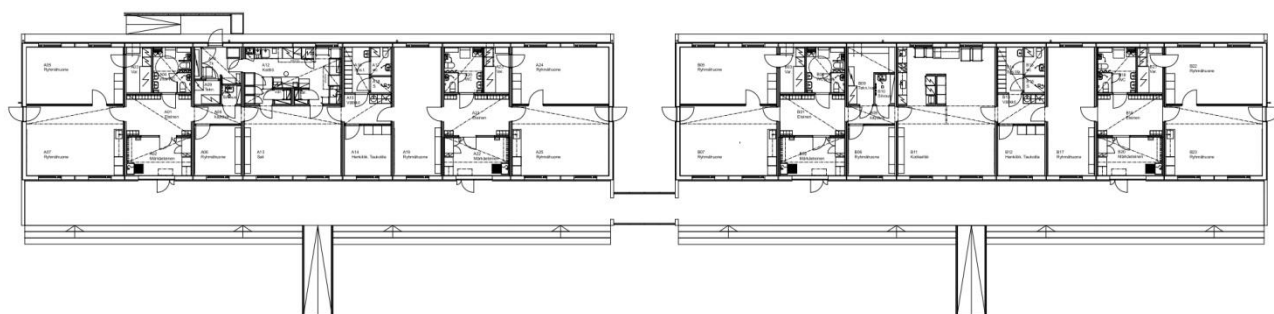


PAVILJONKIPÄIVÄKOTI TELKKÄ

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	8
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

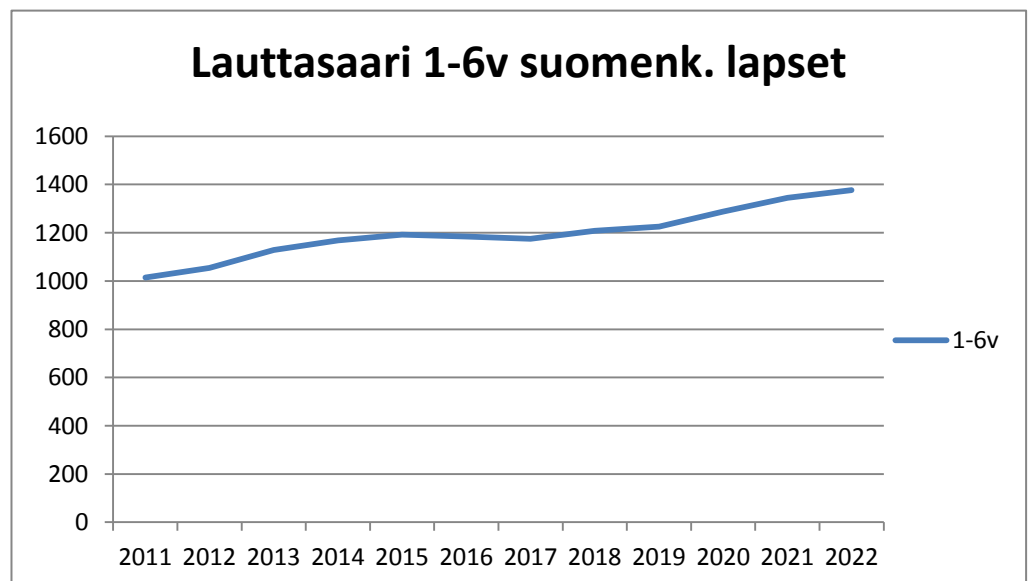
Hankkeen nimi	Paviljonkipäiväkoti Telkkä
Osoite	Meripuistotie 2a
Sijainti	Tontti 31/414-1-618 Pajalahden puisto
Laajuus	563 htm2, 684 brm2
Kustannukset	2 101 000 euroa, alv 0%
	3 072 euroa / brm2, alv 0%
Ajoitus	3 - 7/2013

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 kasvu ympäristö. Palvelut tarjotaan pääsääntöisesti lähipalveluperiaatteen mukaisesti asiakkaiden omalla päivähoitoalueella.

Lauttasaaren suomenkielinen 1-6 vuotias lapsiväestö kasvaa ennustekauden 2011 -2022 aikana n. 360 lapsella. Lapsiväestö kasvaa tasaisesti vuosittain, ainoastaan vuosina 2016 ja 2017 kasvua ei ennusteen mukaan ole.



