



MARTINLAAKSON PÄIVÄKOTI

VANTAA
UUDISRAKENNUS, HANKESUUNNITELMA
26.9.2016



MARTINLAAKSON PÄIVÄKOTI

Sisällysluettelo

.....	2
Tarvetietokortti	2
1. Perustelut tarpeelle	4
2. Mitoitusperusteet ja tavoitteet	4
3. Tontti ja rakennuspaikka	13
4. Väistötilantarve	17
5. Kustannukset	17
6. Rahoitus ja aikataulu	18
7. Hankkeen käyttötalousvaikutukset ja toimintakustannukset	18
8. Riskit	18
9. Työryhmä	19

Liitteet:

- Liite 1: asemakaavamuutos 1.6.2015, kartta ja – määräykset
- Liite 2: asemapiirustus
- Liite 3: kustannukset, kustannusennuste ja alustava vuokratilakustannuslaskelma



Tarvetietokortti

Kohteen nimi: Martinlaakson päiväkotikoti , uudisrakennus						
Tarpeen kuvaus: Martinlaakson päiväkotikotiin tulee tilat 160 lapselle.						
Päätöksentekijä: Tarveselvitys 6.8.2015 on hyväksytty Tekninen lautakunta 18.8.2015, Opetuslautakunnassa 14.9.2015 ja Kaupunginhallituksessa 21.9.2015						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Martinlaakson keskustan tontinluovutuskilpailu 2014, asemakaavamuutostyö päiväkodin ja ympäröivien asuinalueiden osalta Martinlaakson alueen päiväkotiverkoston esiselvitys 7.11.2014, Tilakeskus, investointisuunnittelu Martinlaakson kehityskuva, raportti 014200, 19.1.2015, Kaupunkisuunnittelu Martinlaakson päiväkodin suppea arkkitehtuurikilpailu 12.1 – 12.4.2016, kilpailun tuloksena päiväkodin alustavat luonnokset Valmisteilla oleva päiväkotien tilasuunnittelun kehityshanke, Sivistysvirasto, Tilakeskus Päiväkotia ympäröivien asemakaavamuutosalueiden asuinrakennushankkeet ja niiden toteutusaikataulut Martinlaaksonpolun ja Mika Häkkisen aukion suunnittelu- ja rakentamistyöt Martinlaaksonpolun muuntajan siirto						
Tarpeen perustelut: Keskeisten palveluverkkolinjausten (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2014 -2023) mukaan varhaiskasvatus järjestää palvelut pääsääntöisesti lähialueella. Investoinnin tarkoitus on korvata purettava, Martinkeskuksen ostoskeskuksessa sijaitsevan Martinkeskuksen päiväkotikoti (osake) sekä Martintuvan päiväkotikoti (vuokra) sekä vastata suuralueen lasten määrän kasvuun.						
Käyttäjähallintokunta: Sivistysvirasto						
Kaupunginosa: Martinlaakso	Kiinteistötunnus: tarkentuu			Tontin pinta-ala: 4000 m²		
Osoite ja tontti: kortteli 17567 osoite tarkentuu, kun tonttijako on muodostettu	Kaavatiedot/ kaavamuutos 002031: YOII, kala 6/2015, kh14.12.2015, voimaantulo 17.2.2016			Rakennusoikeus: 2500m²		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0 %)	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannusennuste		
				€	€ / brm ²	€ / hym ²
Uudisrakennus, pinta-alatavoitteet	1654	1334 8,5/lapsi	1208	KL88 5 422 000	4278	4490
Autopaikat, kansipaikoitus, erillishinta, 10 ap , 350 000 €						
Hankkeen maksimi hoitopaikka				160		

Investointikustannus hoitopaikkaa kohden	33 890 € / hoitopaikka
Väistötilan tarve: Kaavamuutosalueella purettavassa ostoskeskuksessa sijaitsevan päiväkodin väistötilat pyritään järjestämään Pyörrekujan päiväkotiin.	
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: Taloussuunnitelma 2015–2018, 5 200 000 € / vuosi 2017–2018	
Hankkeen toteutusaikataulu: 2017–2018	
Toimintakustannukset hallintokunnalle: Toiminnan vuosittaisten kulujen lisäys, sisältäen henkilöstö- ateria- ja toimintakustannukset, ovat noin 530 000 €.	
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: n. 95 000 €	
Vuokra-arvio käyttäjäkunnalle: 77 319 € / vuosi	
Laatija(t): Riitta Miettinen, Päivi Riehunkangas	Päivämäärä: 26.9.2016

1. Perustelut tarpeelle

a. Varhaiskasvatuksen palvelustrategiset linjaukset

Keskeisten palveluverkkolinjausten (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkko-suunnitelma 2014 -2023) mukaan varhaiskasvatus järjestää palvelut pääsääntöisesti lähipalveluna sekä kasvattaa yksityisessä päivähoitossa olevien lasten osuutta kaikista päivähoitossa olevista lapsista. Tehottomista vuokratiloista luovutaan ja uudet tilat suunnitellaan 6- 8 kotialueelle.

Uusien hankkeiden yhteydessä sivistysvirasto selvittää yksityisen toteutusvaihtoehdon.

Tavoitteena on kestävä ja toimiva palveluverkko, missä huonokuntoiset, toiminnallisesti huonot, pienet ja epätaloudelliset, usein vuokratilat korvataan uusilla, maantieteellisesti keskeisille paikoille rakennettavilla päiväkodeilla.

b. väestöennuste ja liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Martinlaakson päiväkotijoukko sijaitsee Myyrmäen suuralueella. Vuoden 2016 alussa suuralueella oli 3 731 päivähoitoikäistä (10 kuukautta – 6 vuotta) lasta. Vantaan kaupungin väestöennusteen 2016 -2026 mukaan suuralueen päivähoitoikäisten lasten määrän ennustetaan kasvavan ennustekaudella 474 lapsella. Päivähoitoikäisistä lapsista noin 75 % käyttää joko yksityisiä ja kunnallisia varhaiskasvatuspalveluita.

Martinlaakson alueen päiväkotien painopiste on nykyisin radan itäpuolella mutta lasten sijoittuminen painottuu radan länsipuolelle. Lisäksi täydennysrakentaminen lisää entisestään radan länsipuolen palvelun käyttäjien määrää.

Martinlaakson alueella toimii kaksi yksityistä päiväkotia, joista toinen on suomalais-venäläinen päiväkotijoukko. Päiväkoteihin hakeudutaan kaupunginosaa laajemmalla alueella, joten ne eivät suoraan vaikuta alueen päivähoitotarpeeseen. Martinlaakson kehityskuvan ja asemakaavan vuoksi päiväkotijoukko suunnitellaan toteutettavaksi kunnallisena päiväkotina.

2. Mitoitusperusteet ja tavoitteet

2.1 Toiminnalliset tavoitteet

Varhaiskasvatuksen käytössä olevat tilat tukevat erilaisia pedagogisia toimintatapoja ja ovat muunneltavia. Tilat auttavat erilaisten oppimis- ja leikki-tilanteiden toteuttamisessa kuten arjen liikunnan mahdollistamisessa.

Tiloissa on mahdollista toteuttaa pienryhmätyöskentelyä 4-8 hengen ryhmissä ja ne ovat monikäyttöisiä. Perushoitoa varten tehdyt ratkaisut eivät haittaa toiminnallista oppimista ja kasvattaja pystyy muokkaamaan kaikkia käytössä olevia tiloja dynaamisesti käsiteltävän asian mukaisesti esimerkiksi tieto- ja viestintätekniikkaa hyödyntäväksi ympäristöksi.

Tilat tukevat erilaisia pedagogisia toimintatapoja. Lapsiryhmällä on hiljainen ja visuaaliselta ilmeeltään rauhallinen tila, joka mahdollistaa rauhoittumisen ja keskit-

tymisen käsiteltävään asiaan. Päiväkodissa on tila, joka mahdollistaa ryhmäliikkumisen ja yhteisöllisen kokoontumisen. Päiväkodissa on mahdollista toteuttaa hallitusti monipuolista materiaalien käyttöä (vesi, hiekka, puu) vaativia leikkejä ja ohjelmaa.

Tilat tukevat eri-ikäisten lasten perushoidon sujuvaa järjestämistä. Pienten lasten hoidolle ja pesemiselle on toimivat ja miellyttävät tilat. Lasten liikkuminen päiväkodissa on selkeää ja helppoa ja tilat on suunniteltu lasten mittakaavan mukaisesti ja helposti lasten hahmotettavasti. Vanhempien on sujuvaa tuoda ja hakea lapsensa päiväkodista.

Päiväkodin ydin on ruokailutila, pieni oleskelutila mm. aamun ensimmäisille tuloille, kotikeittiö ja sali. Tilat kokoavat koko päiväkodin lapset ja henkilökunnan ruokailemaan, liikkumaan ja päiväkodin yhteisiin hetkiin. Muut lasten tilat sijoittuvat helposti hahmotettavasti eri puolille päiväkotia. Päiväkodin ydin ja osa lasten tiloista on rajattavissa toiminta-ajan ulkopuolella asukkaiden käyttöön.

Tilat tukevat lasten ja henkilökunnan hyvinvointia ja ovat viihtyisät. Päiväkodissa on rauhallisia tiloja keskusteluihin perheiden ja yhteistyötahojen kanssa sekä henkilökunnan kirjalliseen työskentelyyn.

