

LPK JAALA
8086389

TARVESELVITYS/HANKESUUNNITELMA

20.11.2012



HELSINGIN KAUPUNKI

SOSIAALIVIRASTO
TILAKESKUS



LPK JAALA

TARVESELVITYS / HANKESUUNNITELMA

SISÄLLYSLUETTELO

0	Yhteenveto / perustiedot hankkeesta	
1	TARVESELVITYS.....	4
1.1	Päivähoidon tarve	4
2	HANKKEEN TOIMINNAN KUVAUS.....	4
2.1	Toiminnan kuvaus.....	4
2.2	Henkilökunta	5
2.3	Laajuus ja tilaohjelma.....	5
3.	HANKKEEN SIJAINTI JA KAAVATILANNE	5
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	7
9.	TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT.....	7

Liitteet:

Hankesuunnitelman liitteet

- 0) työryhmä
- 1) tilaohjelma
- 2) viitesuunnitelmat

Tekniset liitteet, erillinen koonti

- 3) rakennustapaselostus
- 4) LVI-selostus
- 5) sähköselostus

0. TIIVISTELMÄ

0.1 Hankkeen perustiedot

nimi	Lpk Jaala
osoite	Suezinkatu 7
tontti	20804/2
toiminta	Päiväkoti, tilapaikat 70
laajuus	833,5 brm ² , 704,5 htm ²
kustannukset	2 589 719 alv 0 % ¹
piha puistossa	330 000 alv 0 %
ajoitus	2013-2014



0.2 Perustelu hankkeesta

Päiväkoti suunnitellaan Jätkäsaaren kaupunginosaan 1-6 vuotiaille lapsille. Päiväkotiin suunnitellaan 70 tilapaikkaa. Päiväkoti on ensimmäinen alueelle valmistuva.

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.

¹ hintaan sisältyy autopaikat 2 kpl kadun varressa

0.3 Kustannusarvio

Osakkeen hankintahinta-arvio on 2 589 719 € alv 0 %.

Puistoon tulevan pihan kustannukset ovat 250 000 € alv 0%.

Hankkeen kustannukset ovat siis yhteensä 2 919 719 € alv %

Vuokra 23,4 / kk (sisältää ylläpidon)

Kustannukset hintatasossa lokakuu 2012.

0.4 Aikataulutavoite

Suunnitelmien mukaan rakentaminen alkaa 3/2013 ja kohde valmistuu 5/2014

0.5 Toteutus- ja ylläpitovastuut

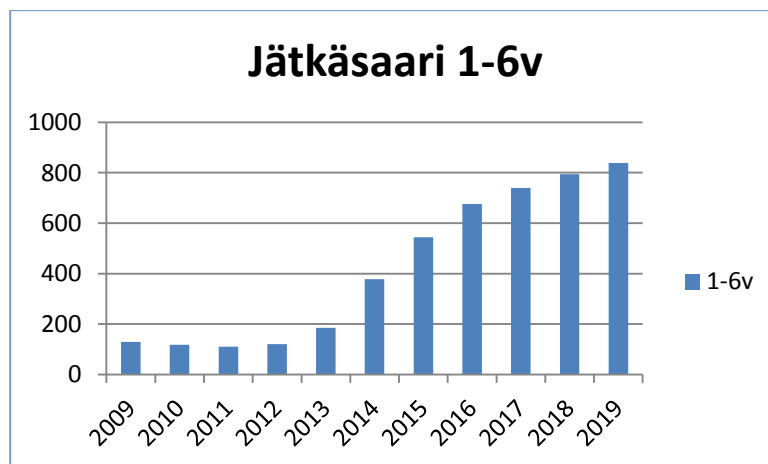
Hankkeen toteutuksesta ja rakennuttamisesta vastaa ATT. Ylläpidosta tulee vastaamaan Asunto Oy Helsingin Suezin puisto.

1 TARVESELVITYS

1.1 Päivähoidon tarve

Päivähoidon vastualueen tavoitteena on tuottaa perheiden elämäntilanteeseen sopivat päivähoitopalvelut ja taata lapsille hyvä ja turvallinen kasvuympäristö. Palvelut tarjotaan pääsääntöisesti lähipalveluperiaatteen mukaisesti asiakkaiden omalla päivähoitoalueella.