Lauttasaareissa on tällä hetkellä n. 80 päiväkotipaikkaa tilapäisissä tiloissa, paviljonki päiväkodit Silkkiuikku 1 ja 2. Päiväkoti Lunni (42 tilapaikkaa) valmistuu vuoden 2014 alussa Vattuniementielle.

Kampinmalmi - Lauttasaari-Töölö päivähoitoalueella sijaitsevan päiväkotin Lapinlahden tiloista joudutaan luopumaan rakennuksessa v. 2013 alkavan peruskorjauksen vuoksi. Lapinlahdesta siirtyvien Lauttasaarelaisten lasten, sekä muutenkin jatkuvaan ja akuuttiin palvelutarpeen kasvuun Lauttasaareissa, tarvitaan edelleen nopeita ratkaisuja ja erilaisia tilavaihtoehtoja. Tähän tarpeeseen on edelleen tilapäisratkaisuksi suunniteltu paviljonkipäiväkoti Telkkä (80 tilapaikkaa).

Paviljonkipäiväkoti Telkän rakentamisaikataulun myöhentymisen vuoksi ja päiväkotipaikkaa jo alkukeväästä tarvitseville eivät Lauttasaaren olemassa olevat päiväkotipaikat riittäneet joten PK Lapinlahteen lisättiin pikaisesti tammikuussa 40 lapsen ryhmät, joilla saatiin akuutit paikan tarvitsijat päivähoitoon. Kaikki ovat Lauttasaaresta ja tietävät siirtyvänsä Telkkään heti kun se valmistuu.

Tutkitut vaihtoehdot

Lauttasaareissa on päivähoitotilanne jo vuosien ajan ollut todella kriittinen, jonka johdosta Kaupunkisuunnitteluvirasto on pitkään etsinyt tonttia uudelle päiväkotirakennukselle. Selvityksen tuloksena käynnistetään asemakaavamuutostyö Isokaaren varrelle Lauttasaaren yhteiskoulun vastapäiselle tontille, tarkoituksena rakentaa sinne pysyvä päiväkotin, (n.150 paikkaa), omalle tontilleen.

2 TOIMINNAN KUVAUS

Toiminnalliset lähtökohdat

Paviljonkipäiväkotiin Telkkään suunnitellaan tilat 1-6 vuotiaille lapsille, yhteensä 80 tilapaikkaa Päiväkodille haetaan viiden vuoden tilapäinen rakennuslupa.

Päiväkodin henkilökuntaa tulee olemaan yhteensä 12. Siivous ja ruokahuollon palvelut hankitaan ostopalveluina. Paviljonkipäiväkoti Telkkä tullaan hallinnollisesti liittämään myöhemmin päätettävään päivähoitoyksikköön.

Hankkeen laajuus ja tilaohjelma

Neljän lapsiryhmän paviljonkipäiväkodin laajuus on 563 htm², 684 brm² sekä jätehuone 12,5m² ja kylmää leikkiväline- ja vaunuvarastoa 23 m². Lisäksi on oma aidattu piha ja ulkoleikkivälineet.

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

3 RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS

Asemakaava

Alue on puistoa ja sillä on voimassa oleva asemakaava. Rakennuspaikka on tällä hetkellä leikkipuisto. Päiväkodin sijoittumisesta puistoalueelle on alustavasti sovittu sekä kaupunkisuunnitteluviraston että katu- ja puisto-osaton kanssa.

Perustamisolosuhteet

Rakennus voidaan perustaa maanvaraisesti.

Kunnallistekniikka

Rakennus liitetään Helsingin Veden vesi- ja viemäriverkostoihin.

4 LAATUTASO

Toiminnallinen laatutaso

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

Liikkumis- ja toimimisesteisten käyttäjien kannalta rakennus on esteetön.

Rakennustekninen laatutaso

Tilapäinen rakennus koostuu kahdestakymmenestä kahdesta vuokrattavasta tehdasvalmisteisesta tilaelementistä. Rakennus on tyyppipaviljonkipäiväkoti, joita on jo rakennettu Helsinkiin aiemmin kahdeksan kappaletta.

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

Pihalle rakennetaan ulkovälinevarastot ja jätehuone.

Rakennukset 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 lämmöntalteenotto. 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 A:han otetaan käyttövesi rakennuksen B laitetilasta vesimittarin jälkeen. Rakennukseen A tulee oma käyttöveden jälkimittaus.

