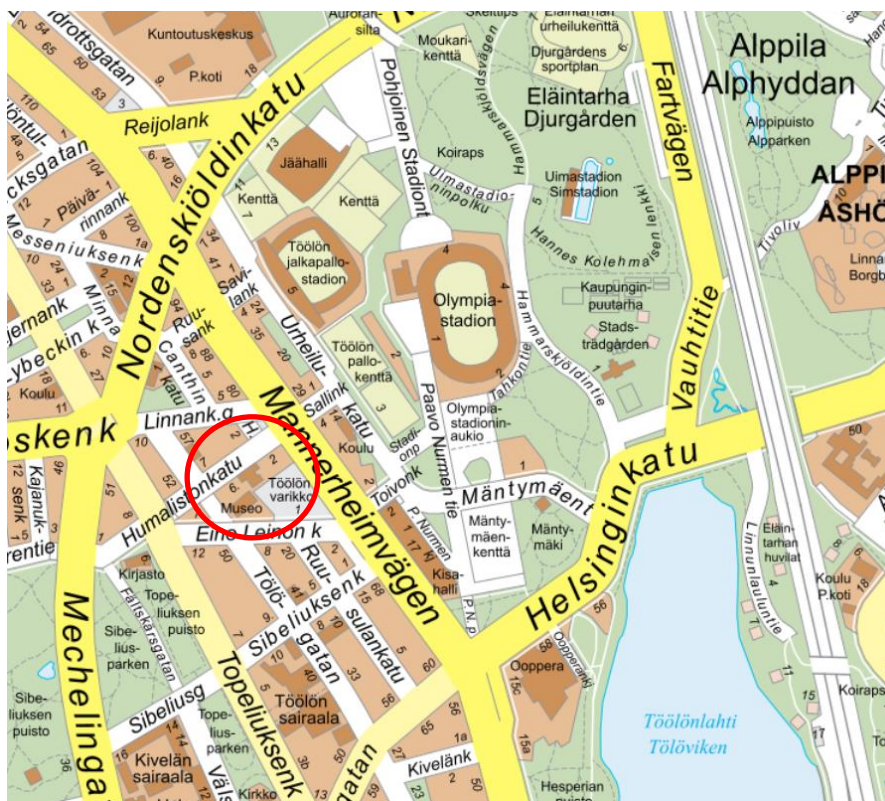


## Humalistonkatu 4, Sote, Lpk Ratikka, Heka etelä



Korjaus- ja muutostyöt, vuokranhanke

3000V60005

# 1. Sijainti



## 2. Yhteenveto

|   |  |  |  |                  |                              |                         |
|---|--|--|--|------------------|------------------------------|-------------------------|
| <b>Hankkeen nimi</b><br>Humalistonkatu 4, Sote, Lpk Ratikka, Heka etelä - vuokrahanke   |  |  | <b>Hankenumero</b><br>3000V60005                 |                  |                              |                         |
| <b>Osoite</b><br>Humalistonkatu 4, 00250 Helsinki   |  |  | <b>Rakennustunnus (RATU)</b><br>3250             |                  |                              |                         |
| <b>Sijainti</b><br>Kaupunginosa 14 Taka-Töölö, tontti 14492/9   |  |  | <b>Kiinteistöobjekti</b><br>3595                 |                  |                              |                         |
| <b>Käyttäjä/toiminta</b><br>Sosiaali- ja terveystoimiala<br>Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala   |  |  | <b>Asiakas-/oppilas-/tilapaikat</b><br>28<br>140 |                  |                              |                         |
| <b>Rakennuksen nykyiset laajuustiedot</b>   |  |  | brm <sup>2</sup>                                 | htm <sup>2</sup> | hym <sup>2</sup>             | m <sup>3</sup>          |
|   |  |  | 3015   | 2066             |                              | 11530                   |
| <b>Hankkeen tarpeellisuus</b><br>Töölöön tarvitaan päiväkotipalveluita. Kahdesta päiväkodista aluella on jouduttu luopumaan ja osa nykyisistä tiloista vaatii korjausta. Lpk Ratikan laajennus palvelee myös Töölön väistötilatarvetta. Sote tarvitsee tiloja, joissa tietyt erityisryhmät ohjatusti harjoittelevat asumista. Lisäksi majoitustilat mahdollistavat omaishoitajille lakisääteiset vapaapäivät. |  |  |  |                  |                              |                         |
| <b>Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset</b> (Kust.taso 2/2022 RI 114,0; THI 195,9)  |  |  |  |                  | Inv.kustannusarvio (alv 0%)  |                         |
|   |  |  | brm <sup>2</sup>                                 | htm <sup>2</sup> | hym <sup>2</sup>             |                         |
| <b>Uudisrakennus / Laajennus / Lisärak.</b>   |  |  |  |                  |                              |                         |
| Muutos / Korjaus / Perusparannus:Kasko  |  |  | 1255   | 860 (+25)        | ---                          | 3,139 M                 |
| Sote  |  |  | 1760   | 1206 (+72)       | ---                          | 3,168 M                 |
| Yhteensä  |  |  | 3015   | 2066 (+97)       |                              | 6,307 M                 |
| Investointikustannusten jakautuminen  |  |  |  |                  | 2 092 € / brm <sup>2</sup>   |                         |
| Sosiaali- ja terveystoimiala: 1800 €/brm <sup>2</sup> -- 2630 €/htm <sup>2</sup> -- 112107 €/asiakas  |  |  |  |                  | 3 053 € / htm <sup>2</sup>   |                         |
| Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala: 2500 €/brm <sup>2</sup> -- 3650 €/htm <sup>2</sup> -- 22629 €/asiakas  |  |  |  |                  | 37 542 € / asiakas           |                         |
| <b>Arvioitu tilakustannus käyttäjälle</b>   |  |  |  |                  |                              |                         |
|   |  | Heka (sis. yp)<br>€/ htm <sup>2</sup> / kk | yht € / htm <sup>2</sup> /<br>kk                 | yht. € / kk      | yht. € / v                   | yht. M € /<br>20 vuotta |
| Tulevat vuokrat (/htm <sup>2</sup> ):   |  |  |  |                  |                              |                         |
| Sote  |  | 24,20                                      | 26,20  | 33 484           | 401 803                      | 8,036                   |
| Kasko   |  | 27,09                                      | 29,09  | 25 745           | 308 936                      | 6,178                   |
| Nykyiset vuokrat (/htm <sup>2</sup> ):  |  |  |  |                  |                              |                         |
| Sote  |  | ---  | 16,15  | 17 289           | 207 463                      | ---                     |
| Kasko   |  | ---  | 12,14  | 6 817            | 81 754                       | ---                     |
| Vuokrasumma 20 vuodelle yhteensä 14,215 M €. Toiminnan käynnistämiskustannukset tarkentuvat myöhemmin.  |  |  |  |                  |                              |                         |
| <b>Hankkeen aikataulu</b><br>Rakentamisen valmistelu 3/2022 – 12/2022, rakentaminen 1/2023 – 5/2024, muutto tiloihin 6/2024   |  |  |  |                  |                              |                         |
| <b>Rahoitussuunnitelma</b><br>Hanke on Hekan rakentamisohjelmassa. Heka rahoittaa hankkeen lainalla.  |  |  |  |                  |                              |                         |
| <b>Väistötilat</b><br>Väistötilat tarvitaan koko rakennustyön ajaksi, niiden saatavuutta selvitetään.   |  |  |  |                  | Väistötilojen kustannusarvio |                         |
| <b>Toteutus- ja hallintamuoto</b><br>Rakennuksen omistaa Helsingin kaupungin asunnot Oy Heka, joka on tilannut suunnittelun ja toteutuksen kaupunkiympäristön toimialalta. Tilojen vuokraus tapahtuu Tilat-palvelun kautta.   |  |  |  |                  |                              |                         |
| <b>Lisätiedot</b><br>Rakennus tulee palvelemaan Kaskon päivähoitotarpeita Töölössä ja Soten tarpeita palvella erityisryhmiä.  |  |  |  |                  |                              |                         |

## Sisällysluettelo

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1.  | Sijainti.....   | 2  |
| 2.  | Yhteenveto .....  | 3  |
|     | Sisällysluettelo .....  | 4  |
| 3.  | Hankkeen perustiedot.....                                     | 5  |
| 4.  | Käyttäjät, toiminta ja hankkeen tarpeellisuus .....           | 5  |
| 5.  | Rakennuspaikka, hankkeen laajuus, laatu ja suunnitelmat ..... | 6  |
| 6.  | Eriyisvaatimukset ja -tavoitteet.....                         | 11 |
| 7.  | Hankkeen elinkaari-, energia- ja ympäristötavoitteet.....     | 12 |
| 8.  | Väistötilat.....  | 12 |
| 9.  | Alustava aikataulu.....                                       | 12 |
| 10. | Rakentamiskustannukset.....                                   | 13 |
| 11. | Tila- ja ylläpitokustannukset.....                            | 13 |
| 12. | Toteutustapa.....   | 14 |
| 13. | Rahoitus .....  | 14 |
| 14. | Päätösmenettely.....  | 14 |

### Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän Kasko laatima toiminnallinen tarvekuvaus
- Liite 3 Käyttäjän Sote laatima toiminnallinen tarvekuvaus
- Liite 4 Omistajan Heka laatima hankekuvaus
- Liite 5 Tilaohjelma, tilaluettelo ja laajuustiedot
- Liite 6 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 7 ARK-Viitesuunnitelma
- Liite 8 Hankkeen aikataulu

### Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 9 Kuntotutkimukset ja Pima-kunnostussuunnitelma
- Liite 10 Asbesti- ja haitta-ainekartoitukset
- Liite 11 Rakenneviitesuunnitelmat ja purkutyöselostus
- Liite 12 Arkkitehtiviitesuunnitelmat, pihasuunnitelma ja rakennustapaselostus
- Liite 13 LVIA-viitesuunnitelmat
- Liite 14 Sähkötekniset viitesuunnitelmat ja purkutyöselostus
- Liite 15 Palotekninen selvitys
- Liite 16 SPR-järjestelmäkuvaus
- Liite 17 Suunnittelussa huomioitava työturvallisuus
- Liite 18 Kosteudenhallinnan riskikartta
- Liite 19 Rakennuttajan kosteudenhallinta-asiakirja
- Liite 20 Muistio hankkeen esittelystä Rakennusvalvonnan lupakäsittelijälle
- Liite 21 Soten työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto
- Liite 22 Kaskon työsuojelun yhteistoimintahenkilöstön lausunto
- Liite 23 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)
- Liite 24 Kustannusarvion vuokraosuuslaskelma (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)

### 3. Hankkeen perustiedot

|                    |  |
|--------------------|--|
| Hankkeen nimi:     | Humalistonkatu 4, Heka Etelä - Talon perusparannus sekä Lpk Ratikan ja Soten tilojen muutos ja laajennus |
| Osoite:            | Humalistonkatu 4, 00250 Helsinki   |
| Sijainti:          | Taka-Töölö, 14, tontti 14492/9   |
| Laajuus:           | 2066 htm <sup>2</sup> , 3015 brm <sup>2</sup>  |
| Hekan hankenumero: | 404521   |
| Ryan hankenumero:  | 3000V60005 vuokrahamke   |
| Kiinteistöobjekti: | 3595   |
| Ratu:              | 3250   |

### 4. Käyttäjät, toiminta ja hankkeen tarpeellisuus

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupungin asunnot Oy Heka. Käyttäjinä ovat Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala sekä Sosiaali- ja terveystoimiala.

Nykyisen **Ratikan päiväkodin** tiloja laajennetaan siten, että n. 60 lapselle rakennetaan lisätilat entisen Vanhusten palvelutalo Kantin Pysäkin 1. kerrokseen. Nämä työt vaativat sisätila-muutoksia olemassa oleviin tiloihin, joissa lisäksi korjataan 23 vuoden aikana käyttöikänsä loppua lähestyviä tai sen jo saavuttaneita järjestelmiä ja rakennusosia. Yhdessä nykyisen Lpk Ratikan kanssa lopputuloksena ovat tilat n.120–140 lapsen suomenkieliselle päiväkodille ja esiopetukselle. Välittömästi rakennuksen vieressä on n. 560 m<sup>2</sup> leikkipiha.

Päiväkodin toiminta edellyttää tiloilta kovaa kulutusta kestäviä materiaali- ja rakenneratkaisuja. Päiväkodissa tulee työskentelemään 23–25 hoito- ja kasvatushenkilöä, riippuen hoidossa olevien lasten määrästä ja iästä. Ruokapalvelu- ja siivoushenkilöstöä on päiväkodissa kolme henkilöä.

Hankkeessa noudatetaan ”Päiväkodin käsikirjan 2019” periaatteita, vuodelle 2022 päivitettyinä. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja pääosin esteettömiksi. Sekä korjaus- että muutostöiden suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, turvallisuuteen, valaistukseen, kestävytyteen ja tilojen hahmotettavuuteen. Ruokasali on vuokrattavissa ulkopuoliseen käyttöön.

Laajennusosaan rakennetaan uusi märkäeteinen ja sisäänkäynti katoksineen. Laajennusosan ilmanvaihto- ja sähköjärjestelmät sekä osittain lämpö-, vesi- ja viemäri-järjestelmät uusitaan. Nykyisen päiväkodin alueella tehdään tilamuutoksia toimisto- ja henkilökuntatiloihin sekä osaan pesu- ja wc-tiloista ja yhteen märkäeteiseen. Päiväkodin automaatio-, valaistus-, lukitus-, turva-, kulunvalvonta-, AV- ja tietotekniset järjestelmät uusitaan tarvittavin osin tämän päivän vaatimusten mukaisiksi.

Hankkeen toteuttamisaikataulu on haasteellinen, sillä alueella on äärimmäisen rajalliset mahdollisuudet väistötiloihin ja niiden käytön sovittamiseen Ratikan laajennus- ja muutostöiden kanssa. Rakentaminen palvelee Töölön tulevaisuudessa kasvavaa päivähoitotarvetta. Kasvatus- ja koulutuslautakunta on laatinut tarvekuvauksen hankkeesta 28.05.2020, *liite 2*.

Entisen Vanhusten **palvelutalon** tiloja muutetaan **Soten vammaistyön** asumispalveluille soveltuviksi; kymmenelle alle 18-vuotiaalle asukkaalle, 18:lle aikuisasukkaalle sekä 23:lle henkilökuntaan kuuluvalla. 2. – 4. kerrokseen tehdään vähäisiä tilamuutoksia, mutta pintoja ja

kalusteita uusitaan, esteettömyys tarkistetaan ym. Tekniset ja turvajärjestelmät päivitetään ja tiloista tehdään terveelliset ja turvalliset vammaistyön asumispalveluja silmällä pitäen esim. piilottamalla tekniikkaa koteloihin ja alakaton taakse.

2. ja 3. kerroksen tiloissa on lyhytaikaista asumista; niissä harjoitellaan ohjatusti siirtymistä kotihoidosta itsenäiseen asumiseen sekä mahdollistetaan omaishoitajille lakisääteiset vapaapäivät. 4. kerroksessa on pitkäaikaisempaa tuettua asumista.

Sosiaali- ja terveystoimialan Tilapalvelut on laatinut tarvekuvauksen hankkeesta 02.02.2022, liite 3.

Kiinteistön korjaustöiden lähtötiedoiksi on teetetty seuraavat kuntotutkimukset 2021:

- kosteus- ja sisäilmatekniset kuntotutkimukset
- haitta-ainekartoitus
- talotekniikan kuntotutkimus

Kuntotutkimukset ovat *Teknisten asiakirjojen liitteinä 9 - 11*.

Kuntotutkimusten perusteella rakennuksesta hankkeessa käyttöön otettavan vanhan osan kellarin ja 1. kerroksen rakenteissa ja läpivienneissä esiintyy epätiiveyksiä sekä ainemuutoksia erityisesti vuoden 1928 kantavissa rakenteissa. Tiloissa aiemmin sijainneen raitiovaunujen huoltotoiminnan johdosta rakenteisiin on imeytynyt haitta-aineita, joiden käsittely vaatii erityisiä toimenpiteitä. Lisäksi nykyisen päiväkodin alueella on havaittu ilmanvaihtokanaviston nykynormien mukaan virheellinen eristystapa. Edellä mainitut tulee korjata sisäilmariskien ehkäisemiseksi.

Rakennuksen julkisivut kunnostetaan. Vanhimman 1920-luvulla rakennetun osan rappaukset ja ikkunat uusitaan kauttaaltaan. Muiden osien v. 1998 toteutetut lämpörappaukset ja ikkunat kunnostetaan. Pihajulkisivuihin tehdään tilamuutoksista johtuvat muutokset.

Vesikatot kunnostetaan ja osa vesikatteista uusitaan, jossa yhteydessä uusitaan vanhoja alusrakenteita yms. tehtyjen kuntokartoitusten suositusten mukaisesti. Tekniset ja ullakkotilat korjataan tarvittavin osin.

Ulkoalueet kunnostetaan. Päiväkodin pihaa laajennetaan. Palvelutalolle merkitään piha-alue.

## 5. Rakennuspaikka, hankkeen laajuus, laatu ja suunnitelmat

Voimassa oleva asemakaava nro 9550 on vuodelta 1989. Kaavassa tontti 14492/9 on merkitty **YHS/pk**, ja rakennusoikeutta on 2500 k-m<sup>2</sup>. Tontti on kooltaan noin 2000 m<sup>2</sup>. 4-kerroksisen osan, valmistunut 1928, julkisivut ja vesikatto on suojeltu **sr-2** -merkinnällä. Alueella oli voimassa rakennuskielto 12561 asemakaavan laatimiseksi ja se päättyi 10.12.2020.

Hankkeen suunnitelmissa Päiväkodin tilat laajennuksen jälkeen ovat 860 htm<sup>2</sup>, erityisasumisen tilat 1206 htm<sup>2</sup>, yhteistilat 328 hum<sup>2</sup> ja tekniset tilat 133 hum<sup>2</sup>. Päiväkodin ja erityisasumisen tilojen huoneistoala on yhteensä 2066 htm<sup>2</sup>. Yhteistilojen ja teknisten tilojen yhteenlaskettu huoneala on 461 hum<sup>2</sup>.

Rakennuksen bruttoala (kokonaisala) ilman piharakennuksia on 3 015 brm<sup>2</sup>. Kustannusarviossa ulkovaippa on jaettu tilojen käyttötarkoituksen mukaan.

Koy Humalistonkatu 4 käsittää 1928 rakennetun 4-kerroksisen asuntola-osan (arkkitehti Selim A. Lindqvist) sekä vuonna 1998 valmistuneet asuntolaosan 3-kerroksisen laajennuksen Humalistonkadun varrelle ja pihasiivenä 1-kerroksisen Lpk Ratikan (molemmat Arkkitehti-toimisto Kari Ristola Oy).

Kaikilla rakennuksen osilla on yhteinen, osittainen kellari, jossa on VSS sekä yhteisiä teknisiä ja henkilökuntatiloja.

Asunto-osassa sijainnut Vanhusten palvelutalo Kantin Pysäkki (siitä on käytetty myös nimeä Käpyrinne) on lakkautettu; Koy on fuusioitu Hekaan 30.6.2021. Sotelle muokataan 2. – 3. kerroksen asuntoja kehitysvammaisten tilapäisasumisyksiköksi. 4. kerroksen asuntoihin suunnitellaan pidempiaikaista asumista; yhteen asuntoon muokataan asukkaiden yhteistila ja Soten työtila. Sote ei tarvitse 1. krs:ssa sijainneita Palvelutalon toimistoja ja yhteiskäyttötiloja eikä Palvelutalon ja päiväkodin yhteistä laitoskeittiötä. Nämä 1. kerroksen tilat, 324 htm<sup>2</sup> muutetaan Lpk Ratikan laajennukseksi.

Kellarissa Sotelle vuokralle vuokralle saunaosasto ja väestönsuoja; vss-tiloihin sijoittuvat asuntojen kellarivarastot. Lisäksi Soten käyttöön tulee pesutupa asukkaiden tarpeita varten sekä varastotiloja. Kellarin sosiaalitilat, tekniset tilat tarpeen mukaan ja pesutupa korjataan. Sosiaalitilat on jaettu Kaskon ja Soten kesken. Pintarakenteita alueella uusitaan tarpeen mukaan. Kellarin vanhasta osasta otetaan varastokäyttöön tiloja, joissa saatetaan joutua tekemään korjauksia sisäilmahaittojen poistamiseksi. Kellarin lattiaa avataan tarvittaessa. Kellariin rakennetaan uusia ovia ja väliseiniä osastoinnin ja kulunvalvonnan tarpeiden mukaan. Siivouskeskus tulee olemaan Kaskon ja Soten yhteiskäytössä.

Rakennuksen jätehuone 1. kerroksessa laajennetaan päiväkodin ja Soten yhteiskäyttöä palvelemaan; tämä vaatii paloalueen rajan muutoksen. Laitoskeittiön kalustus riittää tulevalle käyttäjämäärälle, mutta osa laitteista ja lattia on uusittava ja varustusta täydennettävä. Keittiön tilamuutostarpeet ovat vähäiset.

Vuonna 2013 on piha-aluetta kunnostettaessa jäänyt syvempiin kerroksiin pilaantunutta maata päiväkodin leikkipihan laajennuksen alueelle. Sen kate tarkistetaan ja puoli metriä pintamaata vaihdetaan ennen pihatöitä. Leikkipihan valaistus huolletaan ja tarvittaessa lisätään valaisimia. Pihan kylmät, puurakenteiset varastot huolletaan.

Palvelutalon entinen piha otetaan päiväkodin uuden märkäeteisen myötä Lpk:n käyttöön, joten piha-alueelle osoitetaan asukkaille ja heidän hoitajilleen uusi ulkoilualue. Sinne järjestetään käynti palvelutalon sisäkautta päiväkodin kanssa reitistä sopien; lisäksi pihalle pääsee esteettömästi ulkokautta.

#### Laajennus-, korjaus- ja muutosrakentamisen laatutason lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2 ilman jäähdytystä
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma. Kosteudenhallinnan riskikartta on asiakirjoissa *teknisenä liitteenä 18*.

Työmaalla on sallittua tehdä ympäristölle meluhaittaa aiheuttavia töitä arkisin klo 7 – 19, mahdollisia räjäytystöitä saa tehdä arkisin klo 8 – 16. Suunnittelussa huomioitava työturvallisuus –lomake on asiakirjoissa *teknisenä liitteenä 17*.

## ARKKITEHTISUUNNITELMAT

Arkkitehti on laatinut hankkeesta Hankeselostuksen, 18.2.2022, jossa perustiedot kiinteistöstä ja hankkeesta sekä Huoneselostuksen, 18.2.2022, johon on yksilöity kussakin huonetilassa tehtävät muutostyöt, uusittavat pinnat, toimenpiteet ikkunoille ja oville, uudet laitteet, kalusteet ja varusteet jne.

Arkkitehti on laatinut hankkeesta piirustukset, 18.2.2022, jotka sisältävät asemapiirroksen, pohjapiirrokset (ml. pihasuunnitelma ja ullakko), vesikattokuvan sekä oleelliset leikkaukset ja julkisivupiirrokset. Em. asiakirjoista on koottu A4-kokoon tallennettu vihko.

Arkkitehdin viitesuunnitelmat selostuksineen ovat *Teknisten asiakirjojen liitteenä 12*.

## RAKENNETOIMENPITEET

Rakennesuunnittelija on laatinut hankkeesta Rakennetyyppiluettelon, rakennedetaljeja, Purkutyöselostuksen sekä Julkisivukorjauksen ja Vesikattokorjauksen työselostukset, kaikki 18.2.2022.

Edelliset sekä Listaus rakenteellisista toimenpiteistä ovat *Teknisten asiakirjojen liitteenä 11*.

### Vesikattokorjaus

Korjaustyöt toteutetaan suunnitelmissa esitetystä laajuudesta.

Korjaustyöhön kuuluvat seuraavat päätyövaiheet:

1. Purkutyö
  - Puretaan vanhan osan sekä palvelutalon osan kattovarusteet, peltikate ja vanha harvalaudoitus.
2. Runko- ja pohjatyöt
  - Kunnostetaan hormistoja ja ullakkoikkunoita
  - Kunnostetaan lahovaurioituneita puurakenteita
  - Asennetaan levytys, aluskate, korotusrimat ja harvalaudoitus
3. Peltikate
  - Asennetaan peltikate
  - Tehdään hormistojen suojaksi katokset
4. Sadevesijärjestelmä
  - Uusitaan jalkarännit ja syöksytorvet uusittavilla peltikatto-osuuksilla
  - Asennetaan saattolämmitys
5. Kattoturvaluotteet
  - Asennetaan lumiesteet
  - Asennetaan huoltoa varten kattosillat, lapetikkaat sekä piipputikkaat ja -kaiteet
6. Päiväkotiosan pienemmät korjaukset
  - Lumiesteiden asennus räystäskourujen eteen
  - Räystäskourujen kannatuksen tarkastus ja kunnostus
  - Katon huoltomaalaus
7. Edellä mainittuihin töihin liittyen kaikki teline-, nosto-, purku-, suojaus-, siivous- ja aputyöt
8. Työkohteen loppusiivous
9. Katteen maalaus (~2 vuoden päästä)

### Julkisivukorjaus

Korjaustyöhön kuuluvat seuraavat päätyövaiheet:

1. Uudemman osan kunnostettavat ikkunat
2. Vanhan osan uusittavat ikkunat
  - Vanhojen ikkunoiden ja karmirakenteiden purku
  - Uudet ikkunat arkkitehtisuunnitelman mukaisesti



3. Vanhan osan uusittavat julkisivurappaukset
  - Vanhojen rappausten purku alustaan asti vanhalla osalla
  - Koristearioiden ja –listojen paikkakorjaus tai uusinta
  - Tarvittavat alustan korjaukset
  - Rappauksen uusiminen kolmikerrosrappauksena
  - Rappauksen maalaus kalkkisementtimaalilla
4. Uudemman osan paikkarapattavat julkisivurappaukset
  - Paikkarappauskorjaukset
  - Huoltomaalaus koko julkisivulle
  - Sokkelien korotukset arkkitehtisuunnitelmien edellyttämässä laajuudessa
  - Uudet levyverhoukset arkkitehtisuunnitelmien edellyttämässä laajuudessa
5. Pellitykset
  - Ikkunoiden vesipeltien ja julkisivupellitysten uusinta vanhalla osalla
6. Ovet
  - Puurakenteisten ovien kunnostus ja huoltomaalaus / -lakkaus

#### **Purkutyöt pääpiirteissään:**

- Rakennuksen julkisivuista puretaan vanhan osan rappaus, sadevesijärjestelmä ja ikkunat
- Rakennuksen vesikatteet puretaan vanhalla osalla ja palvelutalon osalla
- Vanhan osan ikkunoiden alta puretaan kevytrakenteisesti täytetyt patterisyvennykset (mikrobivaurioituneita eristeitä)
- Vanhojen kotelovälipohjien täytöt puretaan rakennetyyppien mukaisesti, kaksoislaattapalkistoissa alakautta ja alalaattapalkistoissa yläkautta
- Sisätiloista puretaan pintamateriaalit, kiintokalusteita, kevyitä väliseiniä, väliovia yms.
- Aukotuksia ja roilomamisia
- Talotekniikkajärjestelmät puretaan
- Maanvaraisten laattojen osittaista purkua kellarikerroksessa ja 1. kerroksessa
- Rakennuksessa oleva irtaimisto, jota rakennuttaja ei ole vienyt pois kuuluu purku-urakkaan.
- Purkujätteen lajittelun ja käsittelyn ohjeiden mukaisesti sekä jätteen kuljetus tilaajan osoittamaan käsittelylaitokseen kuuluu urakkaan.

#### **PILAANTUNEEN MAAPERÄN PUHDISTAMINEN**

Rakentamiskelpoisuusasiantuntija on laatinut hankkeesta Pilaantuneen maaperän puhdistamiskuvauksen, 18.2.2022, joka on Teknisten asiakirjojen liitteenä 13. Piha-alueella pilaantuneiden maa-ainesten vaihdon kustannuksista vastaa Maka.

#### **LVIA-JÄRJESTELMÄTYÖT**

LVIA-suunnittelija on laatinut hankkeesta LVIA-järjestelmäkuvausten, 18.2.2022. LVIA-viitesuunnitelmat ovat *Teknisten asiakirjojen liitteenä 13*.

Kohteen vaativuusluokka RakMK A2:n mukaan on AA. Sisäilmastoluokituksen mukainen sisäilmastoluokka on S2/S3 ja ne toteutetaan rakennustöiden puhtausluokkaa P1/P2 noudattaen.

IV-mitoituksissa noudatetaan vanhan D2:n ilmamääriä perustuen pinta-alamitoitukseen. IV-kanavien, -kanavaosien ja – koneiden sisäpuolinen puhtausluokka on P1.

Kiinteistö on liitetty Helenin kaukolämpöverkkoon ja varustettu pumppukiertoisella suljetulla vesilämmityslaitoksella. Tilojen lämmitys on toteutettu vesilämmityspattereilla ja ilmalämmityksellä.

Päiväkodissa on vesikiertoinen lattialämmitys. Ilmanvaihtoverkosto toimii pääsäätiipiirinä ja patteri- ja lattialämmitysverkostot alasäätiipiireinä. Ilmanvaihdon LTO-verkosto on toteutettu nestekiertoisilla pattereilla.

Sisälämpötilat pääosin +20...22 °C.

Tuulikaapit ja märkäeteiset on varustettu oviverhokojeilla.

Asuinhuoneiden märkätiloihin asennetaan lattialämmitys ehkäisemään kosteusvaurioita.

Kaukolämmön alajakokeskus uusitaan saneerauksen yhteydessä ja tilausvesivirta tarkastetaan.

Jätehuone varustetaan ilmalämpöpumpulla, jossa on lämmitys- ja jäähdytystoiminnot.

Asuntolaa palvelevat huippuimurit varustetaan LTO-pattereina ja lämmitys näistä ohjataan käyttöveden lämmitykseen.

Jakotukkikaapit korjataan tämän saneerauksen yhteydessä.

Lämmitysverkoston putkistoille tehdään saneerauksen yhteydessä tarvittavat lisäykset, poistot tai siirrot. Pattereiden termostaattiventtiilit uusitaan. Lattialämmityspiirien säätöventtiilit uusitaan. Linjasäätö- ja sulkuventtiileitä uusitaan. Jätehuone varustetaan ilmalämpöpumpulla, jossa lämmitys- ja jäähdytystoiminnot.

Pattereita irroitetaan ja kiinnitetään uudelleen seinien korjausten mukaisessa laajuudessa.

Lämmitysverkosto huuhdellaan.

KVV-suunnitelmia muutetaan arkkitehtimuutosten mukaisessa laajuudessa. Asuntolan osalta käyttöveden ja viemäristön putket uusitaan kokonaisuudessaan.

Vesi- ja viemärikalusteet uusitaan asuntolassa (2. – 4. kerros). Tiloihin toteutetaan arkkitehtisuunnitelmien mukaiset vesi- ja viemäripisteet.

Sisäpuoliset jätevesiviemärit ja maahan asennettavat pohjaviemärit uusitaan osittain.

Asuntolan huippuimurit uusitaan ja niihin liitetään LTO-patterit. Lämpö näistä siirretään käyttöveden lämmitykseen. Asuntolan IV-päätelaitteet uusitaan ja kanavoiteja uusitaan kylpyhuoneiden alakattomuutosten yhteydessä.

Päiväkodin alueella päätelaitteita muutetaan ja lisätään uusien arkkitehtisuunnitelmien mukaisesti. Jätehuoneen huippuimuri uusitaan.

## **SÄHKÖTEKNISET TYÖT**

Sähkösuunnittelija on laatinut hankkeesta järjestelmäkuvaukset 1. kerroksesta, 28.9.2021, sekä 2. – 4. kerroksista ja kellarista, 18.2.2022.

Ne ovat *Teknisten asiakirjojen liitteenä 14.*

## **PALOTEKNISET TYÖT**

Palosuunnittelija on laatinut hankkeesta Paloteknisen suunnitelman ja Palovihon, 18.2.2022.

Ne ovat *Teknisten asiakirjojen liitteenä 15.*

Rakennuksen kantavat rakenteet ovat olemassa olevia eikä niihin pääsääntöisesti tehdä muutoksia rakennustöiden aikana, eikä rakennuksen käyttötapa muutu käyttötarkoituksen yhteydessä palovaarallisempaan suuntaan.

Kohteen osastoivat rakenteet ovat olemassa olevia ja rakenteiden palonkesto määräytyy palokuormaryhmien perusteella. Osastovien rakenteiden palonkesto on pääosin A60.

Poikkeuksen muodostaa irtaimistovarasto, joka on osastoitu A120 luokkaan. Uusien osastovien rakenteiden EI-luokat toteutetaan vastaamaan tilojen palokuormaryhmiä.

Rakennuksen ilmanvaihto on olemassa oleva ja sen paloturvallisuus on toteutettu rakentamisajankohdan mukaisesti. Rakennustöiden yhteydessä tehdään vain joitain pieniä kanavoiteja sekä päätelaitteita uusitaan. Muutokset toteutetaan päiväkodin palo-osaston sisällä.

Mahdollisten kokonaan uusien asennusten osalta noudatetaan suunnittelussa Ilmanvaihtolaitosten paloturvallisuus -opasta (2020).

**Poistumistie:** Hankkeelle myönnettiin rakennuslupa 1.9.1998, lupatunnus on 14–4908-B-97. Edellä mainitun rakennusluvan mukainen poistumisjärjestely yhdellä palo-osastoidulla uloskäytävällä muodostaa poikkeaman asetus 848/2017, 33§:n vaatimukseen uloskäytävien määrästä ja laadusta, mutta järjestely esitetään säilytettäväksi edellisen, voimassa olevan luvan kaltaisena, sillä käyttötarkoitus jatkuu erityisasumisena, eikä sinänsä muutu vaarallisempaan suuntaan.

Kohteen savunpoisto on olemassa oleva ja se on toteutettu painovoimaisena.

### **SPR-JÄRJESTELMÄ**

Sprinklersuunnittelija on laatinut hankkeesta SPR-järjestelmä kuvauksen, 18.2.2022.

Se on *Teknisten asiakirjojen liitteenä 16*.

Muutosalueen koko on hankkeen laajuuslaskelman mukaan yhteensä noin 2500 m<sup>2</sup>. Muutostyö sisältää muutosalueella vaaditut asennustyöt uudisasennuksineen, purkuineen yms. liitostöineen, tarvittavine verkoston tyhjennyksineen ja täyttöineen ja käyttöönottoineen, joilla laitteisto

saneerataan uusien tilojen mukaisesti täyteen käyttövalmiuteen. Keskukseen tai keskukselle kulkevaan runkoverkostoon ei tehdä muutoksia alemmissa päiväkodin kerroksissa.

Kiinteistöön on asennettu sammuksjärjestelmä vuonna 2012.

Laajimmat muutokset siihentoteutetaan kerrokseen 2. – 4. jossa järjestelmä siirretään kauttaaltaan alakattopinnan yläpuolelle ja varustetaan alakattosuuttimin, tarvittavilta osin piilosuuttimin. Suuttimet varustetaan erityisasumisen osalla tarvittaessa häkeineen.

Kerroksessa 1. tehdään osittaisia tilamuutoksia, joiden vuoksi joitakin osia järjestelmästä saneerataan.

Kellarikerroksen järjestelmä säilyy ennallaan.

## **6. Erityisvaatimukset ja -tavoitteet**

Kaikkien käyttäjien turvallisuus huomioidaan kokonaisvaltaisesti tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa. Tilat varustetaan kovaa käyttöä ja ilkeäkestävillä materiaaleilla, varusteilla ja asennuksilla sekä toiminnan tarpeiden mukaisilla tila- ja henkilöturvateknisillä järjestelmillä. Muutostöiden avulla myös nykyisistä tiloista saadaan toimivammat ja turvallisemmat ja yksityisyyden suoja sekä henkilöturvallisuus paranevat.

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025 seuraavia tavoitteita:

- Helsingissä vahvistetaan lasten ja nuorten palveluketjua perustasolla, kuten lähineuvolassa, päiväkodissa, perheneuvolassa, kouluterveydenhuollossa, koulussa, nuorisotyössä, terveyspalveluissa ja lastensuojelussa. Neuvoloiden, päiväkotien ja koulujen sekä vapaa-ajan mahdollisuuksien korkea laatu kaikkialla kaupungissa on edellytys tasavertaiselle hyvälle elämälle.

- Helsingissä on tarjottava erinomaista varhaiskasvatusta ja opetusta, kaikissa kaupunginosissa. Lasten ja nuorten määrä kasvaa, ja se edellyttää palvelujen laajentamista laadusta tinkimättä. Varhaiskasvatuspaikkoja lisätään tavalla, joka mahdollistaa paikan tarjoamisen läheltä kotia tai perheen kulkumatkan varrelta.
- Helsinki kehittää palveluita ja niiden saatavuutta. Palvelujen tuloksellisuus ja asiakaskokemus paranevat. Haavoittuvimpien ihmisryhmien tarpeisiin ja palveluihin kiinnitetään erityistä huomiota.
- Kaupunkiympäristön ja kaupungin palvelujen suunnittelussa huomioidaan esteettömyys ja saavutettavuus. Helsinki panostaa kaikessa palvelutyössään erilaisten ihmisten kohtaamiseen.

### **Hankkeen riskit**

Rakennustöiden toteutuksessa ja työmaan järjestelyissä tulee huomioida lähiympäristön käyttäjien ja asukkaiden turvallisuus, terveellisyys, ja viihtyisyys.

Rakennuksessa on haitta-aineita, joiden purkutyöt on suoritettava asianmukaisesti.

## **7. Hankkeen elinkaari-, energia- ja ympäristötavoitteet**

Hankkeen ympäristötavoitteissa noudatetaan Kymppin toimialan Ympäristöohjelmaa 2019-2021 ja Soten toimialan Ympäristöohjelmaa 2021-2023, jotka löytyvät Projektipankista.

Hankkeessa noudatetaan Helsingin kaupungin asunnot Oy Hekan elinkaari- ja energiatavoitteita.

Päiväkodin katolle varaudutaan rakentamaan aurinkosähkövoimala.

Jätehuolto jaetaan käyttäjien kesken, sillä rakennukseen ei ole mahdollista toteuttaa molemmille omaa jätehuonetta. Kaikille kerättäville jätteille on omat lajitteluastiat.

## **8. Väistötilat**

Väistötilojen tarvetta tutkitaan rakentamisaikataulun tarkennuttua. Aikataulujen muutoksista ja tarkennuksista on ilmoitettava viipymättä käyttäjille, sillä väistötilojen tilanne alueella on erittäin hankala. Soten asiakasryhmän tarpeiden mukaisesti Sote on tehnyt tarvekuvauksen, jossa on esitetty tarve väistötilalle remontin ajaksi, väistön alkaessa viimeistään 1/2023.

Kaskolla ei ole tällä hetkellä Töölössä väistötiloja; ne pyritään toteuttamaan siten, että rakentaminen voitaisiin aloittaa 1/2023.

## **9. Alustava aikataulu**

- Rakentamisen valmistelu 3/2022 - 12/2022
- Rakentaminen 1/2023 - 5/2024
- Muutto tiloihin 6/2024

Yllä olevan aikataulun mukaan uudet tilat luovutettaisiin käyttäjille 1.6.2024.

*Liite 8. Hankkeen aikataulu*

## 10. Rakentamis- ja korjauskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 5/2022, RI = 114,0 / THI = 195,9, ovat arvonlisäverottomana yhteensä **6 307 000 € (2 973 €/htm<sup>2</sup>; 2 037 €/brm<sup>2</sup>)**.

Rakentamiskustannukset sisältävät mm. seuraavat, kustannuksia lisäävät toimenpiteet:

- ulkoseiniä tiivistykset ja muut kosteustekniset korjaukset
- tilamuutokset ja alakattokorjaukset
- haitta-ainepitoisten rakenteiden suojaus tai purku ja uusiminen
- varautuminen uusiin haitta-ainelöydöksiin purkutöiden yhteydessä
- lukituksen uusiminen ja kulunvalvonnan lisääminen
- kiinteistön kahden käyttäjän kohtaamismahdollisuuksien minimointi
- lämmönsiirtimen uusiminen
- ilmanvaihdon uusiminen tarvittavilta osiltaan
- jätehuoneen laajennus ja siitä seuraava paloalueen rajan muutos
- sähkö- ja turvajärjestelmien uusiminen
- suojellun vesikaton ja ullakon korjaus
- suojellun julkisivun korjaus

### KUSTANNUSARVIOT

Kustannuslaskija on laatinut hankkeesta Laskentamuiston, jossa tiedot laskennasta sekä Kustannusarviotaulukon, jossa käyttäjien osuudet kustannuksista, molemmat 3.3.2022. Ne ovat *Teknisten asiakirjojen liitteinä 23 ja 24*.

## 11. Tila- ja ylläpitokustannukset

Vuokrattavien tilojen kustannusarvion mukainen arvonlisäveroton kokonaisvuokra on yhteensä noin 59 200 euroa kuukaudessa ja noin 711 000 euroa vuodessa. Vuokra sisältää Hekan pääomavuokran ja ylläpitovuokran (7,5 €/htm<sup>2</sup>/kk) sekä Ryan lisävuokran (2,0 €/htm<sup>2</sup>/kk). Vuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksillä.

Hankkeen 20 vuoden vuokra-ajalta maksettava on yhteensä 13 909 000 euroa. Päätöksen mukainen enimmäishinta sisältää myös KYMPin rakennuttamis-, lisä- ja muutostyövaraukset. Hankkeen arvioidut käyttäjäkohtaiset vuokrat ovat:

**Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala:** arvioitu vuokra noin 25 745 €/kk, noin 308 940 €/v eli 29,09 €/htm<sup>2</sup>/kk. 20 vuoden vuokra-ajalla kokonaisvuokra on enintään noin 6 180 000 €. Neliövuokran perusteena on 885 htm<sup>2</sup>.

Kaskon osuus muutos- ja korjaustöiden kokonaiskustannuksesta on 3 168 000 €.

**Sosiaali- ja terveystoimiala:** arvioitu vuokra noin 33 484 €/kk ja noin 401 800 €/v eli 26,20 €/htm<sup>2</sup>/kk.

20 vuoden vuokra-ajalla kokonaisvuokra on enintään noin 8 036 000 €.

Neliövuokran perusteena on 1278 htm<sup>2</sup>.

4. kerroksen asukkaiden vuokramäärä määritettävä yhteistyössä Hekan kanssa; sille haetaan ARA-rahoitusta seuraavalla hakukierroksella, elokuussa 2022.

Soten osuus muutos- ja korjaustöiden kokonaiskustannuksesta on 3 139 000 €.

Alustavasti on sovittu molemmilla vuokralaisilla vuokralaskelmaan takaisinmaksuajaksi 30 vuotta ja vuokra-ajaksi 20 vuotta. Korko-olettama on 2%.  
Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneiden kustannusten mukaan. Ylläpitovuokra tarkistetaan valmistumisajankohdan ylläpitovuokraa vastaavaksi.

Rakennuksen ylläpidosta vastaa Helsingin kaupungin asunnot Oy Heka.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjien hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista.

## **12. Toteutustapa**

Rakennustöiden toteuttaja kilpailutetaan.

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupungin asunnot Oy Heka.  
Hankkeen toteutusvastuu on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialalla.  
Hekan hallitus on hyväksynyt hankesuunnitelman 16.3.2022.

## **13. Rahoitus**

Hanke rahoitetaan lainalla.  
Hankkeen kustannuksista vastaa Heka.  
ARA-rahoituksen tilannetta 4. kerroksen asuntojen vuokrien kohtuullistamiseksi selvitetään.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle maksettava vuokra rahoitetaan Kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Rakennuttamiskustannus sekä lisä- ja muutostyövaraus rahoitetaan kaupungin kohdentamattomista määrärahoista.

## **14. Päätösmenettely**

Sosiaali- ja terveystoimiala ei ole vielä hyväksynyt hankkeen tarveselvitystä.  
Kasvatuksen ja koulutuksen lautakunta ei ole vielä hyväksynyt hankkeen tarveselvitystä.

Rakennusten ja yleisten alueiden jaosto / kaupunginhallitus / kaupunginvaltuusto hyväksyy hankesuunnitelman ja tekee hankepäätöksen. Hyväksyntää haetaan sillä ehdolla, että Kasko ja Sote hyväksyvät hankkeen.