Jätkäsaaren 1-6 vuotiaiden väestö vuonna 2009 ja ennuste 2010-2019



Kampinmalmi - Lauttasaari päivähoitoalueen 1-6 vuotiaan väestön ennustetaan alkavan kasvaa merkittävästi jo vuodesta 2012 lukien. Uusi rakentuva Jätkäsaaren alue kasvaa voimakkaasti 2013 alkaen asuntorakentamisen myötä. Jätkäsaaren päivähoitoa suunniteltaessa on otettu huomioon koko lapsiväestö (suomen- ja ruotsinkieliset), kunnalliset ja yksityiset toimijat, sekä päiväkotit- että perhepäivähoito. Päivähoitotarpeesta riippuen kaavassa on varauduttava päivähoitotilatarpeen isoihinkin muutoksiin Osayleiskaavaehdotuksessa

kaupunginhallitukselle (Soslk. 10.5.2005 § 239) on suunniteltu rakennettavan kuusi päiväkotia, lisäksi suunnitteilla on kaksi korttelitaloa joissa toimijoina ovat päiväkotia ja koulu.

Saukonpaaden - Jätkäsaaren alueelle on suunniteltu seuraavia päivähoitopalveluja: Päiväkotia Saukko valmistunut kesällä 2012 (42 tilapaikkaa), päiväkotia Jaala (70 tilapaikkaa), korttelitalo pk/ opev. (63 tilapaikkaa), päiväkotia Tyrsky (63 tilapaikkaa), päiväkotia Loisto (63 tilapaikkaa) sekä Päiväkotia Selkämeri (105 tilapaikkaa).

Myöhemmin vahvistettaville asemakaava-alueille päivähoiton tarpeet ja kaavavaraukset vahvistuvat suunnittelun edetessä.

Lasten päiväkotia Jaala on toinen Saukonpaaden – Jätkäsaaren alueelle rakennettava päiväkotia.

2 HANKKEEN TOIMINNAN KUVAUS

2.1 Toiminnan kuvaus

Lasten päiväkotia Jaala suunnitellaan 1-6 vuotiaille lapsille. Päiväkotia sijaitsee asuinrakennuksen ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa.. Päiväkodin ulkoilualaue on suunniteltu rakennettavaksi viereiseen Hyväntoivonpuistoon.

Varhaiskasvatus toteutuu päivähoidossa hoidon, kasvatuksen ja opetuksen kokonaisuutena painottuen eri tavoin eri-ikäisillä lapsilla ja eri tilanteissa. Toiminta on tietoista ja tavoitteellista kasvatusta ja opetusta, jolloin päivähoiton henkilöstön tehtävänä on suunnitella toimintaa ja rakentaa ympäristöä, joka tukee lasten hyvinvointia ja jossa näkyy lapsille ominainen tapa toimia.

Varhaiskasvatusympäristö päiväkodissa muodostuu fyysisten, psyykkisten ja sosiaalisten tekijöiden kokonaisuudesta, johon kuuluvat sekä rakennetut tilat, lähiympäristö että toiminnallisesti eri tilanteisiin liittyvät psyykkiset ja sosiaaliset ympäristöt. Varhaiskasvatussuunnitelman perusteiden mukaisesti hyvin rakennettu kasvu- ja oppimisympäristö on viihtyisä sekä kannustaa lasta leikkimään, tutkimaan, liikkumaan, toimimaan ja ilmaisemaan itseään eri tavoin. Tärkeää on myös lasten oma mahdollisuus vaikuttaa ja osallistua tilojen ja välineiden suunnitteluun ja käyttöön osana erilaisten sisältöjen ja teemojen toteuttamista.

2.2 Henkilökunta

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

2.3 Laajuus ja tilaohjelma

Päiväkodin tilaohjelman mukainen huoneistoala on 704,5htm², sisältäen B-portaan yhteydessä olevan 22,5htm² kokoisen päiväkodin käyttöön osoitetun ulkoiluvälinevaraston. Päiväkodin tilaohjelman mukainen kokonaislaajuus (bruttoala) on 833,5brm², johon sisältyy em. tilojen lisäksi päiväkodin IV-konehuone. Huonekohtainen tilaohjelma (liite 1) ja viite-suunnitelmat (liite 2) ovat liitteenä.

3. HANKKEEN SIJAINTI JA KAAVATILANNE

Rakennuspaikka sijaitsee Länsisatamassa (91) korttelissa 20804 tontilla 2. Tontti on Suezinkadun, Hietasaarenkujan ja Hyväntoivonpuiston rajaamassa korttelissa. Korttelissa on ATT:n rakennuttaman As. Oy Helsingin Suezinpuiston lisäksi myös VVO:n rakennuttama vuokrakohde (20804/1) ja Saracon vetämä ryhmärakennuttamishanke (20804/3).

Liikenneyhteydet ovat hyvät. Päiväkoti Jaala on kävelymatkan päässä ydinkeskustasta. Korttelin etäisyydeltä löytyy raitiovaunupysäkki keskustaan kulkevalle linjalle. Ruoholahden metroasema on kävelyetäisyydellä.

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen ja sen rakennusoikeus on 4800kem2. Tontille ei sijoiteta kaavassa esitettyä liikerakentamisen määrää. Tämän sijaan tontille sijoituu päiväkoti. Päiväkodin rakentamiseksi on saatu kaupunkisuunnittelulautakunnan myöntämä poikkeamispäätös. Kaavan vaatimat autopaikat ovat asuntojen osalta 35ap ja päiväkodin osalta 2ap. 28ap autopaikoista sijoitetaan korttelin autohalliin. 9ap tontin autopaikoista sijoitetaan Juutinraumankadun LPA-tontille 20804/4.

Asemakaava on saanut lainvoiman 7.8.2009.

Päiväkoti on sijoitettu 8-kerroksisen asuintalon ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen. Päiväkodin sisäänkäynti on korttelipihalta. Sisäänkäynnin yhteydessä on aidattu lasten odottelupiha. Varsinainen leikkipiha sijoittuu asemakaavan mukaisesti viereiseen Hyväntoivonpuistoon.

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, helposti puhdistettavia ja käyttökustannuksiltaan edullisia.

4.2 Arkkitehtisuunnittelu ja esteettömyystarkastelu

Arkkitehtisuunnittelun lähtökohtana on ollut mahdollisimman avoin ja muuntojoustava päiväkotikokonaisuus. Tilojen rajaamista seinin on pyritty välttämään ja tilanmuodostusta on ajateltu tehtäväksi irtokalustein, tekstiiliverhoin ja irtomatoin. Alakertaan sijoittuvat sisäänkäynti kuraeteisineen, salitila jonka yhteydessä keittiötilat ja henkilökunnan tilat sosiaaliloiineen. Yläkerrassa ovat ryhmähuoneet märkätiloineen ja yhteisleikkitalat.

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.

Päiväkoti on suunniteltu esteettömäksi. Pääsisäänkäynneille on esteetön yhteys kadulta. Sisätilat on suunniteltu esteettömiksi. Kerrosten välillä on päiväkodin omassa käytössä oleva henkilöhissi.

Kaikki lasten käyttämien tilojen ovet kulkuaukoltaan sellaisia, että niistä mahtuu sisäkäyttöön tarkoitettu pyörätuoli ja yleisimmät kaksostenvaunut.

4.3 Tekninen laatutaso

Suunnittelussa on tavoitteena energiatehokkuus, lämpöenergian kulutus on xxx% normikulutuksesta ja lvi sähkölaitteiden kulutukseksi tulee xxx% peruskulutuksesta.

Päiväkotiin asennetaan nykymääräysten mukaiset sähköjärjestelmät. Rakennusten sisätilat ja ulkoalueet valaistaan. Valaisimin käytetään hyvällä hyötysuhteella toimivia loiste- ja pienoisoistoistevalaisimia. Ulkona käytetään purkauslamppuvalaisimia. Pistorasiat suojataan vikavirtasuojakytkimin. Rakennus varustetaan turvavalaistuksella.

Rakennukseen asennetaan toiminnan edellyttämät tele- ja turvajärjestelmät. Tiedonsiirtojärjestelmiksi asennetaan puhelin-, ATK-, yhteisantenni, merkinanto- ja ovisoittojärjestelmät. Turvallisuusjärjestelminä asennetaan määräysten mukainen palovaroitinjärjestelmä sekä rikosilmoitusjärjestelmä ja tallentava kameravalvonta.

5. KUSTANNUKSET

Hankkeen rakennuttajan teettämän kustannusarvion mukaan rakentamiskustannukset / hankinta-arvo tulee olemaan yhteensä 2 589 719 euroa arvonlisäveroton hinta eli 3 107 euroa / brm2.

Hankkeen kustannuksiin on vielä lisättävä puistoon tulevan pihan rakentamiskustannukset 250 000 € alv 0%.

Hankkeen kokonaiskustannukset ovat siis 2 839 719 € alv 0% eli 3 407 € / brm2 ja 4030 €/htm2.

Kustannukset tilapaikkaa kohden ovat 40 570 euroa arvonlisäveroton hinta.

Kustannukset ovat hintatasossa lokakuu 2012.

6. AIKATAULU

Suunnitelmien mukaan rakentaminen alkaa maaliskuussa 2013 ja kohteen arvioidaan valmistuvan toukokuussa 2014.

7. RAHOITUSSUUNNITELMA

Kaupunginhallituksen hyväksymään talousarvion, vuokra- ja osakekohteiden ohjelmaan vuosille 2013 – 2015 ATT:n toteuttamana kaupungin omistukseen jäävänä hitas-osakkeena.

8. KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ

Kiinteistöviraston tilakeskuksen tilapalvelun laskelman mukaan hankkeen kokonaisvuokra tulee olemaan 23,4 € / htm2. Em. vuokraan sisältyy puistoon tulevan piha-alueen kustannukset ja ylläpito.

Hankkeen vuokratkustannukset kuukaudessa tulevat olemaan 16 485 € ja vuodessa 197 825 €. Vuokratkustannukset tilapaikkaa kohden tulevat olemaan 235 euroa/kk.

Käyttökustannukset ilman vuokratkustannuksia tulevat olemaan noin 555 671 € / vuosi, joista henkilöstökulujen osuus on 384 625 €/vuosi..

Toiminnan käynnistämiskustannukset ovat n 60 000 euroa

9. TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

Hankkeen rakennuttamisesta vastaa ATT Helsingin asuntotuotantotoimisto. Tilakeskukselle hanke tulee olemaan kaupungin omistukseen tuleva hitasosake, joka edelleen vuokrataan päivähoitolle.

Osakkeiden ostarahojen myöntämisestä tilakeskuksen käyttöön tilakeskus tulee tekemään esityksen kaupunginhallitukselle.

Tilakeskus sopii puistoon tehtävän piha-alueen rakennuttamisesta Rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa enimmäshintaan 250 000 €.

Lastenpäiväkoti Jaala
ATT / As Oy Suezinpuisto
Suezinkatu7, 00180 Helsinki

Suunnitteluryhmän yhteyshenkilöt

Sosiaalivirasto

Päivähoidon vastuualue

Suunnittelija Sirkka Könkkölä
p. 09 310 32545, 0500 438 127
email. sirkka.konkkola@hel.fi
PL 7222, 00099 Helsingin Kaupunki

Päivähoitoalueen päällikkö Marica Schulman
p. 09 310 44456, 050 553 9303
email. marica.schulman@hel.fi
PL 7222, 00099 Helsingin Kaupunki

Päiväkodinjohtaja (lpk Jaala) Riitta Kujanpää
p. 09 310 44394, 050 522 2961
email. riitta.kujanpaa@hel.fi
PL 7164, 00099 Helsingin kaupunki

Tilayksikkö

Arkkitehti Kari Oksanen
p. 050 306 9186
email. kari.oksanen@hel.fi
PL 7060, 00099 Helsingin Kaupunki

Kiinteistöviraston tilakeskus

Tilapalvelu

Asiakaspalvelupäällikkö Sisko von Behr
p. 09 310 40366
email. sisko.vonbehr@hel.fi
PL 2213, 00099 Helsingin Kaupunki

Hankepalvelut

Projektiarkkitehti Merja Sederholm
p. 09 310 43894
email. merja.sederholm@hel.fi
PL 2213, 00099 Helsingin Kaupunki



Rakennuttajien edustajat

Kiinteistön omistaja

As Oy Helsingin Suezinpuisto
c/o Helsingin Kaupungin Asuntotuotantotoimisto
Projektipäällikkö Teppo Isokangas
p. 09 310 32369, 040 336 2257
email. teppo.isokangas@att.hel.fi
PL 2000, 00099 Helsingin Kaupunki

Kiinteistön rakennuttaja

Helsingin Kaupungin Asuntotuotantotoimisto
Projektipäällikkö Teppo Isokangas
p. 09 310 32369, 040 336 2257
email. teppo.isokangas@att.hel.fi
PL 2000, 00099 Helsingin Kaupunki

Suunnittelijat

Pää- ja arkkitehtisuunnittelu

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
Pääsuunnittelija Vesa Oiva
p. 010 423 4641
email. vesa.oiva@aoa.fi
Projektiarkkitehti Riku Rönkä
p. 010 423 4648
email. riku.ronka@aoa.fi
Sisustusarkkitehti Tero Hirvonen
p.010 423 4649
email. tero.hirvonen@aoa.fi
Eerikinkatu 28 a 11, 00180 Helsinki

Rakennesuunnittelu

Finnmap Consulting Oy
Vastaava-suunnittelija Aulis Ranua
p. 040 707 2399
email. aulis.ranua@finnmapcons.fi
Ratamestarinkatu 7 A, 00521 Helsinki

LVI-suunnittelu

Amplan Oy
Vastaava-suunnittelija Ari Virnes
p. 045 652 5858
email. ari@amplan.fi
Vapaalantie 2 B 26, 01650 Vantaa

Sähkösuunnittelu

Sähköins.tsto J.Mannonen Oy
Vastaava-suunnittelija Juha Mannonen
p. 0400 205 958
email. juha.mannonen@mannonen.fi
Turuntie 2, 00370 Helsinki



Pihasuunnittelu

Studio Terra Oy
Juha Kanerva
p. 09 4776 6774, 050 593 7454
email. juha.kanerva@studioterra.fi
Kirstinkatu 12, 00510 Helsinki

Akustinen suunnittelu

Akukon Oy
Akustiikkasuunnittelija Tarja Lahti
p. 050 361 1420
email. tarja.lahti@akukon.fi
Hiomotie 19, 00380 Helsinki

Palotekninen suunnittelu

L2 Paloturvallisuus Oy
Niko Kauranen
p. 050 3600 512
email. niko.kauranen@l2.fi
Arkadiankatu 6C, 00100 Helsinki

Päiväkodin keittiösuunnittelu

HKR suunnittelija / keittiöt
Liisa Sainio p. 09 310 38 704, 040 173 0682
email. liisa.sainio@hel.fi
Kasarmikatu 21, Helsinki

TILAOHJELMA 21.11.2012 HUONEALAT

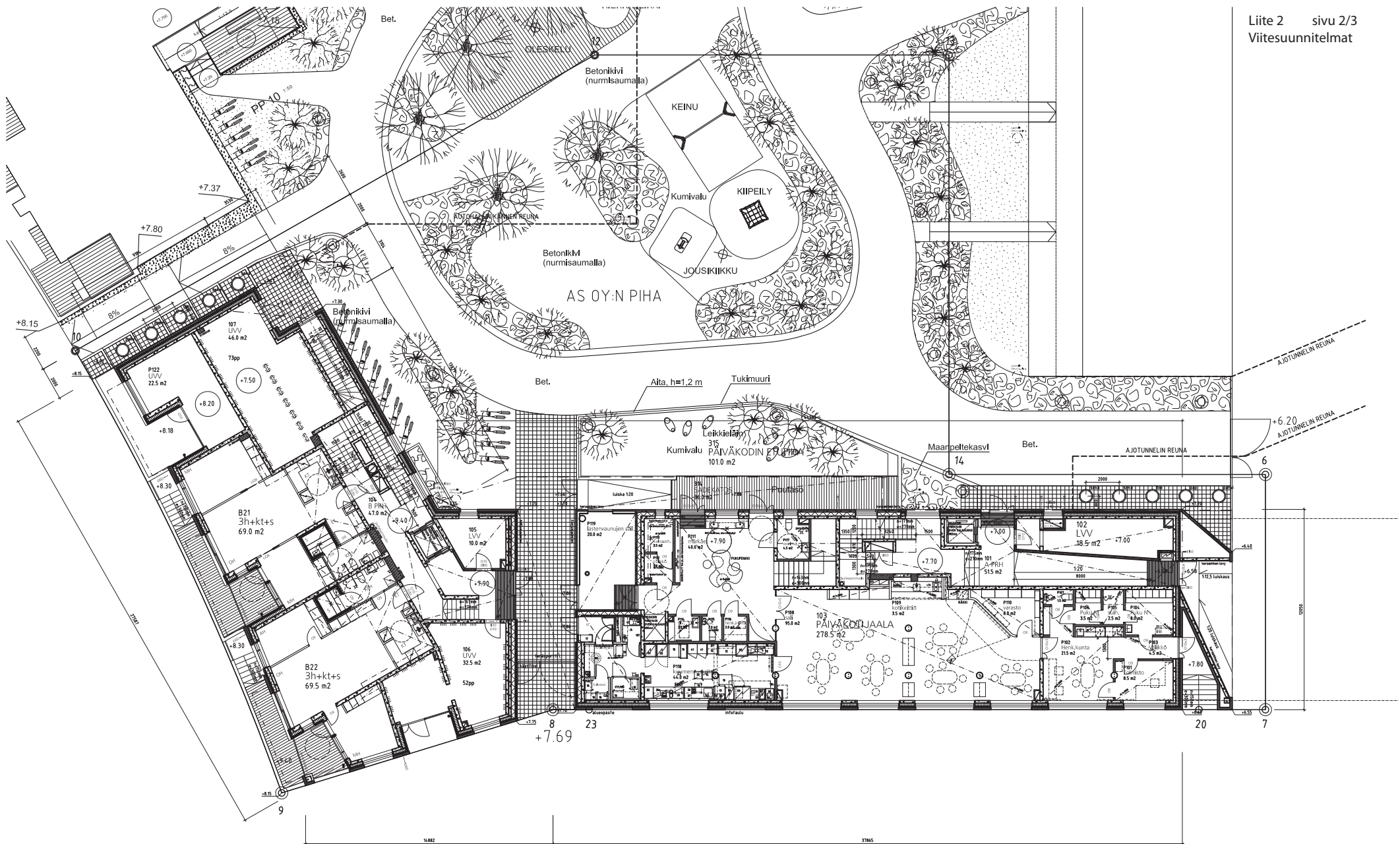
Tilanro	1.kerros	
P101	Toimisto	8,5
P102	Henkilökunnan taukotila	21,5
P103	Välikkö	4,5
P104	Pukuhuone N	8
P105	Suihkutila	2,5
P106	Pukuhuone M	3,5
P107	Wc	1,5
P108	Sali	94,5
P109	Kotikeittiö	3
P110	Varasto	8
P111	Märkäeteinen	40
P113	Kuivaushuone	6,5
P114	Siiivouskeskus	2,5
P115	Wc	2
P116	Henkilökunnan naulakko	2
P117	Wc inva	4,5
P118	Kuumennuskeittiö	44
P122	Ulkoiluvälinevarasto	22,5

Tilanro	2.kerros	
P201	Porras	14
P202	Leikkiaula	18
P203	Pienryhmätila A	13
P204	Wc	3,5
P205	Eteinen	6,5
P206	Wc- ja pesutila	12,5
P207	Kotipesä A2	30,5
P208	Kotipesä A1	34
P209	Naulakot	64
P210	Yhteistila A	31
P211	Yhteistila B	31
P212	Esiopetustila	32
P213	Eteinen	6,5
P214	Kotipesä B1	30,5
P215	Kotipesä B2	33
P216	Wc- ja pesutila	12
P217	Pienryhmätila B	13
P218	Vaatehuoltotila	5
P219	IV-konehuone	17

Tilaohjelman mukainen huoneala yht. 686,5 m2
(sis. Liikennetilat)

Tilanro	Kylmät varastotilat ja rakenteet	
P119	Lastenvaunujen säilytys (kylmä)	18,5
P120	Sadekatos	36
P121	Päiväkodin etupiha	58,5





AS. OY HELSINGIN SUEZINPUISTO
/ LASTENPÄIVÄKOTI JAALA
POHJAPIIRUSTUS, 1.KERROS 1:300

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
11.5.2012