Lämmitys sekä lämminkäyttövesi tehdään sähkökattilassa. Lämpö jaetaan vesikiertoisen lattialämmitysverkoston avulla. Tiloissa, joissa ei ole lattialämmitystä, ovat sähköpatterit. Lisäksi märkäeteisissä ovat sähkölämmitteiset kiertoilmalämmittimet.

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

Sähkötekniinen laatutaso

Sähkönjakelu ja keskuskes

Rakennus liitetään omana liittymänä jakeluyhtiön sähköverkkoon. Tiloihin asennetaan sähköenergian jälkimittauksella varustettu pääkeskus, josta syötetään myös keittiö- ja LVI-laitteita palvelevia erillisiä ryhmäkeskuksia. Liittymiskaapeliojaan asennetaan maadoituselektrodi.

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. Katoksen valaistusta ohjataan pääkeskuksesta hämärä- ja kellokytkimen kautta.

Kojeet ja laitteet

Rakennuksen LVI- ja keittiölaitteet varustetaan tarvittavilla ryhmä johdoilla, käynnistilaitteilla, kytkentä- ja liitäntäkojeilla sekä säätölaitekaapeloinneilla.

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

Pesukoneet ja kuivauskaapit varustetaan omilla ryhmä johdoilla.

Ulkotiloihin asennetaan pistorasioita, joita ohjataan kytkimillä.

Lämmitysjärjestelmät

Rakennus varustetaan vesikiertoisella lattialämmityksellä, joka varustetaan sähkökattilalla.

Sisäänkäyntiovet varustetaan oviverhohuhtimilla.

Ilmanvaihtokoneet on varustettu sähköisillä tuloilmanlämmittimillä.

Lämmin käyttövesi tuotetaan sähköisellä lämminvesivaraajalla.

Turvavalaistusjärjestelmä

Tilat varustetaan poistumisreiteille asennettavilla ovimerkkivalaisimilla.

Ovimerkkivalaisimina käytetään Led-lampullisia valaisimia.

Rakennukset varustetaan omilla turvavalokeskuksilla.

Tiedonsiirtojärjestelmät

Rakennuksen teleyhteyksiä varten asennetaan kuituyhteys teleoperaattorin verkosta. Talokaapeli liitetään yleiskaapelointijärjestelmän kerrosjakamoon.

Yleiskaapelointipisteet toteutetaan cat 6 tasoisella suojaamattomalla kaapeloinnilla.

Kameravalvontajärjestelmä

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

Kamerat liitetään omaan tallentimeen.

Järjestelmä varustetaan tallenteiden etäkatselumahdollisuudella vähintään kahdesta pisteestä.

Yhteisantennijärjestelmä

Rakennuksiin asennetaan antennijärjestelmä maanpäällisten digitaalisten radio- ja TV-lähetysten sekä analogisten radiolähetysten vastaanottoa varten.

Palovaroitin- ja rikosilmoitusjärjestelmät

Rakennukset varustetaan yhdistetyllä palovaroitin- ja rikosilmoitusjärjestelmällä.

Tilat varustetaan savuilmaisimilla, palohälyttimillä, IR-liiketunnistimilla ja ovikoskettimilla, jotka liitetään yhteiseen keskusyksikköön.

Järjestelmä varustetaan GSM-pohjaisella hälytyksensiirtojärjestelmällä.

Hälytystensiirtojärjestelmä

Rakennus varustetaan hälytystensiirtojärjestelmällä, joka välittää siihen liitetyt hälytykset langattoman GSM-puhelinverkon kautta rakennuttajan huoltoyhtiön valvomoon.

5 HANKKEEN KUSTANNUKSET

Kustannusarvio on 2 101 000 € alv 0%
Kausi 12/2012, RI = 135,3 ja THI = 153,6.

Neliökustannukset (alv. 0 %) 3 072 € / brutto-m².

6 RAHOITUSSUUNNITELMA

Talonrakennushankkeiden rakennusohjelmassa 2013-2017 on hankkeella vuodelle 2013 ylitysoikeutena osoitettu 700 00 euroa. Rahoituksen loppuosaan käytetään tilakeskuksen kohdistamattomille hankkeille myönnettyä määrärahaa.