Hankkeessa sovelletaan Vantaan lasten ja nuorten osallisuusmallia. Lapsia osallistetaan mahdollisuuksien mukaan esimerkiksi pihan suunnitteluun.

2.2 Muunneltavuus-, laatutaso- ja arkkitehtoniset tavoitteet

Vantaan kaupungin tilakeskus järjesti Martinlaakson päiväkodin suunnittelusta suppean arkkitehtuurikutsukilpailun 12.1 – 12.4.2016. Kilpailun tavoitteena oli tuottaa Martinlaakson päiväkodin jatkosuunnittelun pohjaksi luonnossuunnitelma, jossa hankkeen kaupunkikuvalliset, arkkitehtoniset, teknistaloudelliset sekä käytettävyyteen liittyvät tavoitteet toteutuvat kokonaisvaltaisesti. Kilpailu ratkesi 11.5.2016 ja voittaneen ehdotuksen pohjalta jatketaan suunnittelua.

Martinlaakson päiväkoti sijoittuu Martinlaaksoon kaavoitettavaan keskustakortteliin, jossa tavoitteena on täydennysrakentamisella parantaa alueen imagoa, kaupunkikuvaa, liikennettä, ekologisuutta sekä yhteisöllisyyttä.

Suunnittelussa huomioidaan myös Vantaan arkkitehtuuriohjelman 2015 tavoitteita, etsitään laatuun ja kestävään rakentamiseen kustannustehokkaita ja oivaltavia ratkaisuja. Martinlaakson päiväkoti liittyy näin arkkitehtuuriohjelman kärkihankkeisiin, joissa kehitetään uusia arkkitehtuurikilpailujen ja kilpailuttamisen malleja sekä valmistellaan profiilit kaikille keskustoille.

Rakennus on tilaratkaisuiltaan toimiva, tehokas ja tarkoituksenmukainen.

Päiväkodin tilasuunnittelussa, rakenne- ja taloteknisissä ratkaisuissa huomioidaan muunneltavuus, siten että tiloissa voidaan tulevaisuudessa toteuttaa toiminnan edellyttämiä tilamuutoksia. Käyttötarkoituksen muutokseen ei varauduta, koska päivähoitotarve alueella jatkuu.

Kuntalaiskäyttöön varaudutaan suunnittelemalla päiväkodin ”sydän” eli sali, ruokailutila ja kotikeittiö keskeiseksi ja suljettavaksi tilaryhmäksi, joka on asukkaiden käytettävissä päiväkodin toiminta-ajan ulkopuolella tai silloin, kun tilat ovat päiväkodin kannalta vajaakäyttöiset. Yhteistilat ja niiden edusta liitetään toiminnallisesti

viereiseen Vaahtera-aukioon. Yhteistilat avautuvat luontevasti aukiolle ja Martinlaaksonpolulle.

Lasten ruokailu, pienimpiä lapsia lukuun ottamatta järjestetään erillisessä ruokailutilassa.

Käytävä- ja aulatilat suunnitellaan hyötykäyttöön, huomioiden poistumistievaatimukset.

Päiväkotiin rakennetaan palvelukeittiö. Keittiön tilaratkaisussa varaudutaan tulevaisuuden ruokatuotanto- ja logistisiin tarpeisiin.

Päiväkoti toteutetaan 2-kerroksisena.

Päiväkodin ja sen edustan liittyminen Vaahtera-aukioon suunnitellaan ja toteutetaan luontevasti ja korkeatasoisesti sijoittamalla tontin puolelle penkkejä tai istutettavaa muuria aukion suuntaan. Rakennuksen yhteyteen aukion äärelle esitetään uusi paikka Martinlaakson asukkaille tärkeälle perustamiskivelle ja lipputangolle.

2.3 Toiminnalliset tunnusluvut

Päiväkotiin tulee viisi kotialueparia, jotka kukin mitoitetaan 2 x 16 lapselle, kotialueparin kokonaislapsimäärä 32 lapselle = 160 hoitopaikkaa.

Päiväkodissa toimintaa järjestetään 1-vuotiaista 6-vuotiaisiin saakka. Päiväkodin lapsiryhmä koostuu kahden kasvattajan muodostamasta tiimistä, jolloin lapsimäärä on minimissään kahdeksan ja maksimissaan kuusitoista (16). Kaksi kasvattajatiimiä muodostaa pienoisyhteiskunnan (minimissään 16 lasta, maksimissaan 32 lasta), jotka tekevät toiminnallista yhteistyötä ja käyttävät yhteisesti osaa tiloista. Hoito- ja kasvatushenkilökuntaa päiväkotiin tulee 20 työntekijää. Lisäksi päiväkodissa työskentelee päiväkodin johtaja, ateria- ja puhtauspalveluiden henkilökuntaa 2-3 sekä tilapäistä henkilökuntaa vuosittain vaihdellen 2-3. Yhteensä henkilöstöä tulee olemaan 25-27.

Tilamitoitus perustuu Vantaan kaupungin päiväkotien tilasuunnittelun kehityshankkeen myötä kehitettyyn tilaohjelmamalliin ja päiväkotien yleisiin suunniteluohjeisiin.

2.4 Tekniset tunnusluvut

Hankkeen hankesuunnitelmavaiheen laajuustiedot ovat:

- o hyötyala 1208 htm²
- o huoneistoala 1334 htm²
- o bruttoala 1654 brm²
- o mitoitustavoite on 8,5 htm²/lapsi.

Yleissuunnitteluratkaisun tehokkuuden tavoitetunnusluvut ovat:

- bruttoalan suhde hyötyalaan $e = 1,37$. Suunnitelmissa hyötyala tulee saavuttaa eikä bruttoalaa ei saa ylittää.

-painotettu muotokerroin (=ulkovaipan alan suhde ohjelma-alaan painotettuna rakennusosien lämmönläpäisykertoimilla.) Lähes 0-energiakonseptin malliesimerkin mukainen painotettu muotokerroin on 0,61.

2.6 Elinkaari-, sisäilma- ja tekniset tavoitteet

Uudisrakennuksen suunniteltu käyttöikä on perustusten ja rungon osalta 100 vuotta, täydentäviltä osien osilta 50 vuotta ja järjestelmien osalta 25–35 vuotta.

Rakennuksen kiinteät osat kuten runko, vaippa sekä talotekniset järjestelmät suunnitellaan siten, että tilamuutokset ja teknisten järjestelmien uusiminen ovat mahdollisia vähäisin toimenpitein.

Rakennus-, rakenne-, sähkö- ja LVI- teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, rakennusfysikaaliseen toimivuuteen, ulkovaipan sisäpinnan tiiveyteen, valaistukseen, energiatehokkuuteen sekä äänenvaimennukseen.

Rakennus suunnitellaan SFS 5907 –standardin mukaan pääosin akustiseen luokkaan C ja osittain luokkaan AB (monitoimitilojen huoneakustiikka).

Hanke toteutetaan Vantaan lähes nollaenergiapäiväkotikonseptin mukaan. Konseptin tavoitteena on toimiva, arkkitehtonisesti ja teknisesti laadukas, kustannustehokas ja helposti ylläpidettävä rakennus.” Lähes nollaenergiarakennuksella tarkoitetaan rakennusta, jolla on erittäin korkea energiatehokkuus sellaisena kuin se on määriteltynä Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2010/31/EU liitteen 1 mukaisesti. Tarvittava lähes olematon ja erittäin vähäinen energian määrä kateetaan hyvin laajalti uusiutuvista lähteistä peräisin olevalla energialla, mukaan lukien paikan päällä tai rakennuksen lähellä tuotettava uusiutuvista lähteistä peräisin oleva energia” (ympäristöministeriön asetus 19.8.2014).

Lähes nollaenergiapäiväkodilla tarkoitetaan Vantaan kaupungin hankkeissa päiväkotirakennusta, jonka E-luku on 50 % rakentamismääräysten (D3 2012) esittämästä E-lukuvaatimuksesta (E=85). Lähes nollaenergiarakennuksen suunnittelu edellyttää kaikkien suunnittelualojen saumatonta yhteistyötä.

Paikallinen uusiutuva energia tuotetaan joko rakennukseen integroitavilla tai vesikatolle asennettavilla aurinkopaneeleilla. Aurinkopaneeleita asennetaan 80 m².

Vantaan rakennusvalvonnan linjauksen mukaisesti kohteeseen ei suunnitella väestönsuojaa. Mikäli sisäasiainministeriö ei myönnä poikkeusta Pelastuslain 75 § perusteella, väestönsuojan rakentamisen kustannukset lisäävät kokonaiskustannusarviota.

Teknisten tilojen sijoittelussa huomioidaan, että kunnallis- ja sähkötekniikka on sijoittunut Martinlaaksonpolun kohdalle.

2.7 Rakennetekniset tavoitteet

Runkojärjestelmä valitaan niin, että se sallii joustavan käytön ja myöhempiä tilamuutoksia. Rakennusrungon syvyys valitaan siten, että kantavat ja jäykistävät seinälinjat sijoittuvat ulkoseinille. Poikittaisia kantavia seinälinjoja ei pääsääntöisesti sallita estämään muuntojoustavuutta.

