

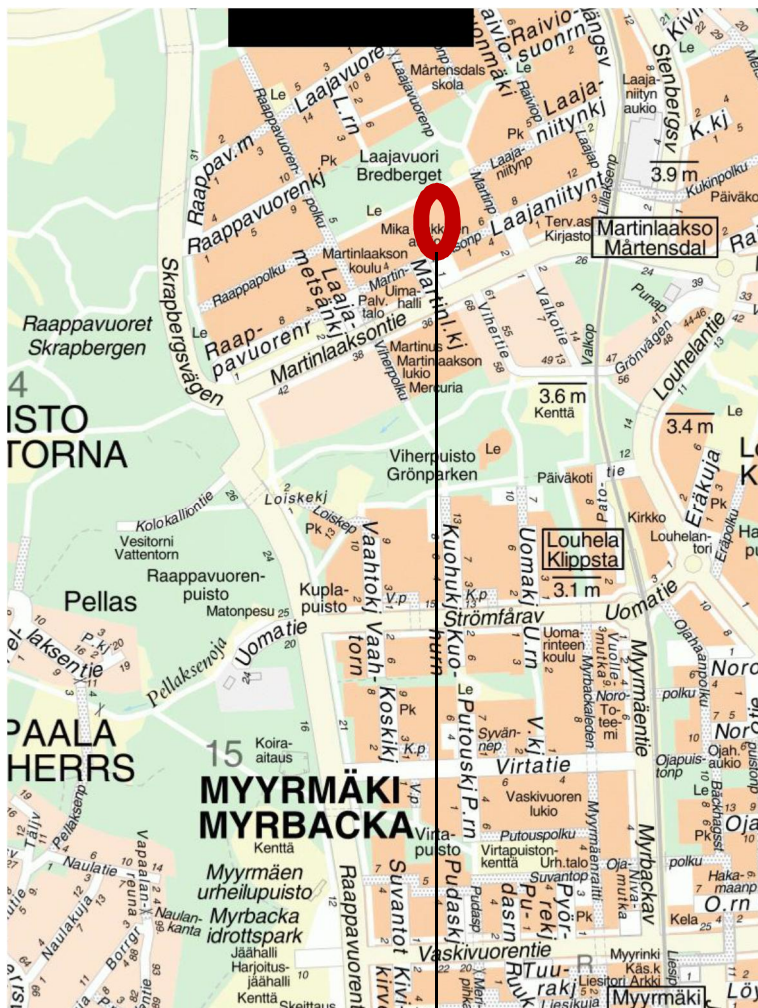


MARTINLAAKSON PÄIVÄKOTI

VANTAA

UUDISRAKENNUS, TARVESELVITYS

6.8.2015



MARTINLAAKSON PÄIVÄKOTI
kortteli 17567

Sisällysluettelo

.....	2
Tarvetietokortti.....	2
1. Perustelut tarpeelle	3
3. Mitoitusperusteet ja tavoitteet	4
4. Tontti ja rakennuspaikka	7
5. Väistötilantarve.....	10
6. Kustannukset.....	11
7. Rahoitus ja aikataulu.....	11
8. Hankkeen käyttötalousvaikutukset ja toimintakustannukset.....	11
9. Riskit.....	12
10. Työryhmä.....	13

Liitteet:

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



Tarvetietokortti

2015

Kohteen nimi: Martinlaakson päiväkoti , uudisrakennus						
Tarpeen kuvaus: Martinlaakson päiväkoti toteutetaan 8-ryhmän päiväkötinä.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Martinlaakson keskustan tontinluovutuskilpailu 2014, asemakaavamuutostyö käynnissä päiväkodin ja ympäröivien asuinkortteleiden osalta Martinlaakson alueen päiväkotiverkoston esiselvitys 7.11.2014, Tilakeskus, investointi-suunnittelu Martinlaakson kehityskuva, raportti 014200, 19.1.2015, Kaupunkisuunnittelu 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 lähialueena. Investoinnin tarkoitus on korvata purettava, Martinkeskuksen ostoskeskuksessa sijaitsevan Martinkeskuksen päiväkoti (osake) sekä Martintuvan päiväkoti (vuokra) sekä vastata suuralueen lasten määrän kasvuun.						
Käyttäjähallintokunta: Sivistysvirasto						
Kaupunginosa: Martinlaakso	Kiinteistötunnus:		Tontin pinta-ala: 4000 m ²			
Osoite ja tontti: kortteli 17567 osoite tarkentuu	Kaavatiedot: kaava kalassa 6/2015 tavoite: kaava voimaan 2/2016 YO _{II}		Rakennusoikeus: 2500m ²			
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0 %)	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannusennuste		
				€	€ / brm ²	€ / hym ²
Uudisrakennus	1920	1578	1372	6 190 000	3224	4512
Autopaikat, kansipaikotus, erillishinta, 10 ap				350 000		
Hankkeen maksimi hoitopaikka (8 x 21 lasta)				168		
Investointikustannus hoitopaikkaa kohden				36 900 € / hoitopaikka		
Väistötilan tarve: Kaavamuutosalueella purettavassa ostoskeskuksessa sijaitsevan päiväkodin väistötilat pyritään järjestämään Pyörrekujan päiväkotiin.						
Määräraha- ja investointiohjelmissa: Taloussuunnitelma 2015–2018, 5 200 000 € / vuosi 2017–2018						