7 KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ

Kiinteistöviraston tilakeskuksen arvion mukaan paviljonkipäiväkotikoti Telkän pääomavuokra tulee olemaan 23,11 euroa/htm² ja ylläpitoavuokra 3,50 euroa/htm² yhteensä siis 26,91 euroa/htm² kuukaudessa. Vuokra on laskettu 30 vuoden poistoajalla. Vuokrahinnassa on oletettu, että päiväkotikoti puretaan ja siirretään 5 vuoden jälkeen toiseen kohteeseen ja sinne rakennetaan piha-alue.

Päiväkodin käyttökustannukset ilman vuokratkustannuksia ovat yhteensä 718 845 euroa/vuosi joista henkilöstökustannusten osuus on 525 609 euroa/vuosi

Päiväkodin käynnistämiskustannusten arvioidaan olevan noin 60 000 euroa.

8 AIKATAULU

Hankkeen on suunniteltu käynnistyvän talvella 2013 ja valmistuvan heinäkuussa 2013.

9 TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

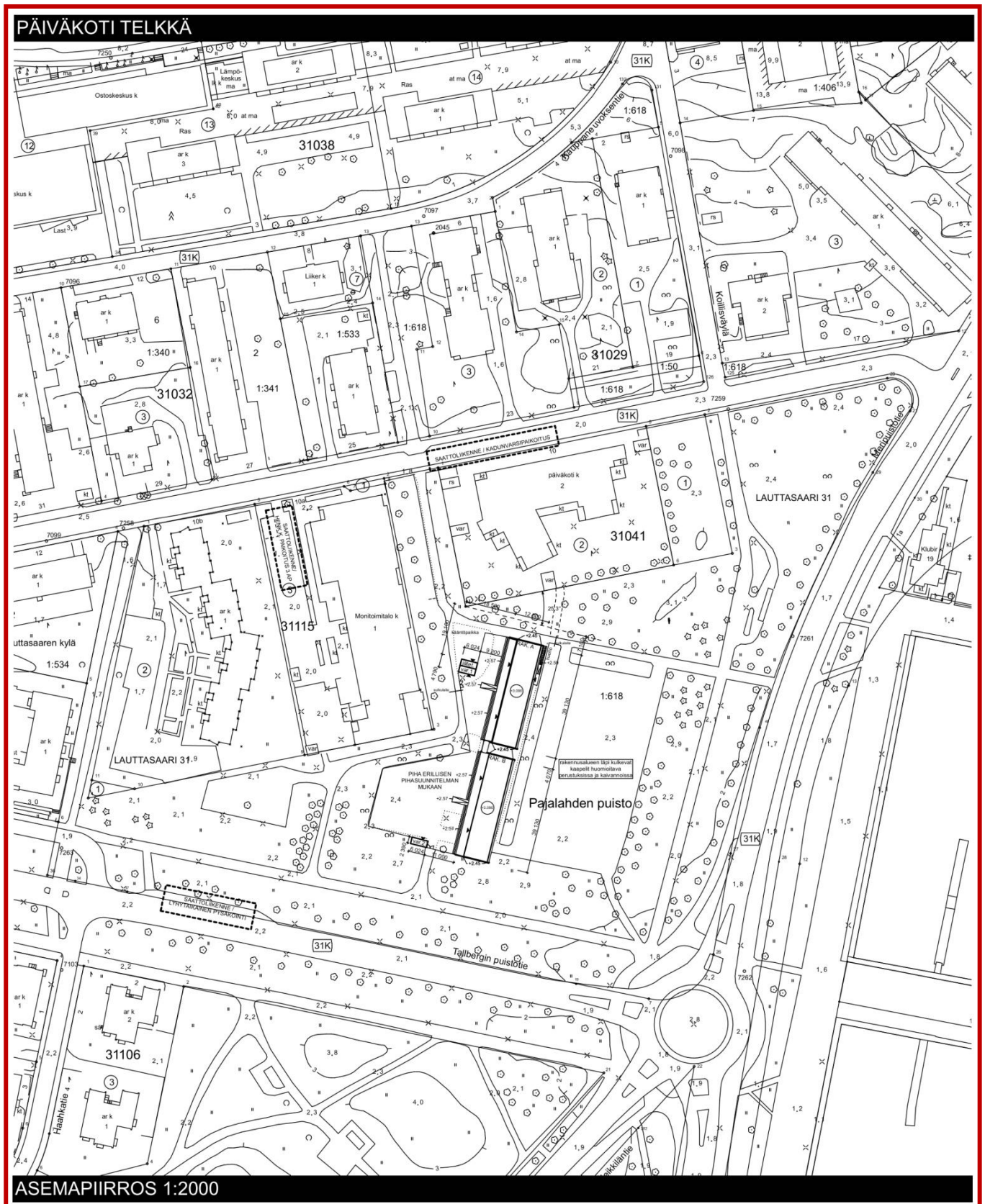
Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja ylläpidosta.

liite 1 TILAOHJELMA

PAVILJONKIPÄIVÄKOTI TELKKÄ					
TILAOHJELMA 23.8.2012					
PÄIVÄKODIN TILAPAIKAT 2x20 + 2x20 = 80 PAIKKAA					
TILAT	HYM2				HUOMAUTUKSET
	RAKENNUS A		RAKENNUS B		
	ryhmä A	ryhmä B	ryhmä A	ryhmä B	
I Lasten kotialueet					
ryhmätilat	53,5	53,5	53,5	53,5	
pesutila, wc:t	7,5	7,5	7,5	7,5	
eteinen	11,5	11,5	11,5	11,5	
pienryhmä 1	10,5	26	10,5	26	
ruokailutila	15	15	15	15	RAK.A, yht. tila 30m2; RAK B, yht. tila 30m2
märkäeteinen	11	11	11	11	
	109	124,5	109	124,5	
lastentilat A ja B yhteensä	467				
II Henkilökunta- ja huoltotilat					
jakelukeittiö/kotikeittiö	30		24,5		RAK.A jakelukeittiö, RAK.B kotikeittiö
sos.tilat	9		9		
toimisto	10,5		10,5		
sk.	1,5		2,5		
varasto	0		5		
	51		51,5		
henkilökunta- ja huoltot. Yhteensä	102,5				
Hyötyala hym2	569,5				
Bruttoala brm2	714				laskettu piirustuksesta
Ulkoalueet					
Lasten ulkoleikkitila	1440				
Sadekatosta	228				2x114
Ulkovälinevarasto	23				2x11,5
Jätehuoltotilat	12,5				
Laskennallinen huoneistoala htm2	589				hyötyala + liikennetilat
Huoneistoala htm2 / lapsi	7				
Kerrosala kem2 (lämmin)	714				
Kerrosala kem2 (kylmä)	43,5				
kerrosala kem2 yhteensä	757,5				