Talotekniikan nousukuilut minimoidaan ja keskitetään. Talotekniset linjat viedään ulkovaipan sisäpinnan sisäpuolella.

Rakennuksen paloluokka on P1.

Teräsrakenteiden palosuojaus toteutetaan palosuojamaalilla ja/tai rakennejärjestelmän omalla palosuojausmenetelmällä poissulkien kuitupohjaiset tuotteet (mineraalivilla yms.).

Palo-osastointi toteutetaan paloteknisen suunnitelman mukaan.

Kantavien rakenteiden ja rakennusfysikaalisen suunnittelun osalta hanke on vaativa suunnittelutehtävä. Hanke on tavanomainen pohjarakenteiden suunnittelutehtävä.

Alapohjan ja alustatilan rakennusfysikaalisten olosuhteet suunnitellaan toimimaan moitteettomasti sekä rakenteiden tulee olla tiiviitä sisätilaa vastaan. Rakennedetailien tulee olla toteutuskelpoisia.

Runkomateriaalina käytetään terästä ja teräsbetonia.

Ulkovaipan sisäpinnan tiiveyden varmistamiseksi on laadittava detaljit kaikista erilaisista liitos- ja epäjatkuuskohdista toteutuskelpoiset rakennusfysikaalisesti toimivat ratkaisut.

Märkä- ja kosteudelle alttiissa tiloissa käytetään kiviainepohjaisia materiaaleja.

Rakennus perustetaan maanvaraisesti koneellisesti tuuletettavalla alustatilalla varustettuna. Perustukset routasuojataan ja rakennus salaojitetaan.

2.8 Lvi-tekniset tavoitteet

Yleistä

Tavoitteena on rakennuksen energiankäytön minimointi eli lähes nollaenergiapäiväkoti.

Lvi-tekniset laitteet ja -järjestelmät valitaan energiatehokkaiksi. Ilmanvaihdon lämmöntalteenotolla ja rakennusautomaation hallitulla käytöllä on merkittävä osuus tavoitteen saavuttamisessa. Tekniset tilat sijoitetaan keskeisesti, mikä pienentää tilantarvetta ja parantaa säädettävyyttä.

Sisäilmaston sisäilmaluokka on S2(lämpötilan yläraja S3), iv-järjestelmän puhtausluokka P2, iv-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1. CO₂-rajana on 1200 ppm.

Lämmitys ja jäähdytys

Rakennus liitetään alueen kaukolämpöverkoston lämmönjakohuoneeseen sijoitettavan alajakokeskuksen välityksellä. Lämmityslaitteille ja ilmanvaihto/kiertoilmakojeille rakennetaan erilliset putkistot. Pääasiallinen lämmönjakotapa on vesikiertoinen matalalämpöinen lattialämmitys. Keittiöön ym lattialämmityksen ulkopuolelle jätettäviin tiloihin asennetaan radiaattoreita termostaattiventtiilein. Lj-keskuksen pumput ovat taajuusmuuttajin ohjattuja ja energiatehokkaita tasavirtamoottorein varustettuja (EC,PM).

Jäähdytys toteutetaan rakenteellisin keinoin. Koneellista jäähdytystä ei käytetä – tarvittaessa viilennys hoidetaan ilmanvaihdon yöjäähdytyksellä.

Keittiön kylmä- ja pakastustilojen kylmälaitteiden lauhdelämpö hyödynnetään alustatilan ilmanvaihtokojeessa tai sijoittamalla laitteet alustatilaan.

Ilmanvaihto

Rakennukseen määritellään tarkoituksenmukaiset palvelualueet ja rakennus varustetaan tehokkailla lto-laitteilla, tulo- ja poistoilmanvaihdoilla. Keskeisesti sijoitettuun ilmanvaihtokonehuoneeseen sijoitetaan päiväkotitilojen, keittiön, wc ym tilojen ja alustatilojen tulo- ja poistokojeet. Kokeissa on aikaohjelmien ulkopuolista käyttöä varten lisäaikakytkimet.

Suuriin tiloihin, joiden käyttökuormitus on vaihteleva, suunnitellaan ilmamääräsäätöinen järjestelmä. Ilmamäärää muutetaan puhaltimien taajuusmuuttajilla ja tilakohtaisilla lämpötila-, läsnäolo- ja hiilidioksidiantureilla.

Iv-kojeet mitoitetetaan pienille painehäviöille – puhaltimien ominaissähköteho(SFP-luku) 1/1-teholla on max 1,3kW/m3s. Puhallinmoottorit ovat taajuusmuuttajaohjattuja ja energiatehokkaita tasavirtamoottoreita.

Rakennuksen lämmöneristyksen sisäpuolelle asennettavat ilmanvaihtokanavistot ovat vakio paineisia ja tiiviitä – kanavat min luokka B, kanavaosat luokka C. Tulo- ja poistoilman päätelaitteet ovat vakiovärisävyyn maalattuja tuotteita.

Vesi ja viemäri

Rakennus liitetään alueen vesijohto-, jäte- ja sadevesiviemäriverkostoihin. Päävesimittarin yhteyteen asennetaan paineenalennusventtiili vedenkulutuksen vähentämiseksi ja putkiston / kalusteiden käyttöä pidentämiseksi. Lämpimän käyttöveden ja keittiön vedenkulutusta seurataan alavesimittarein.

Jätevesiviemärit sijoitetaan rakennuksen alustatiloihin. Keittiölle asennetaan rasvanerotuskaivo piha-alueelle, joka liitetään pihan jv-viemäriin. Sadevedet johdetaan pihan sv-viemäriin. Tilannetta, jossa viemäriä pitää pumpata, tulee välttää.

Vesikalusteet ovat yleisesti käytössä olevaa vakiolaatua. Sekoittajat ovat vähän vettä kuluttavia vipu- ja termostaattikalusteita. Elektronisia kalusteita käytetään wc-tilojen ja keittiön käsienpesualtailla.

Automaatio

Rakennuksen automaatiojärjestelmän avulla ohjataan ja valvotaan lvi-järjestelmiä niin, että sisäilmatavoitteet saavutetaan pienellä energiankulutuksella

2.9 Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

Sähkötekniisten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energiatehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta. Laittevalinnoissa tulee pyrkiä valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnettuja laitte toimittajia.

Suunnittelun tulee olla laadukasta ja pohjautua tilaajan ja käyttäjien kanssa neuvoteltuihin ratkaisuihin, laskelmiin ja kokemukseen. Suunnittelijan on voitava perustella suunnitteluratkaisut yllä mainittujen kriteerien perusteella.

Aluesähköistys ja liittymät

Rakennus liitetään sähkölaitoksen pienjännitejakeluverkkoon ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon. Kiinteistöautomaatio liitetään Vantaan kaupungin kaukovalvontajärjestelmään. Videovalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon.

Piha-alueiden valaistus rakennuksen lähialueella toteutetaan seiniin ja katoksiin asennettavilla valaisimilla. Pihalle asennetaan pihavalaitukseen soveltuvat pylväsvalaisimet. Valaisimien tulee olla ilkivaltaa kestävästä rakennetusta.

Kaapeloinnissa tulee huomioida pylväsvalaisimien ja autolämmituspistorasioiden lisäysmahdollisuus tulevaisuudessa.

Sähkönjakelu ja keskukset

Sähköjärjestelmät rakennetaan voimassa olevien standardien mukaisesti.

Rakennus varustetaan pääkeskuksella ja ryhmäkeskuksilla. Keskusten paikat ja määrät tulee suunnitella optimaalisesti huomioiden tilankäytön sekä kaapeloinnin minimointi.

Rakennus varustetaan sähkötoimittajan päämittauksen lisäksi kiinteistöautomaatioon liitettävillä energian kulutuksen seurantamittareilla. Mitattavia suureita ovat mm. kiinteistö- LVI- ja keittiölaitteiden sähköenergian kulutus.

Alamittauksilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. vikatapauksissa.

Johtotiet

Rakennukseen asennetaan tehdasvalmisteisia metallirakennetta olevia kaapelihyllyjä, johtokanavia ja valaisinripustuskiskoja. Johtoteiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ääni- ja paloteknisiin eristyksiin. Näkyvillä osuuksilla johtotiet ovat valkoiseksi maalattua mallia.

Johdot ja niiden varusteet

Rakennukseen asennetaan kaapeleita ja johtoja jotka palvelevat mm. seuraavia käyttötarkoituksia:

- Maadoituksia/ukkosuojauksia
- Voimavirtalaitteita esim. keittiökojeita
- Valaistusta ja pistorasioita
- Tele- ja turvajärjestelmiä
- LVIA-laitteita

Kaapeleihin tulee päästä käsiksi kohtuudella rakennuksen valmistumisen jälkeen. Esim. väliseinissä ei käytetä putketonta asennusta. Läpiviennit tulee tiivistää hyvin ja kylmien sekä lämpimien tilojen välisiä läpivientejä tulee välttää.

Sähkökalusteiden sijoittelua huoneiden ulkoseinille tulee välttää.

Valaistusjärjestelmät

Tilojen valaistutasojen mitoituksissa tulee pääsääntöisesti noudattaa standardin SFS-EN 12464-1 suosituksia.

Optimaaliseen energiatehokkuuteen tulee pyrkiä valitsemalla energiatehokkaat valaisimet sekä niihin energiatehokkaat valolähteet (kuten Led). Valaisimet tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että valoa saadaan sinne missä sitä tarvitaan ja tarpeenmukaisella valaistusvoimakkuudella.

Energiatehokkuus tulee huomioida myös valaistusohjauksissa. Valaistusohjaukset voidaan toteuttaa mm. soveltaen kiinteistöautomaation aikaohjauksia, valoisuusantureita, läsnäolotunnistimia ja järkevää valaistusryhmitystä. Lisäksi joissakin huonetiloissa voidaan valaistukseen lisätä himmentimiä, jotka säättävät tilakohtaisesti valaistusvoimakkuutta ulkoa tulevan päivänvalon mukaan.

Valaisinvalinnoissa ja sijoituksissa tulee huomioida kodinomaisuus sekä seinäpinnojen valaistus.

Ulkovalaistus toteutetaan energiatehokkailla valaisimilla. Käytettäessä heti syttyviä ja mahdollisesti säädettäviä Led-lamppuvalaisimia, voidaan syttymistä ohjata osittain liiketunnistimilla ja/tai valoisuusantureilla huomioon ottamalla katuvalaistus sekä lähiseudun asutus. Pimeään aikaista osavalaistusta tarvitaan mm. ilkvaltarinkin sekä kameravalvonnan takia.

Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta)

Rakennus varustetaan Cat 6 mukaisella suojaamattomalla yleiskaapelointijärjestelmällä. Järjestelmä palvelee tietoliikennettä ja puhelinyhteyksiä sekä videovalvontaa.

Yleiskaapelointiteline asennetaan omaan erilliseen lukittavaan teletilaan. Pistorasioita asennetaan mm. toimistoihin, kokoushuoneeseen, ryhmähuoneisiin, monitoimitilaan, keittiöön ja teknisiin tiloihin. Lisäksi aurinkosähköjärjestelmän dataloggerille asennetaan kaapelointi ja pistorasia energian tuoton seurantamonitorille.

Rakennus varustetaan langattoman lähiverkon verkon (wlan) tukiasemilla.

Yhteisantennijärjestelmä

Rakennus varustetaan yhteisantennijärjestelmällä. Pistorasioita asennetaan saliin, ruokasaliin ja kahteen ryhmähuoneeseen.

Järjestelmän tulee välittää maanpäällisessä antenniverkossa välitetyt ilmaisjakelukanavat (myös HD).

Järjestelmän tarpeellisuus ja pistorasioiden sijoittelu tulee tarkistaa suunnitteluvaiheessa.

Äänentoistojärjestelmä

Monitoimisaliin asennetaan vahvistimella varustettu kotiteatterityyppinen äänentoistojärjestelmä. Vaihtoehtoisesti salin äänentoisto voidaan toteuttaa ns. AV-vaunulla. Laitteisto päätetään suunnitteluvaiheessa. Lisäksi monitoimisali varustetaan kuulorajoitteisten ns. induktiosilmukalla/ -vahvistimella.

Keskuskellojärjestelmä

Rakennus varustetaan sähköverkkoon liitettävällä keskuskellojärjestelmällä. Kello- ja asennetaan sisääntuloauloihin, monitoimisaliin, henkilökunnan taukotilaan, keittiöön ja pihan puolelle ulkoseinään.

Inva-WC-hälytysjärjestelmä

Inva-WC-tilat varustetaan tilakohtaisella hälytysjärjestelmällä.

Soittokellot ja sisäänpyyntölaitteet

Rakennuksen pääsisäänkäynnit ja keittiön sisäänkäynti varustaan soittokellojärjestelmällä.

Yksi toimistohuone varustetaan sisäänpyyntöjärjestelmällä ("liikennevalot").

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä

Rakennus varustetaan kiinteistöautomaatiojärjestelmällä, jolla ohjataan taloteknisiä laitteita, kerätään mittauksia ja välitetään hälytystietoja.

Rikosilmoitusjärjestelmä

Rakennus varustetaan rikosilmoitusjärjestelmällä. Järjestelmä toteutetaan kuorisuojauksena pääsääntöisesti liikeilmaisimilla.

Videovalvontajärjestelmä

Rakennus varustetaan IP-pohjaisella videovalvontajärjestelmällä. Kameroita asennetaan valvomaan rakennuksen ulkoseinustoja sekä osin piha-aluetta ja katosia.

Kaapelointi toteutetaan osana yleiskaapelointiverkkoa.

Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä

Rakennus varustetaan määräysten mukaisella keskusakustopohjaisella merkki- ja turvavalaistusjärjestelmällä. Valaisimina käytetään energiatehokkaita (LED) valaisimia.

Palohälytysjärjestelmä

Rakennus varustetaan automaattisella osoitteellisella analogisella paloilmoitinjärjestelmällä, jos rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät. Muutoin rakennus varustetaan sähköverkkoon liitettävällä palovaroitinjärjestelmällä.

Palovaroitinjärjestelmä toteutetaan palovaroitinmääräysten vaatimusten mukaisesti täydennettynä KUPELA:n erityisvaatimuksilla. Järjestelmän laitteina käytetään automaattisen osoitteellisen paloilmoitinjärjestelmän laitteita (kuten Schneider FXM NET).

Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä

Rakennus varustetaan sprinkleri- ja/tai savunpoistojärjestelmällä mikäli lupaehdot sitä edellyttävät.

Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät

Märkäeteiset ja pesutilat varustetaan lattialämmityksellä (mukavuuslämpö, kuivaus). Lämmitysmuodon valinta tarkastettava kokonaisuutena suunnitteluvaiheessa.

Kattokaivojen, räystäiden ja syöksytorvien sähkölämmityksiä tulee välttää. Toteutetaan vain, jos henkilöturvallisuus ja/tai sadevesien johtaminen sitä ehdottomasti edellyttää.

Keittiölaitteille, pesukoneille/kuivauskoneille sekä ruoan kuljetus- ja säilytysvau-nuille asennetaan sähköliitännät.

Aurinkosähköjärjestelmän inverttereille ja dataloggerille asennetaan kaapelointi.

3. Tontti ja rakennuspaikka

3.1 Sijainti, hallinta ja kiinteistötiedot

Osoite: osoite tarkentuu tonttijaon muutoksen valmistuttua
Sijainti: 17 kaupunginosa, Martinlaakso, kortteli 17567

Tontti on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Päiväkodin tontti rajoittuu itäpuolella asuinkerrostaloihin, länsipuolella Martinlaakson koulun kenttään, etelässä Martinlaaksonpolku, pohjoisessa puiston kevytvyölyään.

3.2 Kaavatiedot, rasitteet jne

Keväällä 2014 Vantaan kaupunki järjesti korttelin 17567 kaavamuutoksen pohjaksi kumppanuuskaavoitukseen perustuva suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun.

Asemakaavamuutoksella osa korttelista 17567 muodostettiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi, osa päiväkotitontiksi YO, jonka laajuus on 4000 m² ja rakennusoikeus on 2500 kem².

Kaupunkisuunnitteluviraston on laatinut kehityskuvaraportin nro 014200 / 19.1.2015 "Martinlaakson kehityskuva". Raportti antaa näkökulman alueen suunnitteluratkaisuille.

Päiväkodin tontin kaavamuutostyö Asemakaavamuutos 002031 on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 6/2015 ja kaupunginhallituksessa 14.12.2015.

Kaavamuutos on kuulutettu voimaan 17.2.2016.

Keskuskortteleiden suunnittelun (kaavamuutokset 002031 ja 002178) tavoitteena on kehittää täydennysrakentamisella Martinlaakson keskusta-alueita, parantaa alueen imagoa, maisemaa, liikennettä ekologisuutta sekä lisätä alueen yhteisöllisyyttä. Martinlaaksoon luodaan uusi kortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheissa olevat ihmiset sekä palvelut ja virikkeellinen urbaani katu ympäristö.

Tontinkäyttösuunnitelmalla pyritään myös vahvistamaan Martinlaaksonpolun katu-kuvaa ja säilyttämään palvelutarjontaa alueella.

Kaavassa edellytetään, että päiväkotirakennuksen tulee muodostaa asuinkorttelin kanssa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Päiväkodin rakennusmassa sijoittuu aukiolla osittain 8 metriä lähemmäksi vierellä sijoittuvaa asuinrakennusta. Kaavassa on määritely, että asuinrakennuksessa on huomioitava tämä etäisyysvaatimus paloteknisissä ratkaisuissa.

Viereisen tontin hulevesiviemäri ja putkivedot aiheuttavat päiväkodin tontille rasitteen.

Alue sijaitsee 50 dB lentomeluvyöhykkeellä. Asemakaava edellyttää, että rakennuksen ulkokuoren ääneneristävyyden on oltava vähintään 32 dB.

Liite 1: asemakaavamuutos 1.6.2015 kaavakartta ja -määräykset

3.3 Tontin rakennettavuus

Rakennuspaikka on tiiviiksi rakentuvaa kaupunkiympäristöä. Ympäröivillä tonteilla ja katualueilla käynnistyy useita rakennushankkeita. Hankkeiden toteutus edellyttää eri toimijoiden välistä yhteistyötä ja yhteensovittamista.

Tontista on laadittu alustava ympäristötekniinen tutkimusraportti Vahanen Environmentin toimesta. Maaperä on pääsääntöisesti täyttömaata. Vaihdeettavat maamassat on toimitettava asiantuntevaan vastaanottopaikkaan.

Maastoltaan tontin eteläosa on tasainen, maasto nousee pohjoiseen päin siten, että tasoero tontin sisällä on kokonaisuudessaan n. 6m. tontin on pohjoisosassa kalliota 1,6 ... 2,0 metrin syvyyteen. Eteläosassa tonttia kallio on n. 2 ... 8 metrin syvyydessä. Maaperätiedot tarkennetaan hankkeen edetessä rakennuksen sijoituksen varmistuessa.

Tontilla on asemakaavan mukaisesti huleveden pidätysjärjestelmä tehtävä.

Länsipuolelle sijoittuu koulun urheilukenttä, joka on rajattu päiväkodin tontista verkkoaidalla. Suunnittelussa huomioidaan kentän toiminnan luonne, siten, että päiväkodin toiminnot eivät häiriinny.

3.4 Piha

Päiväkodin piha tulee sijaitsemaan tontin pohjoisosassa. Päiväkotitontti rajautuu pohjoisessa viheralueeseen, idänpuolella viereisen Martinlaakson koulun liikuntakentän korkeaan aitaan, lännen puolella asuinkortteliin ja etelän puolella päiväkotirakennukseen.

Päiväkodin lapset käyttävät myös lähiympäristön luontoa ja lähialueen leikkipuistoa leikkiympäristönään. Päiväkotitontin pohjoisreunalta järjestetään kulkuyhteys puistossa kulkevalle raitille.

Päiväkodin piha suunnitellaan Vantaan kaupungin ohjeiden mukaisesti. Suunnitteluvaiheessa tarkastellaan pihan pienilmasto ja varjostustarpeet.

Lasten leikkipiha suunnitellaan virikkeiseksi oppimisympäristöksi, joka tukee pedagogisten tavoitteiden toteutumista. Päiväkodin pihassa korostuvat suojaisuus, turvallisuus ja toiminnallisuus. Liikkumisen ohjaukseen kiinnitetään erityistä huomiota. Pihassa on erilaisia alustoja, ei pelkkää hiekkaa tai nurmikkoa. Istutuksissa suositaan hyötykasveja, kuten marjapensaita ja omenapuita. Pihalla on mahdollisuus myös pienimuotoiseen hyötykasviviljelyyn esim. laatikoissa.

Piha suunnitellaan pienilmastoltaan miellyttäväksi lähes nollaenergiakonseptin ohjeistamalla tavalla.

Piha vaatii turvallisen pyöräily-, saatto- ja huoltoliikenteen huomioimisen sekä selkeästi merkityt alueet autoille ja polkupyörille. Lastenvaunuille ja pyörille on tarpeen riittävän iso katos sekä leikkivälineille varastotila.

Leikkiapiha aidataan. Päiväkotitontin länsipuolella on koulun urheilukenttä, joka on rajattu verkkoaidalla. Aitaan odotetaan kehitysideoita, joissa huomioidaan sekä urheilukentän että päiväkodin toiminnalliset ja esteettiset tarpeet.

3.5 Liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka

Päiväkotij sijaitsee hyvin julkisten liikennevälineiden kevyen liikenteen väylien saavutettavissa.

Saattoliikenteelle varataan 8 autopaikkaa Mika Häkkisen aukiolle Martinlaaksonkujan varrelle. Asemakaavaehdotuksen mukaan henkilökunnalle on varattava autopaikkoja eteläpuoleisen asuinkorttelin 17568 pysäköintikellariin vähintään 12 autopaikkaa, joista 2 toimii myös saattoliikenteen paikkoina. Alustava rakentamiskustannus on n. 35 000 € /autopaikka. Kaupunki tulee korvaamaan autopaidat Liikekeskukselle omakustannuseriaatteella. Erilliskustannuksissa on varauduttu 10 autopaikan kustannuksiin.

Päiväkodin huoltoliikenteelle varataan mahdollisuus läpiajoon Martinlaaksonpolkua pitkin. Huoltoliikenteen tilavaraus suunnitellaan 12 m pitkälle autolle siten, että Martinlaaksonpolulle järjestetään huoltotasku autoa varten, tontille ei järjestetä kääntöpaikkaa. Huoltoliikenteen ja huoltoliikenteeseen liittyvien toimintojen, (keittiö, siivous, vaatehuolto, jätehuolto) suunnittelussa on huomioitava Martinlaaksonpolun korkeatasoiset kaupunkikuvalliset tavoitteet. Lastauslaiturit, jäteastiat yms näkyvät elementit suunnitellaan siten, että ne liittyvät luontevasti kokonaisuuteen.

Kunnallistekniikka ja johdot kulkevat Martinlaakson polun kohdalla. Vanha puistomuuntamo puretaan tontilta ja siirretään Martinlaaksonpolun varteen, koulun kentän kohdalle.

Päiväkodin tontin kohdalla kulkee viereisten tonttien sadevesiviemäreitä. Länsipuolisen koulun pihan viemäriinjaa on siirrettävä, jotta se säilyttää toimivuutensa. Itäpuolelle rakentuvan asuintontin sadevesiviemärit puretaan. Päiväkodin pihan suunnittelussa on otettava huomioon näiden viemäreiden siirto- ja purkutyöt.

Päiväkodin iv-konehuoneen sijoittelussa huomioitava sekä melu- että palotekniset olosuhdevaatimukset.

Viereisten rakennusten vesihuolto ja sokkeleiden anturat aiheuttavat päiväkodin tontille rasitteita. Martinlaaksonpolun kaukolämpöverkosto uusitaan, samoin muut johdotukset. Hulevedet johdetaan yleiseen sadevesijärjestelmään.

3.6 Liittyvät hankkeet

Päiväkotihanke on osana Kaupunkisuunnittelun laatimaa Martinlaakson kehityskuvan viitoittamaa asemakaavatyötä (Martinlaakson kehityskuvaraportti nro 014200, 19.1.2015).

Alueesta, joka rajoittuu kortteleihin 17567 ja 17568 järjestettiin v. 2014 Vantaan kaupungin järjestämä tontinluovutuskilpailu ja päiväkodin tontti oli osana kilpailu- aluetta. Alueella on käynnissä kaavamuutostyö ja esim. hulevesien osalta aluetta on tarkasteltava kokonaisuutena.

Päiväkodin tontin rakentamiseen liittyvät rakentamishankkeet:

- ympäröivien asuinkerrostalojen rakentamishankkeet, toteutus alustavasti 2016-2020.
- ympäröivien katualueiden, esim. Martinlaakson polun, Mika Häkkisen aukion, Martinlaakson tien katu- ja ympäristörakentamishankkeet.
- Päiväkodin tontin yläpuolisen puiston sadevesiviemäreiden siirto päiväkodin tontilta.
- Muuntajan siirto päiväkodin tontilta

Koska päiväkodin henkilökunnan pysäköintipaikat ovat eteläpuolisen asuinkorttelin kellarikerroksessa, hankkeet liittyvät näiltä osin toisiinsa.

Viereisistä asuinkortteleista on tehty rakentamishankkeet, jotka on hyväksytty kaupunkikuvaneuvottelukunnassa rakennussuunnittelun pohjaksi 24.3.2016.

Osallisuudesta ja taideaiheista:

Martinlaakson asukkaat sekä paikalliset koululaiset ja opiskelijat ovat saaneet vaikuttaa Martinlaakson keskustan kehittymiseen. Työpajoissa ja asukastilaisuuksissa sekä kyselyjen kautta syntyneet ideat ja tarinat on siirretty korttelialueista laadittuun ”ideakarttaan”, joka on esitetty alueen rakentamishankkeissa.

Martinlaaksonpolun varrelle on esitetty 7 taideseinää, joissa voi olla esimerkiksi tarinoita tai grafiikkaa painetussa tai leikatussa akryyli- tai teräslevyssä, lasipinoissa tai graafisessa betonissa. KL-korttelialueelle liikerakennuksen yhteyteen Martintorin puolelle sijoitetaan uusi infotaulu, jossa kerrotaan alueen historiasta. Taideseinät suunnitellaan tarkemmin kortteleiden toteutussuunnittelun yhteydessä.

Martinlaaksonpolulle on suunniteltu solmukohtia - toriaukioita, joissa ihmisten polut risteävät, asukkaat tapaavat toisiaan ja viettävät vapaa-aikaa. Martinlaaksonpolulle ja muille kaavamuutoksiin liittyville yleisille alueille on tehty kaavatyön ohessa yleissuunnitelma. Konsulttina yleissuunnitelmassa on Näkymä Oy.

Myös julkisille katualueille ja aukioille on esitetty erilaisia taideaiheita kuten Martinlaaksonpolkua pitkiä kulkeva tarinanauha ja uudistettava Mika Häkkisen aukio.

Taideaiheissa käytetyt asukkailta kerätyt aiheet kohottavat alueen identiteettiä ja kaupunkikuvaa.

Martinlaaksonpolulla sallitaan huoltoajo Martinlaaksonkujan ja Laajaniitynpolun välillä. Muu liikenne estetään ajoestein. Niiden paikat ja tyypit (toteutetaan esim. porttimaisina) tarkennetaan katusuunnitelmissa.

Vantaan sivistysvirasto ja tilakeskus ovat käynnistäneet päiväkotien tilasuunnittelun kehittämistyön, jolla pyritään päiväkotien toimivuuden ja tilakustannusten kehittämiseen. Kehittämistyön tuloksia sovelletaan Martinlaakson päiväkodin hankesuunnitteluvaiheessa.

Vantaan tilakeskus järjesti suppean arkkitehtuurikilpailun loppuvuodesta 2015. Kilpailun tulokset tuottavat alustavan luonnossuunnitelman uudesta päiväkodista.

Liite 1: Asemakaavaote ja määräykset

4. Väistötilantarve

Jo hanketta aiemmin Martinkeskuksen ostoskeskuksen yhteydessä purettavalle Martinkeskuksen päiväkodille tarvitaan väistötilat. Tilat pyritään järjestämään Myyrmäessä sijaitsevassa Pyörrekujan päiväkodista.

5. Kustannukset

5.1 investointikustannukset

Investoinnin tavoitehintalaskelma on 5 422 000 € (KL88, alv 0 %), autopaikkakustannukset eivät sisälly tavoitehintalaskelmaan.

Tavoitehintalaskelma sisältää mm.:

- Lähes nollaenergiarakennuksen rakentaminen Vantaalla -ohjeen mukaan lähes nollaenergiarakentamisen lisäkustannus optimoidulla vaihtoehdolla on noin 6 %. Ohjeen mukaisia lähes nollaenergia rakentamisesta johtuvia kustannuksia 370 000 €

Tavoitehintalaskelman mukainen investointikustannus hoitopaikkaa kohti on 33 890 €.

Liite 3: Tavoitehintalaskelma

5.2 Autopaikkakustannukset

Kustannuksissa varaudutaan henkilökunnan autopaikkojen hankintaan viereisen asuintalon pohjakerroksen paikoitushalliin, 10 autopaikkaa, 35 000€ /autopaikka, yhteensä 350 000 €.

6. Rahoitus ja aikataulu

Taloussuunnitelmassa 2015–2018 on määrärahavaraus Martinlaakson uudelle päiväkodille 5,2 milj. € vuosille 2017–18.

- o Päiväkodin suunnittelusta järjestettiin suppea arkkitehtikilpailu 25.11.2015 – 12.4.2016.
- o Toteutussuunnittelu 5/2016 – 2/2017
- o Rakennuttamisen valmistelu 3-5/2017
- o Toteutusvaihe 6/2017 – 8/2018

7. Hankkeen käyttötalousvaikutukset ja toimintakustannukset

7.1 vuokra- ja ylläpitokustannukset

Tilakeskuksen laskelman mukaan hankkeen alustavat ylläpitokustannukset tulevat olemaan 77 319 € /vuosi, joka ei sisällä siivousta, joka tulee olemaan . 77 540 € / vuosi.

7.2 Toimintakustannukset hallintokunnalle

Päiväkodin toiminnan vuosittaiset kulut sisältäen henkilöstö- ateria- ja toimintakulut ovat noin 530 000 €. Kuluissa on otettu huomioon, että hanke korvaa Martin-keskuksen ja Martintuvan päiväkotien tilat.

Perustamisvuodelle kohdentuvat irtaimiston hankintakulut ovat noin 90 000 €.

8. Riskit

8.1 Liittyvät hankkeet ja niiden aikataulut

Viereisten asuinkortteleiden sekä katu- ja kunnallistekniikan sekä uuden muuntamon rakentumiseen liittyvät aikatauluriskit.

Päiväkodin saatto- ja huoltoliikenne, pysäköinti ja kunnallistekniset liittymät edellyttävät liittyvien hankkeiden oikea-aikaista suunnittelua ja toteutusta. Päiväkotihankkeen suunnittelun ja toteutuksen koordinoitua liittyviin hankkeisiin tarkennetaan toteutussuunnitteluvaiheessa.

8.2 Maaperä

Ympäristötekniset selvitykset täydennetään suunnitteluvaiheessa.

8.3 Väestönsuojan rakentaminen

Vantaan rakennusvalvonnan linjauksen mukaisesti kohteeseen ei suunnitella väestönsuojaa. Mikäli sisäasiainministeriö ei myönnä poikkeusta Pelastuslain 75 §

perusteella, väestönsuojan rakentamisen kustannukset lisäävät kokonaiskustannusarviota.

8.4 Turvallisuus

Hankkeesta on laadittu tarveselvitysvaiheessa Havat-riskikartta. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin tilakeskuksen turvallisuusohjeen mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

Rakennustyö on normaalia elementtirakentamista, muunlaiset ratkaisut varmistuvat suunnitteluvaiheessa.

9. Työryhmä

Sivistystoimen toimiala:

Teea Markkula, Varhaiskasvatuspäällikkö

Päivi Riehunkangas, suunnittelija

Katja Riitaho, päiväkodin johtaja

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala:

Tilakeskus:

Riitta Miettinen, Rakennuttaja-arkkitehti, työryhmän puheenjohtaja

Katri Olli, Rakenneinsinööri

Yrjö Jaakkola, Sähköinsinööri

Timo Sippola, LVI-insinööri

Tarja Aaltola, keittiöasiantuntija

Marita Tamminen, energia-asiantuntija

Anne Valkeapää, puhtausasiantuntija

Tuula Raulo, kustannuslaskija

Hankesuunnitelmavaiheessa on myös kuultu:

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala:

Tilakeskus: Pasi Simola, isännöitsijä

Työsuojelu: Tarja Mykkänen

Taide ja vuorovaikutus: Pia Tasanko, kaupunkisuunnittelu/ vuorovaikutusasiat

Kaupunkisuunnittelu: Johanna Rajala, Asemakaavasuunnittelija

Kuntatekniikan keskus:

Pirjo Salo, kuntatekniikka/ liikennesuunnittelu,

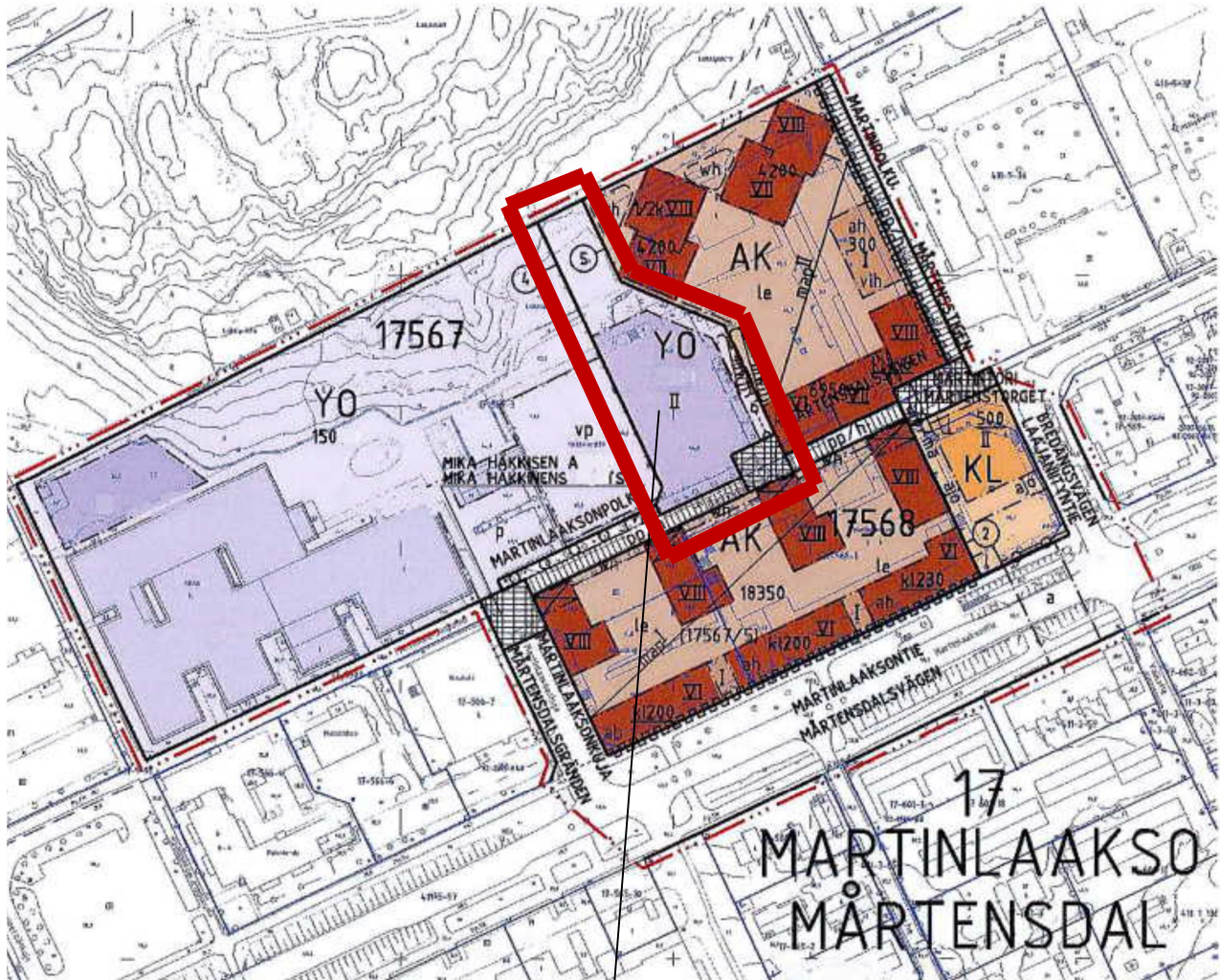
Elina Komulainen, kuntatekniikka/ vesihuolto, 09 8392 9208

Heidi Burjam, kuntatekniikka /viheralueyksikkö, 050 3029416

Heikki Virkkunen, yrityspalvelut/ keskustojen kehittäminen ja sopimukset

Asemakaavamuutos nro 00231, pvm. 1.6.2015

Asemakaavamuutoksen 002178 kanssa yhdistetty asemakaavakartta:



Martinlaakson päiväkodin tontti

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1/4 Baskartbladens nummer
002031	1.6.2015	684491, 685491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17

MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos
Kortteli 17567 sekä katualuetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan
korttelia 17567 sekä katualuetta.)

Tonttijaoon muutos
Osa korttelia 17567.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 17

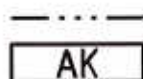
MÄRTENSDAL

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 17567 samt gatuområde.
(Del av kvarteret 17567 samt gatu-
område i den plan som upphävs.)

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 17567.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkeuhkalojen korttelialue.

Yleistä

Maanalaissessa pysäköintihallissa ei tarvita palomuuria korttelin tonttien välisillä rajoilla.

Päiväkodin ja asuinkeuhkalin välisen palotekninen etäisyys tulee huomioida suunnitelmissa niiden asuinkeuhkalin ikkunoiden osalta, jotka ovat alle 8 metriä tontin 5 päiväkodin rakennusalaan.

Arkkitehtuuri

Asuinrakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa siten, että ne erottuvat muusta julkisivusta.

Porrashuoneet tulee erottua muusta julkisivusta.

Martinlaaksoalueen puoleisen julkisivun katutaso tulee erottua muusta julkisivusta. Katutaso julkisivu jäsennellään värivälillä ja materiaalein siten, että inhimillinen mittakaava korostuu ja katutasosta syntyy vaihteleva ja virikkeellinen. Liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja yhteistilat tulee avata suurin ikkunoin katutilaan.

Toriakioille avautuvat kerho- ja muut yhteistilat tulee yhdistää toiminnallisesti aukion katutilaan. Tilojen tonttiin kuuluva edusta tulee suunnitella osana katutilaa.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Katujulkisivujen tulee olla pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä ja rappausta.

Pihajulkisivut tulee olla vaaleaa rappausta tai valkoista väribetonia. Mahdolliset liikunta- ja elementtisaunat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Martinlaaksoalueen puoleisen julkisivun tiilipinta tulee porrastaa siten, että se yhdistyy päiväkotirakennuksen arkkitehtuuriin.

Tiilen värisävy tulee sovittaa yhteen korttelin 17568 asuinrakennusten julkisivutiilen värisävyihin.

DETALJPLANEKETEKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för flervåningshus.

Allmänt

I den underjordiska parkeringshallen behövs ingen brandmur på gränserna mellan tomtarna i kvarteret.

Det brandtekniska avståndet mellan daghemmet och bostadskvarteret ska beaktas i planerna när det gäller de fönster i bostadskvarteret, som finns på mindre än 8 meters avstånd från byggnadsytan för daghemmet på tomt 5.

Arkitektur

Bostadsbyggnadernas entréer ska framhävas i förhållande till den övriga fasaden.

Trapphusen ska avvika från den övriga fasaden.

Fasaden i gatuplanet mot Mårtensdalsstigen ska framträda i förhållande till den övriga fasaden. Fasaden i gatuplanet ska struktureras genom färg- och materialval, så att den mänskliga skalan framträder och gatuplanet upplevs som omväxlande och stimulerande. Affärs-, kontors-, service- och arbetslokaler samt de gemensamma lokaler ska öppnas upp med stora fönster mot gaturummet.

Klubbtrymmena och de övriga allmänna utrymmen ska öppnas upp mot torgen ska till sina funktioner förenas med torgens gatumiljö. De ytor som ligger framför utrymmena och hör till tomten ska planeras som en del av gaturummet.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

Gatufasaderna ska huvudsakligen utgöras av renmurat tegel och puts.

Gårdsfasaderna ska utgöras av ljus puts eller vit färgbetong. Eventuella rörliga fogar eller elementfogar måste döljas med arkitektoniska medel.

Tegelytan på fasaden mot Mårtensdalsstigen ska indelas i växlande partier i harmoni med daghemsbyggnadens arkitektur.

Färgnyanserna på teglet ska anpassas till bostadsbyggnadernas fasadtegel i kvarteret 17568.

Martinlaaksonpolun puoleisille katujulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekkeilla.

Piharakennukset tulee sovittaa asuinrakennusten arkkitehtuuriin sekä väreihin.

Rakennusosalalle saa rakentaa maanalaisen autohallin ja autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alimpiin kerroksiin pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Jätehuolto-, pysäköinti-, kerho- ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa tontin rajojen estämättä.

Rakennuksen julkisivusta katualueelle ulottuvien ulokkeiden alla vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 m.

Korttelialueille sijoitettavat taideaiheet tulee toteuttaa erillisen suunnitelman mukaan.

Rakennusoikeus

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tälle osalle ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. 15 m² ylittävän osan tulee olla luonnonvaloinen.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi voidaan kerroksiin rakentaa asumista palvelevia väestönsuojia, varastoja, teknisiä tiloja, kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja, yhteissaunoja ja asukkaiden yhteistiloja, yhteensä enintään 20% sallitusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Yhteissaunoja ja muita yhteistiloja saa sijoittaa rakennuksiin kerrosluvun estämättä.

Rakennuksen katutasoon Martinlaaksonpolun puolelle tulee sijoittaa vähintään 150 k-m² kokoonumis-, kerho-, palvelu- tai työtilaa, josta osa tulee sijoittaa asuinkorttelin lounaiskulmaan toriaukion viereen.

Maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa tele- tai muita teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen	1 ap/130 k-m ²
Työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat	1 ap/50 k-m ²
Liiketilat	1 ap/35 k-m ²

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp / 30 k-m².

Melusuojaus

Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Piha

Kansipiha tulee jäsenellä erilaisin materiaalein.

Kansipihalle tulee istuttaa pienpuita, pensaita ja perennoja ja tehdä niille riittävät kasvuolustat. Korttelin kansipiha tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti ilman näkyviä rajoja.

Asuntopihojen rajausta tulee sovittaa muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Asuntokohtaisia pihvoja voidaan sijoittaa pihakannelle.

Korttelialueen pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa koko korttelin yhteisinä.

Pihoilla tulee olla erilaisia yhteisöllisiä toimintoja tukevia ulkotiloja sekä eri-ikäisiä asukkaita palvelevia kalusteita ja varusteita.

Pelastusajoneuvojen paikat tulee sovittaa huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

Pihakannelle saa rakentaa talousrakennuksia.

Asuinkorttelin ja päiväkodin välinen tontinraja tulee tasata samaan korkoon.

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Gatufasaderna mot Mårtensdalsstigen ska ges ett enhetligt intryck genom balkonger.

Gårdsbyggnader ska anpassas till bostadsbyggnadernas arkitektur och färgskala.

På byggnadsytan får byggas en underjordisk bilhall och bilplatser får också placeras i byggnadernas nedersta våningar i anslutning till en parkeringsanläggning under gårdsdäcket.

Avfallshanterings-, parkerings- och klubb- samt befolkningskydd får placeras på de andra tomterna.

Under de utsprång som från byggnadsfasaden sträcker sig över gatuområdet ska den fria höjden vara minst 4 m.

De konstverk som placeras i kvartersområdena ska realiseras enligt en särskild plan.

Byggnadsrätt

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får i varje våningsplan byggas den del av trapphusen som överstiger 15 m². För denna del behöver det inte byggas några parkeringsplatser. Den del som överstiger 15 m² ska ha dagsljusinsläpp.

Utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen kan i respektive våningsplan byggas skyddsrum, förråd, tekniska utrymmen, utrymmen som betjänar kommunaltekniken, gemensamma bastur för invånarna och gemensamma utrymmen för invånarna som betjänar boendet, på sammanlagt högst 20% av den tillåtna byggnadsytan. Dessa utrymmen dimensioneras inga bilplatser.

Gemensamma bastur och andra gemensamma utrymmen får placeras i byggnaderna utan att våningstalet utgör ett hinder.

I byggnadens gatuplan mot Mårtensdalsstigen ska placeras minst 150 m²-vy mötes-, klubb-, service- eller arbetslokaler, av vilka en del ska placeras i bostadskvarterets sydvästra hörn intill torget.

I det underjordiska parkeringsutrymmet får placeras teletekniska eller andra tekniska utrymmen och befolkningskydd samt förrådsrum som betjänar boendet.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Boende	1 bp/130 m ² -vy
Arbetsutrymmen samt kontors- och servicelokaler	1 bp/50 m ² -vy
Affärslokaler	1 bp/35 m ² -vy

Bilplatser får byggas på den andra tomten.

Cykelplatser ska reserveras 1 cp / 30 m²-vy.

Bullerskydd

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadshusens ytterväggar ΔL skall vara minst 32 dB.

Gårdsplan

Gårdsdäcket ska delas in med hjälp av olika material.

På gårdsdäcket ska planteras mindre träd, buskar och perenner och dessa ska förses med tillräckliga växtunderlag. Kvarterets gårdsdäck ska planteras som en sammanhängande helhet, så att gårdsplanernas höjdnivåer, växtlighet och ytmateriell förloper på ett naturligt sätt utan synliga övergångar.

Avgränsningen av bostadsgårdarna ska anpassas till gårdsplanens och byggnadernas övriga material och arkitektur. Bostadernas gårdsplaner kan placeras på gårdsdäcket.

I kvarteret ska gårdsplanernas lek- och vistelsezoner, leder, dagvattensystem och planteringar planeras och byggas på ett enhetligt sätt. Lek- och vistelsezoner ska förverkligas så att de är gemensamma för hela kvarteret.

Gårdarna ska ha uterum som stöder olika gemensamma funktioner samt inventarier och utrustning som betjänar invånare i olika åldrar.

Platserna för räddningsfordon ska obemärkt anpassas som en del av gårdshelheten.

På gårdsdäcket får byggas ekonomibyggnader.

Tomtgränsen mellan bostadskvarteret och daghemmet ska jämnas till samma nivå.

Dagvatten

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

Y0

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan sijoittaa koulu-, päiväkot-, asukas- ja nuorisotiloja, hammashoitola sekä niihin verrattavia tiloja.

Päiväkotirakennuksen tulee muodostaa asuinkorttelin kanssa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Päiväkotirakennuksen Martinlaaksonpolun puoleinen julkisivu tulee olla pääosin tiilipintaa.

Päiväkotiin tulee suunnitella yhteistilaa, joka mahdollistaa vapaa-ajan käytön. Tilaan tulee järjestää erillinen sisäänkäynti. Yhteistila ja sen edusta tulee liittää toiminnallisesti viereiseen toriaukioon. Yhteistilan tulee avautua suurin ikkunapinnoin toriaukiolle.

Korttelialueelle voidaan rakentaa toiminnan ja huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.

Asuin-, potilas-, opetus- ja kokoontumistilojen ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennealueen vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Koulun tiloissa tapahtuvalle toiminnalle

vähintään 20 ap koulun tontilla

Päiväkodin henkilökunnalle varataan korttelin 17568

kansipaikotuksesta vähintään 12ap

sekä saattoliikenteelle vähintään 2 ap

Päiväkodin saattoliikenteelle varataan Martinlaaksonkujan varrelta vähintään 8 ap

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

2500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VII

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2k VIII

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

kl150

Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

Rakennusala.

kk

Rakennusala, jolle saa sijoittaa kokoontumis- tai kerhotilan.

kl

Rakennusala, jolle saa sijoittaa liikerakennuksen.

t

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

ah

Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.

map II

Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.

mwh

Ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne.

X

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Kulkuaukon sijainti on ohjeellinen.

Kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet.

I området kan placeras skol-, daghems-, invånar- och ungdomslokaler, en tandklinik och med dessa jämförbara lokaler.

Daghemsbyggnaden ska bilda en arkitektoniskt sammanhängande helhet tillsammans med bostadskvarteret.

Daghemsbyggnadens fasad mot Mårtensdalsstigen ska huvudsakligen förses med tegelyta.

I daghemmet ska planeras ett allmänt utrymme som kan användas för fritidsbruk. Utrymmet ska förses med en separat ingång. Det gemensamma utrymmet och ytan framför utrymmet ska till sin funktion knytas samman med torget intill. Det gemensamma utrymmet ska öppnas upp mot torget med stora fönsterytor.

I kvartersområdet kan byggas bostäder nödvändiga med tanke på verksamheten och servicen.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller ΔL i bostads-, patient-, undervisnings- och mötesutrymmenas ytterskikt ska vara minst 32 dB.

Minimiantalet bilplatser:

För den verksamhet som sker i skolans lokaler reserveras minst 20 bp på skolans tomt.

För daghemspersonalen reserveras

minst 12 bilplatser på däckparkeringen i kvarter 17568

och minst 2 bp för följetrafiken.

För daghemmets följetrafik reserveras

minst 8 bp utmed Mårtensdalsgränden

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta, där en mötes- eller klubblokal får placeras.

Byggnadsyta där affärsbyggnad får placeras.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

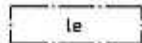
Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.

Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

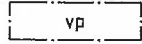
Riktgivande underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten.

Genomfartsöppning i byggnad.

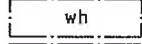
Genomfartsöppningens läge är riktgivande.



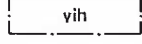
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



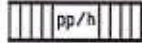
Pallokenttä.



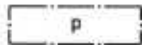
Hulevesialue.



Viherkatto.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto-ajo on sallittu.



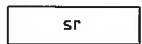
Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Suojeltava rakennus.

Aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkohahmo tulee säilyttää. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

MUUTA

Tähän asemakaavamuutokseen liittyy rakentamistapaohje.

Huoltoajo Martinlaaksonpolulla Martinlaaksonkujan ja Laajaniitynpolun välillä sallitaan. Muu liikenne estetään ajoestein.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.

Rakennusluvan yhteydessä on huomioitava, että kaavamääräykset viittaavat tämän asemakaavan mukaisiin tontteihin.

För lek och utvistelse reserverad del av område.

Bollplan.

Dagvattenområde.

Gröntak.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där service- trafik är tillåten.

Parkeringsplats.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Byggnad som bör skyddas.

En med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör bör bevaras. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

ÖVRIGT

Till denna detaljplaneändring hänförs sig byggnadsföreskrifter.

Servicekörning på Mårtensdalsstigen på avsnittet mellan Mårtensdalsgränden och Bredängsstigen tillåts. Övrig trafik hindras med körhinder.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

I samband med bygglovet måste man beakta att planbestämmelserna syftar på de tomter som följer denna detaljplan.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Mätavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____/20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____/____/20__

VANTAAN KAUPUNKI

TILAKESKUS

Hankevalmistelu

Tavoitehinta

Hankesuunnitelma

26.09.2016

MARTINLAAKSON PÄIVÄKOTI

Laajuustiedot :

bruttoala	1 654	brm2
hyötyala	1 208	hym2
tilavuus	8 749	rm3
tehokkuusluku	1,37	

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>					
suunnittelu	387 000				
rakennuttaminen	217 000				
liittymismaksut	75 000	679 000	410,52	562,32	77,61
<u>Rakennustekniset työt</u>					
rakennusteknilliset työt	3 068 000				
pihatyöt	270 000	3 338 000	2 018,14	2 764,39	381,53
<u>LVI-työt</u>					
LVV-työt	220 000				
IV-työt	231 000				
Säätölaitteet	51 000	502 000	303,51	415,73	57,38
<u>Sähkötyöt</u>		291 000	175,94	240,99	33,26
<u>Erillishankinnat</u>		232 000	140,27	192,13	26,52
-tontin käyttösuunnitelma	15 000				
-arkkitehtisuunnittelukilpailu	40 000				
-keittiölaitteet + muut laitteet	130 000				
-rikosilmoitusjärjestelmä	10 000				
-videovalvontajärjestelmä	17 000				
-aurinkopaneelit	20 000				
Muutos- ja lisätyövaraus		380 000	229,75	314,70	43,43
KUSTANNUSARVIO (alv 0%)		5 422 000	3 278,11	4 490,27	619,73
KUSTANNUSARVIO (ALV 24%)		6 723 280	4 064,86	5 567,93	768,46

Hintataso KL 88 (I-16)

Arkkitehtikilpailussa asetettu tavoitehinta (KL 86 VII-15) on 5 300 000 € (alv 0%):KL 88:een muutettuna se on 5 423 000 € (alv 0%).

Kustannuksissa ei ole mukana henkilökunnan autopaikkoja autohalliin 10 kpl = 350 000 € (alv 0%)

Hankkeessa ei ole väestösuoja, joten ao. kustannuksia ei ole mukana.

Hankevalmistelu 26.09.2016

Tuula Raulo

Kustannusinsinööri

26.09.2016

Martinlaakson päiväkot

Hankkeen huoneistoala

1 334 htm2

Hankkeen jälleenhankinta-arvo (KL 88 / I-16)

5 422 000 €

-hankkeen kustannukset (talousarviohinta) 5 422 000 €

-rakentamisen yksikköhinta huoneisto-m2 4 064 €

ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

	€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
0 Yhteistehtävät	5 603	4,20	0,35
1 Kiinteistönhoito ja valvonta sekä ulkoalueen hoito	23 372	17,52	1,46
2 Lämpöhuolto	7 364	5,52	0,46
3 Sähköhuolto	8 324	6,24	0,52
4 Vesihuolto	7 364	5,52	0,46
5 Erityislaitehuolto	1 121	0,84	0,07
6 Siivous	0	0,00	0,00
7 Jätehuolto	5 603	4,20	0,35
9 Kunnossapito	18 569	13,92	1,16
0-9 Yhteensä	77 319	57,96	4,83
Pääomakustannukset:			
Korjausvastike 2,5	135 550	101,61	8,47
Korko % 2,5	135 550	101,61	8,47
Pääomakustannukset yhteensä	271 100	203,22	16,94
Pääoma- ja ylläpitokustannukset yhteensä	348 419	261,18	21,77

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan