

Lasten päiväkoti Maunula

Metsäpurontie 27, 00630 Helsinki





Sijainti





Yhteenvedo

Hankkeen nimi Lasten päiväkoti Maunula				Hankenumero 8086356	
Osoite Metsäpurontie 27, 00630 Helsinki 63				Rakennustunnus (RATU)	
Sijainti Kaupunginosa 28, Oulunkylä, tontti 28 236/1				Kohdenumero	
Käyttjä/toiminta Varhaiskasvatusvirasto / päivähoito				Tilapaikat 106	
Rakennuksen laajuustiedot					
	brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
	1056	844	813		
Hankkeen tarpeellisuus Päiväkoti on osa päivähoiton pysyvää palveluverkkoa					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 1/2014 RI xxx,x; THI xxx,x)					
	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannus € alv %	
Perusparannus	1056	844	813		
Laajennus kellariin 77 m ² , sis. esitettyyn					
Yhteensä	1056	844	813	3 300 000	
Investointikustannusten jakautuminen				3 125 € / brm ²	
				3 910 € / htm ²	
				31 132 € / tilap.	
Tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (844 htm ²)	17,65	4	21,65	18 275	219 300
Vuokrakustannus / tilapaikka				172	
Toiminnan käynnistämiskustannukset noin 30 000 €.					
Hankkeen aikataulu Toteutus 8/2015 – 8/2016					
Rahoitussuunnitelma Heka Oy vastaa rahoituksesta ja hakee lainan perusparannuksen toteutukseen.					
Väistötilat Hankkeelle tarvitaan väistötilat, väistötilat sijaitsevat osoitteessa Käpyläntie 11, rak A 1.krs				Väistötilojen lisäkustannus 1 496 € / kuukaudessa 10 vuoden ajan	
Toteutus- ja hallintamuoto Heka Oy omistaa rakennuksen ja vastaa hankkeen rakennuttamisesta. Tilakeskukselle hanke on vuokranhanke					
Lisätiedot					



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	11
6	Hankkeen ympäristötavoitteet	11
7	Vaikutusten ja riskien arviointi	12
8	Rakentamiskustannukset	12
9	Tilakustannus käyttäjälle	12
10	Ylläpito ja käyttötalous	12
11	Hankkeen aikataulu	12
12	Rahoitussuunnitelma	13
13	Väistötilat	13
14	Toteutus- ja hallintamuoto	13

Hankesuunnitelman liitteet

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

Tekniset asiakirjat, nähtävinä tilakeskuksessa

- Liite 6 Raportti : Sisäilmasto- ja kosteustekninen tarveselvitys 26.9.2013
- Liite 7 Rakennustapaselostus
- Liite 8 LVI-tekniset tavoitteet (LVI-suunnitelmat)
- Liite 9 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet (sähkösuunnitelmat)
- Liite 10 Keittiösuunnitelmat
- Liite 11 Pihasuunnitelma
- Liite 12 Rakennushistorian tutkimus ja inventointi
- Liite 13 Kaupunginmuseon lausunto
- Liite 14 Kustannusarvio (valmisteluasiakirja)



1 Hankkeen perustiedot

Tavoitteena on peruskorjata vuonna 1952 valmistunut päiväkotirakennus terveelliseksi, turvalliseksi sekä toiminnan vaatimuksia vastaavaksi. Päiväkoti sijaitsee Oulunkylässä ja sen osoite on Metsäpurontie 27 (tontti 28236/1). Päiväkoti kuuluu Heka Oy:lle.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Asemakaava:

Kortteli (AK/s) on suojeltu 6.7.2012 lainvoimaiseksi tulleella asemakaavalla.

Päiväkotirakennus kuuluu asuinkerrostalokortteliin. Päiväkotialueella on 1952 valmistuneen päiväkotirakennuksen lisäksi 1987 valmistunut kylmä pihavarasto.

Liikenneyhteydet

Päiväkodin viereen Metsäpurontielle pysähtyvät seuraavat linja-autot:

63 (Paloheinä – keskusta)

603 (Pirkkola – Malmi)

n. 150 m päässä Männikkötien suunnalla pysähtyvät:

22 (Suursuo – Sörnäinen)

62 (Pirkkola – keskusta)

n. 400 m päässä Pirkkolantiellä pysähtyvät:

51 (Malminkartano – Hakaniemi)

52 (Munkkiniemi – Arabia)

550 (Jokerilinja Westend – Itäkeskus)

Saattoliikennettä varten ei varsinaisesti ole pysäköintipaikkoja ja vanhemmat jättävät usein autonsa tien varteen. Noin 50 m päässä Metsäpurontielle samalla puolella tietä on 3 ja toisella puolella tietä 3 lyhytaikaista pysäköintipaikkaa. Paikat palvelevat myös läheistä kivijalkaliikettä (pyöräilytarvikekauppa, avoinna 10-18). Noin sadan metrin päässä on Saunabaarin toimintakeskusta palveleva n. 10 auton pysäköintialue, joka on usein täynnä.

Henkilökunnalle on tontilla 3 ap., kaavan mukainen vaatimus 4 ap.

Huoltoajo tapahtuu tonttitielle eri puolelle rakennusta kuin leikkipihat ja saattoliikenne ja lastaus onnistuu keittiön oven läheltä.



3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueelliset ja toiminnalliset perustelut

Väestökehityksen ja päivähoitotarpeen lisääntyessä päiväkotiki Maunula luetaan pysyvään palveluverkkoon.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Rakennuksen riittämättömät ja vanhentuneet talotekniset järjestelmät uusitaan kokonaan. Rakennetekniikkaa uusitaan sisäilman laadun parantamiseksi, rapautumis- ja kosteusvaurioiden sekä lämpövuotojen korjaamiseksi ja yläpohjan tuuletuksen parantamiseksi.

Toiminnalliset ja tilalliset muutokset painottuvat hoitopaikkojen lisäämiseen sekä tilojen käytettävyyden parantamiseen ja muuntamiseen uuden päivähoitostrategian mukaiseksi.

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Lpk Maunulaan voidaan sijoittaa peruskorjauksen jälkeen enintään 106 1-6 -vuotiasta lasta. Varhaiskasvatus toteutuu päivähoitossa hoidon, kasvatuksen ja opetuksen kokonaisuutena painottuen eri tavoin eri-ikäisillä lapsilla ja eri tilanteissa. Toiminta on tietoisista ja tavoitteellista kasvatusta ja opetusta, jolloin päivähoitohenkilöstön tehtävänä on suunnitella toimintaa ja rakentaa ympäristöä, joka tukee lasten hyvinvointia ja jossa näkyy lapsille ominainen tapa toimia.

Toimintaa tukee tilojen muunneltavuus ja tilojen joustava käyttö erilaisiin toimintoihin. Oppimisympäristöä tarkastellaan erityisesti pienryhmätoiminnan ja vaihtuvissa toiminnallisissa ryhmissä tapahtuvan tekemisen näkökulmasta. Lasten ns. kotialueiden lisäksi ruokailua ja päivälepoa tulee olla mahdollisuus keskittää samoihin tiloihin.

Ulkoleikkialueen, sisäänkäyntien ja sisältä ulos aukeavien näkymien suunnittelussa kiinnitetään huomiota mahdollisuuteen viedä totuttua useampia lasten toimintoja ulkoilualueelle

Piha-alueelle sijoittuu ulkoiluvälinevarastot ja sadekatokset sekä leikkivälineitä. Tontti on aidattu kauttaaltaan.

Henkilöstö

Päiväkodissa tulee työskentelemään n. 12 – 14 hoito- ja kasvatushenkilöä riippuen hoidossa olevien lasten iästä ja määrästä. Siivoustehtävissä tulee olemaan 1 henkilö ja Palmiaan työsuhteessa olevaa ruokapalveluhenkilöstöä 1 henkilö.



Hankkeen laajuus

Työ käsittää päiväkotirakennuksen perusparannuksen pihoineen. Rakennuksen talotekniset järjestelmät uusitaan kokonaan. Rakennetekniikkaa uusitaan rapautumis- ja kosteusvaurioiden sekä lämpövuotojen korjaamiseksi ja yläpohjan tuuletuksen parantamiseksi. Toiminnalliset ja tilalliset muutokset painottuvat hoitopaikkojen lisäämiseen, ruokailun muuttamiseen, keittiön muuttamiseen kuumennuskeittiöksi, LE-wc:n lisäämiseen, pääsisäänkäynnin yhteyteen lisättyyn kuravaatteiden pesu- ja kuivaustilaan, sosiaalityötilojen kasvattamiseen ja teknisten tilojen kasvattamiseen. Leikkipihaa kunnostetaan ja laajennetaan kohdan Pihasuunnittelu mukaan.

Päiväkodin tilapaikkaluku tulee olemaan 106 paikkaa, mitoitusperusteena on 8 htm²/tilapaikka kaupunginhallituksen linjausten mukaisesti. Toiminnallisena tavoitteena on, että tilat tukevat toisaalta pienryhmätoimintaa, toisaalta tarjoavat hyvät mahdollisuudet spontaaniin leikkiin ja luovaan toimintaan. Suunnittelun lähtökohtana on ollut 14 lapsen ryhmät, mutta toiminta on mahdollista järjestää tarpeen mukaan eri kokoisille ryhmille.

Päiväkotirakennuksen laajuustiedot ovat perusparannuksen jälkeen:

1056 brm²

925 m² (pinta-alaan sisältyvät tekniset tilat)

813 hym²

Päiväkodin vuokranmaksupinta-ala / tilapaikka-ala on 844 htm²

Arkkitehtisuunnittelu

Rakennuksen ja alueen suojeluun liittyviä asioita on käsitelty kohdassa kohdassa 5, rakennuksen ja kohteen erityisvaatimukset.

Tilankäyttöä tehostetaan ja päiväkotiin toteutetaan uusi kotialue ryhmähuoneineen. Alkuperäisen tilarakenteen luonne otetaan huomioon säilyttämällä hyviksi havaitut leikkipihojen puoleiset ryhmätilat. Tehottomia pitkiä käytäviä ja pieniä huonetiloja muutetaan tämän päivän hoitokonseptin mukaisiksi avariksi ja joustaviksi kotialueiksi: pieniä huoneita avarretaan käytävän suuntaan, jolloin myös käytäviä poistuu.

Lisää lasten toimintatilaa saadaan siirtämällä sosiaalityötilat ja osa iv-tiloista tällä hetkellä lähes käyttämättömänä olevaan kellariin ja siirtelemällä muita tiloja tarkoituksenmukaisempiin paikkoihin. Samalla sosiaalityötilojen, iv-konehuoneiden ja keittiön kokoa kasvatetaan vastaamaan tämän hetkisiä vaatimuksia. Keittiö uusitaan kokonaan kuumennuskeittiöksi. Muihinkin tiloihin tehdään muutoksia tarpeiden mukaan, mm. pääeteisen yhteyteen toteutetaan pesu- ja kuivaustila kuravaatteille ja uusi wc.

Sisäpuolen alkuperäisiä materiaaleja, rakenteita ja kiintokalusteita säilytetään ja kunnostetaan mahdollisuuksien mukaan. Sisäilmaston terveellisyyden vaatimuksesta lattiarakenteet ja osa väliseinistä joudutaan kuitenkin uusimaan. Ovet ja lasiseinät kunnostetaan ja palautetaan. Puhtaaksi muuratut seinät puhdistetaan, kaikki muut tilapinnat kunnostusmaalataan tai uusitaan akustiset ominaisuudet huomioon ottaen. Tilavarusteet uusitaan alkuperäisiä puisia kiintokalusteita ja ikkunapenkkejä lukuun



ottamatta.

Kaikki laitteet ovat uusia.

Rakennustekniset kunnostettavat kohteet käydään läpi kohdassa Rakennesuunnittelu ja LVIA-työt kohdassa LVIA -suunnittelu.

Esteettömyystarkastelu

Hankesuunnittelussa on noudatettu olosuhteiden sallimissa rajoissa Helsingin kaupungin esteettömyyssuunnitelmaa. Rakennus on suunniteltu pääosin esteettömäksi.

Liittymä Metsäpurontieltä on n. 1,5 metriä korkeammalla kuin leikkipiha, jolle lapset ja vanhemmat tulevat saapuessaan päiväkotiin. Etäisyyttä matkalla on 15 m, jolloin sisäänkäynnin kaltevuus on n. 1:10. Esteettömästi sisäänkäynnin viereen pääsee vain henkilökunnan ovelle tai ajamalla pienten lasten leikkipihalle huoltoajoportin läpi. Saattoliikenteelle ei ole autopaikkoja, jolloin ei myöskään ole le -autopaikkoja.

Pihalla ei ole kovin suuria tasoeroja ja se on kulkuyhteyksien puolesta esteetön.

Sisäänkäynnit ovat maan tasossa, jolloin esteettömyys saavutetaan tältä osin.

Rakennukseen toteutetaan täysimittainen le-wc päätasoon. Mahdollinen iltakäyttö on pääosin alemmalla tasolla, josta on vain porrasyhteys päätasolle. Sosiaalilat ovat kellarissa, jonne on vain porrasyhteys - ne eivät ole esteettömät. Kulku ryhmätiloihin on esteetön.

Tiloihin ei tule induktiosilmukoita.

Rakennesuunnittelu

Päiväkotirakennuksen rakenteet ovat vuosina 2012 ja 2013 suoritettujen tutkimusten mukaan laajan peruskorjauksen tarpeessa.

Alkuperäinen 1950-luvulla käytössä ollut ”hyvä rakennustapa” ei täytä nykyisiä vaatimuksia esim. lattia- ja kellarirakenteiden rakennusfysiikan osalta. Lattioiden alla ei ole salaojituserrosta vaan silttiä ja hiekkaa. Lämmöneristeenä betonilaattojen välissä on 50 mm paksuinen korkkikerros.

Rakennukseen on tehty v. 1997 Rakennustyöselityksen mukaan home- ja kosteusvaurioiden korjaustyö paikallisina korjauksina, ikkunoiden uusinta, ilmanvaihdon korjaus sekä piha-alueen korjaus- ja kunnostustyö. Niitä ei ole kaikilta osin toteutettu suunnitelmien mukaisessa laajuudessa. Mm. salaojat on todettu myöhemmin puutteellisiksi eikä pintavesien ohjaus rakennuksesta poispäin ole asianmukainen.

HKR suositti peruskorjausta tiloihin 2012 katselmuksessa havaittujen ja mitattujen kohonneiden kosteuspitoisuuksien ja mikrobivaurioiden perusteella. Tulokset olivat



amansuuntaisia kuin Termolog Oy:n vuonna 2008 tekemissä mittauksissa. Korjaustoimenpiteitä ei mittausten välisenä aikana ollut tehty.

Peruskorjausta varten teki FMC-Suomen Sisäilmaston Mittauspalvelu Oy elo-syyskuussa 2013 perusteellisen sisäilmasto- ja kosteusteknisen korjaustarveselvityksen.

Tehtyjen mittausten ja tutkimusten perusteella kohonneita mikrobipitoisuuksia todettiin kellarikerroksessa, 1. kerroksessa etenkin lattian korkkieristeessä, ulkoseinissä ja myös yläpohjassa.

Lokakuussa 2013 suoritettiin lisäksi lämpökamerakuvaus, jonka perusteella kaikkien ikkunoiden tilkerat ovat epätiivit, ulkoseinissä on viileitä alueita ja yläpohjassa ilmavuotoja. Sisäilman laatua heikentää erityisesti mikrobipitoisissa rakenteissa esiintyvät ilmavuodot, joita mitattiin korkkieristeestä sekä ulkoseinien ja pilarien liittymistä. Putkikanaalien kohdalla havaittiin korkin lisäksi kohonneet mikrobipitoisuudet muottilauoissa. Kanaalin putkieristeissä on asbestia.

Mikrobien lisäksi sisäilman laatua heikentävät PAH-yhdisteet, joita on vanhoissa sähköpistorasioissa sekä ulkoseinän ja yläpohjan eristepapereissa, sekä keittiön ikkunan saumamassan PCB- ja lyijy-yhdisteet. Tunnelien putkieristeissä on myös asbestia. Tunnelleista on yhteys kellarin kautta sisätiloihin.

Yläpohjarakenteet ovat huonokuntoisia; paikoin on lahoa, ullakon tuuletus on vajavainen ja betonisissa räystäissä on pakkasrapautumista paikallisten vuotojen vuoksi.

Ulkoseinissä ikkunoiden alapuoliset puurakenteet ja tiilipilasterien alaosat ovat märkiä. Ulkopuolen muurauksissa on koloja ja reikiä ja ikkunoiden verholaudat on asennettu virheellisesti (isoja rakoja).

Tutkimusten ja selvitysten perusteella mahdollisimman turvallisen ja terveen rakennuksen edellyttämät tarpeelliset korjaustyöt ovat:

- Vesikaton uusinta (kattotuolit säilytetään).
- Yläpohjan läpivientien tiivistäminen.
- Räystäään betonirakenteen uusiminen.
- Salaojien uusiminen.
- Kellarin syventäminen, lattian uusiminen, seinien kosteuseristäminen ja lämmöneristäminen.
- 1.krs:n lattian uusiminen kokonaan salaojakerroksineen, sisätilojen rakenteet uusitaan tällöin.
- Radon-putkisto lattian alle.
- Ulkoseinien kunnostaminen ja tiivistäminen, ikkunoiden alaosien puurakenteiden purku ja uusiminen.
- Ikkunoiden tilkerakojen tiivistäminen.
- Tunnelleiden eristäminen sisätiloista ja alipaineistaminen.
- Pihojen vedenpoiston tehostaminen ja muotoilu.
- Todetut haitta-aineet (kivihiiliterva, asbesti, PCB ja lyijy sekä homeiset ja



mikrobivaurioituneet aineet) poistetaan. Rakenteiden sisällä olevat haitta-aineet, joita ei voida poistaa, kapseloidaan.

LVIA- suunnittelu LVIA-suunnittelija

Sisäilmastoluokituksen mukainen sisäilmastoluokka on S2 ja se toteutetaan kanaviston osalta puhtausluokkaa P1 noudattaen. Energiatehokkuusluvun tavoitearvo on luokka B /C.

Päiväkodin LVIA-laitteistot uusitaan kokonaisuudessaan. Nykyiset vesi- ja viemärijohdot sekä vesikalusteet puretaan. Nykyinen patteriverkosto puretaan pattereineen ja näkyvine johtoineen. Rakenteissa olevat lämpöjohdot jäävät paikoilleen paineettomina ja päät tulpattuina. Rakennuksen ilmanvaihtokoneet kanavineen ja päätelaitteineen puretaan.

Päiväkotiin asennetaan uudet vesijohdot, vesikalusteet sekä jätevesiviemärit. Keittiön rasvaisten vesien jätevesiviemärit tehdään ruostumattomasta teräksestä kumirengastiivistein rasvanerottimelle asti. Rasvanerotin uusitaan. Uudet vesijohdot tehdään kupariputkista. Näkyvät kytkentäjohdot kromatusta kupariputkesta. Viemärit tehdään valurautaviemäriputkista osineen.

Patteriverkosto uusitaan pattereineen. Osa nykyisistä pattereista pyritään asentamaan uudestaan. Lämpöjohdot tehdään teräsputkista hitsaus- tai kierreliitoksien. Ilmanvaihtokoneiden lämmityspatterit sekä lämminilmakoneiden lämmityspatterit liitetään lämmitysverkostoon

Päiväkotiin asennetaan neljä tulo-/poistoilmakonetta. Koneet ovat ns. pakettikoneita sisältäen mm. puhaltimet, suodattimet, levylämmönsiirtimen ja moottoripellit. Ilmanvaihtokanaviin asennetaan äänenvaimentimet. Kaikki ilmanvaihtokanavat uusitaan. Runkokanavat asennetaan ullakolle paloeristettynä.

Ilmanvaihtokoneiden rakennusautomaatio tehdään työmaalla ja liitetään nykyiseen DDC-pohjaiseen käyttöön jäävään valvonta-alakeskukseen.

Keittiön uusi kylmiö varustetaan suorahöyrysteisellä jäähdytyslaitteistolla. Kompressorilauhdutinyksikkö asennetaan kellarikerrokseen. Tila varustetaan termostaattiohjatulla jäähdytyspuhaltimella.

Sähkösuunnittelu

Nykyinen sähköjärjestelmä uusitaan täysin. Nykyinen liittymiskaapeli uusitaan. Talon nykyiset sähköjärjestelmät uusitaan kauttaaltaan. Rakennuksen uudet asennukset tehdään voimassa olevien lakien ja määräysten mukaiseksi. Lähtökohtana suunnittelussa on energiataloudellinen kustannustehokkuus ja arkkitehtuurisen kokonaisuuden säilyttäminen. Rakennus varustetaan nykyaikaisilla sähkö- tele- ja turvajärjestelmillä. Valaistuksessa käytetään pääsääntöisesti LED-tekniikkaa.

Pihasuunnittelu



Piha on nykyisellään laaja hiekkakenttä, joka kesäisin pölisee ja on kuuma. Pihasuunnitelman tavoitteena on luoda pihaan varjoa ja viihtyisyyttä. Hiekka-alueita on pienennetty ja pinnan muodoilla tavoitellaan monikäyttöisyyttä, kuten talviset liukumäet. Pihan turvallisuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota. Pienimpien lasten toiminnot on eriytetty isompien lasten leikeistä.

Pihan kuivatus on nykyisellään ongelmallinen. Pihaan lammikoituu vettä ja pihan kaadot ovat heikot. Suunnitelmassa pihan kuivatusta on parannettu.

Piha tulee täyttämään voimassa olevat EN-turvallisuusstandardit.

Suunnitelmat on laadittu esteettömyysmääräysten mukaisesti. Sisäänkäynnit on suunniteltu esteettömiksi.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Päiväkoti sijaitsee Maunulan länsiosan vanhimmalla asuinalueella 1950-luvun alkupuolelta. Tämä alue kuuluu Museoviraston valtakunnallisesti valtakunnallisesti merkittäviin rakennetun kulttuuriympäristökohteisiin (RKY alueet).

Rakennus on asemakaavalla suojeltu. Asemakaavan mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakennustöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaitteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai ominaispiirteitä. Säilyneet alkuperäiset rakenteet tulee säilyttää. Lisäksi aiemmin tehdyt muutokset tulee palauttaa alkuperäiseen asuun.

Rakennuksen suojelutavoitteista on neuvoteltu kaupunginmuseon kanssa 17.5.2013. Neuvottelussa esitetyistä suunnitelmista on 24.6.2013 saatu kaupunginmuseon myönteinen ennakkolausunto. Lausunto perustuu aiemman suunnitteluvaiheen ratkaisuihin, joissa sisäpuoliset purut olivat nyt esitettyä vähäisempiä. Suojelu- ja korjausperiaatteista tullaan edelleen neuvottelemaan kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston ja tarvittaessa myös kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Kaupunginmuseo antaa lausunnon suunnitelmista. Suunnittelussa suojelutavoitteet on otettu huomioon turvallisuuden ja terveellisyden sallimissa puitteissa.

Rakennuksen ulkopuoli kunnostetaan tarvittavilta osin alkuperäinen ilme säilyttäen.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hanke toteutetaan Helsingin kaupungin palvelurakennusten matalaenergia-rakentamisohjeiden mukaisesti. Rakennuksen energiatehokkuusluokan tavoite on B.



7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Hanke lisää toteutuessaan päiväkodin hoitopaikkoja 71:stä 106:een ja korjaustoimenpiteillä parannetaan sisäilman laatua ja termistä viihtyvyyttä sekä pienennetään kosteusvaurioriskiä ja siitä mahdollisesti aiheutuvia terveyshaittoja. Rakennusteknisillä korjauksilla ja talotekniikan uusimisella parannetaan myös rakennuksen energiatehokkuutta.

Korjausrakentamishankkeessa tulee varautua purkutyön aikana esille tuleviin ennakoimattomiin rakenneratkaisuihin tai –vaurioihin ja rakentamisen laatua ja suunnitelmanmukaista toteuttamista on valvottava huolellisesti.

Rakennussuojelu ja ahdas tontti aiheuttavat hankkeelle omat erityispiirteensä. Yhteistyön jatkaminen viranomaisten kanssa on tarpeen hankkeen sujuvan eteenpäin viemisen kannalta. Työmaatoimintojen sijoittaminen tontille vaatii tarkkaa suunnittelua. Mahdollisesti viereisestä Sorsapuistosta voidaan joutua käyttämään pienehköä osaa työmaatoiminnoille.

Työmaan aikana rakennus ei ole käytössä. Työmaan ympäristölle aiheutuvat riskit huomioidaan työmaasuunnitelmassa ja ympäristösuunnittelulla.

8 Rakentamiskustannukset

Hankkeen enimmäishinta on 3 300 000 € alv 0 %. Hankkeen kustannukset bruttoalaa kohden ovat 3 125 €/brm² ja huoneistoalaa kohden 3 910 €/htm², alv 0 %. Hankkeen investointikustannukset tilapaikkaa kohden ovat 31 132 € alv 0 %.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen vuokratilakustannukset tulevat olemaan HEKA Oy:n ja tilakeskuksen arvion mukaan yhteensä 21,65 €/htm²/kk, sisältäen investointivuokran 17,65 €/htm²/kk ja ylläpitokustannukset 4 €/htm²/kk tällä hetkellä voimassa olevien ylläpitoperusteiden mukaan.

Näin ollen hankkeen vuokratilakustannukset ovat 18 275 € kuukaudessa ja 219 300 € vuodessa. Arvio perustuu 25 vuoden laina-aikaan ja 2,5 % lainakorkoon. Vuokratilakustannukset tilapaikkaa kohden ovat 172 €/kk.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Arvioidut toiminnan käynnistämiskustannukset ilman vuokratilakustannuksia ovat 980 116 €, josta henkilöstömenojen osuus on 735 181 €.

11 Hankkeen aikataulu

Suunnitelmien mukaan hankkeen rakentaminen arvioidaan alkavan 8/2015 ja valmistuvan 8/2016 mennessä.



12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä talousarvion kohdassa osake- ja vuokrakohteet, hanke on esitetty vuonna 2015 toteutettavaksi kohteeksi.

Hankkeen rahoituksesta vastaa HEKA Oy, joka hakee yhtiölle lainan perusparannuksen toteutukseen.

13 Väistötilat

Hankkeen väistötilat tulevat sijaitsemaan osoitteessa Käpyläntie 11, sairaalarakennus A:n 1. kerroksessa päiväkotikäyttöön peruskorjatuissa tiloissa.

- Väistötilan vuokrassa on huomioitu peruskorjattujen Koskelan tilojen kustannukset jyvitettyinä Maunulan rakentamisajalle ja suhteutettuna nykyiseen omaan vuokraan.
- Päiväkoti Maunulalle tuleva lisävuokra peruskorjatuista Koskelan tiloista on 1496,00 euroa kuukaudessa ja 10 vuoden ajalle laskettuna yhteensä 179 520 euroa.
- Väistötilan lisävuokraa aletaan periä vasta kun päiväkotiki Maunulan omat tilat on otettu käyttöön.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Varhaiskasvatusvirasto ja tilakeskus vastaavat väistötilojen hankinnasta.

TOIMIJA	TOIMINIMI	TEHTÄVÄ	YHTEYSHENKILÖ	SÄHKÖPOSTI	PUH / GSM
Tilaaja	Kiinteistövirasto tilakeskus	Projektiarkkitehti	Merja Sederholm	merja.sederholm@hel.fi	09 3104 3894 / 040 334 2062
		Lvia - rakennuttaja	Olavi Kovanen	olavi.kovanen@hel.fi	09 3104 2341
		Sähkörakennuttaja	Juha Andsten	juha.andsten@hel.fi	09 3103 1858 / 040 178 4775
		Isännöitsijä	Jorma Lautala	jorma.lautala@hel.fi	09 310 31804
Kiinteistö	Heka-Maunula Oy	Toimitusjohtaja	Vesa Jurmu	vesa.jurmu@hekaoy.fi	09 2727 1919
		Isännöitsijä	Juha Vuorenmaa	juha.vuorenmaa@hekaoy.fi	09 2727 1922
		Tekninen isännöitsijä	Jari Rodriguez	jari.rodriguez@hekaoy.fi	09 2727 1924
		Työnjohtaja	Kai Salonen	kai.salonen@hekaoy.fi	09 2727 1923
Käyttäjä	Varhaiskasvatusvirasto	Suunnittelija	Pirjo-Riitta Sihvonen	pirjo-riitta.sihvonen@hel.fi	09 3101711
		Päiväkodinjohtaja	Sirpa Mikkola	sirpa.mikkola@hel.fi	09 3106 9816
		Ruokapalvelupäällikkö	Erja Suokas	erja.suokas@hel.fi	09 3104 3246
Rakennuttajakonsultti	Rapcon Oy	Projektipäällikkö	Tuula Kuisma	tuula.kuisma@rapcon.fi	040 520 8820
ARK-suunnittelu	Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy	Pääsuunnittelija	Jyrki Iso-Aho	jyrki.iso-aho@a-konsultit.fi	09 6844 5125 / 040 514 2779
		Arkkitehti	Tapani Lehtinen	tapani.lehtinen@a-konsultit.fi	041 432 9383
Keittiösuunnittelu	HKR-ARK-YST	Ammattikeittiö-suunnittelija	Pirjo Pajarinen	pirjo.pajarinen@hel.fi	09 310 38606 / 050 559 2164
RAK-suunnittelu	Finnmap Consulting Oy	Erikoisasantuntija	Aimo Heimala	aimo.heimala@fmcgroup.fi	0207 393 300 / 040 5416 846
LVIA-suunnittelu	Hevac-konsultit Oy	LVI-suunnittelija	Kari Kauppinen	kari.kauppinen@hevac-konsultit.fi	050 563 5850
Sähkösuunnittelu	Stacon Oy	Sähkösuunnittelija	Jonne Järvinen	jonne.jarvinen@stacon.fi	040 537 6594
Rakennusmittaus	Sillman Digital Oy		Antti-Jussi Help	antti-jussi.help@sillman.com	040 578 1459
Rakennetutkimukset ja sisäilmamittaukset	Finnmap Consulting Oy - Suomen Sisäilmaston mittauspalvelu		Ilkka Jerkku	ilkka.jerkku@ssm.fi	041 515 2416
			Elisa Koskinen	elisa.koskinen@ssm.fi	050 357 1922
Pihasuunnittelu	Piha- ja puisto-suunnittelu Pirttijärvi		Marko Pirttijärvi	pirttijarvi@kolumbus.fi	040 562 5462
Maastomittaus	Geotekninen osasto	Projektipäällikkö	Mirva Koskinen	mirva.koskinen@hel.fi	050 321 7032



KOHDE

Esityspvm: 7.10.2014

Kohteen osoite: Metsäpurontie 27, 00630 Helsinki
Työnkuvaus: Peruskorjaus lpk Maunula

PERUSTELUOSA

Toiminnalliset perustelut:

Päiväkoti Maunula on valmistunut vuonna 1952. Päiväkotiin on tehty julkisivujen ja vesikattorakenteiden kuntotutkimus syksyllä 2009, jolloin rakenteissa löydettiin mm. homemikrobeja ja kosteutta. Kohteessa on vuonna 1997 tehty pieniä korjaustöitä liittyen sadevesiviemäriin ja sala-ojitukseen, ikkunoiden vaihtoon sekä sisätiloissa märkäeteisiin. Muun muassa sisäilmaongelmien vuoksi tilat eivät vastaa turvallisuuden näkökulmasta sitä, mitä niiden pitäisi olla.

Suomenkielinen lapsiväestö kasvaa lähivuosina 2014- 2017 Maunulan peruspiirissä noin 70:llä alle kouluikäisellä 1-6v. lapsella.

Merkittävä osa kasvusta johtuu täydennysrakentamisesta.

Väestökehityksen ja päivähoitotarpeen lisääntyessä päiväkotia Maunula luetaan alueen pysyvään palveluverkkoon.

Hanke on investointiohjelmassa vuosille 20 ??

Hankkeen edetessä tarkastellaan sekä alueen palveluverkkoa kokonaisuutena että kaavoitustilannetta ja arvioidaan, mistä tiloista luovutetaan, mikäli palvelutarve merkittävästi vähenee.

Toiminnan järjestäminen rakennusaikana:

yhtenä vaihtoehtona on väistöpäiväkoti Koskela, Käpyläntie 11

Taloudelliset perustelut:

Talo on huonokuntoinen. Peruskorjauksella saavutettaisiin tämän päivän tarkoituksiin sopiva turvallinen päiväkotia.

Tekniset perustelut:

Rakennuksen riittämättömät ja vanhentuneet talotekniset järjestelmät uusitaan kokonaan. Rakennetekniikkaa uusitaan sisäilman laadun parantamiseksi, rapautumis- ja kosteusvaurioiden sekä lämpövuotojen korjaamiseksi ja yläpohjan tuuletuksen parantamiseksi.

Toiminnalliset ja tilalliset muutokset painottuvat hoitopaikkojen lisäämiseen sekä tilojen käytettävyyden parantamiseen ja muuntamiseen uuden päivähoitostrategian mukaiseksi.

KÄYTTÖ- JA LAAJUUSTIEDOT

Käyttötarkoitus: Päiväkotihoido

	Pinta-ala br-m ²
1. Laajuus	844 m ²
2. Tilapaikat	106
3.	



KUSTANNUSTIEDOT

Rakentamiskustannukset:	3 300 000 euroa	3 137 e/br-m ²
Muutos käyttökustannuksiin +/-:	???	e/vuosi
Muutos käyttömenoihin:		

AIKATAULU

Toteutusaika (kk/v): 2015-2016

Mahdolliset lisätiedot:

Aluepäällikkö Henni Ilmolahti

YHTEYSTIEDOT

Yhteyshenkilö: Henni Ilmolahti	puh. 31041138	fax.
Esityksen tekijä: Pirjo-Riitta Sihvonen	puh. 31043229	fax.
Allekirjoitus		

Tilaluettelo

Kotialueet	Mitattu ala	Kerros
Eteinen	14,89	1
Eteinen	15,73	1
Eteinen	17,02	1
Eteinen	26,73	1
Eteinen	37,24	1
Eteinen	39,82	1
Märkäeteinen	7,15	1
Märkäeteinen	14,26	1
Märkäeteinen	32,49	1
Pesu&Kuivaus	7,48	1
Pesutilat	6,38	1
Pesutilat	10,37	1
Pesutilat	10,46	1
Pesutilat	10,55	1
Pienryhmätila	51,16	1
Pienryhmähuone	6,42	1
Pienryhmähuone	11,07	1
Pienryhmätila	11,51	1
Ryhmähuone	20,15	1
Ryhmähuone	22,66	1
Ryhmähuone	39,32	1
Ryhmähuone	40,5	1
Ryhmähuone	40,52	1
Ryhmähuone	41,12	1
Ryhmähuone	41,17	1
Ryhmähuone	42,6	1
Ryhmähuone	63,21	1
Varasto	0,99	1
Varasto	5,05	1
yhteensä	688,02	

Yhteiset tilat

Sosiaalitilat	8,88	0
Sosiaalitilat	12	0
Sosiaalitilat/Suihku	2,43	0
Sosiaalitilat/Wc	1,74	0
Kopio	7,07	1
Toimisto	9,69	1
Työtila	19,91	1
Keittiön varasto	2,74	1
Kuumennuskeittiö	41,52	1
Vaatehuolto&Siivous	5,91	1
EH	2,21	1
LE-wc	6,63	1
Wc	1,92	1
Wc	2,12	1
yhteensä	124,77	

Hyötyalaan kuuluvat tilat yhteensä 812,79

Liikennetilat

Käytävä	14,15	0
Porras	5,73	0
Eteinen	3,91	1
Liikennetila	3,41	1
Liikennetila	3,89	1
yhteensä	31,09	

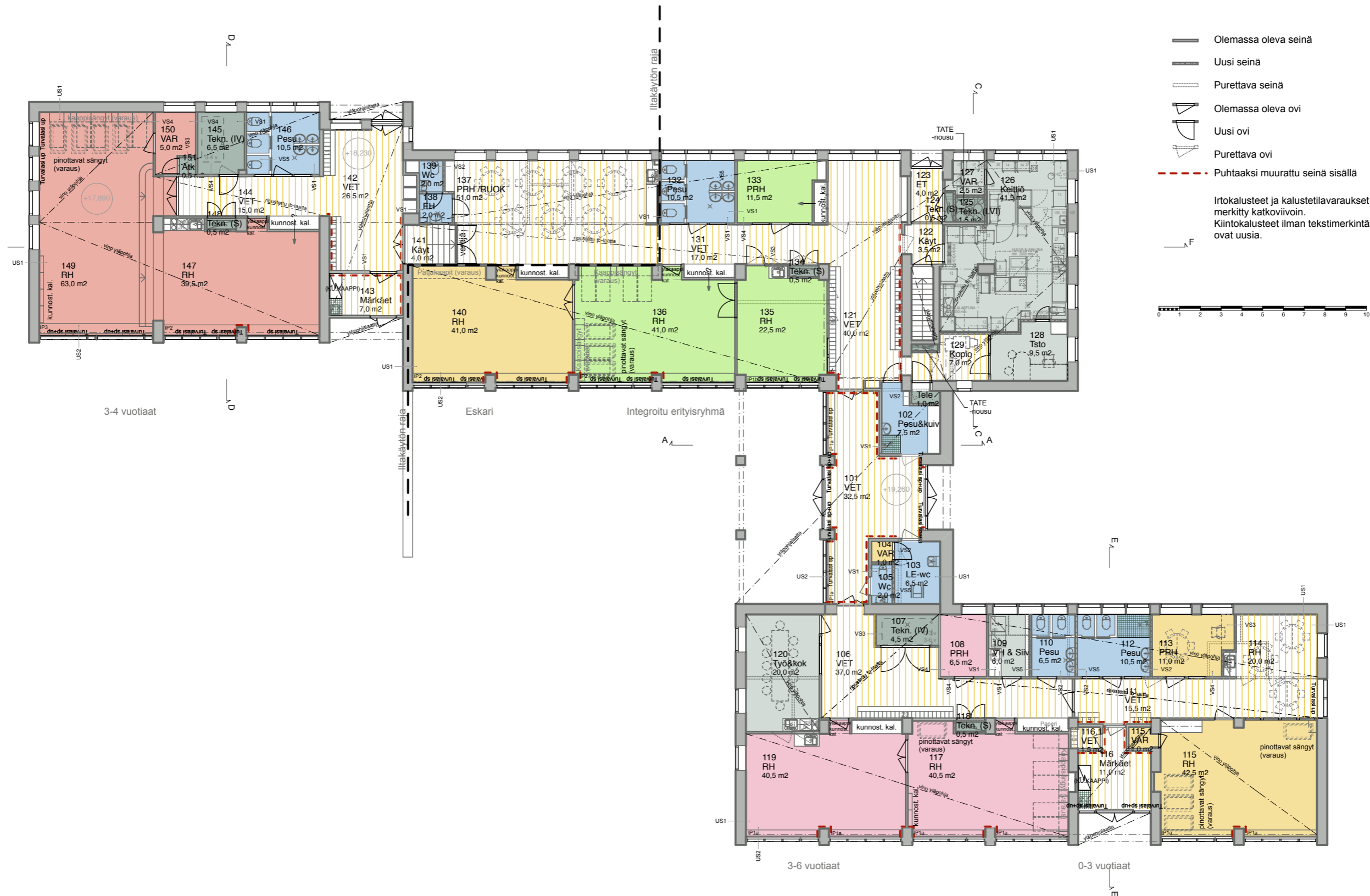
Huoneistoala / vuokranmaksu (tilapaikka-ala) 843,88

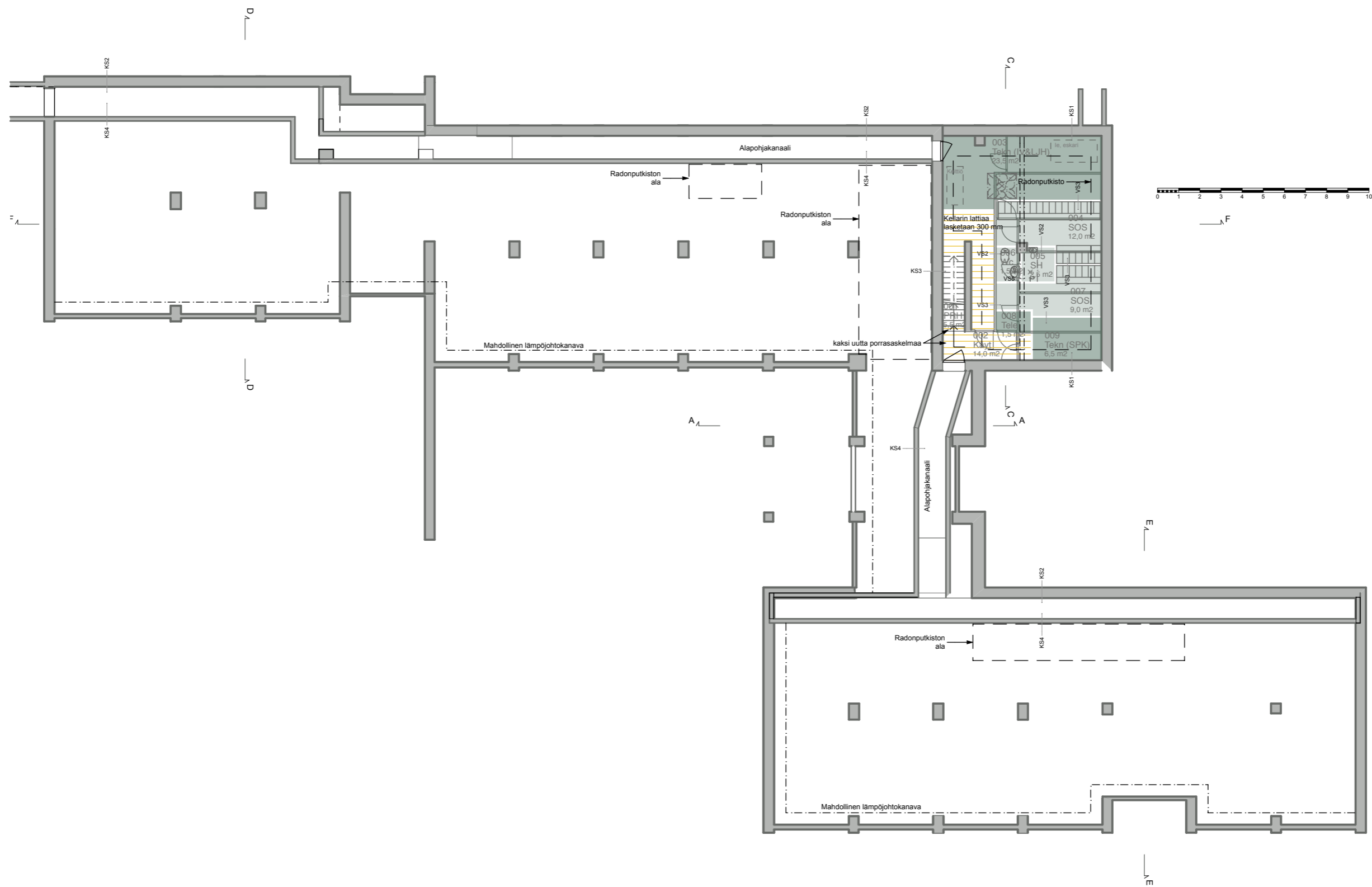
Tekniset tilat

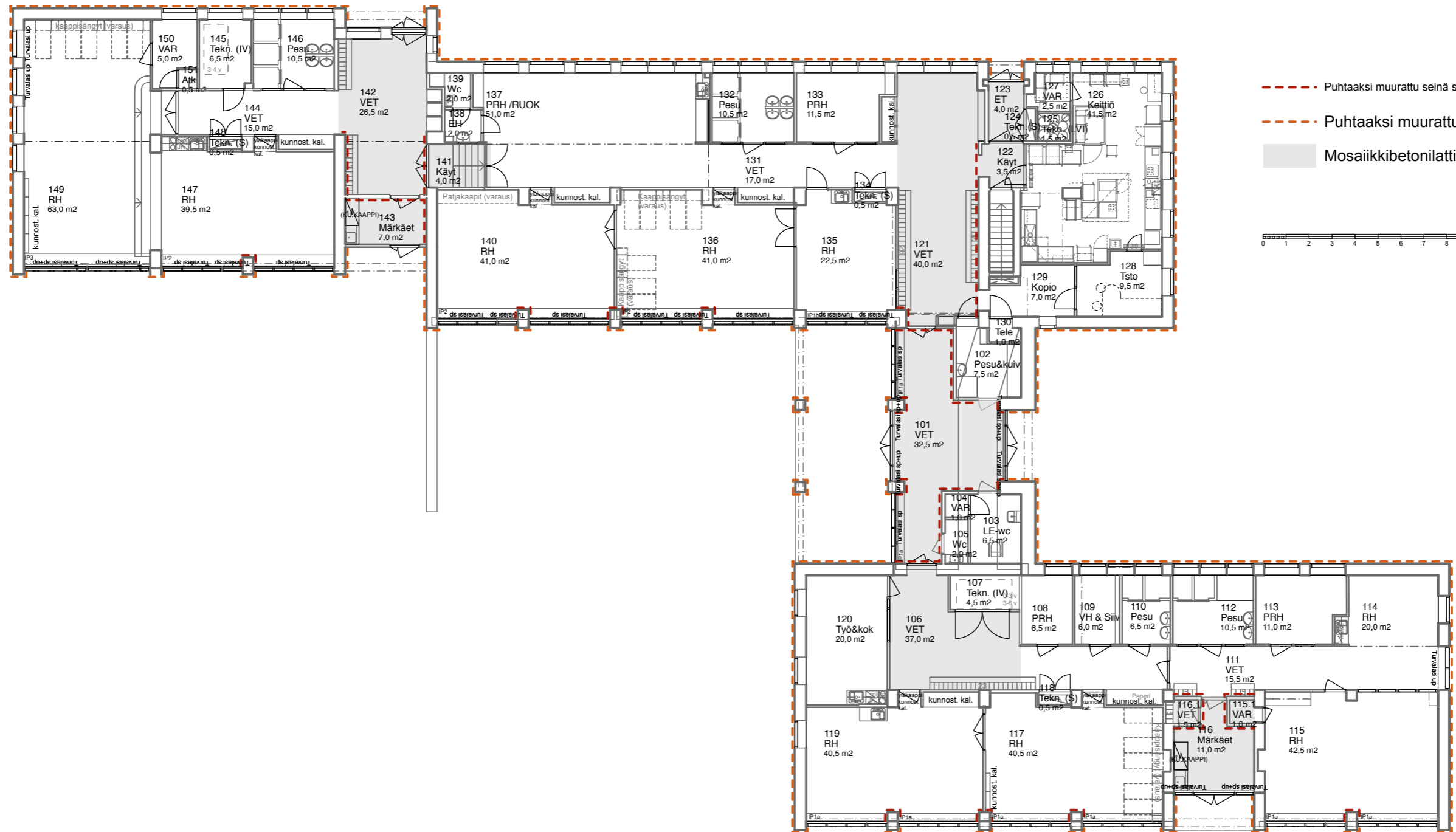
Tekn	6,49	0
Tekn	23,58	0
Tele	1,63	0
TEKN	0,56	1
TEKN	0,65	1
TEKN	0,73	1
TEKN	0,73	1
TEKN	0,73	1
TEKN	1,67	1
TEKN	4,5	1
TEKN	6,69	1
Tele	0,83	1
yhteensä	48,79	

Huoneistoala 925,5

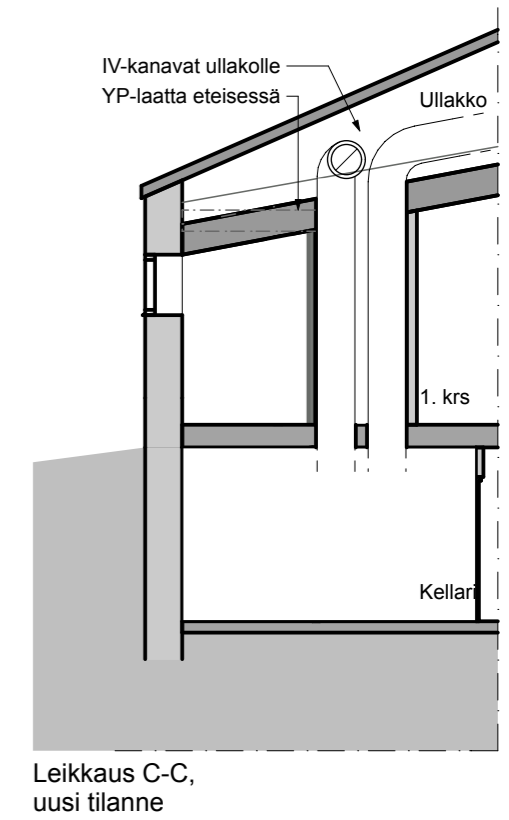
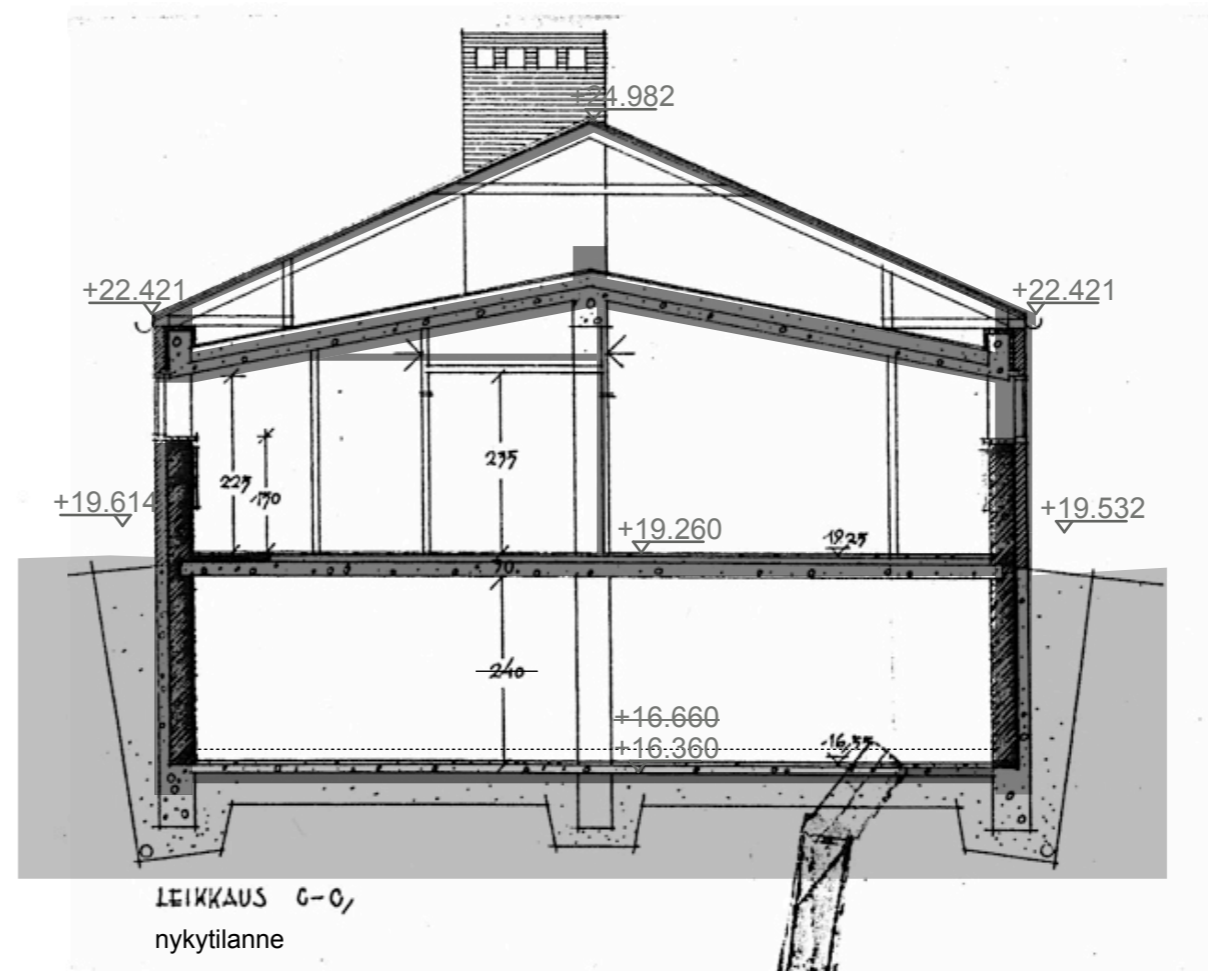
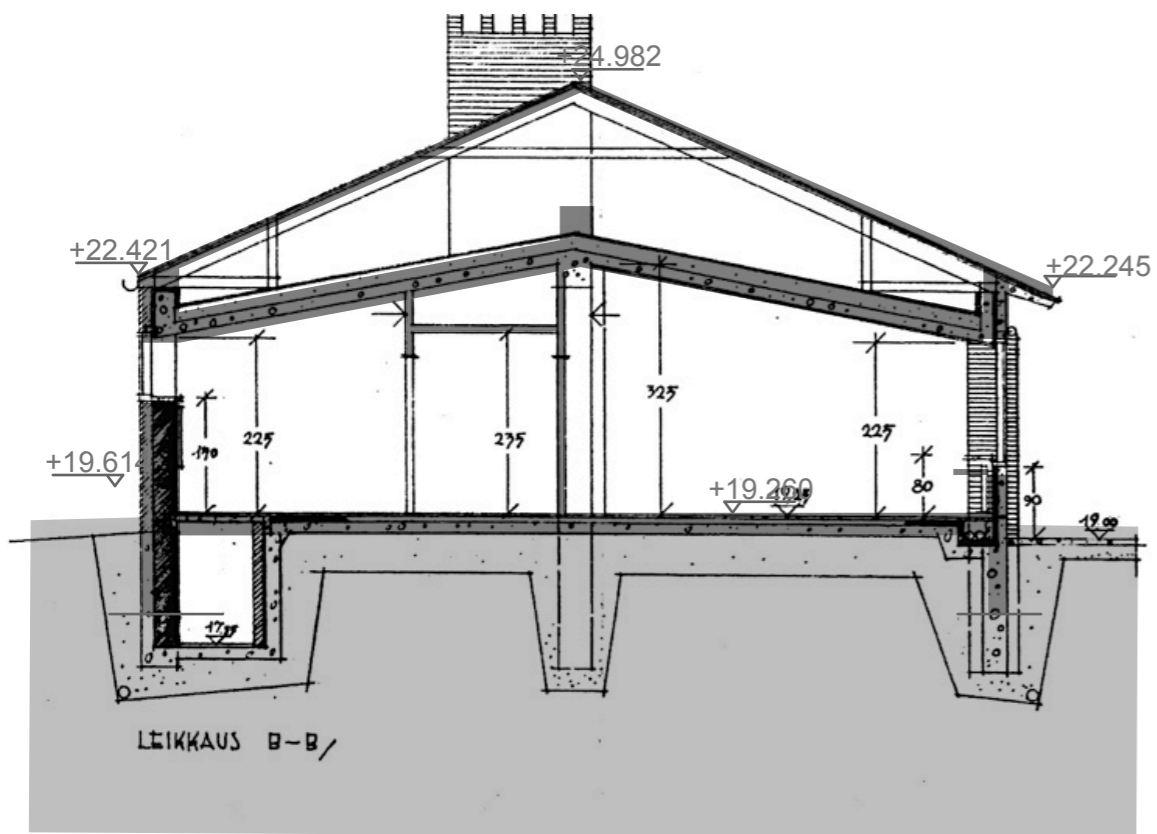
Lämmin bruttoala 1056

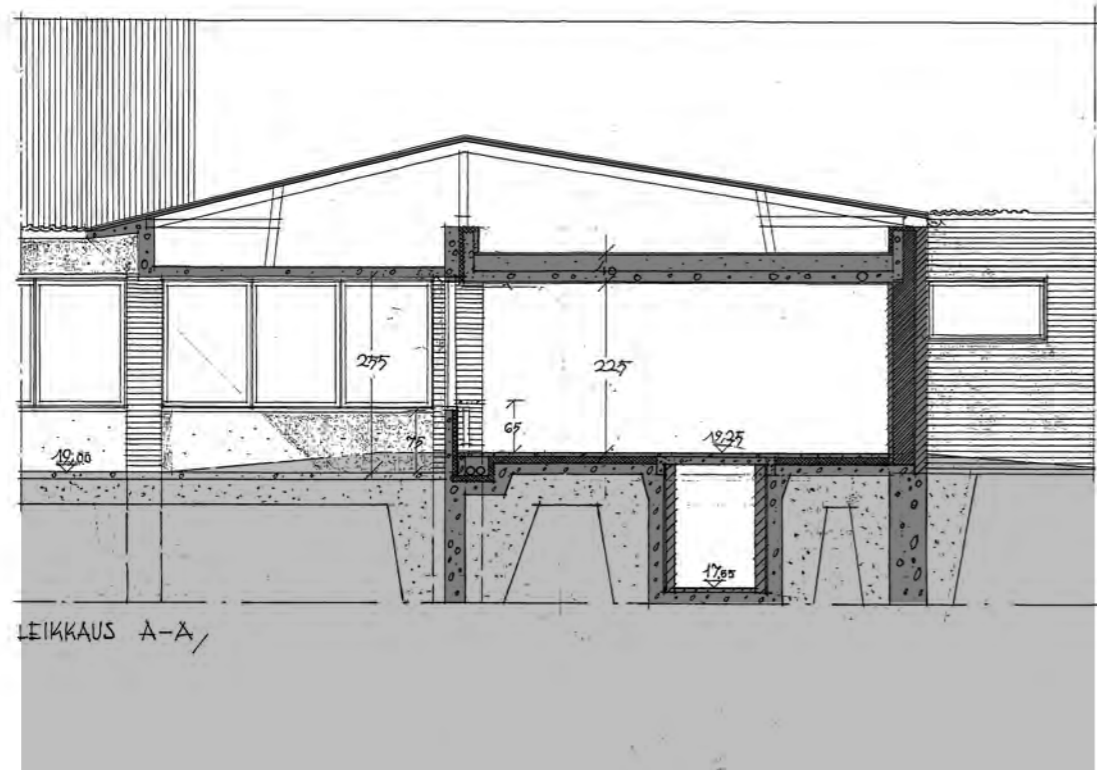




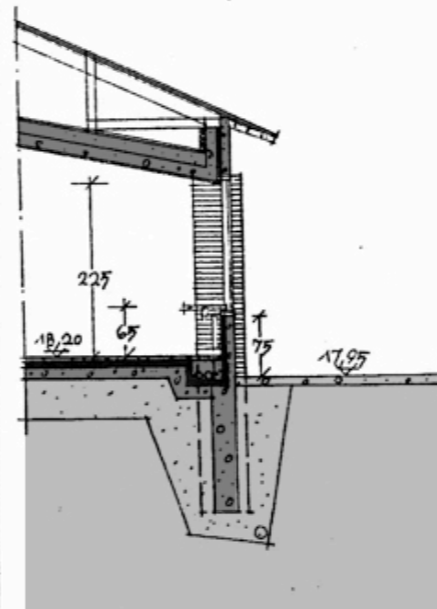


- - - - - Puhtaaksi muurattu seinä sisällä
 - - - - - Puhtaaksi muurattu seinä ulkona
 - Mosaiikkibetonilattia
- 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10





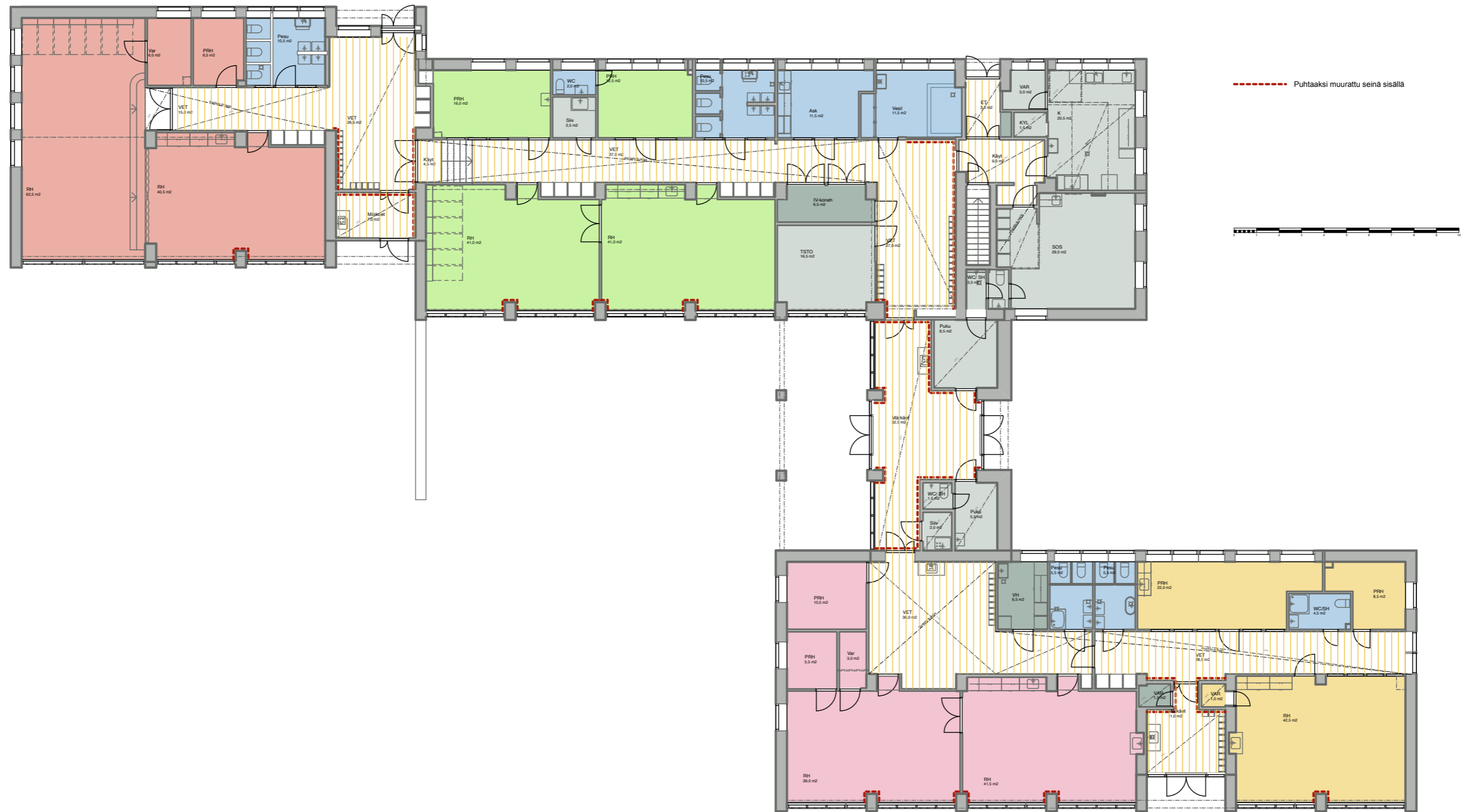
LEIKKAUS A-A,

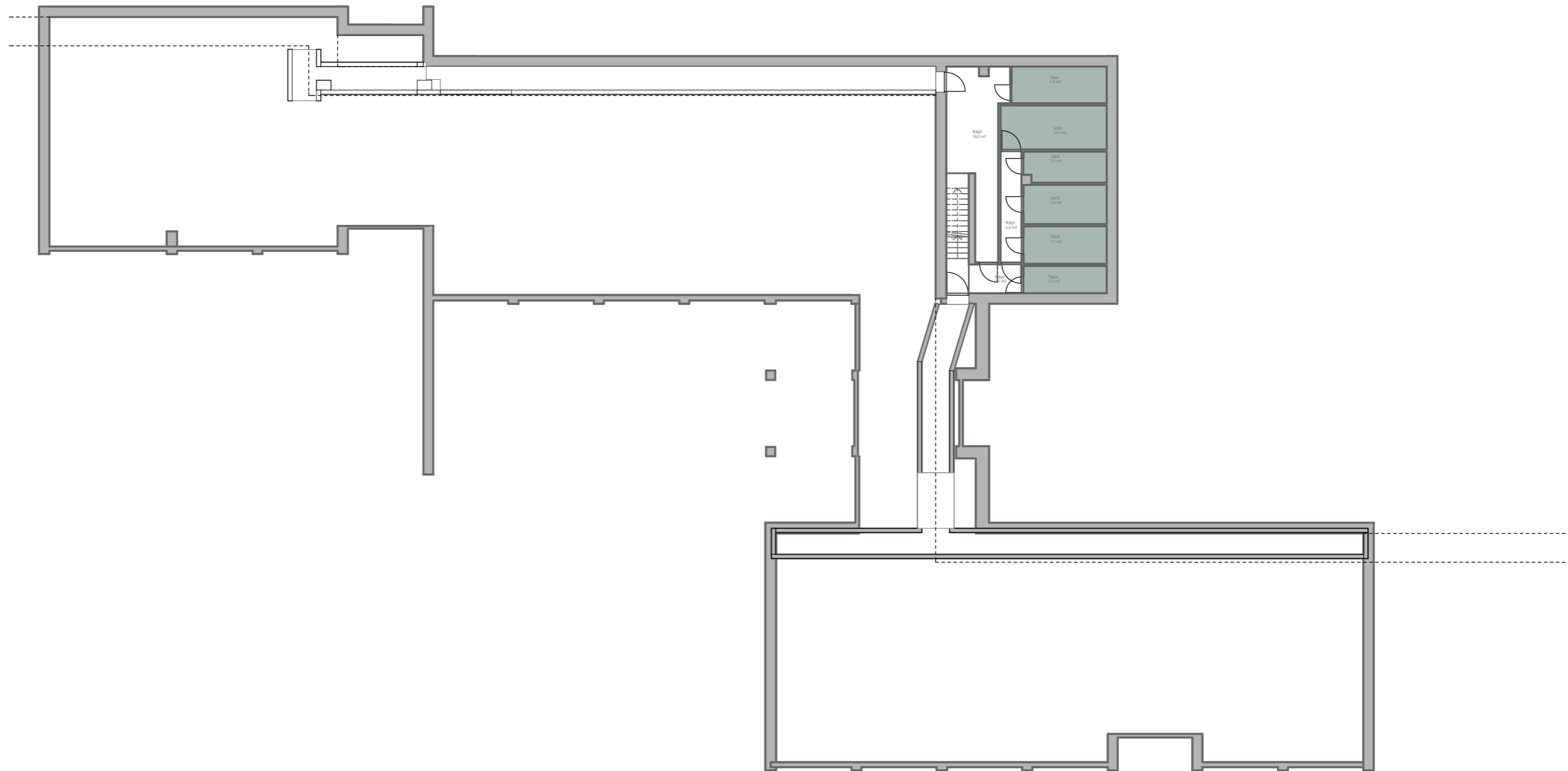


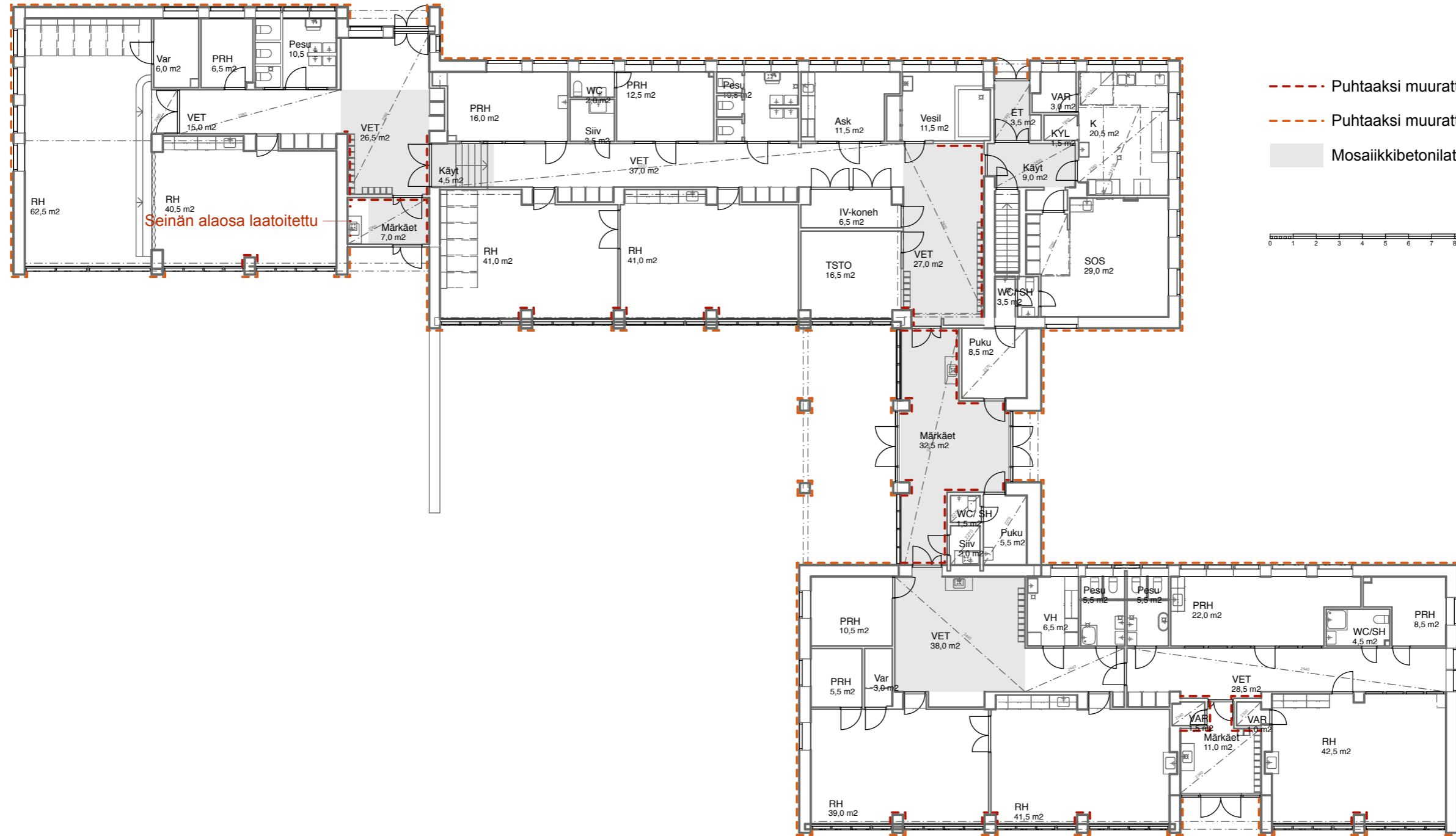
LEIKKAUS D-D,

HELSINKI 00010
 VILJO REWELL ja KEIJO PETÄJÄ
 ARKHITEHTI S.A.P.A.
 MAUNULA / LASTENTARHA

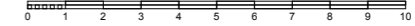


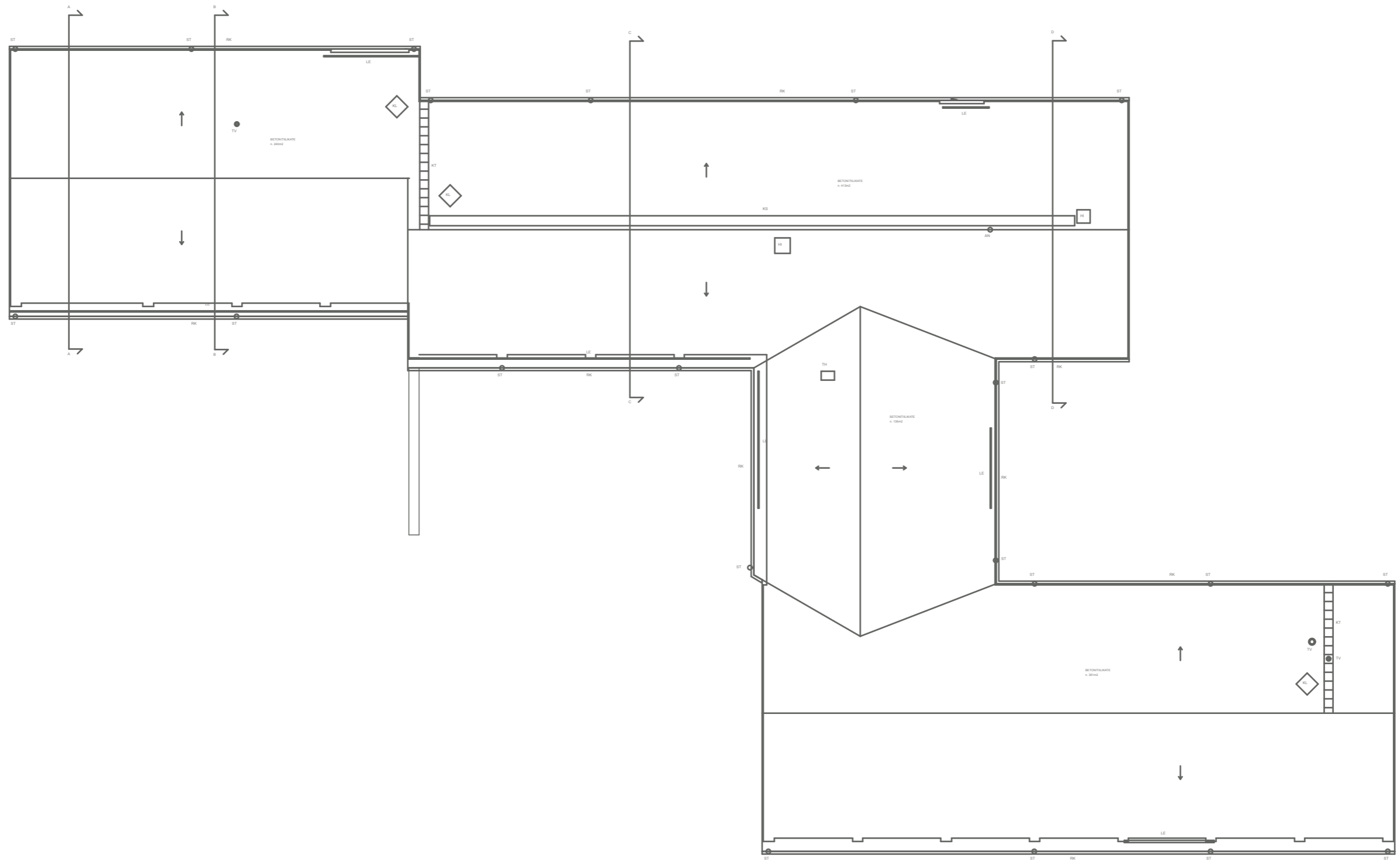


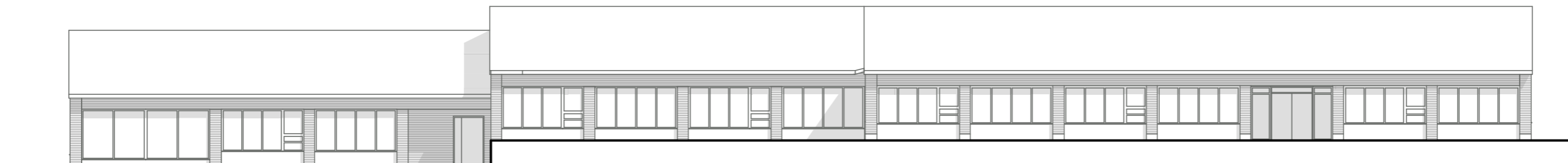


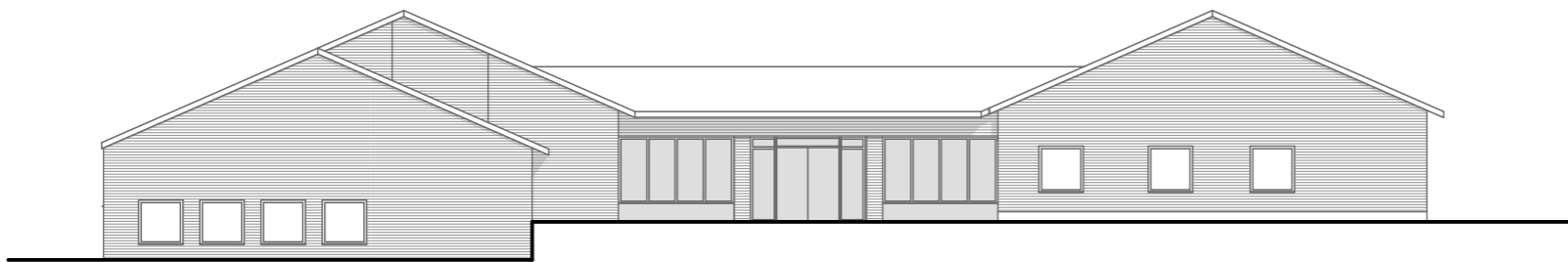
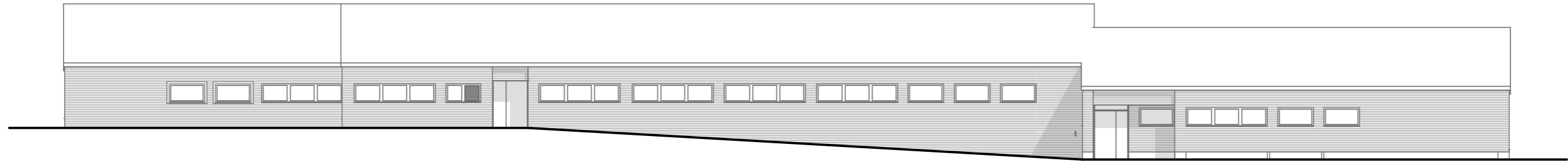


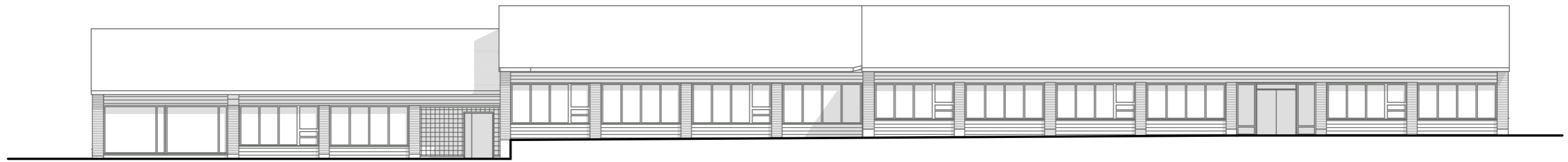
- Puhtaaksi muurattu seinä sisällä
- Puhtaaksi muurattu seinä ulkona
- Mosaiikkibetonilattia

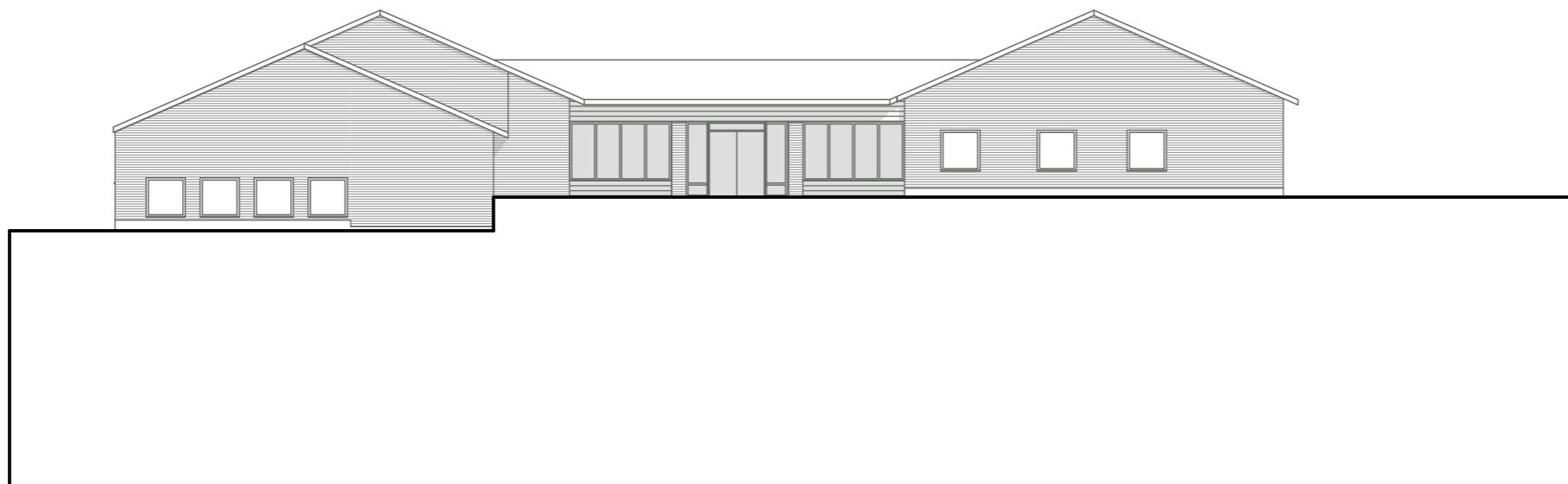
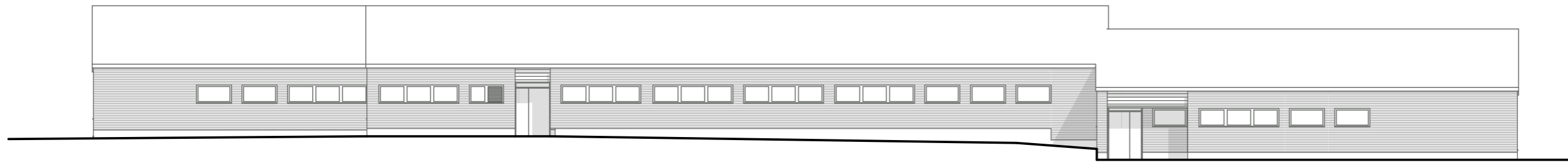


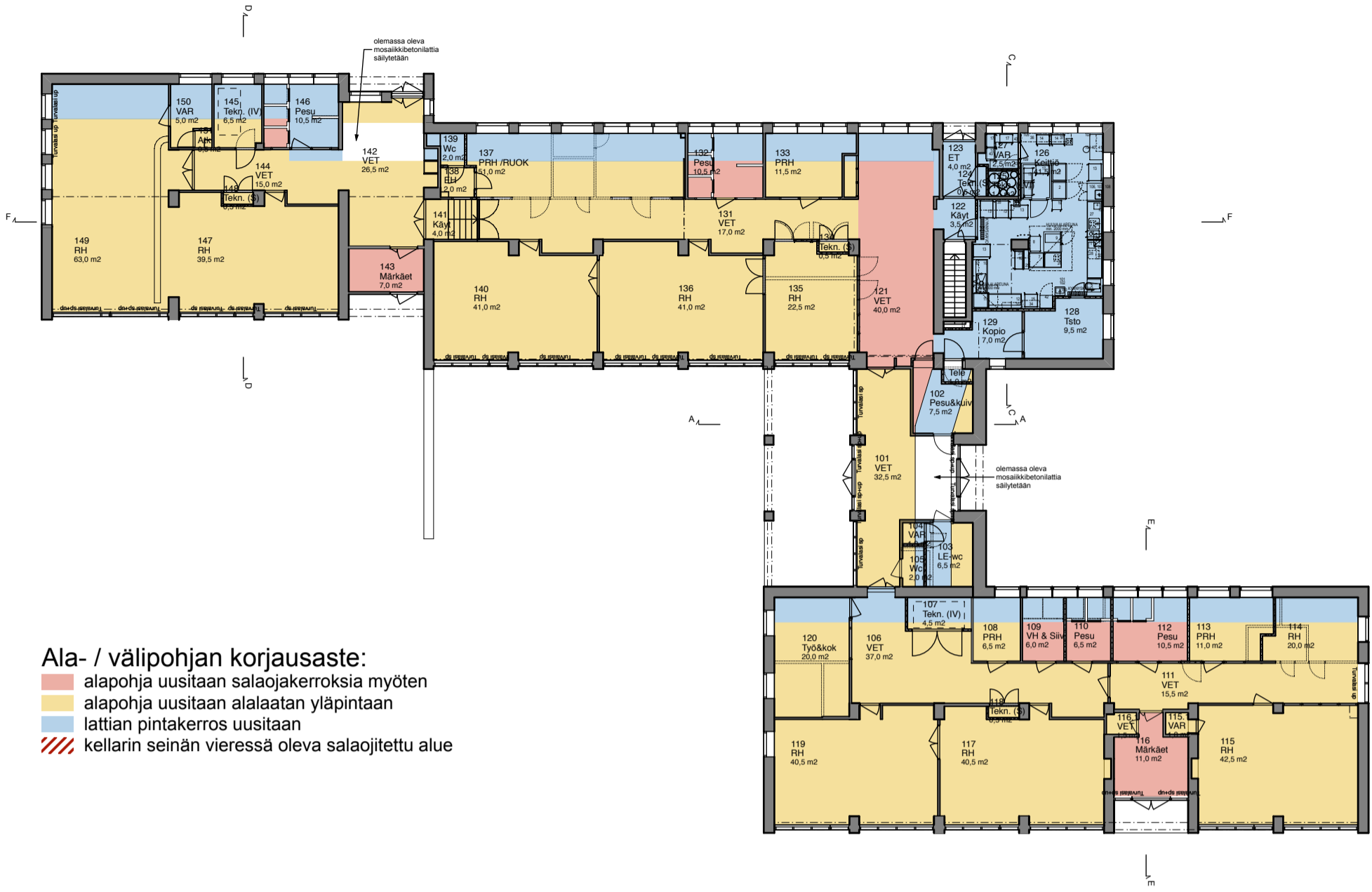




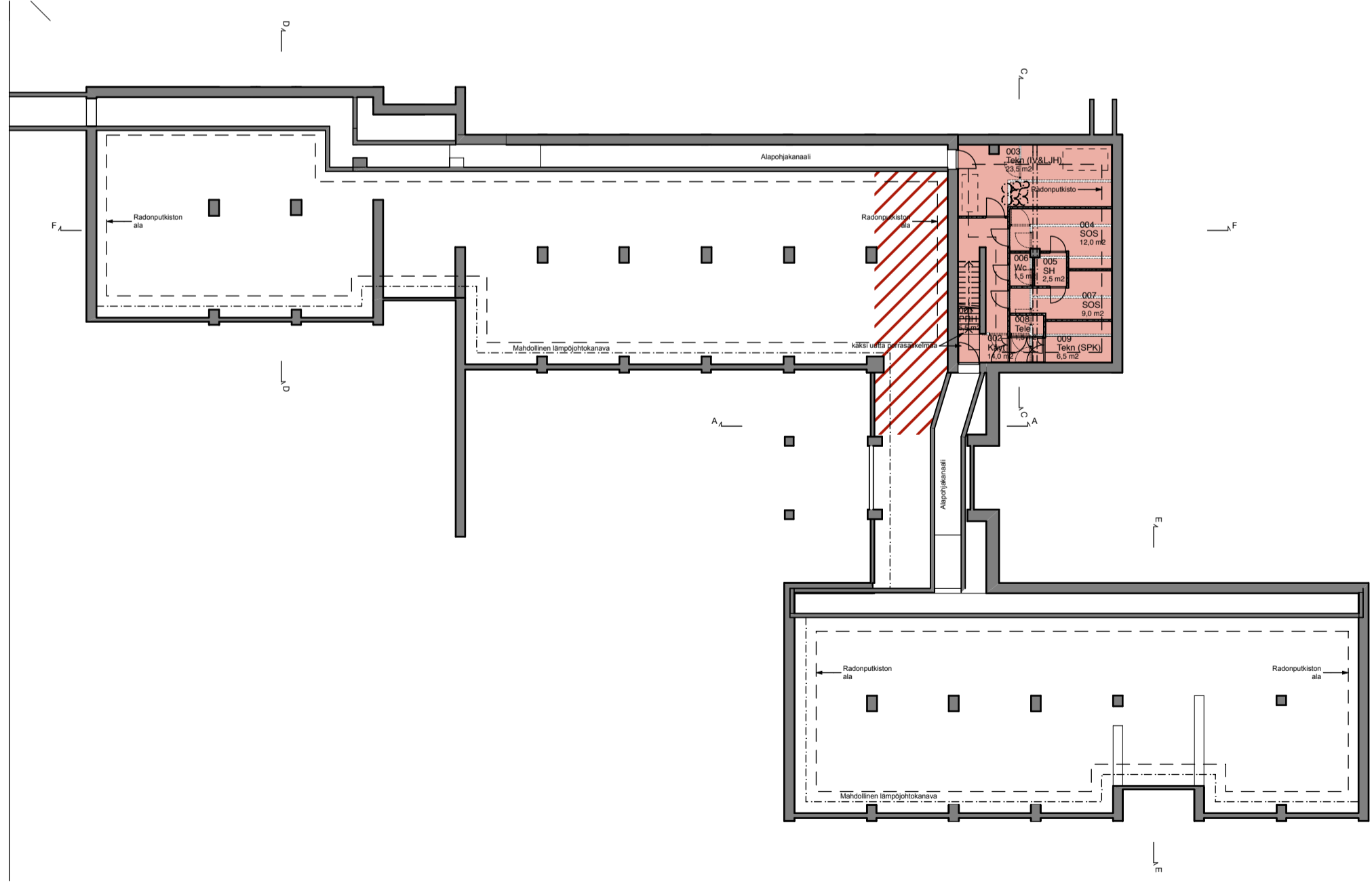








- Ala- / välipohjan korjausaste:**
- alapohja uusitaan salaojakerroksia myöten
 - alapohja uusitaan alalaatan yläpintaan
 - lattian pintakerros uusitaan
 - kellarin seinän vieressä oleva salaojitettu alue



Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 5

Rakennusteknilliset osat

	Uudisrakennus	Uusitaan kokonaan	Uusitaan osittain	Lisätään/laajennetaan	Korjataan	Säilyy ennallaan	Huomioita
Alueosat							
Maaosat					X		
Tuennat ja vahvistukset						X	
Päällysteet		X					kallistusten korjaus
Alueen varusteet, opasteet		X					
Alueen rakenteet, aidat, tukimuurit			X				
Pihavarastot, katokset, jätekatokset			X				uusi lastenvaunukatos
Talo-osat							
Perustukset							
Anturat						X	
Perusmuurit						X	
Salaajat	X						
Alapohjat							
Alapohjalaatat		X					
Kanaalit				X			
Runko							
Kantavat seinät						X	
Pilarit, palkit						X	
Välipohjat	X						
Yläpohjat				X			
Julkisivut							
Ulkoseinät, julkisivupinnat					X		
Lämmöneristeet		X					Patterisvennysten kohdat uusitaan
Ikunat				X			Tiivistysten, liittymien ja helojen korj., lisätään turvalaseja
Ulko-ovet, lukot				X			Tiivistysten, liittymien ja helojen korjaaminen
Vesipellit	X						
Julkisivuvarusteet				X			
Ulkotasot							
Parvekkeet							
Katokset							
Vesikatot							
Vesikattorakenteet, vesikatteet	X						
Räystäsrakenteet	X						
Vesikourut, syöksytorvet	X						
Kattoikkunat							
Muut rakennusosat							
Tilaosat							
Tilan jako-osat							
Väliseinät		X					
Lasiväliseinät				X			
Kaiteet							
Palo-ovet		X					
Väliovet, erityisovet		X					
Lukitus		X					
Tilapinnat							
Lattioiden pintarakenteet	X						
Sisäkatot, alakatot		X					
Seinien pintarakenteet		X					
Tilavarusteet							
Kiintokalusteet		X					
Varusteet, opasteet		X					
Laitteet		X					
Muut tilaosat							
Hissit							
Portaat		X					
Tulisijat ja savuhormit							
ATEX-tilat							
Muut rakennusosat							

LVIA-järjestelmät

	Uudisrakennus	Uusitaan kokonaan	Uusitaan osittain	Lisätään/laajennetaan	Korjataan	Sällyy ennallaan	Huomioita
Lämmitysjärjestelmä							
Lämpöjohdot	x						
Lämmönjakokeskus		x					
Lämmityspatterit		x					
Lattialämmitys	x						
Vesimäärän mittaus	x						
Vuodonilmaisimet	x						
Käyttövesijärjestelmä							
Vesijohdot	x						
Vesikalusteet	x						
Viemärijärjestelmä							
Viemärijohdot	x						
Pohjaviemärit	x						
Rasvanerotuskaivo	x						
Sadevesijärjestelmä							
Sadevesiviemärit		x					
Sadevesikaivot		x					
Ilmanvaihtojärjestelmä							
Ilmanvaihtokoneet	x						
IV-kanavistot	x						
IV-päätelaitteet	x						
IV:n jäähdytysjärjestelmät							
Lämmön talteenottojärjestelmä	x						
Muut järjestelmät							
Kaasujärjestelmät							
Paineilmajärjestelmät							
Kylmäjärjestelmät, jäähdytyslaitteet	x						Keittiön kylmälaitteet
Koneellinen savunpoisto							
Palontorjuntajärj., pikapalopostit	x						
Palonsammutusjärjestelmät							
Kohdepoistojärjestelmät							
Purunpoistojärjestelmä							
Liittymät							
Kaukolämpöliittymä						x	
Vesiliittymä						x	
Viemäriliittymä						x	

Rakennusautomaatiojärjestelmät

	Uudisrakennus	Uusitaan kokonaan	Uusitaan osittain	Lisätään/laajennetaan	Korjataan	Sällyy ennallaan	Huomioita
Rakennusautomaatiojärjestelmä	x						
Savunpoiston ohjausjärjestelmä							
Palopeltienohjausjärjestelmä							

Sähköjärjestelmät

	Uudisrakennus	Uusitaan kokonaan	Uusitaan osittain	Lisätään/laajennetaan	Korjataan	Sälly ennallaan	Huomioita
Asennus- ja apujärjestelmät							
Kaapeihyllyjärjestelmät	X						
Johtokanavajärjestelmät	X						
Lattiakanavajärjestelmät							
Läpiviennit	X						
Esitystekniset apujärjestelmät	X						
Pääjakelujärjestelmä							
Muuntamo ja keskijännitekojeisto							
Sähköliittymä	X						
Pääkeskukset	X						
Nousu- ja jakokeskukset	X						
Kaapelointi	X						
Varvoimajärjestelmä							
Aurinko- tai tuulivoimajärjestelmät							
Laitteiden ja laitteistojen sähköistys							
Kiinteistön laitteet ja -laitteistot	X						
LVI-laitteet ja -laitteistot	X						
Käyttäjän laitteet ja -laitteistot	X						
Kylmälaitteiden sähköistys	X						
Sähköliittämäjärjestelmät							
Pistorasiat	X						
Kosketinkiskojärjestelmät							
Valaistusjärjestelmät							
Sisävalaistusjärjestelmä	X						
Ulkovaistusjärjestelmä	X						
Aluevalaistusjärjestelmä	X						
Julkisivuvaistusjärjestelmä							
Esitysvalaistusjärjestelmä							
Rakennuksen sähkölämmitysjärj.							
Lattialämmitykset							
Putkistojen saattolämmitys							
Sulanapitojärjestelmät	X						
Turvavaistusjärjestelmät							
Poistumisreitti- ja turvavaistusjärj.	X						
Hätävalaistusjärjestelmä	X						
Tietotekniset järjestelmät							
Antennijärjestelmä	X						
Yleiskaapelointijärjestelmä	X						
Puhelinjärjestelmä	X						
Ovipuhelinjärjestelmä							
Tilakohtaiset kuva- ja äänjärj.							
AV-järjestelmä	X						
Esitysäänentoistojärj. (näyttämöt)							
Kuvanesitysjärjestelmä							
Kuuloa avustavat järjestelmät							
Merkintä- ja kutsujärjestelmät							
Ajannäyttöjärjestelmä							
Varattuvälöjärjestelmä							
Kutsujärjestelmä							
Vuoronumerojärjestelmä							
Tiedotus- ja näyttöjärjestelmät							
Informaatiopalvelujärjestelmä							
Opastevalojärjestelmä							
Äänentoisto- ja kuulutusjärjestelmä							
Tilaturvallisuusjärjestelmät							
Sähkölukitusjärjestelmä							
Kulunvalvontajärjestelmä							
Murtoilmaisinjärjestelmä	X						
Kameravalvontajärjestelmä	X						
Henkilöturvallisuusjärjestelmä							
Paloturvallisuusjärjestelmät							
Paloilmoitinjärjestelmä							
Palovarotinjärjestelmä	X						
Savunpoistojärjestelmä							
Palopeltien ohjaus- ja valvontajärj.	X						
Palo-ovien ohjaus- ja valvontajärj.							
Savusulkujärjestelmä							
Äänievakuointijärjestelmä							
Automaatio- ja mittausjärjestelmät							
Rakennusautomaatiojärjestelmä	x						
Käyttöveden mittausjärjestelmä							
Sähköenergian mittausjärjestelmä	x						
Lämmön mittausjärjestelmä							
Muut järjestelmät							
Varvoimajärjestelmät							