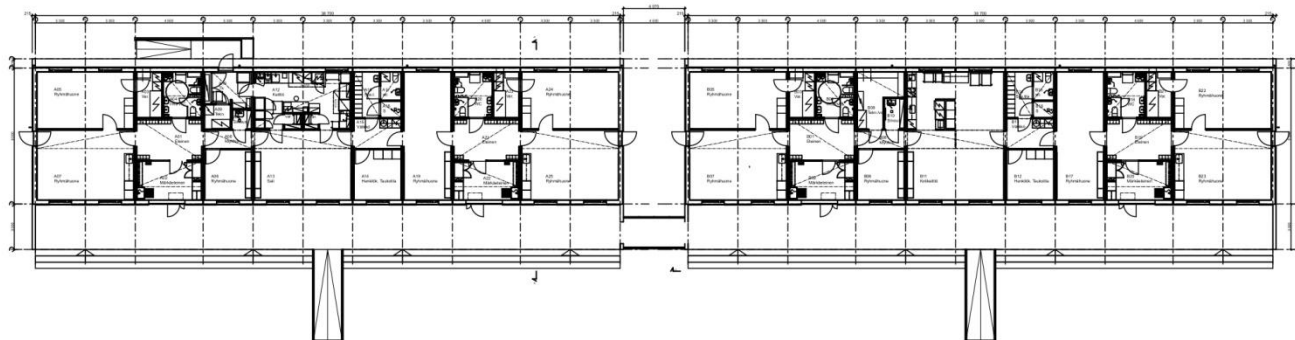
liite 2

ASEMAPIIRUSTUS

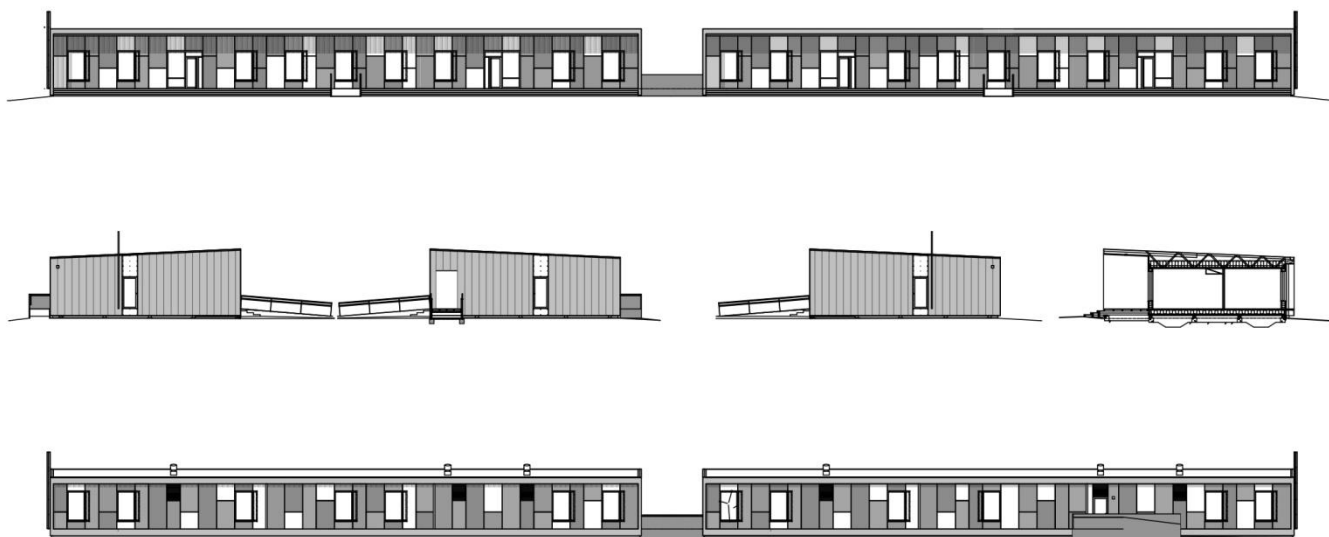


liite 3 JULKISIVUT JA POHJAPIIRUSTUS

PÄIVÄKOTI TELKKÄ



POHJA 1:500



LEIKKAUS JA JULKISIVUT 1:500

liite 4 TYÖRYHMÄ

Yhdyshenkilöt

A Rakennuttajat

Kiinteistövirasto Tilakeskus
Sörnäistenkatu 1, Helsinki 58
PL 2213, 00099 Helsingin kaupunki

fax 310 43264

*Projektin johto
rakennusvaihe*

Arto Manninen
rakennuttajainsinööri
arto.manninen@hel.fi

p. 09 310 31849
040 336 1661

suunnitteluvaihe

Merja Sederholm
Projektiarkkitehti
merja.sederholm@hel.fi

09 310 43894
040 334 2062

ISS Proko Oy
PL 500
01055 ISS
(Takomotie 8 A, 00380 HKI)

Eija Heinola
projekti-insinööri
eija.heinola@iss.fi

p. 050 309 8605

Rakennustyön valvoja

LVI-tekniset työt

Olavi Kovanen
LVI-asiantuntija
olavi.kovanen@hel.fi

p. 09 310 42341

Sähkötekniset työt

Juha Andsten
sähkörakennuttaja
juha.andsten@hel.fi

p. 09 310 31858
040 178 4775

Tekninen isännöitsijä

B Suunnittelijat

Rakennussuunnittelu/pääsuunnittelija

Arkkitehtitoimisto Häkli Ky
Kuortaneenkatu 5
00520 Helsinki

Seppo Häkli
arkkitehti
hakli@arkhakli.fi

p. 040 5025270

Rakennesuunnittelu

Konstru Oy
Ahventie 4 B
02170 Espoo

Jorma Eskola
Rakennesuunnittelija
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

p. 09 7250 2519
040 591 2285

Sähkösuunnittelu

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

Kurt Holm
kurt.holm@granlund.fi

p. 010 759 2204
f. 010 759 2422

Pihasuunnittelu

MA Arkkitehdit
Nilsinäkatu 10 A
00510 Helsinki

Marja Mikkola
maisema-arkkitehti
marja.mikkola@ma-arkkitehdit.fi

p. 09 669155

C Käyttäjän edustajat

LPK Telkkä

Sosiaalivirasto
PL 8510
00099 Helsingin kaupunki