

LPK KUMINA
Pikkaraistie 7, 00750 Helsinki

PERUSPARANNUS

HANKESUUNNITELMA
1.3.2012

HELSINGIN KAUPUNKI
TILAKESKUS

HKR-Rakennuttaja



1. TIIVISTELMÄ

Tämä hankesuunnitelma sisältää tarvekartoituksen.

Hankkeen perustiedot

Nimi	Lasten päiväkoti Kumina
Osoite	Pikkaraistie 7, 00750 HELSINKI
Sijainti	Kaupunginosa 40 Suutarila, kortteli 145, tontti 1

Hankkeen tarpeellisuus

Peruskorjauksen tavoitteena on huolehtia rakennuksen käyttökuntoisuudesta pysyvään palveluverkkoon kuuluvana päiväkötinä.

Kuntotutkimuksen mukaan julkisivut ovat kosteusvaurioituneet ja henkilöstö on oireillut, sillä epätiivis seinärakenne vuotaa mikrobeja sisäilmaan.

Päiväkodin tilapaikkamäärä ei muutu.

Laajuus ja aikataulu

Bruttoala yht.	724 brm ²
päiväkoti	678 brm ²
IV-konehuone	46,0 brm ²
Huoneistoala hym ²	586 m ²

Alustavan aikataulun mukaan:

- hankesuunnitelma on käsiteltävänä toukokuussa 2012
- toteutussuunnittelu valmis maaliskuun lopussa 2012
- rakentaminen aloitetaan kesäkuussa 2012
- rakennus otetaan käyttöön tammikuussa 2013 (rakentamisohjelma 22.2.2012 mukaan)

Rakennuskustannukset

Kustannusarvio on 1,7 milj. euroa, alv 0 %, (2,091 milj. euroa alv 23%).

Kausi 3/2012, RI = 105,7 ja THI = 155,8.

Neliökustannukset ovat 2 351 euroa / brm².

Vuokrakustannukset ja rahoitus

Pääomavuokra 18,91 euroa /htm²/kk (korke 3 %, kuoletusaika 30 vuotta, jäännösarvo 30 %)

Ylläpitovuokra 3,50 euroa /htm²/kk (v. 2011 tasossa) eli

Yhteensä 22,41 euroa /htm²/kk

Hankkeelle on varattu 1,0 milj. € talonrakennushankkeiden rakentamisohjelmassa vuosiksi 2012-16. Hankkeen rahoitustarve ja sen ajoitus otetaan huomioon rakentamisohjelmaa tarkistettaessa

Sisällysluettelo

1.	TIIVISTELMÄ.....	2
2.	TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Hankkeesta tehtyjä päätöksiä	4
2.2	Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys	4
3.	TOIMINNAN KUVAUS	5
3.1	Toiminta nykyisin.....	5
3.2	Toiminta hankkeen toteutumisen jälkeen	5
4.	LAAJUUS JA TILAOHJELMA	5
4.1	Tilat nykyisin	5
5.	RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS	5
5.1	Hankkeen sijainti.....	5
5.2	Asemakaava	6
5.3	Rakennuslupa-asiat.....	7
5.4	Liikenne ja pysäköinti.....	7
5.5	Kunnallistekniikka	7
5.6	Perustamisolosuhteet	8
6.	LAATUTASO, SUUNNITTELURATKAISUT	8
6.1	Toiminnallinen laatutaso.....	8
6.1.1	Kuntotutkimukset	8
6.2	Tekninen laatutaso	9
6.2.1	Rakennussuunnitteluratkaisut.....	9
6.2.2	Rakennetekniset ratkaisut	12
6.2.3	LVIA-tekniset ratkaisut.....	13
6.2.4	Sähkötekniset ratkaisut	13
6.3	Turvajärjestelyt	14
6.3.1	Palotekniset ratkaisut	14
6.4	Rakennustyön järjestelyt	14
6.4.1	Vaiheistus	14
6.4.2	Työmaajärjestelyt	14
7.	TYÖSUOJELU- JA TURVALAUSUNNOT.....	14
8.	AIKATAULU.....	14
9.	KUSTANNUKSET	16
10.	RAHOITUSSUUNNITELMA.....	16
11.	KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ	16
11.1	Vuokra	16
11.2	Irtaimisto.....	16
11.3	Henkilöstö.....	16
12.	TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT	17
13.	VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA.....	17
	Liitteet:	17
	Työryhmä ja kustannusarvio	17
	Tekniset liitteet:	17
	Rakennustapaselostus.....	17
	Piirustussarja	17

2 TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT

Päiväkoti Kuminan peruskorjauksen lähtökohtana on lähinnä vuonna 2008 tehty kuntoarvio, jota on täydennetty lisäselvityksin. Peruskorjauksen tavoitteena on huolehtia rakennuksen käyttökuntoisuudesta pysyvään palveluverkkoon kuuluvana päiväkotina.

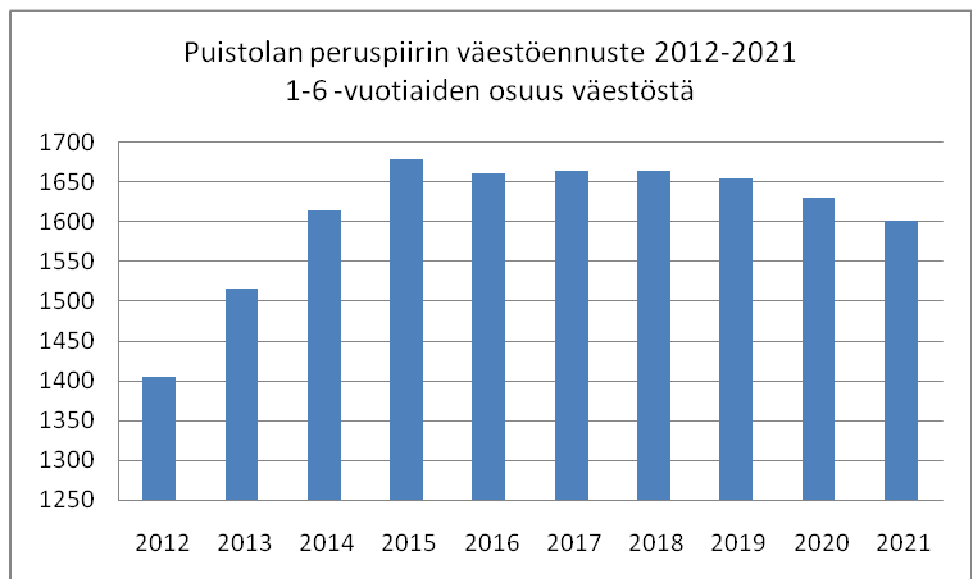
Peruskorjauksen yhteydessä pyritään säilyttämään päiväkodin alkuperäinen perusilme ja tilanjako. Toiminnallisia muutoksia ei tule.

2.1 Hankkeesta tehtyjä päätöksiä

Päiväkoti Kuminan peruskorjaushanke sisältyy vuosien 2012-2016 talonrakennushankkeiden rakennusohjelmaan vuosien 2012-2013 hankkeena. Tämän hetkisen tiedon mukaan peruskorjaushanke ajoittuu vuodelle 2012.

2.2 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Päiväkoti Kumina kuuluu Suutarilan kaupunginosaan, Puistolan peruspiiriin. Päiväkoti Kumina on yksi Puistola-Jakomäki päivähoitoalueen päiväkodeista ja kuuluu päivähoiton palveluverkkoon pysyvänä kohteena. Väestöennusteen mukaan alueen päivähoitoikäisten (1-6 v.) lasten määrä lisääntyy Puistolan peruspiirin alueella noin 250 lapsella, vuoteen 2015 mennessä, jonka jälkeen se alkaa vähitellen laskea. Vuonna 2021 päivähoitoikäisten lasten määrän arvioidaan kuitenkin olevan vielä lähes 200 lasta enemmän kuin tänä vuonna.



3. TOIMINNAN KUVAUS

3.1 Toiminta nykyisin

Päivähoitoyksikkö / päiväkotikuminassa on nykyisin 61 tilapaikkaa 1-6 -vuotiaille lapsille. Tiloja mitoittava henkilökuntamäärä on 13 sisältäen keittiöhenkilökunnan. Yksikköön kuuluu lisäksi ryhmä Neilikka, Palokuja 4, Hki 75.

Varhaiskasvatus toteutuu päivähoitossa hoidon, kasvatuksen ja opetuksen kokonaisuutena painottuen eri tavoin eri-ikäisillä lapsilla ja eri tilanteissa. Varhaiskasvatusympäristö päiväkodissa muodostuu fyysisten, psyykkisten ja sosiaalisten tekijöiden kokonaisuudesta, johon kuuluvat sekä rakennetut tilat, lähiympäristö että toiminnallisesti eri tilanteisiin liittyvät psyykkiset ja sosiaaliset ympäristöt.

3.2 Toiminta hankkeen toteutumisen jälkeen

Päiväkodin tilapaikoissa ja toiminnassa ei tapahdu muutostyöstä johtuvia muutoksia.

4. LAAJUUS JA TILAOHJELMA

- Tilamuutoksia ei tehdä.

4.1 Tilat nykyisin

Päiväkotirakennuksessa toimii kolme lapsiryhmää. Ryhmillä on yhteisessä käytössään sali ja verstaatti. Toimintaa palvelevia tiloja ovat keittiö, vaatehuolto- ja varastotilat. Lisäksi päiväkodissa on henkilöstön pukutilat, neuvottelu/taukotila ja toimistohuone.

Päiväkotirakennuksen yhteyteen kuuluu myös asuinrakennus, joka on suunniteltu talonmiehen/hoitomiehen asunnoksi. Asuinrakennus on tällä hetkellä vuokrattuna. Lasten pihalla on kaksi varastorakennusta ja huoltopihan puolella on varastorakennus, jossa on asunnon ja päiväkodin kiinteistövarastot ja jätetilat. Lisäksi tontilla on muuntamorakennus.

Bruttoala yht.	724 brm ²
päiväkoti	678 brm ²
IV-konehuone	46,0 brm ²
Huoneistoala hym ²	586 m ²

5. RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS

5.1 Hankkeen sijainti

Kohteen nimi	Lasten päiväkotikuminassa
--------------	---------------------------

Katuosoite

Pikkaraistie 7, 00750 HELSINKI

Rakennuspaikkaa koskevat tiedot

Kaupunginosa

40

Kortteli

145

Tontti

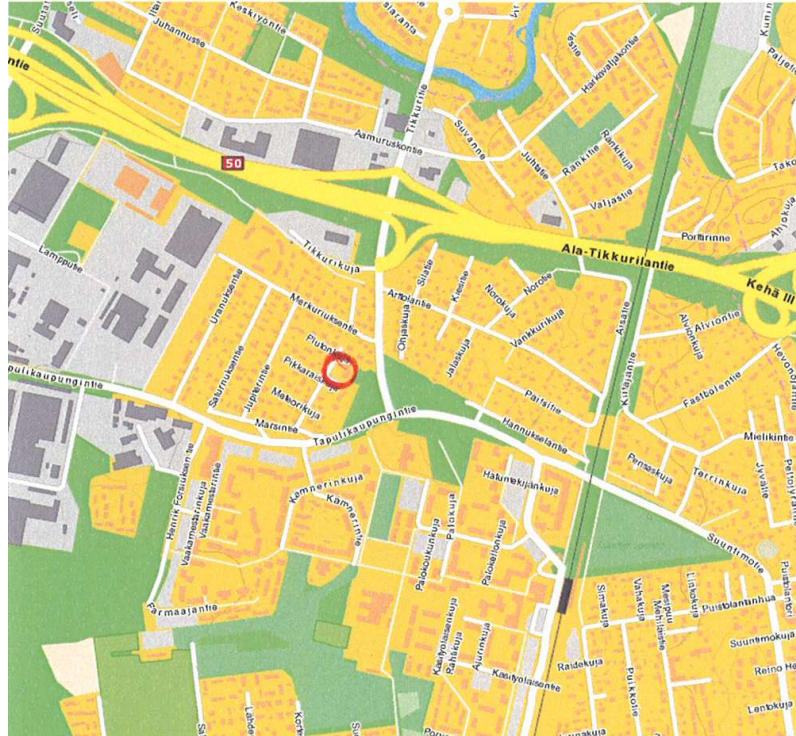
1

Paloluokka

P2 (säilyy alkuperäisen luvan mukaisena)

Autopaikat

3 ap



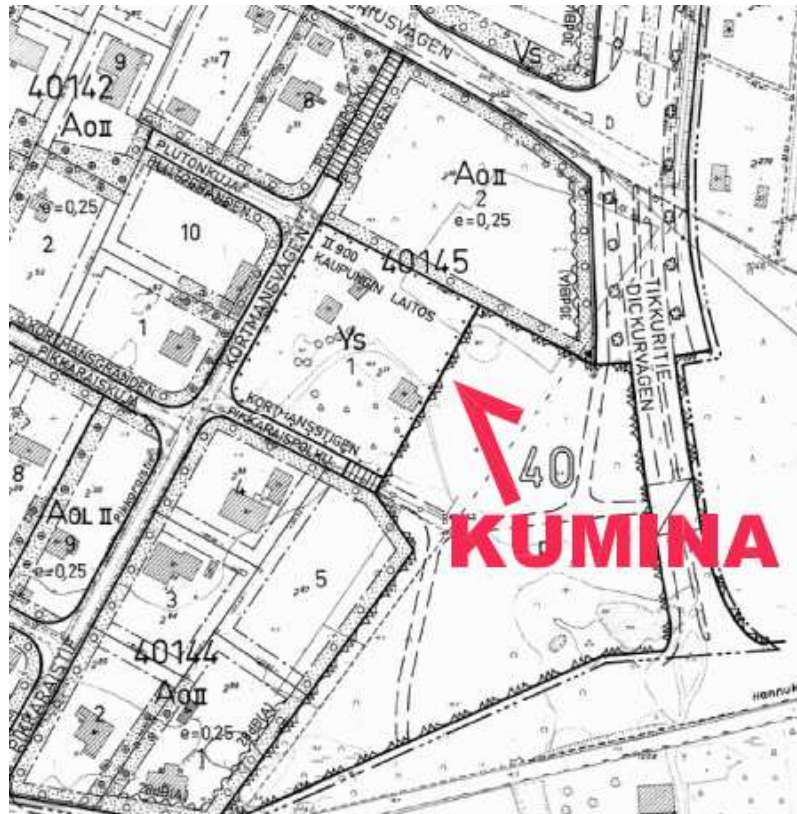
Päiväkoti Kumina sijaitsee Suutarilassa osoitteessa Pikkaraistie 7.

5.2

Asemakaava

Tontilla on voimassa vuonna 1977 vahvistettu asemakaava. Vahvistajatahona on ollut Sisäasiainministeriö. Kortteli on merkinnällä YS eli sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Tontti on varattu 2-kerroksiselle, sosiaalista toimintaa palvelevalle rakennukselle. Tontilla saa olla asuntoja vain laitoksen toiminnalle välttämättömälle henkilökunnalle.

Kaavan mukainen rakennusoikeus on 900 kem² ja siitä on toteutunut 802 kem² ja käyttämättä 98 kem².



Asemapiirros

5.3 Rakennuslupa-asiat

Rakennuslupamenettely tarvitaan hankkeessa seuraavista syistä:

Ulkoseinien ulkokuoren uudelleen rakennus ja muuttaminen puuverhoiluksi, ikkunoiden uusiminen, räystäslinjan korotus, salaojien uusiminen ja IV-koneen uusiminen.

Arkkitehti Mikko Kaira on ollut hankesuunnitteluvaiheen nykyisessä vaiheessa yhteydessä rakennusvalvontaan, Aimo Nousiaseen ja Mervi Abelliin (20.1.2012). Rakennusvalvontaviranomaiselle on esitelty luonnokset ja viranomaisen suhtautuminen on ollut myönteistä.

5.4 Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkamäärää säilyy ennallaan.

Päiväkoti Kumina sijaitsee noin 800 m päässä Puistolan rautatieasemalta. Päiväkotiin ajetaan yksityisautolla pitkin Pikkaratietä, joka on kapeahko omakotialueen katu.

5.5 Kunnallistekniikka

Rakennus on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon. Uusia liittymiä ei tule. Rakennukset liitetään kaukolämpöverkkoon.

5.6 Perustamisolosuhteet

Tontti rajautuu koillisessa tonttiin 2, kaakossa puistoalueeseen, lounaassa Pikkaraisenpolkuun ja luoteessa Pikkaraisentiehen.

Maanpinnan korkeusasema tontilla vaihtelee, vaihteluväli on n. +15,4 m...n. +16,2 m. Päällimmäisenä maakerroksena on n. 0,3 m paksuinen humuskerros, joka on liikennöitävillä alueilla korvattu n. 0,5 m paksulla sorakerroksella. Sora-/humuskerroksen alla on 4 – 6 m paksu savikerros.

Savikerroksen alla ovat siltti- ja hiekkakerrokset ennen pohjamoreenia. Kantavan pohjakerroksen korkeusasema vaihtelee rajoissa n. +2...+6. Alimmillaan kantava pohjakerros on rakennuksen lounaispäädyssä.

6. LAATUTASO, SUUNNITTELURATKAISUT

6.1 Toiminnallinen laatutaso

Tavoitteena on aikaansaada ja säilyttää päiväkodin toiminnalliset olosuhteet aiheesta laadittujen ohjeiden mukaisesti ja mahdollisimman alhaisin kustannuksin kohdistaen toimenpiteet tarpeellisiin kohtiin.

6.1.1 Kuntotutkimukset

Huhtikuussa 2008 kohteesta on valmistunut HKR-Rakennuttajan teettämä kuntoarvioraportti. Kohteen henkilökunnalla on ollut epäilyä siitä, että rakennuksessa voisi olla sisäilmaongelmia. Tämän vuoksi kohteesta on tehty Tilakeskuksen isännöitsijän toimeksiannosta syyskuussa 2008 Termolog Oy:n toimesta kosteusmittaukset sekä laadittu näiden perusteella raportti.

Peruskorjauksen hankesuunnittelua varten kohteessa suoritettiin Sisäilmainsinöörit Oy:n toimesta kosteustekninen kuntotutkimus. Raportin päivitetty versio valmistui kesäkuussa 2009. Lisäksi hankesuunnittelua varten kohteesta laadittiin Sisäilmainsinöörit Oy:n toimesta haitta-ainekartoitus. Raportin päivitetty versio valmistui toukokuussa 2009.

Kosteusteknisessä kuntotutkimuksessa rakennuksessa todettiin olevan seuraavia puutteita:

Ulkoseinien villaeristeissä todettiin olevan monin paikoin mikrobikasvustoa, eikä harkkopintaisissa seinissä ole tuuletusrakoa. Merkkiainekokeiden perusteella ulkoseinät ovat paikoitellen epätiivit, joten seinien mikrobit saattavat ilmavuotojen kautta päästä kulkeutumaan sisätiloihin. Ikkunoiden yläpuolisissa leukapalkeissa saattaa piillä korroosioaurioita.

Ikkunat ja julkisivulaudoitukset olivat huonokuntoiset erityisesti eteläsivustalla, jossain määrin myös länsi- ja itäisivustoilla. Vesikatolla oli jonkun verran sammaloitumista, räystäspellit olivat huonokuntoiset ja kattokaivojen sihtejä oli rikottu.

Alapohjalaatan lämpötilat vaihtelivat suuresti, mikä viittaa lattialämmityksen huonoon kuntoon tai säädön puutteeseen. Yhden jakotukin todettiin vuota-

van, mikä oli aikaansaanut paikallisen kosteusvaurion WC-tilaan ja sen edustalle. Lattialämmityksen jakotukit olivat yleisesti huonossa kunnossa. Päiväkodissa todettiin yhdessä tilassa mikrobiperäinen haju, jonka aiheuttajaa ei pystytty selvittämään. Haju saattaa tulla alapohjasta.

IV-konehuoneessa suodatinkammion pohjalla olevat villat olivat märkiä, mikä mahdollistaa mikrobien leviämisen sisätiloihin ilmanvaihdon kautta. IV-kanavissa todettiin olevan kuitulähteitä ja pinnoilta otetuissa pyyhintänäytteissä esiintyi vähäisiä määriä lasivillakuituja. Koko IV-järjestelmä vaikutti olevan huonokuntoinen.

Keittiössä on huomattavan kuuma, eikä ilmanvaihto viilennä tilaa riittävästi. Ulkopuolella syöksytorvien alla ei ole rännikaivoja, joten sadevedet valuvat seinien vierelle ja pääsevät kastelemaan ulkoseinien alaosa ja alapohjaa. Ilmeisesti tästä syystä pintamaat ovat painuneet voimakkaasti rakennuksen seinustoilla.

Haitta-aineiden kartoituksessa todettiin, että lämmönjakohuoneen lattiamaalissa oli raskasmetalleja, erityisesti lyijyä. Muita haitta-aineita ei tutkimuksessa todettu.

6.2 Tekninen laatutaso

6.2.1 Rakennussuunnitteluratkaisut

Yleistä:

Rakennusryhmä on vuonna 1982 valmistunut Suutarilassa sijaitseva, yksikerroksinen, kolmesta ryhmästä koostuva lasten päiväkotikumina, johon liittyy huoltomiehen asunnoksi alun perin tarkoitettu asunto sekä varastorakennuksia ja muuntamo. Kohteen alkuperäinen suunnitelma on Arkkitehtitoimisto Pentti Pihan tekemä.

Tontti on suuruudeltaan 3 082 m² ja on tällä hetkellä jaettu toiminnallisesti eri piha-alueiksi: kahdeksi päiväkotipiha (pienien ja isojen piha) huoltoalueeksi ja asunnon piha. Pihoilla ei tehdä muutoksia.

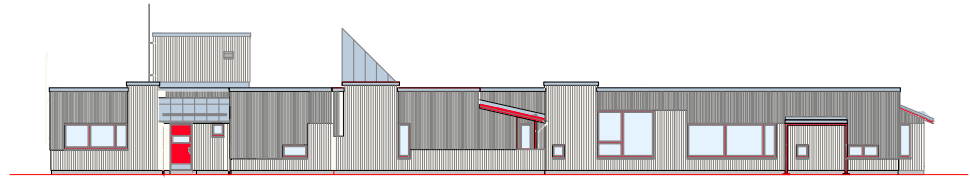
Rakennus on tasakattoinen. Julkisivumateriaalit ovat maalattu kevytsoraharkko ja puunsuojakäsitelty ulkoverhouslautaa. Runko muodostuu elementtirakenteisista betonipilareista, -palkeista ja ontelolaatoista. Rakennuksessa on vesikiertoinen lattialämmitys ja koneellinen ilmastointi. Katokset ja pergolat ovat teräsrunkoisia ja huopakatteisia.

Rakennukset ja piha-alueet ovat vuosikymmenten kovan kulutuksen jäljiltä painuneet. Lisäksi teknisissä kuntotutkimuksissa on ilmennyt vesivuodoista ja rakennusteknisistä ratkaisuista johtuvia kosteusvaurioita.

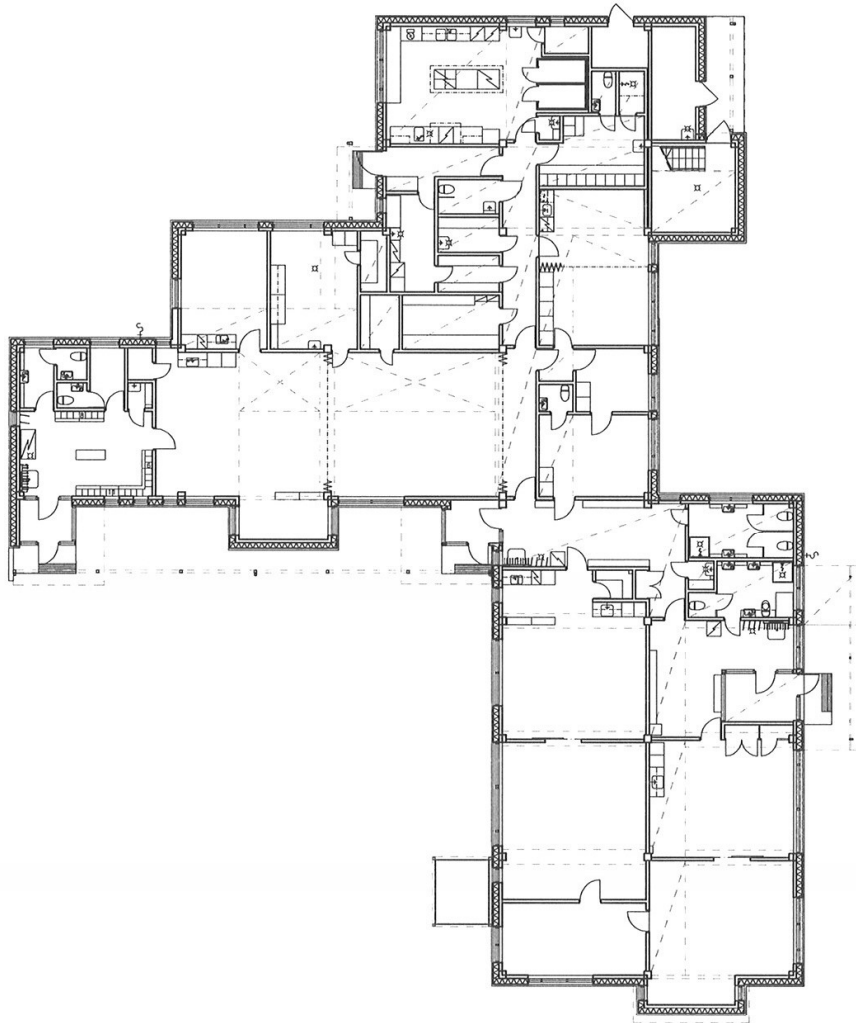
Peruskorjauksen yhteydessä päiväkotia säilytetään 3-ryhmäisenä päiväkotina.

- Varsinaisia tilamuutoksia päiväkodissa ei tehdä. Märkäeteisten toimintaa parannetaan asentamalla uudet kuivauskaapit ja kurasyöpöt ja lisäämällä varusteita saappaiden ja hanskojen kuivatukseen. Lattioiden rikkoutuneet muovimatot uusitaan ja seinät maalataan. Lisäksi esikoululaisten eteistilan naulakkokalusteet uusitaan.
- Rakennuksen julkisivut muutetaan kokonaan puuverhoiluiksi. Verhoilun väri on taitettu valkoinen. Uudet ikkunat, ulko-ovet ja teräsrakenteet ovat väriltään punaiset.
- Syöksytorvet ja sadevesikourut kunnostetaan.
- Teknisen tilan yläosaan asennetaan teräsrakenteinen huoltotaso.

- Vanhat aurinkokeräimet puretaan.
- Varistorakennusten julkisivuverhoukset maalataan.
- Vaunukatosta laajennetaan.
- Katosten huopakatteet muutetaan peltikatteiksi, räystäälle asennetaan lumiesteet.
- Sali ja käytävä erotetaan toisistaan siirrettävällä dB-ovella
- Rikkiäiset lattiapinnat uusitaan ja seinäpintoja huoltomaalataan
- Pinnoittamattomat alakattolevyt uusitaan



Julkisivu luoteeseen



Pohjapiirustus

6.2.2 Rakennetekniset ratkaisut

Piha-alueet:

- Salaojat uusitaan, sokkelit kunnostetaan ja kosteuseristetään.
- Maanpinnan kaadot korjataan sokkelivierustoilla niin, että sadevedet valuvat pois päin sokkeleista. Rakennuksen sokkelivierustoille tehdään 500 mm leveä, 200 mm syvä luonnonsingelialue, joka rajataan lautareunuksella.
- Uudet aidat perustetaan maanvaraisille anturoille.
- Sisääntulotasanteiden laatoitukset uusitaan, alueet kevennetään niiden alle tulevin routasuojauksin/ kevennyksin. Putkijohdot perustetaan tiivistetyt sora-arinan varaan. Sora-arinan alle asennetaan suodatinkangas.

Päiväkotirakennus:

- Rakennusten julkisivut ovat nykyisellään tuulettumattomat ja niissä on Sisäilmainsinöörien tutkimuksessa todettu paikoin runsastakin kosteissa oloissa viihtyvää mikrobikasvustoa sekä vuotoja sisäilmaan. Tästä syystä peruskorjauksen yhteydessä on päädytty uusimaan julkisivuverhoukset kauttaaltaan tuulettuviksi. Julkisivuja korotetaan kauttaaltaan 120 mm, jotta seinän tuuletus saadaan järjestettyä. Julkisivujen harkko- ja lautaverhoukset villoineen puretaan sisäpuoliseen muuraukseen saakka. Sisäkuoren ulkopinta puhdistetaan mekaanisesti ja käsitellään homesuoja-aineella. Verhouksiin liittyvät pellitykset tehdään värivalmiista pellistä.
- Rakennuksen vesikaton kuntoa ja yläpohjan tuulettuvuutta ei Sisäilmainsinöörien raportin mukaan voitu tutkia olosuhteista johtuen. Koska vesikatto on alkuperäinen, on päädytty uusimaan vesikaton kermit ja katto-kaivot sihteineen.
- Olemassa olevat sokkelit ovat paikalla valettuja betonisokkeleita. Sokkeleiden solumuoviset routalevyt poistetaan, sokkelit ja perusmuurit puhdistetaan kauttaaltaan koko korkeudeltaan esim. hiekkapuhalluksella. Sokkeleiden korroosiotilassa olevat teräkset suojataan laastipaikkauksilla. Maanalainen osuus vedeneristetään. Vedeneristeen päälle asennetaan perusmuurilevy ja peitelista maanpintaan. Uudet routaeristelevyt asennetaan rakennesuunnittelijan ohjeen mukaisesti.
- Ikkunat uusitaan kattolyhdyn ikkunoita lukuun ottamatta. Uudet ikkunat ovat 2-puitteisia sisään-sisään aukeavia alumiini-puuikkunoita.
- Ulko-ovet uusitaan teknisten tilojen ulko-ovia lukuunottamatta. Nykyiset ulko-ovet ovat lämpökatkottomia teräsrakenteisia ovia. Ovet valmistetaan pääosin ikkunallisina lämpökatkollisista alumiiniprofiileista. Teknisten tilojen ulko-ovet kunnostetaan.
- Pergola- ja katosrakenteiden teräspilarit uusitaan ja teräspalkit sekä puuosat huoltomaalataan

6.2.3 LVIA-tekniset ratkaisut

Ilmanvaihto

- IV-kone ja -puhaltimet uusitaan
- Nykyinen kanavisto puhdistetaan
- Ilmamäärät säädetään
- Keittiön ja WC:n poistoilmapuhaltimet (2 kpl.) sekä IV-konehuoneen ja lämmönjakuhuoneen poistopuhaltimet uusitaan

Vesi ja viemäri

- Kattokaivot uusitaan siten, että olemassa olevien kaivojen tilalle tulee aina kaksi uutta kaivoa. Uudet kattokaivot liitetään olemassa oleviin viemäri-nousuihin. Kaivot RU, liitokset nykyisiin viemäröinteihin rakennuksen sisällä PU.
- Vesi- ja viemärikalusteet säilytetään, samoin kaikki putkistot.
- Pihan viemäröinti uusitaan vain kaukolämpöliitoksen kaivutöiden vaatimasta kohdasta.
- Talo-, jäte- sekä sadevesi liitoksiin ei tehdä muutoksia.

Lämmitys

- Nykyinen lämmöntuottolaitteisto lämminvesivaraajineen ja putkistoineen puretaan
- Rakennus liitetään kaukolämpöön
- Lämmönjakoon tulee omat uudet siirtimet sekä käyttövedelle että lämmitykselle.
- Lattialämmityksen jakotukit uusitaan
- Lattialämmityksen ohjaukseen asennetaan huonekohtainen lattialämmityksen säätöjärjestelmä sisältäen yksikkösäätimet huoneisiin ja moottori-venttiilit jakotukkeihin. Märkätiloihin ei asenneta yksikkösäätimiä. Niiden osalta vain käsisäätöiset säätöventtiilit uusitaan jakotukeissa.
- Käyttövedeen liitetyt eteisten patterit säilytetään.

Automaatio

- Olemassa olevat automaatiolaitteet uusitaan kokonaisuudessaan.
- Kohteeseen tulee yksi käsikäyttöpäätteellä varustettu IV-konehuoneeseen sijoitettava valvonta-alakeskus.
- Kohteeseen rakennetaan Raunet-verkkoa käyttävä kaukokäyttötoiminto perustuen vapaasti saatavilla oleviin selainohjelmiin. Kiireelliset hälytykset ohjataan GSM-puhelimeen.

6.2.4 Sähkötekniset ratkaisut

Nykyiset sähköasennukset muutetaan uusien määräysten mukaisiksi

minimivaatimustason mukaisesti. Valaisimet huolletaan ja tarpeellisin osin uusitaan.

Asunto-osan sähkö- ja teleasennukset jäävät nykyiselleen.

Sähkötekniset muutostyöt:

Päiväkodin osalle asennetaan seuraavat uudet sähkötekniset järjestelmät:

- turvavalistus
- rikosilmoitusjärjestelmä
- kameravalvonta
- ulkoseinille asennetaan valaistus ja pistorasioita
- kaukolämmön aiheuttamat lisäykset
- LVI-muutosten aiheuttamat työt
- lattialämmitysten huonetermostaatit lisätään

6.3 Turvajärjestelyt

Rakennus varustetaan turva- ja merkkivalaistuksella.

Sähkötekniikan saneerauksen yhteydessä toteutetaan: kameravalvontajärjestelmä ulkoseinäalueille, palovaroitinjärjestelmä ja rikosilmoitusjärjestelmä sekä kulunvalvonta uusiin ulko-oviin.

6.3.1 Palotekniset ratkaisut

Rakennuksen alkuperäinen paloluokka on ollut rakennusluvassa P2. Tämä luokitus säilyy ennallaan.

6.4 Rakennustyön järjestelyt

6.4.1 Vaiheistus

Muutostyöt tehdään yhdessä vaiheessa. Rakennusvaiheen aikana päiväkotitoimii väistötiloissa.

6.4.2 Työmaajärjestelyt

Työmaajärjestelyt tarkentuvat toteutussuunnittelun ja työmaan suunnittelun yhteydessä.

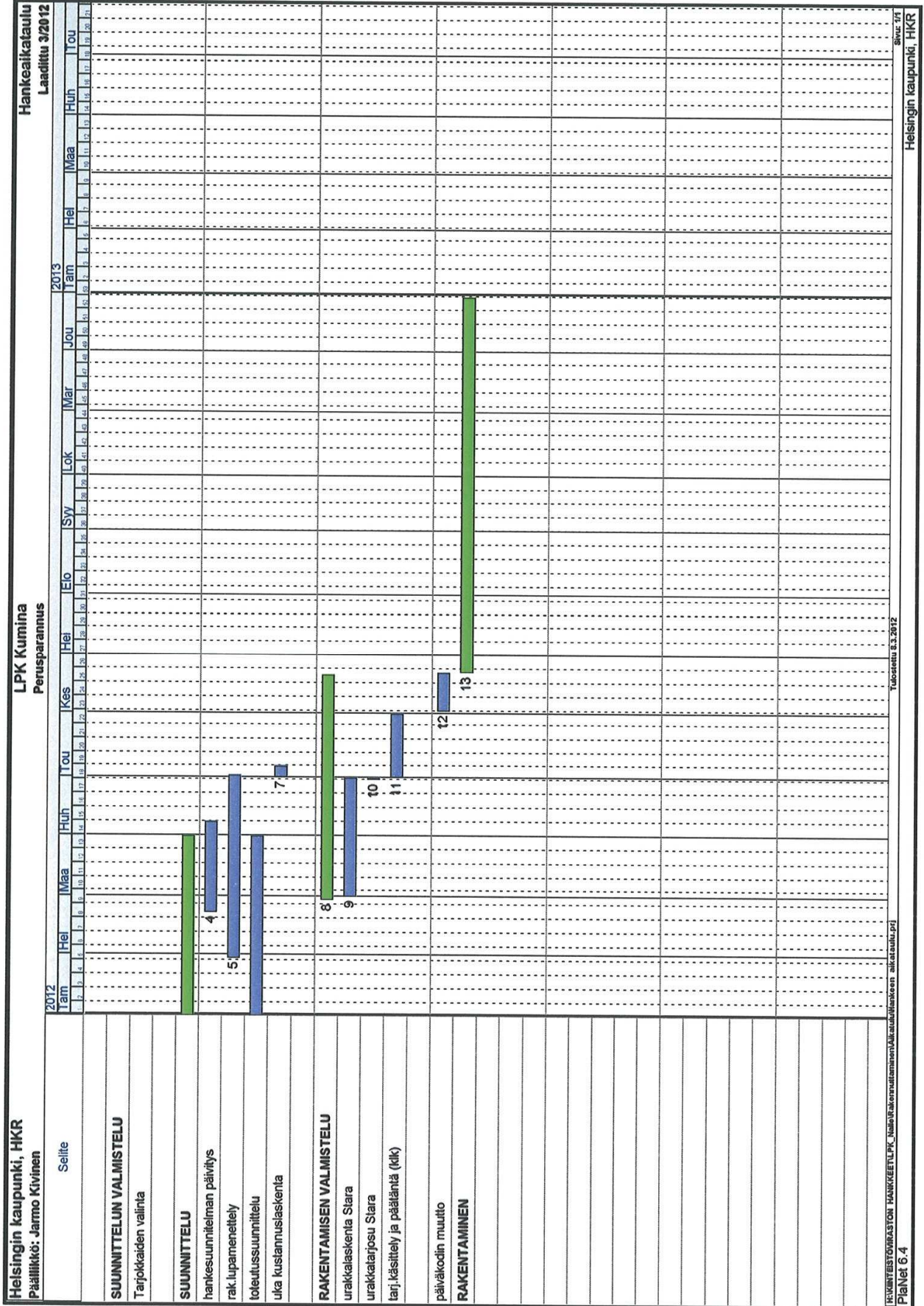
7. TYÖSUOJELU- JA TURVALAUSUNNOT

Suunnitelmat on esitelty työsuojelulle ja turvallisuushenkilöille. Lausunto on saatu 12.3.2012. Suunnitteluratkaisuissa on huomioitu ao määräykset.

8. AIKATAULU

Alustavan aikataulun mukaan:

- hankesuunnitelma on käsiteltävänä toukokuussa 2012
- toteutussuunnittelu valmistuu maaliskuun 2012 lopussa
- rakentaminen aloitetaan kesäkuussa 2012
- rakennus otetaan käyttöön tammikuussa 2013



9. KUSTANNUKSET

Rakennustyön kustannukset

Kustannusarvio on 1,7 milj. euroa, alv 0 %, (2,091 milj. euroa alv 23%).
Kausi 3/2012, RI = 105,7 ja THI = 155,8.
Neliökustannukset ovat 2 351 euroa / brm².

Väistötilan vuokra

Väistötilan vuokra ei ole korkeampi kuin vastaava nykyisten tilojen vuokra.

Muut kustannukset

Irtokalustehankinnoista ja muutoista vastaa käyttäjä.

10. RAHOITUSSUUNNITELMA

Alustava rahoitusluonnos on seuraava (ei vahvistettu):

vuosi 2010	160 000 euroa
vuosi 2011	390 000 euroa
vuosi 2012	447 000 euroa

11. KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ

Henkilöstömenot kuten myös muut käyttömenot vuokramenoja lukuun ottamatta eivät muutu peruskorjauksen johdosta.

11.1 Vuokra

Nykyinen vuokra on 11,44 euroa / htm² / kk, 6 669,52 euroa / kk ja 80 034 euroa / vuosi.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen vuokra-arvio (alv.0 %) hankkeesta kustannusten perusteella

pääomavuokra	18,91 euroa /htm2/kk
ylläpitovuokra	3,50 euroa /htm2/kk
yhteensä	22,41 euroa /htm2/kk

Kohteen vuokranmaksupinta-ala on 587 m². Vuokra-aika noin 30 vuotta.

11.2 Irtaimisto

Irtaimistomuutokset eivät sisälly hankkeeseen.

11.3 Henkilöstö

Päiväkodissa tulee työskentelemään 9 hoito- ja kasvatushenkilöä riippuen hoidossa olevien lasten määrästä ja päiväkotiapulainen. Palmiaan työsuhhteessa olevaa ruokapalvelutyöntekijää on päiväkodissa 2. Päiväkodin johtaja

toimii päivähoitoyksikkö Kuminan esimiehenä, johon kuuluu myös ryhmä Neilikka. Peruskorjauksen yhteydessä ei tule henkilöstömuutoksia.

Päiväkodin käyttökustannukset ilman vuokrakustannuksia ovat 605 690 euroa, joista henkilöstömenojen osuus on 329 007 euroa.

12. TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

Toteutus- ja ylläpitovastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella.

13. VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA

Toiminta siirretään korjaustyön ajaksi väistötiloihin. Väistötilat on varattu Asteritie 7 olevasta päiväkotikiinteistöstä, ellei päiväkotikiinteistö Kuminan lähialueelta löydy siihen tarkoitukseen sopivaa tilaa.

Liitteet:

Työryhmä ja kustannusarvio

Tekniset liitteet:

Rakennustapaselostus

Piirustussarja

LVI-selostus

Sähkötyöselostus

Rakennusvalvontakokousten muistiot

Työsuojelutoimikunnan lausunto

YHTEYSHENKILÖT

Lasten Päiväkoti Kumina					21.2.2012
Yksikkö	Nimi	Osoite	Puhelin	Fax	Sähköposti
Rakennuttaja Kiinteistövirasto Tilakeskus / Hankepalvelut	Merja Sederholm	Sömästenkatu 1, Helsinki 58 PL 2213, 00099 Helsingin kaupunki	31 043 894	31 043 264	merja.sederholm@hel.fi
	Sirkka-Liisa Sundvall		104095532		sirkka-liisa.sundvall@hel.fi
HKR-Rakennuttaja Rakennusvirasto / Rakennuttamistimisto		Kasarmikatu 21, Helsinki 13 PL 1540, 00099 Helsingin kaupunki			
	Jarmo Kivinen projektipäällikkö		09-31039932		jarmo.kivinen@hel.fi
	Henry Heiskanen Lvi- rakennuttaja		040-163 6035		henry.heiskanen@hel.fi
	Arto Niva, sähkörap		050-5592047		arto.niva@hel.fi
	Maria Saari, rak fys asiantunt		040-3347885		maria.saari@hel.fi
	Jari Virtala, rakennusatomatiioraken nuttaja		931 029 164		jari.virtala@hel.fi
Sosiaalivirasto Py Kumina	Soili Issakainen, päiväkodin johtaja	Pikkaraistie 7 00750 Helsinki	31 072 958		soili.issakainen@hel.fi
Sosiaalivirasto Päällikötiimi 3	Urpo Lappi päivähoitoalueen päällikkö	Malminkaari 9C 00700 Helsinki	31 058 346	31 058 405	urpo.lappi@hel.fi
	Riikka Kurki	Toinen Linja 4 Helsinki 53	310 46 302, 040 3345828	31 043 717	riikka.kurki@hel.fi

YHTEYSHENKILÖT

Lasten Päiväkoti Kumina			21.2.2012		
Yksikkö	Nimi	Osoite	Puhelin	Fax	Sähköposti
Isännöitsijä	Jari Alanen	Sörnäistenkatu 1 Helsinki 58	310 43687, 050 341 6594		jari.alanen@hel.fi
Pääsuunnittelija	Mikko Kaira, arkkitehti / FCG Oy	Osmontie 34, PL 30, 00611 Helsinki			mikko.kaira@fcg.fi
Arkkitehtisuunnittelu	Eija Rauhamaa, projektiarkkitehti	Osmontie 34, PL 30, 00611 Helsinki	0104095532	0104095006	eija.rauhamaa@fcg.fi
Muut suunnittelijat	LVI-suunnittelu Wise Group Finland Oy Vesa Jermilä	Sinikalliontie 5 A 02630 Espoo	09 4355 2547	09 4355 2555	vesa.jermila@wisegroup.fi
	Rakennesuunnittelu A-Insinöörit Oy Perttu Virtanen	Harakantie 18 A 02650 Espoo	0207911754	0207911779	perttu.virtanen@ains.fi
	Sähkösuunnittelija Sähkösuunn. RAI Oy Reijo Ihämäki	Karjalohjantie 15-2 25410 Suomensjärvi kopioid; Isokorvenrinne 8 02970 Espoo	050-5110658		reijo.ihamaki@ebaana.net
	Keittösuunnittelija HKR-ARK-YST Pirjo Pajarinen	Kasarmikatu 21, Helsinki 13 PL 1530, 00099 Helsingin kaupunki	09-310 38606	09-310 38712	pirjo.pajarinen@hel.fi

LASTEN PÄIVÄKOTI KUMINA Peruskorjaus

4.5.2012

Hankenumero: R-02588
Hallintokunta: Tilakekus/Sosv
Kortteli/osoite: Pikkaraistie 7
BRM2: 723
RM3:

Projektinjohtaja: Jarmo Kivinen
Pääsuunnittelija: FCG Oy
Suunnitelmien päiväys: 30.3.2012
Laatija: Marko Puhakka

<u>Indeksit:</u>	<u>Kausi</u>	<u>RI</u>	<u>THI</u>
Hankesuunnitelma:	3/2012	105,7	155,8

	ALV 0 %		ALV 23 %	
	€	€/brm2	€	€/brm2
Rakennustekniset työt	1 024 000	1 416	1 259 520	1 742
LVI-tekniset työt	171 000	237	210 330	291
Sähkötekniset työt	124 000	172	152 520	211
	1 319 000	1 824	1 622 370	2 244
Taidehankinnat				
	1 319 000	1 824	1 622 370	2 244
Rakennuttajan kustannukset*	368 000	509	452 640	626
Tilakeskuksen kustannukset	13 000	18	15 990	22
Matalaenergiarakentaminen				
YHTEENSÄ €	1 700 000	2 351	2 091 000	2 892

* sisältää hankesuunnitteluvaiheen kustannuksia 143 426€

4.5.2012



pvm

Toimistopäällikkö

Jakelu: Tikka, Rasimus, Leistiö, Sipiläinen, M.Mäkinen, Nurmi, Heikkinen, Huynh-Nguyen, Kivinen