

Lasten päiväkoti Myllynratas

Myllynsiipi 9, 00920 Helsinki

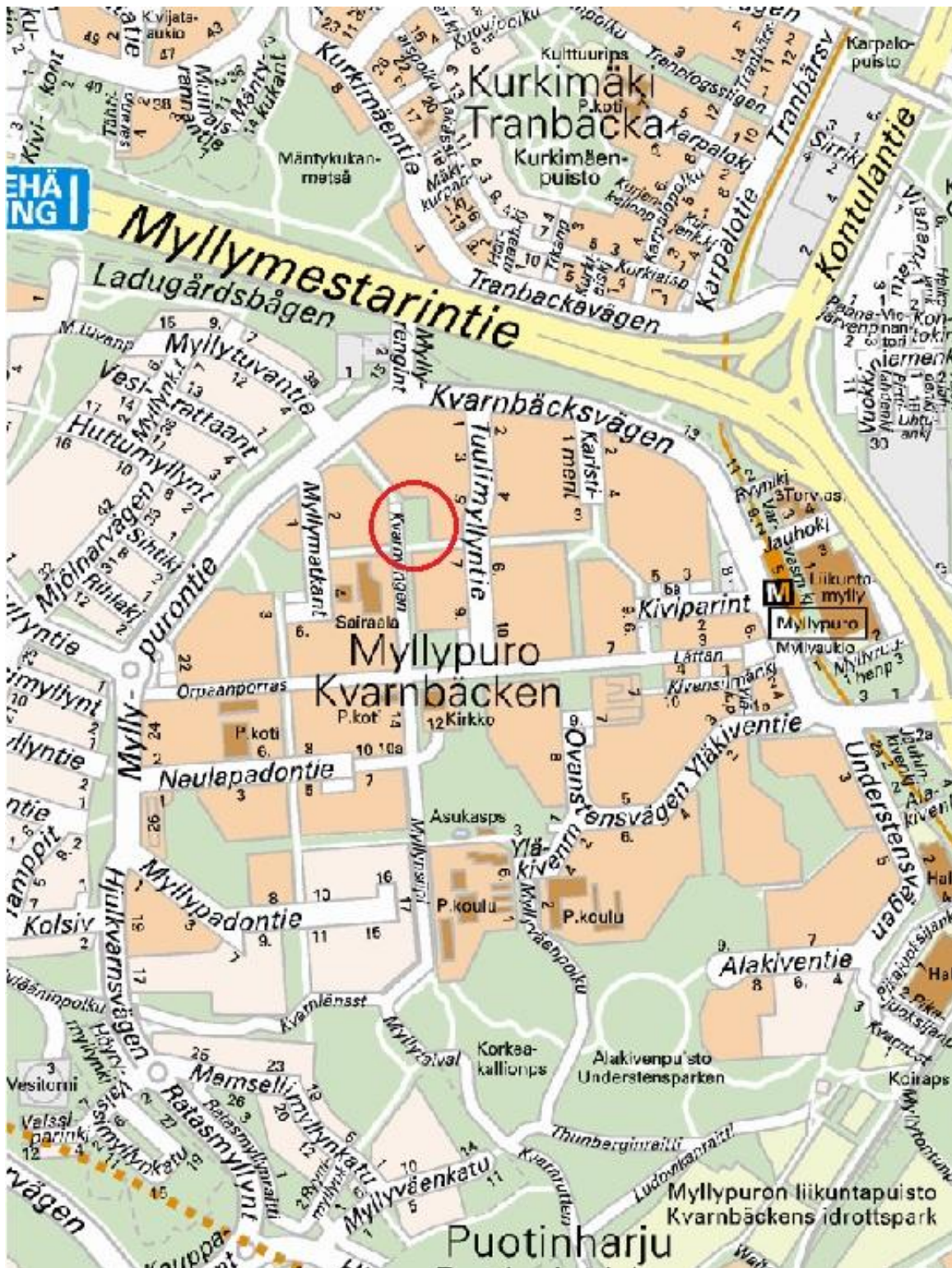


Siirrettävä paviljonkirakennus

Hankenumero 8055512



Sijainti





Yhteenvedo

Hankkeen nimi Lasten päiväkoti Myllynratas				Hankenumero 8055512	
Osoite Myllynsiipi 9, 00920 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 62893	
Sijainti 45. Myllypuro, puistoalue				Kohdenumero 2233	
Käyttäjä/toiminta varhaiskasvatusvirasto/ päivähoito				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 90 tilapaikkaa	
Rakennuksen laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³
		803	708	668	
Hankkeen tarpeellisuus					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 5/2014 RI 137,7 THI 149,7)					
	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannusarvio (M €)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus	803	708	668	1 602 000	
Muutos / Korjaus / Perusparannus					
Yhteensä	803	708	668	1 602 000	
Investointikustannusten jakautuminen				1 995,00	€/ brm ²
				2 263,00	€/ htm ²
				17 800,00	€/ tilapaik
Tilakustannus käyttäjälle					
	po €/ htm ² / kk	yp €/ htm ² / kk	yht. €/ htm ² / kk	yht. €/ kk	yht. €/ v
Tuleva vuokra (708 htm ²)	19,00	4,00	23,00	16 284,00	195 408,00
Nykyinen vuokra (---htm ²)					
Toiminnan käynnistämiskustannukset ---					
Hankkeen aikataulu					
Toteutus 9/2014 -11/2014					
Rahoitussuunnitelma					
Hanke rahoitetaan talousarviokohdan TA 80201 uudis- lisärakennushankkeet vuodelle 2014 varatuista määrärahoista					
Väistötilat Hankkeen toteutus ei edellytä väistötiloja.				Väistötilojen kustannus -	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen tulee omistamaan kiinteistöviraston tilakeskus, joka tulee myös vastaamaan rakennuksen ylläpidosta. Hankkeen toteutusvastuu on tilakeskuksella.					
Lisätiedot Hanke toteutetaan siirtämällä käytöstä vapautunut paviljonkipäiväkoti tilaelementteinä Kulosaaresta.					



Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	5