Hankkeen toteutusaikataulu: 2017–2018		
Ylläpitokustannukset: 131 955 € / vuosi		
Toimintakustannukset hallintokunnalle: Kahdeksanryhmäisen päiväkodin toiminnan vuosittaiset kulut sisältäen henkilöstö- ateria- ja toimintakustannukset ovat n. 1 100 000€, lisäys nykytilanteeseen n. 520 000 €.		
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen: n. 128 000 €		
Vuokra-arvio käyttäjäkunnalle:		
Tuleva vuokra		23 € / htm ² / kk
Vuokravaikutus	36 788 € / kk	441 455 € / v
Vuokravaikutus / hoitopaikka		219 € / kk
Laatija(t): Riitta Miettinen, Päivi Riehungangas		Päivämäärä: 6.8.2015

1. Perustelut tarpeelle

2.1 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.

2.2 väestöennuste ja liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Martinlaakson päiväkotijoukko sijaitsee Myyrmäen suuralueella. Vuoden 2015 alussa suuralueella oli 3 646 päivähoitoikäistä (10 kuukautta – 6 vuotta) lasta. Väestöennusteen 2015 -2025 mukaan suuralueen päivähoitoikäisten lasten määrän ennustetaan kasvavan 225 lapsella vuoteen 2025 mennessä. 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.

2.3 liittyminen toimitilaverkkosuunnitelmaan

Martinlaakson alueen päivähoidon palveluverkkoa selvitettiin tilakeskusvetoisesti vuonna 2013. Martinlaakson alueen päiväkotiverkoston esiselvityksen (Tilakeskus 2013) mukaan Martinlaakson - Myyrmäen alueelle esitetään toimitilaverkon uudistamista 2013-2023 seuraavasti:

1. Martinlaakson päiväkoti (8 r – 146 hp)
o korvaa Martinkeskuksen (37), Martintuvan (37)
2. Patotien uusi päiväkoti (8 r – 146 hp)
o korvaa Patotien (92), kasvun (30) ja mahdollisesti Louhelan lisärakennuksen (24)
3. Martinlaakson kasvuun liittyvät päiväkodit
Martinlaakson alueen kehityksen yhteydessä selvitetään seuraavia tontteja uudelle tai uusille päiväkodeille päivähoidon tarpeen mahdollisesti lisääntyessä:
o Metsikköpolku uusi (Kivimäen koulun tontti)
o kaupan tontti (Laajavuorenkuja 2)
o Timotei uusi tai Raappavuorentien mutka
4. Myyrmäen kasvuun liittyvät päiväkodit
Myyrmäen puolelta tehdään myöhemmin oma selvitys, jossa kannatta alueen kehityksen
ja kasvun yhteydessä selvittää ainakin seuraavien tonttien soveltuvuutta uudelle tai uusille päiväkodeille päivähoidon tarpeen lisääntyessä:
o Uomarinteen pikkukoulun kohta
o Virtapuisto

3. Mitoitusperusteet ja tavoitteet

3.1 toiminnalliset tavoitteet

Varhaiskasvatuksen tilasuunnittelu tukee 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. Tilat mahdollistavat varhaiskasvatuksen erilaisten toimintamuotojen tarjoamisen alueella esiintyvän tarpeen mukaisesti.

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

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.

Hankkeessa sovelletaan Vantaan lasten ja nuorten osallisuusmallia hankesuunnitteluvaiheessa määriteltävällä tavalla.

3.2 muunneltavuus-, laatutaso- ja arkkitehtoniset tavoitteet

Päiväkoti toteutetaan Vantaan kaupungin päiväkotien laatuluokituksen mukaan, joka pääosin perustuu voimassa olevaan päiväkotisuunnittelua koskevaan RT-korttiin (RT 96–11003 Päiväkotien suunnittelu, 2010)

Suunnittelussa huomioidaan myös Vantaan arkkitehtuuriohjelman 2015 tavoitteet hankesuunnitelmassa esitettävällä tavalla.

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 muutoksen 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. 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.

3.3 toiminnalliset tunnusluvut

Päiväkotiin tulee kahdeksan kotialuetta, jotka kukin mitoitetaan 21 lapselle = 168 hoitopaikkaa.

Hoito- ja kasvatushenkilö-kuntaa on 24 henkilöä. Lisäksi päiväkodissa työskentelee päiväkodin johtaja, ateriat- ja puhtauspalveluiden henkilökuntaa 2-3 sekä tilapäistä henkilökuntaa vuosittain vaihdellen vaihdellen 2-3. Yhteensä henkilöstöä tulee olemaan 29–31.

Tilamitoitus perustuu Vantaan kaupungin päiväkotien tilaohjelmaan ja päiväkotien suunnitteluohjeisiin.

Hankesuunnitelmassa hoitopaikka- ja tilamitoitus tarkistetaan valtakunnallisten uusien linjauksien ja Vantaan päiväkotien tilasuunnittelun kehitystyön mukaiseksi.

3.4 tekniset tunnusluvut

Uudisrakennuksen tilaohjelman mukainen hyötyala on 1372 h². Huoneistoala on noin 1578 h². sekä bruttoala on noin 1920 h².

Yleissuunnitteluratkaisun tehokkuuden tunnusluvut ovat:

- bruttoalan suhde hyötyalaan $e = 1,4$. Suunnitelmissa hyötyala tulee saavuttaa eikä bruttoalaa ei saa ylittää.
- painotettu muotokerroin (*ulkovaipan alan suhde ohjelma-alaan painotettuna rakennusosien lämmönläpäisykertoimilla.*)

Päiväkodin huonetilaothjelma 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.

Rakennus-, sähkö- ja LVI- teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen, energiatehokkuuteen sekä äänenvaimennukseen.

Hanke toteutetaan Vantaan lähes nollaenergiapäiväkotikonseptin mukaan. Konseptin tavoitteena on toimiva, arkkitehtonisesti ja teknisesti laadukas, kustannustehokas ja helposti ylläpidettävä rakennus. Lähes nollaenergiatalolla viitataan energiatehokkuusdirektiivin (EPBD) asettamaan yleiseurooppalaiseen energiatehokkuustavoitteeseen. Suomalaista määritelmää ei ole vielä muodostettu. Lähes nollaenergiapäiväkodilla tarkoitetaan Vantaan kaupungin hankkeissa päiväkotirakennusta, jonka E-luku on 50 % rakentamismääräysten esittämästä E-lukuvaatimuksesta ($E=85$). Kohteen energiaratkaisu on lämmöntuotto kaukolämmöstä ja aurinkosähköjärjestelmä).

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

3.5.1 Lvi-tekniset tavoitteet

Yleistä

Lvi-tekniset laitteet ja järjestelmät valitaan energiatehokkaiksi. Ilmanvaihdon lämmön talteenotolla ja rakennusautomaation hallitulla käytöllä on merkittävä osuus tavoitteen saavuttamisessa.

Sisäilmaston sisäilmaluokka on S2(lämpötilan yläraja S3), iv-järjestelmän puhtaustuokka P1, iv-tuotteiden puhtaustuokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1. CO₂-rajana on 1200 ppm.

Lämmitys ja jäähdytys

Jäähdytys toteutetaan rakenteellisin keinoin.

Ilmanvaihto

Rakennus varustetaan tarkoituksenmukaiset palvelualueet ja tehokkaat lto-laitteet omaavalla tulo- ja poistoilmanvaihhdolla. Keskeisesti sijoitettuun ilmanvaihtokonehuoneeseen sijoitetaan päiväkotitilojen, keittiön, wc ym tilojen ja alustatilojen tulo- ja poistokojeet

Vesi ja viemäri

Rakennus liitetään alueen vesijohto-, jäte- ja sadevesiviemäriverkostoihin. Tilannetta, jossa viemäriveresiä pitää pumpata, tulee välttää.

Automaatio

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

3.5.2 Sähkötekniset tavoitteet

Aluesähköistys ja liittymät

Rakennus liitetään sähkölaitoksen pienjännitejakeluverkkoon ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon.

Sähköjärjestelmät (400V)

Rakennus varustetaan sähkökeskuksilla, jotka palvelevat valaistusta, pistorasioita, LVIA-laitteita kiinteistön laitteita sekä tele- ja turvajärjestelmiä.

Telejärjestelmät

Rakennus varustetaan yleiskaapelointijärjestelmällä, joka palvelee puhelimia sekä tietoliikenneyhteyksiä.

Sähköiset turvajärjestelmät

Rakennus varustetaan rikosilmoitin-, videovalvonta-, merkki- ja turvalaistusse- sekä palovaroitinjärjestelmillä.

Muut järjestelmät

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

Rakennus varustetaan aurinkosähköjärjestelmällä. Järjestelmän mitoitetaan siten, että energian tuotto käytetään kokonaisuudessaan rakennuksessa.

4. Tontti ja rakennuspaikka

Vuonna 2014 järjestettiin Martinlaakson keskustakorttelin tontinluovutuskilpailu. Kilpailun tavoitteena oli luoda korkeatasoinen keskustamainen korttelikokonaisuus, joka koostuu asuinrakennuksista ja päiväkodista. Korttelikokonaisuus sijoittuu olemassa olevan Martinlaakson polun yhteyteen. Virikkeellisessä ja urbaanis- sa korttelissa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheessa olevat ihmiset sekä palvelut.

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

4.1 sijainti ja hallinta

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

Tontti on Vantaan kaupungin omistuksessa.

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

4.2 kaava- ja kiinteistötiedot, rasitteet jne.

Päiväkodin tontin kaavamuuostyö Asemakaavamuutos 002031 on tekeillä. Asemakaava on esitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 1.6.2015. Kaavan oletettu vahvistuminen on vuoden 2016 alkupuolella.

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

Kaavassa määritellään aukio päiväkodin rakennusmassan kaakonpuoleiselle osalle. Aukio kuuluu katualueeseen, mutta rakennuksen tilasuunnittelussa on huomioitava aukion luonne siten, että rakennuksen ikkunapinnoilla mahdollistetaan avoimet näkymät.

Kaavassa edellytetään, että päiväkotirakennuksen tulee muodostaa asuinkorttelin kanssa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus. Tavoitteena on, että päiväkodin ruokailu- ja salitilat asettuvat Martinlaaksonpolun aukion yhteyteen kaupunkikuvaa elävöittäen. Asemakaava edellyttää, että Martinlaaksonpolun päiväkodin puoleinen julkisivu on punatiiltä. Myös edellytetään, että Martinlaakson polun puoleinen julkisivu tulee olla pääosin tiilipintaa.

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 aiheuttaa 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

4.3 tontin rakennettavuus

Rakennuspaikka on tiiviiksi rakentuvaa kaupunkiympäristöä. Ympäröivillä tonteilla ja katualueilla käynnistyy useita rakennushankkeita. Muiden hankkeiden vaikutukset päiväkotihankkeen toteutukseen tarkennetaan hankesuunnitteluvaiheessa.

Tontin maaperästä ei ole tehty maaperä- ja haitta-ainetutkimuksia

Maastoltaan tontin eteläosa on tasainen, maasto nousee pohjoiseen päin siten, että tasoero tontin sisällä on kokonaisuudessaan n. 6m. Maaperä on pääosin täytemaata, todennäköisesti tontin on pohjoisosassa kalliota. Maaperätiedot tarkentuvat hankkeen edetessä.

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

4.4 piha

Päiväkodin piha tulee sijaitsemaan tontin pohjoisosassa. Pihalta järjestetään yhteys tontin pohjoispuolen kevyeseen väylään.

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

Päiväkotitontti rajautuu viereisen Martinlaakson koulun liikuntakentän korkeaan aitaan.

4.5 liikenne, pysäköinti, kadut ja kunnallistekniikka

Päiväkoti 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. Alustava rakentamiskustannus on n. 35 000 € /autopaikka. Kaupunki tulee korvaamaan autopaikat Liikekeskukselle omakustannusperiaatteella. Erilliskustannuksissa on varauduttu 10 autopaikan kustannuksiin, tarkentuu hankesuunnitteluvaiheessa.

Päiväkodin huoltoliikenteelle varataan mahdollisuus läpiajoon Martinlaaksonpolkua pitkin. Huoltoliikenteen tilavaraus suunnitellaan 12 m pitkälle autolle siten, että Martinlaaksonpolulle järjestetään huoltotasku autoa varten. 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.

Tonttien ympärillä oleva rakennettu vesihuolto ei aiheuta tonteille rasitteita hulevesiviemäriä lukuun ottamatta. Martinlaaksonpolun kaukolämpöverkosto uusitaan, samoin muut johdotukset. Hulevedet johdetaan yleiseen sadevesijärjestelmään.

4.6 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 vv.
- 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.

Martinlaaksonpolun ja Mika Häkkisen aukion yhteyteen on suunnitteilla taideaiheita, jotka kohottavat alueen identiteettiä ja kaupunkikuvaa.

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

Liite 1: Asemakaavaote ja määräykset

5. Väistötilantarve

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

6. Kustannukset

6.1 investointikustannusennuste

Investointikustannusennuste on 6 190 000 € (alv 0 %), autopaikkakustannukset eivät sisälly kustannusennusteeseen.

Kustannusennuste 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 €

Kustannusennusteen mukainen investointikustannus hoitopaikkaa kohti on 36 900 €.

Liite 3: Kustannusennuste

6.2 autopaikkakustannukset

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

7. Rahoitus ja aikataulu

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

Hankesuunnitelma valmistuu vuoden 2015 lopussa, suunnittelu on vuoden 2016 aikana ja rakentaminen on vuosina 2017-2018.

8. Hankkeen käyttötalousvaikutukset ja toimintakustannukset

8.1 vuokratkustannukset

Sisäinen vuokra perustuu kesäkuussa 2015 uudistettuun laskentamalliin. 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 (sisältää pääoma- ja ylläpitokustannukset) on 36 788 €/kk ja vuodessa 441 455 €.

Vuokrakustannukset tilapaikkaa kohden tulevat alustavasti olemaan 2628 € /vuosi.

8.2 toimintakustannukset hallintokunnalle

Kahdeksanryhmäisen päiväkodin toiminnan vuosittaiset kulut sisältäen henkilöstö- ateria- ja toimintakulut ovat noin 1 100 000 €. Hankkeen korvatussa nykyiset Martinkeskuksen ja Martintuvan päiväkotien tilat käyttökustannusten lisäys on noin 520 000 €.

Perustamisvuodelle kohdentuvat irtaimiston hankintakulut ovat noin 128 000 €.

8.3 ylläpitokustannukset

Tilakeskuksen laskelman mukaan hankkeen alustavat ylläpitokustannukset tulevat olemaan 7 € /h² /kk, 83,50 € /h² /vuosi, 131 955 € /vuosi.

9. Riskit

9.1 kaavamuutos

Asemakaavamuutoksen vahvistumiseen liittyvät normaalit riskit.

9.2 liittyvät hankkeet ja niiden aikataulut

Viereisten asuinkortteleiden sekä katu- ja kunnallistekniikan rakentamiseen 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 hankesuunnitteluvaiheessa.

9.3 maaperä

Tontin maaperästä ei ole tehty maaperä- ja haitta-ainetutkimuksia. Selvitykset laaditaan hankesuunnitteluvaiheessa.

9.4 väestönsuojan rakentaminen

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

10. Työryhmä

Sivistystoimen toimiala:

Teea Markkula, Varhaiskasvatuspäällikkö

Päivi Riehungangas, suunnittelija

Laura Malinen, 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

Raimo Haltunen, kustannuslaskija

Tarja Aaltola, keittiöasiantuntija

Marita Tamminen, energia-asiantuntija

Anne Valkeapää, puhtausasiantuntija

Tarveselvitysvaiheessa on myös kuultu:

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala:

Tilakeskus:

Pasi Simola, isännöitsijä

Työsuojelu:

Tarja Mykkänen

Matti Nurmi

Taide ja vuorovaikutus:

Pia Tasanko, kaupunkisuunnittelu/ vuorovaikutusasiat, 050 3029416

Kaupunkisuunnittelu:

Johanna Rajala, Asemakaava-suunnittelija

Kuntatekniikan keskus:

Pirjo Salo, kuntatekniikka/ liikennesuunnittelu,

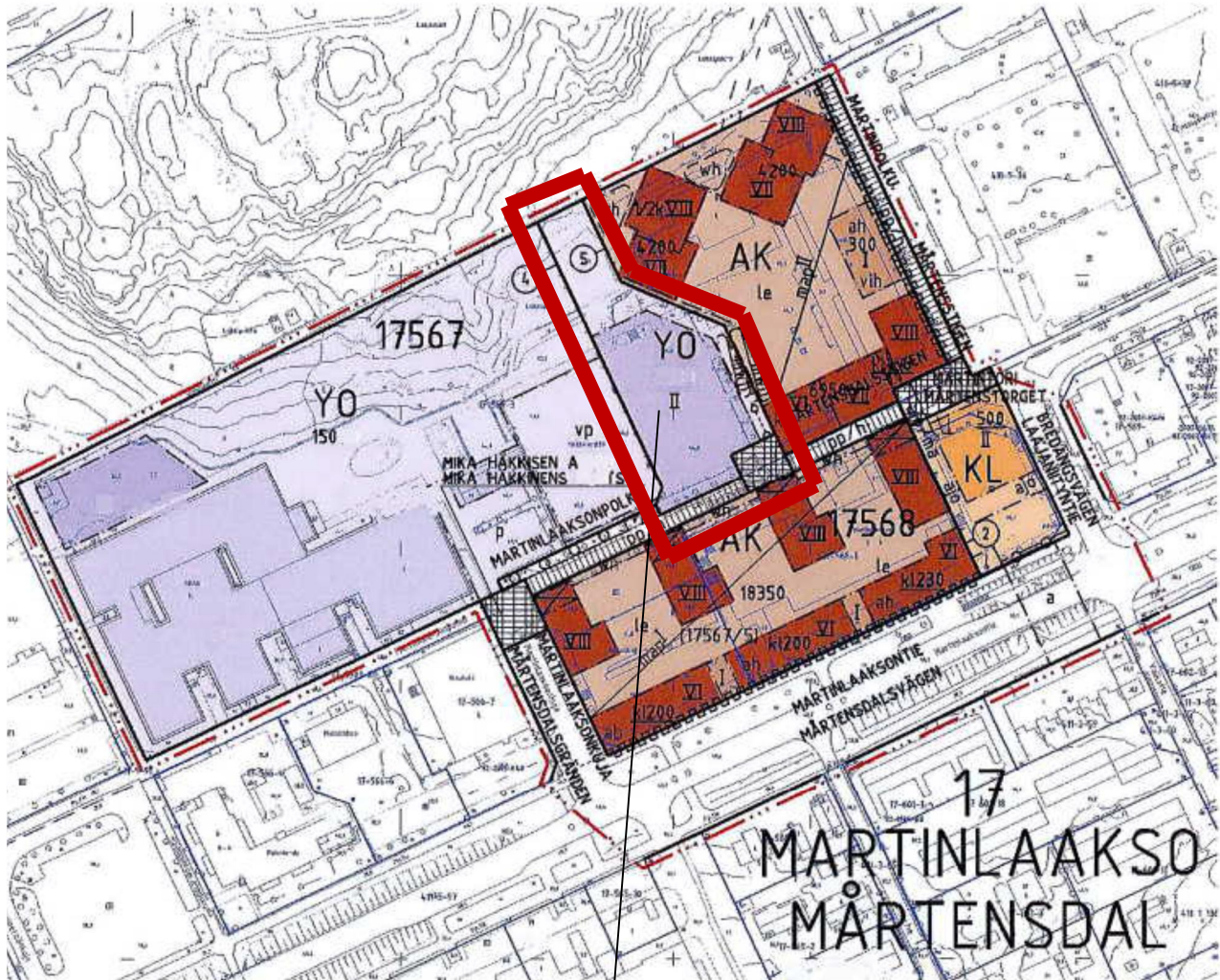
Elina Komulainen, kuntatekniikka/ vesihuolto, 09 8392 9208

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

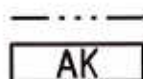
MÄRTENSDAL

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.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä

Maanlaisessa pysäköintihallissa ei tarvita palomuuria korttelin tonttien välisillä rajoilla.

Päiväkodin ja asuinkorttelin välinen palotekninen etäisyys tulee huomioida suunnitelmissa niiden asuinkorttelin 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.

Martinlaakso-alueen puoleisen julkisivun katutaso tulee erottua muusta julkisivusta. Katutaso julkisivu jäsenelään väriarvoin ja materiaalein siten, että inhimillinen mittakaava korostuu ja katutasosta syntyy vaihteleva ja vi-rikkeellinen. 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 rappautsa.

Pihajulkisivut tulee olla vaaleaa rappautsa tai valkoista väri-ribetonia. Mahdolliset liikunta- ja elementtisaunat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Martinlaakso-alueen puoleisen julkisivun tiilipinta tulee por-
rastaa siten, että se yhdistyy päiväkotirakennuksen arki-
tehtuuriin.

Tiilen värisävy tulee sovittaa yhteen korttelin 17568 asuin-
rakennusten julkisivutiilen värisävyihin.

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt

I den underjordiska parkeringshallen behövs ingen brand-
mur på gränserna mellan tomterna i kvarteret.

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

Arkitektur

Bostadsbyggnadernas entréer ska framhållas i förhållan-
de till den övriga fasaden.

Trapphusen ska avvika från den övriga fasaden.

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

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

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att ut-
göra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

Gatufasaderna ska huvudsakligen utgöras av renmurat
tegel och puts.

Gårdsfasaderna ska utgöras av ljus puts eller vit färgbe-
tong. 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 bostadsbygg-
nadernas 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 kokoontumis-, 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.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

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

Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa kokoontumis- tai kerhotilan.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa liikerakennuksen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.

Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.

Ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne.

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.

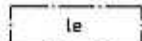
Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.

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

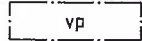
Riktgivande underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten.

Genomfartsöppning i byggnad.

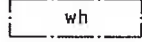
Genomfartsöppningens läge är riktgivande.



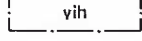
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



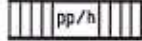
Pallokenttä.



Hulevesialue.



Viherkatto.



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



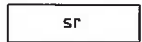
Pysäköimispaikka.



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__

MARTINLAAKSON PÄIVÄKOTI

TILAOHJELMA, 8-RYHMÄINEN PÄIVÄKOTI

TARVESELVITYS		3.8.2015	
kotialueparit A+B, C+D, E+F			
Kotialuepari 1 ja 2		hyöty-m2	muuta
märkäeteinen	16		yhteinen kahdelle ryhmälle
eteinen	14		osana käytävää
wc-pesu	10		
ryhmähuone1 / lepohuone	28		toinen 27, toinen 28 , kotialueparin lepohuoneet
ryhmähuone2	21		ryhmähuone 2 ja 3 vierekkäin, käyntiyhteys toisiinsa
ryhmähuone3	21		
pienryhmä (kotialueella sijaitseva)	6		hyvin valvottava
yhteinen varasto	4		
eteinen	14		
wc-pesu	10		
ryhmähuone1 / lepohuone	27		
ryhmähuone2	21		
ryhmähuone3	21		
pienryhmä (kotialueella sijaitseva)	6		
Kotialueet	219	876,0	(4 x 219m2)
lisäksi			
wc		1,5	yksi wc sijoitetaan sisääntulon läheisyyteen
Kotialueilla sijaitsevat tilat yhteensä:		877,5	
Yhteiskäyttöiset pienryhmätilat:			
kotikeittiö / neuvottelu	20		toimii myös henkilökunnan neuvottelu- ja taukotilana
luonnon tutk/lotraaminen, verstaas, työpaja	16		
pienryhmä	10		
Yhteiskäyttöiset pienryhmät. yhteensä	46	46,0	
Yhteiset tilat			
sali ja väline/patjavarastovarasto	150		Sali (200) voi olla vss:ssä, varasto 10m2, syvyys n.2m, yhteiskäytössä asukk. kanssa
			toimii myös henkilökunnan neuvottelu- ja koulutustilana
aulatilaa	40		
ruokailutila	60		
kotikeittiö salin yhteydessä	20		yhteiskäytössä asukkaiden kanssa, erillinen sis.käynti liittyvät aukioon
wc-tila ruokasalin yhteyteen	1,5		
inva-wc	6		
keskusvarasto	10		
Perhe- ja konsultaatiotila / työhuone / neuvottelu	10		sijoitetaan johtajan huoneen viereen
Yhteiset tilat yhteensä.	297,5	297,5	
Henkilökunnan tilat			
toimisto / johtaja	12		
henkilökunnan työhuone 12m2 x2	24		
henk.kunnan wc:t 2kpl	3		1 kpl wc/kerros, miehille ja naisille
henk.kunnan suihkutila	3		yhteinen (mahdollista pukeutumaan)
henk.kunnan pukutila, 33 henk.x0,8m2=20 (pukutilassa oma wc-tila miehille ja naisille)	26		miehille ja naisille erikseen
siivouskeskus	10		
siivouskomero	3		
vaatehuolto	10		
Henkilökunnan tilat yhteensä:	91	91,0	
Muut			
palvelukeittiö aputiloineen	60	60,0	keittiön tuulikaappi ei kuulu hyötyalaan
YHTEENSÄ:		1372,0	
Vantaan kaupungin tilakeskus, hankevalmistelu			

MARTINLAAKSON PÄIVÄKOTI

Laajuustiedot :

bruttoala	1 920	brm2
hyötyala	1 372	hym2
tilavuus	8 850	rm3
tehokkuusluku	1,40	

Rakennuskustannukset		Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>					
suunnittelu	460 000				
rakennuttaminen	295 000				
liittymismaksut	95 000	850 000	442,71	619,53	96,05
<u>Rakennustekniset työt</u>					
rakennusteknilliset työt	3 350 000				
pihatyöt	300 000	3 650 000	1 901,04	2 660,35	412,43
<u>LVI-työt</u>					
LVV-työt	300 000				
IV-työt	240 000				
Säätölaitteet	55 000	595 000	309,90	433,67	67,23
<u>Sähkötyöt</u>		310 000	161,46	225,95	35,03
<u>Erillishankinnat</u>		287 000	149,48	209,18	32,43
-tontin käyttösuunnitelma	15 000				
-arkkitehtisuunnittelukilpailu	40 000				
-keittiölaitteet + muut laitteet	160 000				
-rikosilmoitusjärjestelmä	12 000				
-videovalvontajärjestelmä	20 000				
-aurinkopaneelit	40 000				
Muutos- ja lisätyövaraus		498 000	259,38	362,97	56,27
KUSTANNUSENNUSTE (alv 0%)		6 190 000	3 223,96	4 511,66	699,44
KUSTANNUSENNUSTE (ALV 24%)		7 663 000	3 991,15	5 585,28	865,88

Hintataso KL 86 (VII-15)

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

Tarveselvityksessä ei ole huomioitu hankkeeseen väestösuojaa, joten se ei ole kustannuksissa mukana !

Mikäli pääurakoitsijan parakkien sijoittuminen viereiselle hiekkakentälle ei ole mahdollista, seuraa siitä n.50 000 € lisäkustannukset sijoittaa ne riittävän lähelle toiselle tontille.

Lähes 0-energia päiväkodin lisäkustannukset tarveselvitykseen = 370 000 € (alv 0%)

Hankevalmistelu 06.08.2015
Raimo Haltunen Kustannuslaskija

04.08.2015

Martinlaakson päiväkot

Hankkeen huoneistoala

1 581 htm2

Hankkeen jälleenhankinta-arvo

6 190 000 €

-hankkeen kustannukset (talousarviohinta)

6 190 000

-rakentamisen yksikköhinta huoneisto-m2

3 915

ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

	€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
0 Yhteistehtävät	5 610	3,55	0,30
1 Kiinteistönhoito ja valvonta sekä ulkoalueen hoito	30 905	19,55	1,63
2 Lämpöhuolto	8 158	5,16	0,43
3 Sähköhuolto	9 296	5,88	0,49
4 Vesihuolto	8 348	5,28	0,44
5 Erityislaitehuolto	1 150	0,73	0,06
6 Siivous	46 481	29,40	2,45
7 Jätehuolto	5 881	3,72	0,31
9 Kunnossapito	16 126	10,20	0,85
0-9 Yhteensä	131 955	83,46	6,96
Pääomakustannukset:			
Korjausvastike 2,5	154 750	97,88	8,16
Korko % 2,5	154 750	97,88	8,16
Pääomakustannukset yhteensä	309 500	195,76	16,31
Pääoma- ja ylläpitokustannukset yhteensä	441 455	279,23	23,27

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan