

Sisällys

1.	Tarvetietokortti	2
2.	Perustelut tarpeelle	4
3.	Mitoitusperusteet ja tavoitteet	6
4.	Tontti ja rakennuspaikka	8
5.	Väistötilantarve	10
6.	Kustannukset	10
7.	Rahoitus ja aikataulu	11
8.	Hankkeen käyttövaikutukset ja toimintakustannukset	11
9.	Riskit	12
10.	Vastuuhenkilöt / Työryhmä	12

Liitteet:

- Liite 1: kaavaote ja – määräykset
- Liite 2: tilaohjelma
- Liite 3: kustannukset

1. Tarvetietokortti



Vantaa

Tarvetietokortti
139014
2014

Kohteen nimi: Vaaralanpuiston päiväkoti (aiemmin Vaaralan päiväkoti)						
Tarpeen kuvaus: Vaaralanpuiston päiväkoti toteutetaan 6-ryhmän päiväkotina.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Hakunilan päiväkotiverkoston kehityshanke, 2014 Y-tonttiselvitys, 2014						
Tarpeen perustelut: Keskeisten palveluverkkolinjausten (Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2014 -2023) mukaan varhaiskasvatus järjestää palvelut pääsääntöisesti lähipalveluna sekä kasvattaa yksityisessä päivähoidossa olevien lasten osuutta kaikista päivähoidossa olevista lapsista. Hakunilan alueen päiväkotiverkoston kehityshanke (Tilakeskus 2013) -selvityksen mukaan alueella on runsaasti toimintaa kunnallisissa vuokratiloissa ja useita yksityisiä palveluntuottajia. Nykyisen Vaaralan päiväkodin tilat sijaitsevat Hakunilantien ja kehä III:n kainalossa toimistorakennukseksi suunnitellussa pääarakennuksessa ja lisätilassa (Vaaralantie 32) sekä Koivumäentien 18 C vuokratiloissa. Alueella on paljon liikennemelua ja pienhiukkasia sekä Kehä III:lta että Hakunilantieltä ja Kehä III:n parannustyön yhteydessä nykyinen päiväkotitontti hieman pienenee. Kaikkien kolmen rakennuksen tilat ovat huonokuntoiset, epätaloudelliset, ahtaat ja soveltuvat huonosti toimintaan. Vaaralanpuiston päiväkodin valmistuttua nykyisen Vaaralan päiväkodin tiloista luovutaan.						
Käyttäjähallintokunta: Sivistysvirasto						
Kaupunginosa: Vaarala	Kiinteistötunnus: 92-93-127-1			Tontin pinta-ala: 2951 m²		
Osoite ja tontti: Harjunreuna 23 01230 Vantaa	Kaavatiedot: VAARALA II, 5.1.1978 Y_{II}, e=0.5			Rakennusoikeus: 1474 m²		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0 %)	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannusennuste		
				€	€ / brm ²	€ / hym ²
Uudisrakennus	1460	1135	987	4 950 000	3400	4950
Laajennus / lisärakennus						
Muutos / peruskorjaus						
Hankkeen maksimi hoitopaikka (6 x 21 lasta)				126		
Investointikustannus hoitopaikkaa kohden				39 300 € / hoitopaikka		
Päiväkotirakennuksen investointikustannus ilman maaperäolosuhteista aiheutuvia lisäkustannuksia / hoitopaikka				35 100 € / hoitopaikka		
Väistötilan tarve: Ei väistötilan tarvetta.						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: Taloussuunnitelma 2014–2017, 4 300 000 € / vuosi 2016–2017						

Hankkeen toteutusaikataulu: 2016–2017		
Ylläpitokustannukset: 103 500 € / vuosi		
Toimintakustannukset hallintokunnalle: Kuusiryhmäisen päiväkodin toiminnan vuosittaiset kulut sisältäen henkilöstö- ateria- ja toimintakulut ovat noin 875 000 €. Hankkeen korvatta nykyiset Vaaralan päiväkodin tilat käyttökustannusten lisäys on kuitenkin vain noin 136 000 €.		
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: 96 000 €		
Vuokra-arvio käyttäjäkunnalle:		
Tuleva vuokra		16 € / m ² / kk
Vuokravaikutus	18 900 € / kk	227 000 € / v
Vuokravaikutus / hoitopaikka		150 € / kk
Laatija(t): Eija Kivineva, Päivi Riehungangas		Päivämäärä: 8.9.2014

2. Perustelut tarpeelle

2.1 Varhaiskasvatuksen palvelustrategiset linjaukset

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

Uusien hankkeiden yhteydessä selvitetään yksityinen toteutusvaihtoehto.

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

2.2 väestöennuste ja liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Vuoden 2014 alussa Hakunilan suuralueella oli 2 357 päivähoitoikäistä (10 kuukautta – 6 vuotta) lasta ja Vaaralan kaupunginosassa 220 lasta. Väestöennusteen 2014 -2024 mukaan suuralueen lasten määrän ennustetaan laskevan vuoteen 2024 mennessä 71 lapsella. Vaaralan kaupunginosassa määrän ennustetaan säilyvän lähes nykyisellään (223) ennustekauden loppuun. Päivähoitoikäisistä lapsista noin 63 % lasketaan käyttävän kunnallisia päivähoitopalveluita.

Nykyisen Vaaralan päiväkodin viidessä päiväkotiryhmässä on yhteensä 82 lasta. Hoitopaikkamäärä kattaa 37 % alueen päivähoitoikäisistä lapsista, kun päivähoitoa keskimäärin lasketaan käyttävän 63 % lapsista. Uusi päiväkotitila suunnitellaan kuudelle kotialueelle, jolloin hoitopaikkoja olisi 50 %:lle päivähoitoikäisistä lapsista. Päiväkotiin on jatkuvasti jonoa sekä lähialueelta, Hakunilan ja Rajakylän alueilta sekä Helsingin puolelta.

Vaaralan alueella toimii yksityisen hoidon tuella Fazerin päiväkotitila, missä hoitopaikkoja on 54 -60. Pääsääntöisesti päiväkotitila palvelee Fazerin työntekijöiden perheitä eikä se näin ollen vastaa suoraan alueen päivähoitotarpeeseen. Lisäksi Hakunilan suuralueella toimii kolme yksityistä päiväkotitilaa. Fazerin päiväkodin sijoituksessa Vaaralaan ja suuralueen yksityisten päiväkotien määrän vuoksi Vaaralanpuiston päiväkotitila ei esitetä toteutettavaksi yksityisenä päiväkotitilana.

2.3 liittyminen toimitilaverkkosuunnitelmaan

Hakunilan suuralueen päivähoidon palveluverkkoa selvitettiin tilakeskusvetoisesti tarkemmin vuonna 2013. Hakunilan alueen päiväkotiverkoston kehityshanke (Tilakeskus 2013) -selvityksen mukaan alueella on keskimääräistä enemmän yksityisiä palveluntuottajia sekä kunnallista toimintaa vuokratiloissa. Pieniin vuokratiloihin sekä tiloihin, joita ei ole suunniteltu päiväkotikäyttöön jouduttiin 1990-luvulla päivähoitolakimuutosten seurauksena. Alueen lapsimäärä on pysynyt väestöennusteita korkeammalla tasolla eikä pienistä, toiminnallisesti huonoista ja tilapäiseksi tarkoitetuista tiloista ole pystytty luopumaan.

Nykyisen Vaaralan päiväkodin tilat sijaitsevat Vaaralantie 32:ssa Hakunilantien ja Kehä III:n kainalossa toimistorakennukseksi suunnitellussa päärakennuksessa "Tirlittan" ja lisätilassa "Peukaloiset" sekä Koivumäentien 18 C vuokratiloissa. Alueella on paljon liikennemelua ja pienhiukkasia sekä Kehä III:lta että Hakunilantieltä. Kehä III:n parannustyön yhteydessä nykyinen päiväkotitontti hieman piene-

nee. Lisääntyneen liikennemäärän myötä Vaaralantie 32 tontilla tie liikennemelun ja pienhiukkasten määrät ylittävät valtioneuvoston päätöksen ohjearvot asumiin käytettävälle ja hoitolaitoksia palveleville alueille.

Kaikkien kolmen rakennuksen tilat ovat epätaloudelliset, ahtaat ja soveltuvat huonosti toimintaan. Ateria- ja puhtauspalveluiden työntekijät kulkevat kahden talon väliä useita kertoja päivässä.

- Päärakennus "Tirlittan" on toimistokäyttöön suunniteltu kaksikerroksinen rakennus. Rakennuksessa on 35 lasta, alakerran ryhmätiloina on vain yksi huone eivätkä tilat mahdollista täysimääräistä ryhmää. Lapset kulkevat jyrkissä portaissa edestakaisin syömään ja leppämään, alakerran pieni ryhmä ylös, yläkerran esiopetusikäiset alas lepotilaan, entiseen autotalliin. Osa lapsista ruokailee keittiössä. Kummassakaan rakennuksessa ei ole salia. Henkilökunnalta puuttuvat sosiaalityilat, wc, neuvottelutilat sekä kunnolliset työskentelytilat. Tuuletusikkunat puuttuvat, äänieristys on huono ja ilmastointi toimii puutteellisesti. Tilat vaativat peruskorjausta.
- Lisärakennuksessa "Peukaloiset" on 18 lasta. Tilat ovat peruskorjauksen tarpeessa, tilat ovat talvisin kylmät ja niihin tulee hiiriä. Tilat ovat ahtaat, läpikuljettavia ja lasten märkäeteis- sekä pienten lasten pesutilat ovat huonot. Henkilökunnalta puuttuvat sosiaalityilat, wc, neuvottelutilat sekä kunnolliset työskentelytilat.
- Koivumäentien tilassa "Tiitiäiset" on 29 lasta, tilat eivät mahdollista täysimääräistä lapsiryhmää. Tilat vaativat peruskorjausta ja ovat erittäin pienet ja ahtaat (n. 4m²/lapsi) ja akustiikka on huono. Jakotiloina käytetään eteisiä, joissa kylmät lattiat ja vetoisuus, pienten lasten tuulikaappi on pieni ja ahdas. Isojen lasten puolelle kuljetaan pienten ryhmätilan läpi. Läpikulku hankaloittaa mm. tilojen siivousta, koska kulku on lepo huoneen kautta. Laitoshuollon pesukone, kuivausrumpu, moppien kuivatus ym. on sijoitettu pienten lasten wc-tilaan, keittiötilat ovat olemattomat. Henkilökunnalta puuttuvat työskentely- ja kokoustilat, salia ei ole ja sosiaalityilat ovat ahtaat.

Liikennemelun, pienhiukkasten ja toimimattomien tilojen lisäksi nykyiset tilat ovat etenkin toiminnallisilta kustannuksiltaan epätaloudelliset. Lasten määrää ja joustavaa sijoittamista päiväkotiin suhteessa henkilökuntaan rajoittaa toimimattomat tilaratkaisut.

Kolmeen eri kiinteistöön tarvitaan myös nopeammin varahenkilöstöä. Lisäksi ateriapalveluiden ja puhtauspalveluiden kustannukset ovat kolmessa, pienessä tilassa uutta päiväkotia korkeammat. Myös kiinteistöhuollon ja pihojen kunnossapidon kustannukset jakaantuvat kahdelle kiinteistölle.

Tilojen sijainnin, toiminnallisten seikkojen sekä kustannusten vuoksi tiloja ei ole kannattavaa perusparantaa.

3. Mitoitusperusteet ja tavoitteet

3.1 toiminnalliset tavoitteet ja konseptit

Varhaiskasvatuksen tilasuunnittelun tulee tukea Vantaan varhaiskasvatuksen toimintaperiaatteita ja strategiaa. Lapsen kasvu- ja oppimisympäristön tärkeitä suunnittelun lähtökohtia ovat tilojen toiminnallisuus, esteettömyys, turvallisuus ja terveellisyys sekä mahdollisuus ympäristön muokkaamiseen lapsen ja lapsiryhmän tarpeiden mukaan. Tilojen tulee mahdollistaa varhaiskasvatuksen erilaisten toimintamuotojen tarjoaminen alueella esiintyvän tarpeen mukaisesti.

Päiväkodissa toteutetaan pienryhmäpainotteista toimintaa, joka edellyttää jokaisen kasvattajan mahdollisuutta työskennellä lapsiryhmänsä kanssa erillisessä tilassa. Lasten yksilöllinen opetus ja kuntoutus, yhteistyö vanhempien kanssa sekä erilaiset verkostopalaverit vaativat erikokoisia pienryhmätiloja. Kotialueet suunnitellaan vastaamaan eri-ikäisten lasten tarpeisiin.

3.2 muunneltavuus-, laatutaso- ja arkkitehtoniset tavoitteet

Päiväkoti toteutetaan Vantaan kaupungin normaalin päiväkotien laatuluokituksen mukaan. Rakennuksen tulee olla tilaratkaisultaan toiminnallinen, tehokas ja tarkoituksenmukainen. Suunnittelu ja materiaalivalinnoilla vaikutetaan rakennuksen elinkaareen. Tehdyt ratkaisut valitaan mahdollisimman ekologisin perustein.

Päiväkodin suunnittelussa pyritään siihen, että tilat voidaan mahdollisimman vähäisin muutoksin muuttaa tarvittaessa muuhun toimintaan soveltuvaksi.

Päiväkodin tilojen laadulliset ja tekniset tavoitteet ovat RT – ohjekortin 96–11003 Päiväkotien suunnittelu (julkaistu elokuussa 2010) mukaisia.

Päiväkoti toteutetaan 2-kerroksisena.

Lasten ruokailu, pienimpiä lapsia lukuun ottamatta järjestetään erillisessä ruokailutilassa. Sali, ruokailutila ja kotikeittiö muodostavat päiväkodin ”sydämen”, johon on helppo kokoontua eri puolelta rakennusta häiritsemättä toimintaa kulkemalla tilojen läpi. Tilat tarjoavat myös kuntalaisille mahdollisuuden tilojen harraste- ym. käyttöön päiväkodin toiminta-ajan ulkopuolella.

Päiväkotiin rakennetaan palvelukeittiö.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonta on ohjeistanut, että mikäli päiväkotirakennuksen bruttoala on alle 1500 m², päiväkotiin ei rakenneta väestönsuojaa.

3.3 tunnusluvut, hoitopaikkatavoite $\text{hym}^2/\text{hoitopaikka}$

PÄIVÄKODIN SUUNNITTELU; mitoituspe- rusteet 6 ryhmän / 126 paikan päiväkodille			
		Vantaa	RT 96–11003
Toimitilat yhteensä	842	881	
Ryhmätila/kotialue	644	660	Eteinen, wc/pesu, 3 ryhmähuo- netta (21,21,27lepo), kotialue- kohtainen pienryhmätila. Yhtei- nen märkäeteinen toisen koti- alueen kanssa
Yhteistilat	113,5	95,0	Ruokailutila 60m ² (osana käytä- vää), kotikeittiö (myös henkilö- kunnan taukotila), verstaas, pien- ryhmä, inva-wc, wc ruokailutilan yhteydessä
Sali	85	126	sisältää varaston n. 5m ²
hy-m ² / tilapaikka	6,7	7,0	Tilapaikka=lapsi
Henkilökunnan tilat yh- teensä	59	65	
Työtilat	34	35	toimisto,työhuone, perhe- ja konsultaatiotila
Sos.tilat	25	30	pukutila/25 henk., wc:t,suihku yhteinen
Huoltotilat yhteensä	86	76	
Keittiö	46	50	Palvelu- (jakelu-) keittiö
sk-vh	18	14	Siivouskeskus, siivouskomero, jos 2 kerrosta, vaatehuolto
var	22	12	Keskusvarasto, kotialuekohtai- set varastot
PÄIVÄKOTI YHTEENSÄ			
hy-m ²	987	1 022	
htm ²	1 135	1 175	hyötym ² muuntokerroin huoneis- tom ² = 1,15

Mitoitus perustuu Vantaalla käytössä olevaan päivähoito-tilojen mitoitukseen ja Vantaan kaupungin päiväkotien suunnitteluohjeisiin.

Päiväkotiin tulee kuusi kotialuetta, jotka kukin mitoitetaan 21 lapselle = 126 lasta.

Hoito- ja kasvatushenkilö-kuntaa on 18 henkilöä. Lisäksi päiväkodissa työskentelee päiväkodin johtaja, ateriat- ja puhtauspalveluiden henkilökuntaa 2-3 sekä tilapäistä henkilökuntaa vuosittain vaihdellen 2-3. Yhteensä henkilöstöä tulee olemaan 23–25.

3.4 tavoitetunnusluvut $\text{hym}^2/\text{brm}^2$

Uudisrakennuksen tilaohjelman mukainen huoneistoala on 987 htm². Päiväkodin tilaohjelman mukainen kokonaislaajuus (bruttoala) on noin 1460 m², johon sisältyy em. tilojen lisäksi päiväkodin IV-konehuone. Tällöin hyötyalan suhde bruttoalaan on 1,42.

Päiväkodin huonetilaohjelma on liitteessä 2.

3.5 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.

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.

Vantaan kaupungin Tilakeskus on laatinut yhteistyössä konsulttiryhmän kanssa lähes nollaenergiapäiväkodin konseptin Etelä-Suomen aluekehitysrahaston (EAKR) rahoittamassa Innovatiivisuutta julkisiin investointeihin (IJI) hankkeessa. Tavoitteena on toimiva, arkkitehtonisesti ja teknisesti laadukas, kustannustehokas ja helposti ylläpidettävä rakennus. Energiakulutuksen tavoitetaso vastaa tiettäväs- ti vuonna 2019 voimaan tulevia lähes nollaenergiämääryksiä. Vaaranpuiston päiväkodin kustannuksissa on varauduttu toteuttamaan hanke Vantaan lähes nollaenergiakonseptin mukaisesti.

4. Tontti ja rakennuspaikka

Y-tonttiselvityksen mukaan (2014) Vaaran alueella on kaksi vapaata Y-tonttia, jotka sijaitsevat osoitteissa Harjunreuna 23 ja Hakunilantie 21.

Vaaran tontteja lähemmin tarkastellessa kävi ilmi, että Hakunilantie 21 -tontti ei sovi päiväkotikäyttöön. Melun ja pienhiukkasten määrät tontilla ylittävät ohjearovot asumiseen käytettävälle ja hoitolaitoksia palveleville alueille; valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992).

Y-tonttiselvityksen mukaan kehä III:n pohjoispuolella on kaksi vapaata Y-tonttia:

- Hakunilan koulun pohjoispuolella sijaitseva Y-tontti on tyhjä vain näennäisesti, sillä siinä sijaitsee koulun käytössä oleva liikuntakenttä. Tontti ei ole käytettävissä Vaaranpuiston päiväkodin tontiksi.
- Saagatien YL-tontti on kooltaan yli 15 000 m². Se sijaitsee noin 3 km Kehä III:n pohjoispuolella. Etäisyys Etelä-Vaaralasta on yli 4 km. Jatkossa tontille on mahdollista sijoittaa uudisrakennus-päiväkotia, joka korvaa Hakunilan keskusta-alueen pieniä ja vuokratiloissa toimivia päiväkotiyksiköitä. Tontti ei sovellu Vaaranpuiston päiväkodin tontiksi.

Päiväkotia esitetään sijoitettavaksi tontille Harjunreuna 23.

4.1 sijainti ja hallinta

Osoite: Harjunreuna 23, 01230 Vantaa, Y-tontti
Vaaranankulma 6, P- ja U-tontti
Sijainti: 93. kaupunginosa, Vaarala

Uusi päiväkotia esitetään sijoitettavaksi keskelle Vaaran omakoti- ja rivitaloaluetta.

Y-tontti rajautuu lännessä Harjunreuna-katuun ja pohjoisessa kevyenliikenteen väylään, Vaaranpolkuun, etelästä ja lounaasta pien- ja rivitalotontteihin ja lännessä rakentamattomaan Vaaranpuisto – tonttiin. Vaaranpuiston tontti rajautuvat pohjoisessa Vaaranpolkuun, idässä Vaaranankulmaan, etelässä pien- ja rivitalotontteihin ja lännessä Y-tonttiin.

Tontit ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

4.2 kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet jne.

Voimassa oleva asemakaava on Vantaan kaupunki, VAARALA II, korttelit: 93027–93030, 93034–93038, 93108–93139, 94111–94114, vahvistettu 5.1.1978.

Harjunreuna 23 -tontti kuuluu kortteliin 93127, kaavamerkintä Y II, e=0.5. Kiinteistötunnus on 92–93-127-1. Tontin pinta-ala on 2951 m². Rakennusoikeutta yleisten rakennusten korttelialueella on 1474 m².

Vaaralanpuiston tontti, Vaaralankulma 6, kuuluu kortteliin 93127, kaavamerkinnot P, U, km=kioskirakennus. Kiinteistötunnus on 92–403-2-108. Tontin pinta-ala on 3010 m². Tontin koillisosassa on muuntamo, joka sijaitsee tontin osalla, jonka on vuokrattu Vantaan Energia Oy:lle.

Päiväkodin piha tulee sijaitsemaan Y-tontin viereisellä Vaaralanpuiston tontin P- ja U-alueilla

Päiväkodin piha tullaan suunnittelemaan puistoalueelle puistosuunnitelmalla. Myöhemmässä vaiheessa Vaaralanpuiston tontti liitetään kaavamuutoksella Y-tonttiin, sekä U-tontin. Vantaan Energia Oy:lle vuokrattu koillisosa, jolla on muuntamo, liitetään osaksi katualuetta.

4.3 tontin rakennettavuus

Tontit ovat melko tasaisia ja maalaji on savea.

Alustavan perustamisolosuhtelausunnon mukaan rakennukset paalutetaan ja alimmat lattiat tehdään kantavina. Rakennukset perustetaan teräspaaluja käyttämällä, alustava arvioitu paalupituus on noin 15 metriä.

Piha-alueiden osalta varaudutaan stabilointiin tai pohjan kevennykseen vaahtolasililla. Putkilinjojen osalta varaudutaan paalutukseen (+paalulaataan) tai stabilointiin.

Pohjaveden pinnan oletetaan olevan maanpinnan tasolla ja se saattaa olla paineellista. Varaudutaan pumppaamon rakentamiseen.

Harjunreunan tie on korkeammalla kuin tontti ja on rakennettu maanvaraisesti saven päälle. Tiepenkereen stabiilitetti ja sen vaikutus rakentamiseen on selvitettävä. Varaudutaan tiepenkereen tukemiseen tontilla maamassoilla.

Tonteilla olevat avo-ojat eivät ole osa alueellista kuivatusjärjestelmää. Tonttien kuivatuksen voi järjestää näistä riippumatta.

Tonteilla olevat vanhat jalopuut säilytetään.

4.4 piha

Päiväkodin piha tulee sijaitsemaan osin Y-tontin viereisellä Vaaralanpuiston P- ja U-tonteilla.

Päiväkodin piha suunnitellaan Vantaan kaupungin normaalien ohjeiden mukaisesti.

4.5 liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka

Saattoliikenne hoidetaan Harjunreuna-katua pitkin, saattopysäköinti suunnitellaan tontille.

Kunnallistekniikka ja johdot kulkevat Harjunreuna-kadun alueella.

4.6 rakentamisrajoitteet, ympäristö, melu

Tontti ei ole melualueella.

Tonttien ympärillä oleva rakennettu vesihuolto ei aiheuta tonteille rasitteita.

Vaaralankulma 4b:n johdot kulkevat Vaaralanpuisto-tontin etelärajalla. Päiväkodin pihan suunnittelussa on otettava huomioon näiden johtojen suoja-alue.

Vaaralanpuisto-tontin koilliskulmassa on puistomuuntamo.

4.7 liittyvät hankkeet

Ei liittyviä hankkeita.

Liite 1: Asemakaavaote ja määräykset

5. Väistötilantarve

Ei väistötilan tarvetta.

6. Kustannukset

6.1 kustannusennuste

Kustannusennuste on 4 950 000 € (alv 0 %),

Kustannusennuste sisältää:

- Tontin maaperäolosuhteista johtuvia lisäkustannuksia 530 000 €
- Lähes nollaenergiarakennuksen rakentaminen Vantaalla -ohjeen mukaan lähes nollaenergiarakentamisen lisäkustannus optimoidulla vaihtoehdolla on noin 6 %. Ohjeen mukaisia lähes nollaenergia rakentamisesta johtuvia kustannuksia 270 000 €

6.2 investointi €/hoitopaikka

Kustannusennusteen mukainen investointikustannus hoitopaikkaa kohti on 39 300 €.

Vaaralantie 32:n, nykyisen päiväkodin tontti ja rakennukset jäävät ilman käyttöä uuden päiväkodin valmistuttua ja niistä on mahdollista luopua.

Vaaralantie 32 tontti kuuluu kortteliin 93222, kaavamerkintä K, e=0,3, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. kiinteistötunnus on 94-403-2-155. Tontin pinta-ala on 2554 m².

7. Rahoitus ja aikataulu

Taloussuunnitelmassa 2014–2017 on määrärahavaraus Vaaralanpuiston (aiemmin Vaaralan) uudelle päiväkodille 4,3 milj.€ vuosille 2016–17.

Hankesuunnitelma valmistuu vuoden 2014 lopussa, suunnittelu on vuoden 2015 aikana ja rakentaminen on vuosina 2016-2017.

8. Hankkeen käyttövaikutukset ja toimintakustannukset

8.1 vuokrakustannukset

Nykyisen Vaaralan päiväkodin sisäinen vuokra Vantaan kaupungin omistamasta Vaaralantie 32:sta on noin 62 000 € /vuosi ja vuokratilasta Koivumäentie 18 C:stä on 18 000 €/vuosi, yhteensä noin 80 000 € /vuosi.

Sisäinen vuokran määrän laskeminen perustuu tällä hetkellä käytössä olevaan menetelmään, jossa koko kaupungin rakennuskannalle on laskettu kohdekohtaisesti pääomavuokrat, joista on laskettu pääomavuokran yksikköhinta (euroa/m²/kk). Kohdekohtainen sisäisen vuokran pääomavuokra on laskettu kertomalla em. yksikköhinta kohteen pinta-alalla.

Hankkeen alustava sisäinen vuokra on kuukaudessa 18 900 € ja vuodessa 227 000 €.

Tilakeskuksessa on valmisteltu muutoksia sisäisen vuokran laskentamenetelmään. Päätöstä uuden menetelmän käyttöönotosta ei ole vielä tehty. Tilakeskuksen tavoitekustannuslaskelman perusteella laskettu edellä mainitun menetelmän mukainen hankkeen kokonaisvuokra tulee alustavasti olemaan 392 000 € /vuosi. Vuokrakustannukset tilapaikkaa kohden tulevat alustavasti olemaan 3110 € /vuosi.

Em. vuokraan sisältyy puistoon tulevan piha-alueen kustannukset ja ylläpito.

8.2 toimintakustannukset hallintokunnalle

Kuusiryhmäisen päiväkodin toiminnan vuosittaiset kulut sisältäen henkilöstö-ateria- ja toimintakulut ovat noin 875 000 €. Hankkeen korvatesa nykyiset Vaaralan päiväkodin tilat käyttökustannusten lisäys on kuitenkin vain noin 136 000 €.

Perustamisvuodelle kohdentuvat irtaimiston hankintakulut ovat noin 96 000 €.

8.3 ylläpitokustannukset

Tilakeskuksen laskelman mukaan hankkeen alustavat ylläpitokustannukset tulevat olemaan 7 € /htm² /kk, 84 € /htm² /vuosi, 101 000 € /vuosi.

8.4 elinkaarikustannukset

Uusi päiväkotitoiteutetaan lähes nollaenergia rakentamisena.

9. Riskit

9.1 normaalit riskit

Tarveselvitysvaiheessa ei hankkeeseen sisälly normaalirakentamisesta poikkeavia riskejä.

9.2 kaavamuutos

Hanke edellyttää myöhemmässä vaiheessa kaavamuutosta.

9.3 aikataulu

Sivistysvirasto luopuu nykyisen Vaaralan päiväkodin tiloista uudishankkeen myötä. Mikäli uudishanke viivästyy, on odotettavissa, että nykyisten rakennuksien kunto heikkenee edelleen nykyisestä. Kunto yhdessä liikennemelun ja pienhiukasten määrän kanssa muodostavat terveysriskin, joka saattaa keskeyttää päiväkotitoiminnan nykyisissä tiloissa ja joka voi johtaa rakennusten käyttökieltoon ja aiheuttaa tarpeen väistötiloille.

9.4 maaperä

Tontit ovat savea.

Tonteilla on useampi avo-oja. Pohjavedenpinnan voidaan olettaa olevan maanpinnan tasolla ja se saattaa olla paineellista. Tonttien kuivatuksesta ja hulevesien hallinnasta voi aiheutua lisäkustannuksia.

9.5 työturvallisuustehtävät

Tarveselvitysvaiheen työturvallisuuskoordinaattorina on Katri Olli. Työturvallisuustehtävien tarkistuslista on käyty läpi.

10. Vastuuhenkilöt / Työryhmä

Sivistystoimen toimiala:

Leena-Mari Tornivaara, Varhaiskasvatuspäällikkö

Päivi Riehunkangas, Suunnittelija

Leena Åkerla, Vaaralan päiväkotitoiminta, päiväkodin johtaja

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala:

Tilakeskus:

Katri Olli, Rakenneinsinööri

Yrjö Jaakkola, Sähköinsinööri

Timo Sippola, LVI-insinööri

Raimo Haltunen, kustannuslaskija

Eija Kivineva, Rakennuttaja-arkkitehti

Tarveselvitysvaiheessa on myös kuultu:

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala:

Tilakeskus:

Pasi Salo, toimitilapäällikkö

Pasi Simola, isännöitsijä

Kaupunkisuunnittelu:

Vesa Karisalo, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö, Aluearkkitehti

Kuntatekniikan keskus:

Pirjo Suni, Liikennesuunnittelu, Liikenneinsinööri (melu ja pienhiukkaset)

Ilpo Pasanen, Liikennesuunnittelu, Liikenneinsinööri (liikenne)

Hanna Keskinen, Viheralueyksikkö, Puistosuunnittelupäällikkö

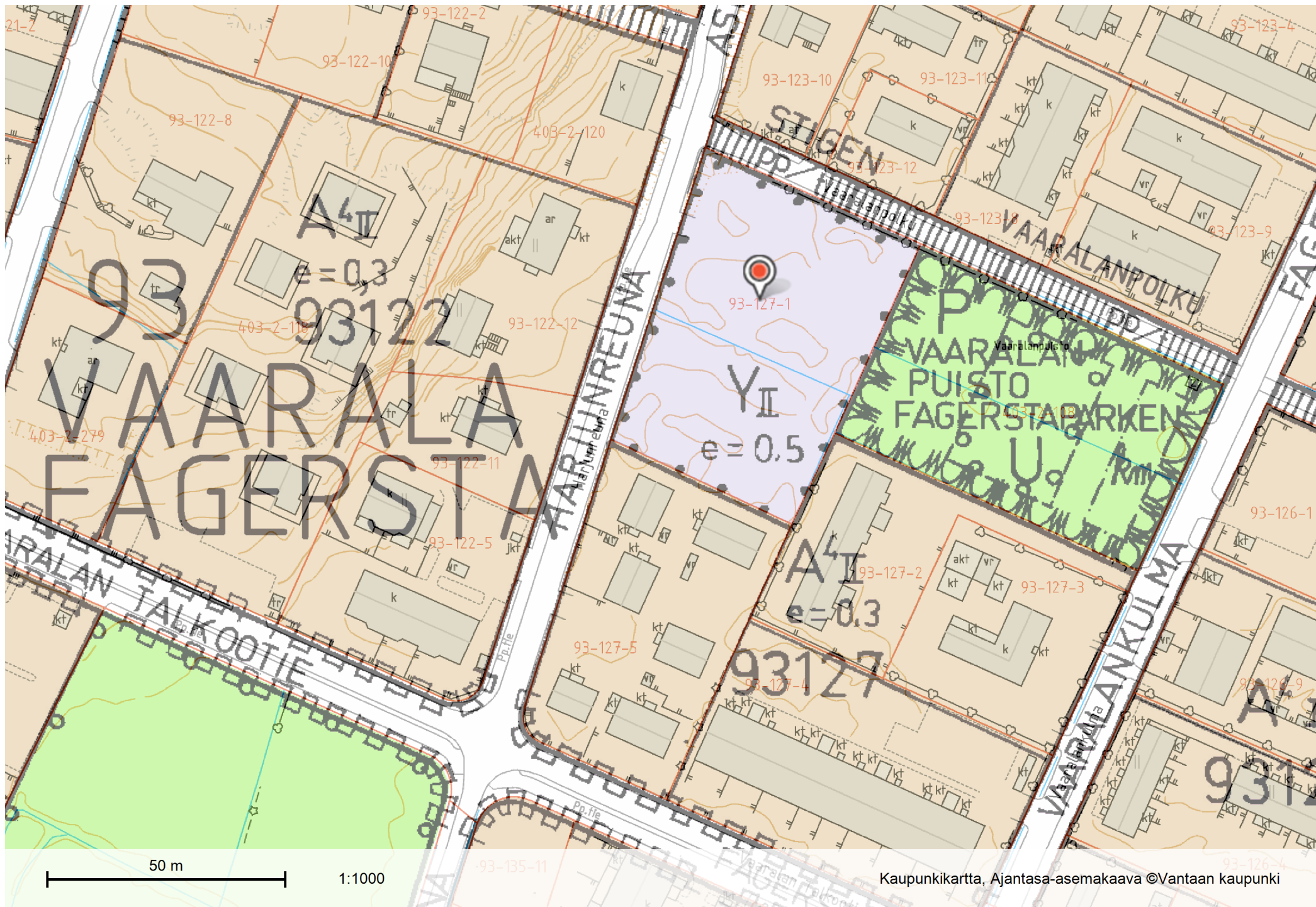
Camilla Lindroth-Vanhala, Viheralueyksikkö, Aluesuunnittelija

Juha Kivimäki, Viheralueyksikkö, Valvojapuutarhuri

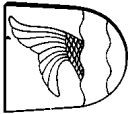
Marika Orava, Vesihuollon suunnittelupäällikkö

Anna-Leena Karhunen, Geotekniikka, Suunnitteluinsinööri

Heikki Kangas, Geotekniikkapäällikkö



SM 5.1.1978x



VANTAAN KAUPUNKI
VAARALA, HAKUNILA JA
KUNINKAALA 93, 94 JA 64

VAARALA II

KORTTELIT: 93027- 93030, 93034 -
93038, 93108 - 93139
94111 - 94114
Asemakaava 1: 2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ

-----	3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vanvistaminen koskee
----	Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja
---+---	Kaupunginosan raja
-----	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
-----	Ohjeellinen tontin raja
-----	Ohjeellinen rakennusalan sekä liikenne-, katu- tai puistoalueen osan raja
VAA 93 93123 2	Kaupunginosan nimi Kaupunginosan numero Korttelin numero Tontin numero
TALKOIE e-03	Kadun tai alueen nimi Tonttiheittämisaluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan

II	Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosaluku
	Yleiselle jalankululle varattu katualue
	Yleiselle jalankululle varatun katualueen osa, jolla huoltoajo on sallittu
	Maanlaisia johtoja varteh varattava alue
	Liittynyt liikenne- tai katualueeseen kielletty
	Alueen ylittävä liikenneväylä
	Alueen alittava liikenneväylä
	Kioskin rakennusala
	Maanalainen tila
	Ohjeellinen palloilu- ja leikkikenttä
	istutettava korttelin osa
A ⁺	Asuntorakennusten korttelialue Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu ulko-oleskelutila, jonka lyhimmän sivun on oltava vähintään 3 m

A ³	Asuntorakennusten korttelialue Asuntorakennukset on suojattava liikennemelulta siten, että pääväylän puoleisten, väylän reunasta alle 50 m etäisyydellä olevien asuinhuoneiden seinä- ja ikkunarakenteiden ääneneristys on vähintään 34 dB (A) Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila, jonka lyhimmän sivun on oltava vähintään 3 m
----------------	--

VANDA STAD
FAGERSTA, HÅKANSBÖLE OCH
FASTBÖLE 93, 94 OCH 64

FAGERSTA II

KVARTEREN: 93027- 93030, 93034 -
93038, 93108 - 93139
94111 - 94114
Stadsplan 1: 2000

STADSPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Linje 3 m utanför det planeområde fastställelsen avser
Gräns mellan delar av område, för vilka olika planebestämmelser är gällande
Stadsdels gräns
Gräns för kvarter, del av kvarter och område
Instruktiv tomtgräns
Instruktiv gräns för byggnadsyta och del av trafik-, gatu- eller parkområde
Stadsdels namn
Stadsdels nummer
Kvartersnummer
Tomtnummer
Namn på gata eller område
Tomtexploateringsstal, dvs. tentens våningsytas proportion till tomtarealen
Största tillåtna våningsantal i byggnader, byggnad eller del därav för allmän gångtrafik reserverat gatuområde
Del av för allmän gångtrafik reserverat gatuområde, på vilket servicetrafik är tillåten
Område, som bör reserveras för underjordiska ledningar
Utfart till trafik- eller gatuområde förbjuden
Trafikled över område
Trafikled under område
Byggnadsyta för kiosk
Underjordiskt utrymme
Instruktiv boll- och lekplan
Kvarters del, som bör planteras
Kvartersområde för bostadsbyggnader
Varje bostad bör ha till bostaden hörande mot insyn ändamålsenligt skyddat utrymme för utomhusvistelse, vars kortaste sida bör vara minst 3 m

Kvartersområde för bostadsbyggnader
Bostadsbyggnaderna bör skyddas mot trafikbuller sålunda, att ljudisoleringen i vägg- och fönsterkonstruktionerna mot huvudleden i de bostadrum, som befinner sig under 50 meters avstånd från kanten av leden, är minst 34 dB (A) Varje bostad bör ha till bostaden hörande, mot insyn ändamålsenligt skyddat, utrymme för utomhusvistelse, vars kortaste sida bör vara minst 3 m

Fastsäld av ministeriet för inrikesärendena 5.1.1978

		hyöty-m2	muuta
3x kotialuepari, integroitu			
Kotialue 1			
1/2 yhteisestä märkäeteisestä	8		
eteinen	14		OSANA KÄYTÄVÄÄ
wc-pesu	10		
ryhmähuone1 / lepohuone	27		Kotialueparin lepohuoneet vierekkäin, oviyhteys
ryhmähuone2	21		Ryhmähuone 2 ja 3 vierekkäin, käyntiyhteys toisiinsa
ryhmähuone3	21		
pienryhmä (kotialueella sijaitseva)	6		Hyvin valvottava
1/2 yhteisestä varastosta	2		
Kotialue 1 yhteensä.	109	327,0	(3 x 109 m2)
Kotialue 2			
1/2 yhteisestä märkäeteisestä	8		
eteinen	14		
wc-pesu	10		
ryhmähuone1	27		Kotialueparin lepohuoneet vierekkäin, oviyhteys
ryhmähuone2	21		Ryhmähuone 2 ja 3 vierekkäin, käyntiyhteys toisiinsa
ryhmähuone3	21		
pienryhmä	6		
1/2 yhteisestä varastosta	2		
wc		1,5	Yksi wc sijoitetaan sisääntulon läheisyyteen, voi sijaita erillään kotialueesta, mikäli tämä kotialue 2. kerroksessa
Kotialue 2 yhteensä:	109	328,5	(3 x 109) + 1,5 m2
Kotialueilla sijaitsevat tilat yhteensä:		655,5	
Yhteiskäyttöiset pienryhmätilat:			
kotikeittiö / neuvottelu	20		Toimii myös henkilökunnan neuvottelu- ja taukotilana
luonnon tutkiminen / lotraaminen / verstaas / TYÖPAJA	16		
pienryhmä	10		
Yhteiskäyttöiset pienryhmät. yhteensä	46	46,0	
Yhteiset tilat			
sali ja väline/patjavarastovarasto	85		Sali voi olla vss:ssä, varasto 5m2, syvyys n.2m. Kulku saliin niin, että ulkopuolinen kulku on mahdollista.
ruokailutila	60		OSANA KÄYTÄVÄÄ toimii myös henkilökunnan neuvottelu- ja koulutustilana
wc-tila ruokasalin yhteyteen	1,5		
inva-wc	6		Ei voi toimia miesten sosiaalitilana
keskusvarasto	10		
Perhe- ja konsultaatiotila / työhuone / neuvottelu	10		Sijoitetaan johtajan huoneen viereen
Yhteiset tilat yhteensä.	172,5	172,5	
Henkilökunnan tilat			
toimisto / johtaja	12		Sijoitetaan 2. kerrokseen
henkilökunnan työhuone 12m2	12		
henk.kunnan wc:t 2kpl	3		1 kpl wc/kerros
henk.kunnan suihkutila	2		Miehille ja naisille yhteinen
henk.kunnan pukutila, 25 henk.x0,8m2=20 (pukutilassa oma wc-tila miehille ja naisille)	20		Miehille ja naisille erikseen
siivouskeskus	8		
siivouskomero	2		

		hyöty-m2	muuta
vaatehuolto	8		
Henkilökunnan tilat yhteensä:	67	67,0	
Muut			
palvelukeittiö aputiloiineen	46	46,0	
YHTEENSÄ:		987,0	
Vantaan kaupungin tilakeskus, hankevalmistelu			

VAARALANPUISTON PÄIVÄKOTI

Laajuustiedot :

bruttoala	1 460	brm2
hyötyala	999	hym2
tilavuus	6 200	rm3
tehokkuusluku	1,46	

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>					
suunnittelu	315 000				
rakennuttaminen	210 000				
liittymismaksut	65 000	590 000	404,11	590,59	95,16
<u>Rakennustekniset työt</u>					
rakennustekniset työt	2 790 000				
pihatyöt	340 000	3 130 000	2 143,84	3 133,13	504,84
<u>LVI-työt</u>					
LVV-työt	230 000				
IV-työt	210 000				
Säätölaitteet	50 000	490 000	335,62	490,49	79,03
<u>Sähkötyöt</u>		230 000	157,53	230,23	37,10
<u>Erillishankinnat</u>		165 000	113,01	165,17	26,61
-keittiölaitteet	77 000				
-muut laitteet mm.siivouskeskuksen	40 000				
-rikosilmoitus- ja videovalvontajärj.	28 000				
-aurinkopaneelit : sähkötyöt	20 000				
Muutos- ja lisätyövaraus n. 7,5%		345 000	236,30	345,35	55,65
KUSTANNUSENNUSTE (alv 0%)		4 950 000	3 390,41	4 954,95	798,39
KUSTANNUSENNUSTE (ALV 24%)		6 138 000	4 204,11	6 144,14	990,00

Hintataso KL 86 (VI-14)

Lisäkustannukset tarveselvitykseen :

Tontin maaperäolosuhteista aiheutuvat lisäkustannukset	=	300 000	€ (alv 0%)
Rakennuksen alle pumpppaamo kustannuksineen	=	50 000	"
Rakennuksen paaluttamisen kustannukset	=	180 000	"
Lisäkustannukset yhteensä tarveselvitykseen	=	530 000	"
Lähes 0-energia päiväkodin lisäkustannukset	=	270 000	€ (alv 0%)

Hankevalmistelu 08.09.2014

Raimo Haltunen
Kustannuslaskija