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	5
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	6
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	6
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	7
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	7
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	8
8	Rakentamiskustannukset.....	8
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	8
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	8
11	Hankkeen aikataulu.....	8
12	Rahoitussuunnitelma.....	9
13	Väistötilat.....	9
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	9

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat ARK

Tekniset asiakirjat, nähtävänä tilakeskuksessa

- Liite 6 Rakennuspaikan geotekninen selvitys (geotekniset suunnitelmat)
- Liite 7 Rakennustekniset tavoitteet (rakennesuunnitelmat)
- Liite 8 Rakennustapaselostus
- Liite 9 LVI-tekniset tavoitteet (LVI-suunnitelmat)
- Liite 10 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet (sähkösuunnitelmat)
- Liite 11 Pintavesissuunnitelma
- Liite 12 Pihasuunnitelma
- Liite 13 Kustannusarvio (valmisteluasiakirja)
- Liite 14 Varhaiskasvatusviraston työsuojelutoimikunnan lausunto 20.5.2014
- Liite 15 Muistio palaverista pelastulaitoksella 22.4.2014



1 Hankkeen perustiedot

Kohteen nimi ja osoite: Lasten päiväkoti Myllynratas, Myllynsiipi 9, 00920 Helsinki
Hanketyyppi: Tilapäinen lastenpäiväkoti, paviljonkipäiväkotirakennus siirretään Kulosaaresta.
Kohdenumero: 2233

Lasten päiväkoti Kulosaari on toiminut viisi vuotta päiväkodiksi suunnitellussa paviljonkirakennuksessa, jonka tilakeskus on vuokrannut käyttöönsä. Paviljonkirakennus on toteutettu tilaelementeistä puistossa olevalle hiekkakentälle, mikä on sen ensikertainen pystytyspaikka. Kulosaaresta tilapäisen päiväkodin tarve päättyy, kun Kulosaaren korttelitalo on valmistunut. Samoin viisi vuotta voimassa ollut rakennuslupa Kulosaaresta päättyy.

Tilakeskus hankkii omistukseensa Kulosaaren paviljongin ja siirtää sen tilaelementteinä Myllypuroon. Rakennus tulee varhaiskasvatusviraston käyttöön. Rakennuslupaa haetaan varhaiskasvatusviraston esittämän tarpeen perusteella 10 vuodeksi.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Paviljonkipäiväkodin rakennuspaikka on Myllypuron pohjois-eteläsuuntaisen kevyen liikenteen pääväylän, Myllynsiiven, pohjoispäässä. Päiväkoti sijoittuu Myllynsiiven varrella olevan puiston hiekkakentälle. Kiinteistöviraston tonttiosasto vuokraa tilakeskukselle päiväkodin käyttöön tarvittavaksi ajaksi. Kaupungin sisäisen työajan mukaisesti tonttiosasto vuokraa myös puistoalueet, kun ne tulevat kaupungin sisäiseen käyttöön. Tilapäisen paviljonkipäiväkodin rakennuspaikan vaihtoehtojen kartoittamisessa Myllypuron alueelta ja sopivimman vaihtoehdon valinnassa on ollut mukana kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusviraston edustus. Valittu hiekkakenttäalue katsottiin parhaaksi Myllypuron ympäristön ja puuston säilymisen kannalta. Hiekkakentälle tehtäviä toimenpiteitä suunniteltaessa on otettu huomioon, että kenttä tilapäisen päiväkotipaviljongin ja päiväkotitoiminnan poistuessa ennallistetaan.

Saattoliikenne päiväkotiin tulee päiväkodin itäpuolella olevalle Tuulimyllyntielle, jonne saattoliikenteen lyhytaikainen pysäköinti sijoittuu ja josta kuljetaan jalkaisin päiväkotiin. Henkilökunnan pysäköintipaikat, 3 kpl, varataan Tuulimyllyntien itäpuoliselta yleiseltä pysäköintipaikalta. Huoltoliikenne ja paloautoreitti tulevat kulkemaan välittömästi päiväkodin lounaispuolella olevan Myllypuron vanhustenkeskuksen huoltopihan kautta, kiinteistön kanssa sovitusti.

Käyttöön esitettävän tilapäisen paviljonkipäiväkodin rakennuspaikalla oleva hiekkakenttä on talvisin jäädytetty luistinkentäksi. Lpk Myllyratas -hankkeessa varaudutaan myös ko. luistinkentän korvaavan tilapäisen luistinkentän järjestämiseen Myllypuron alueelta paviljonkipäiväkodin olemassaolon ajaksi.

Myllypuroon siirrettävän päiväkotipaviljongin Kulosaareen on suunnittelut Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy.

Myllypurossa paikalla on voimassa 1.10.1962 vahvistettu asemakaava 5205 (45. Vartiokylä, Myllypuro), joka määrittelee rakennuspaikan puistoksi. Päiväkodin rakentaminen edellyttää poikkeamista. Poikkeamishakemus on jätetty 23.6.2014.



3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueelliset ja toiminnalliset perustelut

Suomenkielinen lapsiväestö kasvaa lähivuosina 2014 - 2018 noin 100:lla alle kouluikäisellä lapsella Myllypuron peruspiirissä. Merkittävä osa kasvusta johtuu uusista asuinalueista (Myllypuron puukaupunki) ja täydennysrakentamisesta. Myllypuron alueen lapsia on sijoitettu myös merkittävästi Mellunkylän alueen päivähoitopalvelujen piiriin. Väestön ja päivähoitotarpeen lisääntyessä alueen pysyvään palveluverkkoon on suunnitelmassa iso lasten päiväkoti Neulasen uudisrakennus, joka on kaupunginvaltuuston hyväksymässä talonrakentamishankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2014-2023 vuosina 2015-2016 toteutettavana hankkeena. Kiinteistölautakunnan esityksessä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaksi 2015-2024 päiväkoti Neulasen uudisrakennushanke on siirtynyt toteutettavaksi vuosina 2018-2019.

Kulosaaren korttelitalo valmistui alkuvuodesta 2014. Kun päiväkoti Kulosaaren toiminta siirtyi uusiin tiloihin korttelitaloon, päiväkodin käyttöön toteutettu väistötilapaviljonki vapautui. Tilakeskus ja varhaiskasvatusvirasto tekivät Myllypuron päivähoitoa koskevan tarkastelun, jonka yhteydessä todettiin, että paviljonki olisi siirrettävissä Myllypuron alueelle sen lisääntyneisiin päivähoitoon tarpeisiin.

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Lpk Myllynratas on lasten päiväkoti, jossa ei ole ympärivuorokautista toimintaa. Tilapaikkamäärä on 90 ja päiväkodin henkilökuntamäärä on 19.

Hankkeen laajuus

Paviljonkirakennuksen laajuus ei muutu, kun se siirretään Myllypuroon. Laajuustiedot ovat seuraavat: 803 brm², 708 htm², 668 hym².

Laatutaso

Kun paviljonki siirretään Myllypuroon, rakennuksessa ei tapahdu tilallisia ja laadullisia muutoksia. Rakennus on esteetön. Paloluokka on P3.

Rakennus on tilaelementtirakenteinen. Elementit siirretään sellaisenaan uudelle rakennuspaikalle ja asennetaan samaan järjestykseen. Uudelle rakennuspaikalle tehdään uudet perustukset ja salaojat sekä piharakenteet. Rakennus perustetaan maanvaraisesti nykyisen tiivistetyn murskeen päälle. Rakennuksen huonejako säilytetään, joten pintarakenteet säilyvät ennallaan, elementtien saumakohdissa tehdään vähäisiä listoitus- ja tiivistystöitä. Rakennuksen kiintokalusteet, varusteet ja laitteet säilyvät pääosin nykyisinä.

Rakennusten nykyiset, vuonna 2010 asennetut LVI-järjestelmät säilyvät pääosin ennallaan. Pohjaviemärit sekä osa haara- ja kytkentäviemäreistä uusitaan. Rakennukset liitetään kunnallistekniikkaan ja pihan sadevesiputkisto lisätään. Pesuhuoneiden matalalle asennetut pesualtaat ja hanat nostetaan normaalikorkeuteen. Rakennusten siirtoa varten elementtien väliset putket ja kanavat irrotetaan ja kytketään uudelleen elementtien kasauksen yhteydessä. Kaikki laitteistot puhdistetaan ja huolletaan.



Rakennusten nykyiset, vuonna 2010 asennetut sähkö- ja telejärjestelmät säilyvät pääosin ennallaan. Osaan nykyisistä sähkö- ja telekaapeleista lisätään pikaliittimiä seuraavaa siirtoa varten, osa kaapeleista uusitaan. Kohteeseen lisätään videovalvontajärjestelmä ja lisävalaistusta rakennuksen ulkoseinille.

Pihasuunnitelman peruslähtökohtina ovat olevan kasvillisuuden suojaaminen ja säästäminen sekä olevien maastonmuotojen hyödyntäminen pihan toiminnoissa. Rakennetut piha-alueet sijoittuvat rakennusten väliin ja niiden pohjois- ja eteläpuolelle. Nykytilassa olevaa maastoa on pyritty säilyttämään mahdollisimman paljon. Pinnantasaus on suunniteltu niin, että maarakentamisen tarve on mahdollisimman vähäinen.

Pihan leikkivälineet mahdollistavat perustason toiminnot ja leikit. Pihan päällysteenä on hiekka, joka on pintana miellyttävämpi kuin kova kivituhka. Turva-alustoina on käytetty vain vähän maarakentamista tarvitsevaa Eco-Surface-alustaa.

Piha-alueen hulevesien kuivatus (myös kattovedet) on järjestetty niin, että hulevedet johdetaan viemäriverkostoon. Olevat valonheittimet nykyisen kentän reunoilla säilytetään ja hyödynnetään, lisäksi piha-alueelle sijoitetaan kaksi uutta pylväsvalaisinta. Uutta kasvillisuutta ei kohteeseen tule. Päiväkodin käytössä oleva leikkialue on rajattu 1,2 m korkuisella teräsaidalla (kolmilanka-aita).

- Liite 3 Tilaohjelma*
Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
Liite 5 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennusviraston aluesuunnittelun mukaan alue on osa arvoympäristöä ja sen ominaispiirteitä on kunnioitettava. Tästä syystä hanke ja sen työnaikaiset järjestelyt sekä tilaelementtien kuljettaminen paikalle eivät saa aiheuttaa katu- ja puistoalueille merkittäviä muutoksia, kuten esimerkiksi puuston karsimista. Tämä koskee erityisesti maisemapuita, etenkin suuria mäntyjä. Paviljongin sijaintipaikalla olevat puut on mitattu paikoilleen ja rakennus on sijoitetaan niin, että kentän reunalta poistetaan yksi mänty. Sijoitussuunnitelmat ja suunnitelmat elementtien kuljetuksesta paikalle on käyty läpi maastokatselmuksessa rakennusviraston aluesuunnittelun edustajan kanssa. Tilaelementtien kuljetus tehdään kuljetusreittisuunnitelman mukaan.

Hiekkakentälle tehtäviä toimenpiteitä suunniteltaessa otetaan huomioon, että kenttä tilapäisen päiväkotipaviljongin ja päiväkotitoiminnan poistuessa ennallistetaan.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Lasten päiväkoti Myllynrattaan rakennus on siirtokelpoinen paviljonki, joka tässä hankkeessa tullaan sijoittamaan järjestyksessä toiseen sijaintipaikkaansa, kymmeneksi vuodeksi. Käyttötarkoitus ei siirron yhteydessä muutu. Rakennuksen kaikki talotekniset järjestelmät sekä rakenteet säilyvät ennallaan. YM:n asetuksen mukaan korjaus- ja muutostöiden energiatehokkuuden parantamisvelvollisuus ei koske siirtokelpoisia rakennuksia, joiden käyttötarkoitus ei siirron yhteydessä oleellisesti muutu.



7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Hankkeen toteutus mahdollistaa nopealla aikataululla 90 lapsen päivähoitopaikan lisäyksen Myllypuron alueen päivähoidon tarpeisiin.

Riskit

Hankkeelle laaditaan työturvallisuusasiakirja. Toteutuksen aikana on otettava huomioon erityisesti seuraavia riskejä:

- rakennuksen purku tilaelementeiksi ja niiden siirto kuljetusajoneuvoihin Kulosaaressa. Työmaa-alueen erottaminen läheisten asuinkiinteistöjen alueista, muusta puistoalueesta ja leikkipuistosta on tärkeää.
- turvallisuus tilaelementtien siirtokuljetusten aikana
- tilaelementtien siirto paikalleen Myllypurossa ja rakentaminen. Työmaa-alueen erottaminen rakennuspaikkaa ympäröivistä kevyen liikenteen kulkureiteistä ja viereisten asuinkiinteistöjen pihista on tärkeää.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset kustannustasossa 5/2014 RI = 137,7, THI = 149,7 ovat arvonlisäverottomina 1 602 000 € (1 995,00 €/brm²) eli arvonlisäverollisena 1 986 480 € (2 474,00 €/brm²).

9 Tilakustannus käyttäjälle

Rakennuksen tuleva vuokra on 16 284,00 €/kk (23,00 €/htm²/kk, josta pääomavuokra 19,00 €/htm²/kk ja ylläpitoavuokra 4,00 €/htm²/kk). Vuosivuokra on yhteensä 195 408,00 €. Vuokranmaksun perusteena on 708 htm². Tuottovaade 3 % ja poisto aika 10 vuotta.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ja päiväkodin piha-alueen ylläpidosta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus.

Käyttäjän irtokaluste- ja laitehankinnat, jotka ovat toiminnan käynnistämiskustannuksia, on tehty toimintaa varten päiväkotirakennukseen jo Kulosaaressa. Tämä irtaimisto voi siirtyä Myllypuroon.

Varhaiskasvatusviraston mukaan Lpk Myllynrattaan arvioidut käyttökustannukset / vuosi ovat yhteensä, ilman vuokratuloja, 954 865,00 €

11 Hankkeen aikataulu

Alustavan aikataulun mukaan:

- purku kuljetuskelpoisiin tilaelementteihin Kulosaaressa 8/2014
- tilaelementtien kuljetus sekä rakentaminen Myllypurossa 8/2014 – 10/2014

12 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan varhaiskasvatusviraston uudisrakentamishankkeista.



13 Väistötilat

Hankkeen toteutus ei edellytä väistötiloja. Paviljonki siirretään Myllypuroon alueen lisääntyneitä päivähoitojen tarpeita varten.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen tulee omistamaan kiinteistöviraston tilakeskus, joka tulee myös vastaamaan rakennuksen ylläpidosta. Hankkeen toteutusvastuu on tilakeskuksella.