

LPK KANERVA - LISÄTILA
Näyttelijäntie 2

TARVESELVITYS / HANKESUUNNITELMA
20.1.2012

HELSINGIN KAUPUNKI

SOSIAALIVIRASTO
TILAKESKUS



LPK KANERVAN LISÄTILA

Näyttelijäntie 2

SISÄLLYSLUETTELO

0	YHTEENVETO / HANKKEEN PERUSTIEDOT	3
1	PÄIVÄHOIDON TARVE	4
1.1	Päivähoidon tarve	4
2	HANKKEEN TOIMINNAN KUVAUS	4
2.1	Toiminnan kuvaus	4
2.2	Henkilökunta	4
2.3	Laajuus ja tilaohjelma	4
3.	HANKKEEN SIJAINTI	4
4.	HANKKEEN LAATUTASO	5
4.1	Toiminnallinen laatutaso	5
4.2	Esteettömyystarkastelu	5
4.3	Tekninen laatutaso	5
5.	KUSTANNUKSET	6
6.	AIKATAULU	6
7.	RAHOITUSSUUNNITELMA	6
8.	KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ	6
9.	TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT	6

Liitteet:

- liite 1 työryhmä
- liite 2 viitesuunnitelmat (asemapiirros ja pohjat)

0 YHTEENVETO / HANKKEEN PERUSTIEDOT

0.1 Hankkeen perustiedot

hankenumero	86907
nimi	Lpk Kanervan lisätila
osoite	Näyttelijäntie 2
kaupunginosa	19 Haaga
kortteli	121
tontti	1
toiminta	Päiväkoti, tilapaikat 35
laajuus	334 htm2 308 hum2 410 brm2
kustannukset	660 000 alv 0%
ajoitus	9/2011-10/2012

hankesuunnitteluryhmä, ks liite 1.

0.2 Perustelu hankkeesta

Päivähoidon tarve ja toiminta

Päiväkoti suunnitellaan Haagan kaupunginosaan 3-6 vuotiaalle lapsille. Päiväkodin tilapaikkaluku on 21+14 eli yhteensä enintään 35 hoitopaikkaa.

Hankkeen suunnitelmat ja laatutaso

Vapautuneet liiketilat muutetaan päiväkotitiloiksi.

Tilojen, kalusteiden, varusteiden sekä taloteknisten järjestelmien laatu noudattaa tämän päivän päiväkotirakentamisen tasoa. Rakennus-, sähkö- ja LVI- teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomioita sisäilman laatuun, valaistukseen sekä äänenvaimennukseen. Pyritään myös siihen, että tilat voidaan mahdollisimman vähäisin muutoksin muuttaa tarvittaessa muuhun toimintaan soveltuvaksi.

0.3 Kustannusarvio

Tilakeskuksen teettämän kustannusarvion mukaan rakennustyöt ovat yhteensä 660 000 alv 0% eli 1610 € /brm2 alv 0% ja 1976 €/htm2 alv 0% kustannustasossa 1/2012.

Vuokra on 22,5 €/htm2/kk (sisältäen kiinteistöhuollon). Vuokravaikutus on laskettu 15 vuoden ajalle.

0.4 Aikataulutavoite

Suunnitelmien mukaan rakentaminen alkaa 5/2012 ja kohde valmistuu 10/2012.

0.5 Toteutus- ja ylläpitovastuut

Päiväkoti sijaitsee Pohjois-Haagan kiinteistöt Oy:n omistamassa liiketilassa osoitteessa Näyttelijäntie 2.

1 PÄIVÄHOIDON TARVE

1.1 Päivähoidon tarve

Päivähoitopaikkojen lisätarve on Haagan alueella erittäin suuri. Asunto Oy:ssä, missä ”emo päiväkotiki” Kanerva sijaitsee, on alkamassa putkiremonttiin 2012 ja tämä osaltaan lisää päivähoidon kysyntää

2 HANKKEEN TOIMINNAN KUVAUS

2.1 Toiminnan kuvaus

Lpk Kanervan lisätila suunnitellaan 3-6-vuotiaille lapsille. Tilat sijaitsevat As Oy Näyttelijäntie 2:n ensimmäisessä (katutasossa) ja pohjakerroksessa. Ensimmäiseen kerrokseen on oma sisäänkäynti, jonka yhteydessä on oma odottelupiha. Tilaan on oma sisäänkäynti sekä pihan- että kadun (Näyttelijäntien) puolelta.

Tilat ovat kauttaaltaan huonossa kunnossa. Tilojen talotekniikka on uusittava, tiloihin on rakennettava wc- ja märkäeteistilat, pintarakenteet ja kiintokalusteet on uusittava.

2.2 Henkilökunta

Päiväkodissa tulee työskentelemään 5 hoito- ja kasvatushenkilöä. Ruoka- ja siivouspalvelut suunnitellaan ostettavaksi.

2.3 Laajuus ja tilaohjelma

Lasten tilat sijoittuvat ensimmäiseen kerrokseen vapautuneisiin liiketiloihin. Henkilökunnan sosiaalitila ja ilmanvaihtokonehuone sekä varastotilat sijoittuvat pohjakerrokseen. Yhteys samassa rakennuksessa toimivan päiväkotiryhmän tiloihin avataan.

Päiväkodin huoneistoala on 334 htm² ja bruttoala 410 brm².

Huonekohtainen tilaohjelma ks. liite 2 ja viitesuunnitelmat ks. liite 3.

3. HANKKEEN SIJAINTI

Korttelin 29121 tontti 1 sijaitsee Haagassa osoitteessa Näyttelijäntie 2. Päiväkotiki tullaan liittämään uutena lisäryhmänä lähellä sijaitsevan päiväkotiki Kanervaan. Näyttelijäntie 2:n kiinteistössä ei ole osoittaa leikkiäpihaa päiväkotiryhmän käyttöön. Näin ollen ryhmän lapset ulkoilevat päiväkotiki Kanervan pihalla.

Päiväkotiryhmän tilat on sijoitettu 3-kerroksisen asuinkerrostalon 1. kerrokseen. Viereisessä pankilta aiemmin vapautuneessa liiketilassa toimii jo nyt toinen päivähoitoryhmä.

Hankkeelle haetaan käyttötarkoituksen muutos.

4. HANKKEEN LAATUTASO

4.1 Toiminnallinen laatutaso

Päiväkodin varhaiskasvatusympäristöön kuuluu rakennetut tilat, materiaalit, varusteet ja välineet sekä lähiympäristö. Tilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon sekä toiminnalliset että esteettiset näkökulmat. Tilojen tulee mahdollistaa lapsiryhmien muodostaminen joustavasti, ottaen huomioon eri-ikäiset lapset, päiväkodin hoitoajat ja erityisen tuen tarpeessa olevat lapset.

Rakenteiden, materiaalien, kalusteiden ja varusteiden tulee olla kulutusta kestäviä, helpposti puhdistettavia ja käyttökustannuksiltaan edullisia.

4.2 Esteettömyystarkastelu

Päiväkoti on esteetön. Esteetön kulku on järjestetty viereisen päiväkotiryhmän tilojen kautta.

Pyörätuolinkäyttäjille soveltuva wc-tila on sijoitettu viereisen päiväkotiryhmän tiloihin.

4.3 Tekninen laatutaso

Rakennuksen runko on hyvässä kunnossa, eikä kantaviin rakenteisiin tehdä muita kuin toiminnan kannalta välttämättömät purkutyöt. Vanhaan kantavaan väliseinään tehdään uusi oviaukko, seinä tuetaan kellariin rakennettavalla uudella betonipilarilla ja perustuksella. Ilmanvaihdon vaatimat aukot tuetaan teräsrakentein. Kaikkien tilojen pintarakenteet uusitaan.

Ulos rakennetaan uusi teräsrunkoinen vaunukatos. Vanhat pihan puolen sisäänkäyntitulosot varustetaan teräskaiteilla.

Päiväkoti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja sisäilmanlaadun osalta rakentamismääräysten rakentamiselle asetetut vaatimukset.

Vesijohdot tehdään kupariputkista, näkyvät vesijohdot kromausta kupariputkesta. Jätevesiviemärit tehdään valurautaviemäriputkista osineen.

Päiväkodin patterit uusitaan. Tuloilmakojeen lämmityspatterit liitetään patteriverkostoon.

Rakennus varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla. Ilmanvaihtokone on varustettu lämmöntalteenottojärjestelmällä. Sähkömoottorit on varustettu lämmöntalteenottojärjestelmällä. Sähkömoottorit ovat joko taajuusmuuttajakäyttöisiä tai EC-moottoreita.

Päiväkotiin asennetaan nykymääräysten mukaiset sähköjärjestelmät. Pistorasiat suojataan vikavirtasuojajatkimin.

Rakennukseen asennetaan toiminnan edellyttämät tele- ja turvajärjestelmät.

5. KUSTANNUKSET

Tilakeskuksen laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat 660 000 € alv 0% eli siis eli 1610 € /brm2 alv 0% ja 1976 €/htm2 alv 0% kustannustasossa 1/2012.

Kustannukset (kokonaiskustannuksista laskettuna) tilapaikkaa kohden ovat 18 860 euroa alv 0%. Kustannukset ovat hintatasossa 1/2012.

6. AIKATAULU

Suunnitelmien mukaan rakentaminen alkaa 5/2012 ja kohde valmistuu 10/2012.

7. RAHOITUSSUUNNITELMA

Tilakeskus esittää, että Helsingin asunnot Oy vastaa hankkeen rahoituksesta yhtiölainoituksella.

8. KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ

Kiinteistöviraston tilakeskuksen tilapalvelun laskelman mukaan hankkeen vuokra tulee olemaan 22,5 € / htm2. Vuokraan sisältyy kiinteistönhoito.

Hankkeen vuokratilakustannukset kuukaudessa ovat 7 515 € ja vuodessa 90 180 €. Vuokratilakustannukset tilapaikkaa kohden tulevat olemaan 214 €/kk.

Kiinteistöyhtiön toteuttama putkiremontti nostanee yhtiövuokran kustannuksia, tämä selviää, kun kiinteistöyhtiö on kilpailuttanut urakat.

9. TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

Päiväkoti sijaitsee kiinteistössä Näyttelijäntie 2, joka kuuluu Helsingin kaupungin omistamaan vuokratilayhtiöön Pohjois-Haagan kiinteistöt Oy.

Tilakeskus esittää, että Helsingin asunnot Oy vastaa hankkeen rahoituksesta lisäksi myös hankkeen rakennuttamisesta.

LPK KANERVAN LISÄTILA **Näyttelijäntie 2**

TYÖRYHMÄN YHTEYSHENKILÖT

Tilaaaja

Merja Sederholm, projektiarkkitehti
Kiinteistövirasto, tilakeskus
Helsingin kaupunki
Sörnäistenkatu 1, 00099 Helsingin kaupunki
gsm 040 – 334 2062
p. 09 – 43894
merja.sederholm@hel.fi

Käyttäjän edustajat

Leena Holmström, päiväkodinjohtaja
LPK Kanerva
Pietari Hannikaisen tie 3, 00400 Helsinki
gsm 050 – 321 6704
leena.holmstrom@hel.fi

Rakennuttaja

Tuula Kuisma
Rapcon Oy
Ratamestarinkatu 7 A, 00521 Helsinki
gsm 040 520 8820
puh. 020 786 2044
fax 020 739 3524
tuula.kuisma@rapcon.fi

Omistaja

Jarmo Helvilä, isännöitsijä
Helsingin asunnot Oy c/o Heka Haaga Oy
Kaupintie 5, 00440 Helsinki
gsm 040-820 0072
jarmo.helvila@pohjoishaagankiinteistot.fi

Rauli Lehtonen, tekninen isännöitsijä
Helsingin asunnot Oy c/o Heka Haaga Oy
Kaupintie 5, 00440 Helsinki
gsm 040-515 5860
puh. 09 – 4777 4033
fax 09 – 4777 4055
rauli.lehtonen@pohjoishaagankiinteistot.fi

Suunnittelijat, asiantuntijat

Pääsuunnittelija ja arkkitehti

Niko Ollila, arkkitehti, pääsuunnittelija
Linja Arkkitehdit Oy
Kaisaniemenkatu 3 A 8, 00100 Oulu
gsm 044 777 1041
niko.ollila@linja-arkkitehdit.fi

Heli Soramäki, projektiarkkitehti
Linja Arkkitehdit Oy
Kaisaniemankatu 3 A 8, 00100 Helsinki
gsm 044 777 1043
heli.soramaki@linja-arkkitehdit.fi

Rakennesuunnittelija

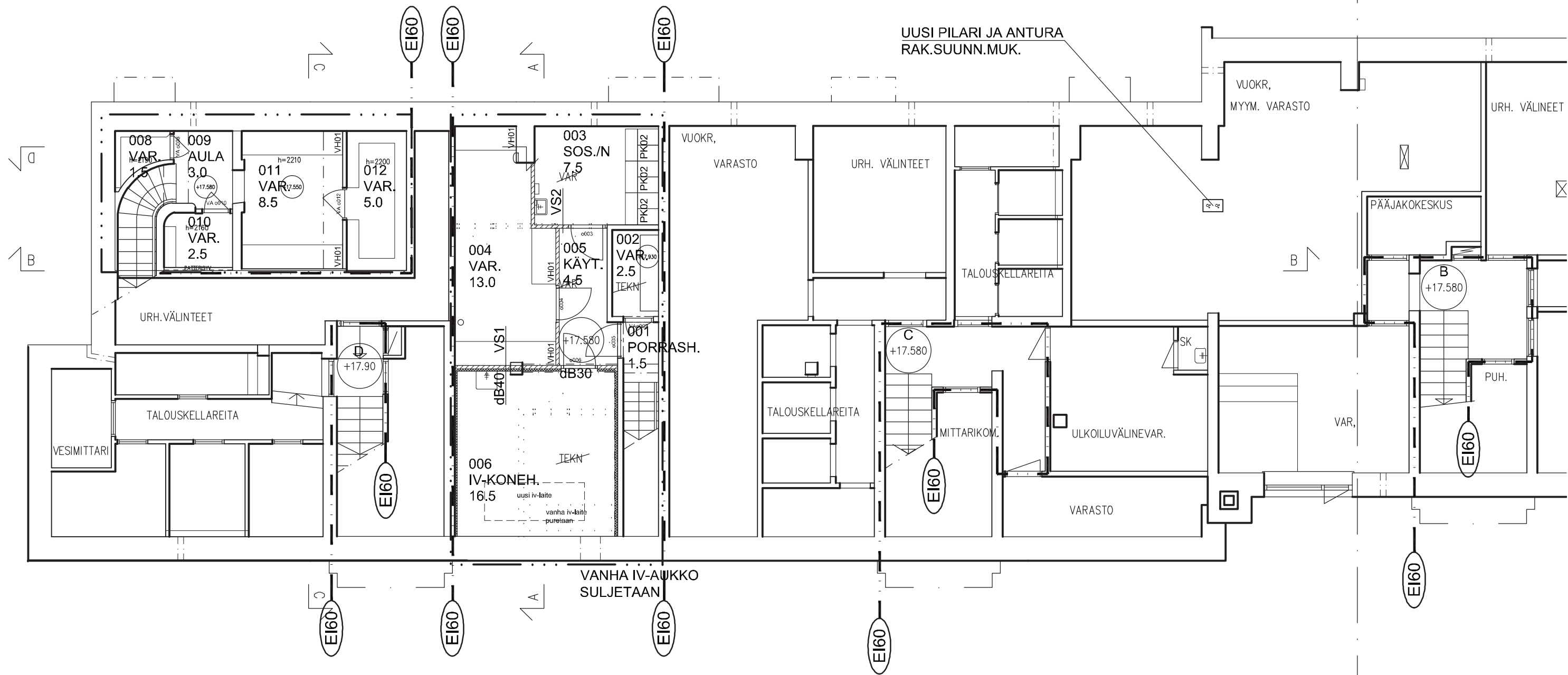
Jarmo Lainejoki
HKR / ARK / TTO
PL 1530, 00099 Helsingin kaupunki
gsm 040 336 1410
puh (09) 310 39396,
jarmo.lainejoki@hel.fi

LVI-suunnittelija

Kari Kauppinen
Hevac-konsultit Oy
Lämmittäjänkatu 2 A, 00880 Helsinki
gsm 050 563 5850
puh. (09) 727 7000
kari.kauppinen@hevac-konsultit.fi

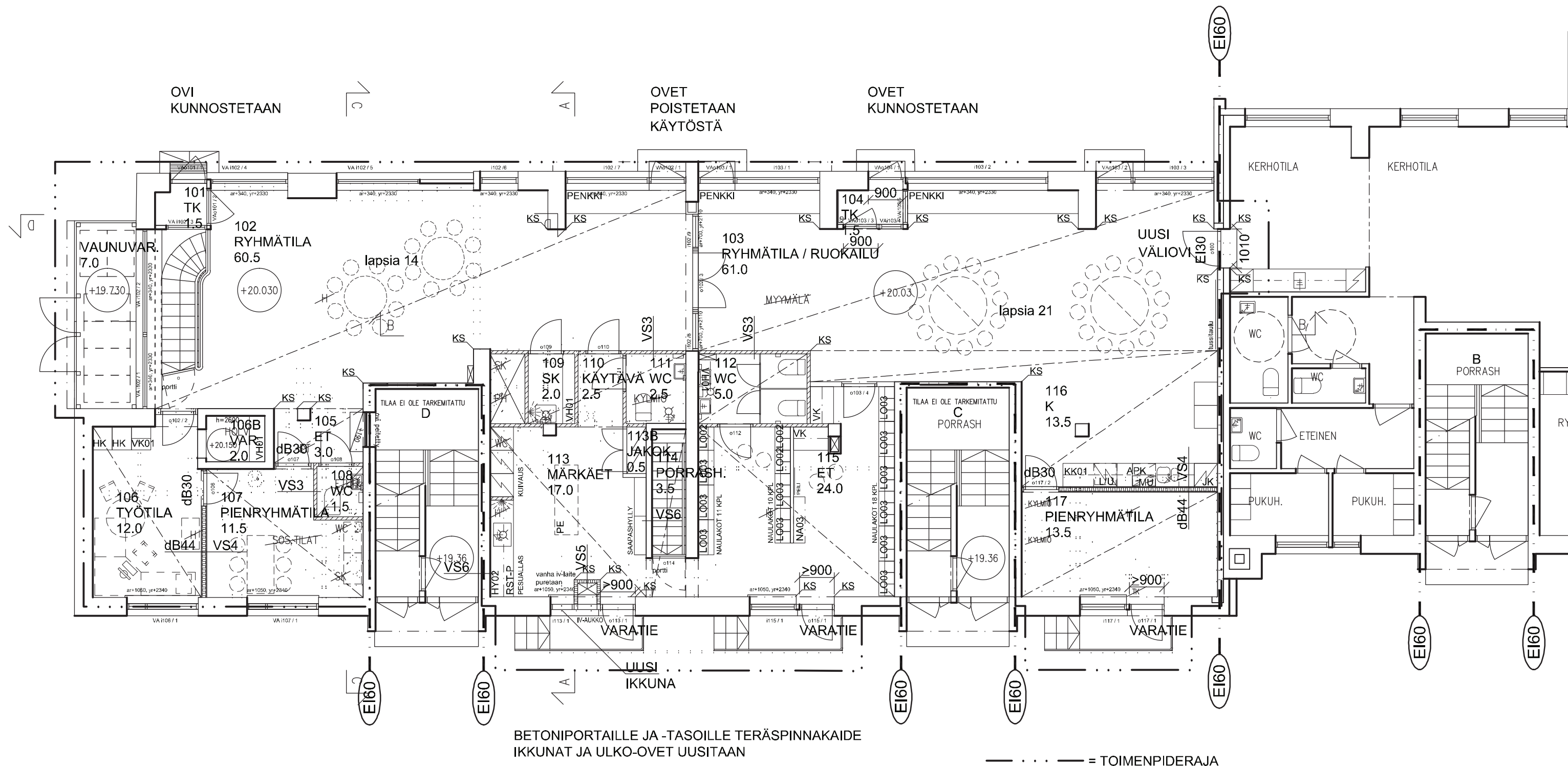
Sähkösuunnittelija

Matti Hyvärinen
RE-Suunnittelu Oy
Sentnerikuja 3, 00440 Helsinki
gsm 050-528 2308
puh 09 560 7000
matti.hyvarinen@re-suunnittelu.fi



— . . . — = TOIMENPIDERAJA

POHJAPIIRROS 0. KERROS



POHJAPIIRROS 1. KERROS