVI-suunnittelu**

Insinööritoimisto Äyräväinen Oy  
Malminkaari 23 A  
00700 Helsinki

Markku Lilja  
[markku.lilja@ayravainen.fi](mailto:markku.lilja@ayravainen.fi)

p. 09 7250 2519  
040 591 2285

**Sähkösuunnittelu**

Insinööritoimisto Olof Granlund Oy  
PL 59 (Malminkaari 21)  
00701 Helsinki

Kurt Holm  
[kurt.holm@granlund.fi](mailto:kurt.holm@granlund.fi)

p. 010 759 2204  
f. 010 759 2422

**Geosuunnittelu**

**C** Käyttäjän edustajat

**LPK Uutela 2**

Sosiaalivirasto  
PL 8510  
00099 Helsingin kaupunki