

Lp Kimmo, perusparannus

Turjantie 3, 00610 Helsinki



Sijainti





Yhteenveto

Hankkeen nimi Lp Kimmo, perusparannus				Hankenumbero 2821P21739	
Osoite Turjantie 3				Rakennustunnus (RATU) 35845	
Sijainti 25 Kumpula				Kiinteistöobjekti 4452	
Käyttäjä/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala				Asiakaspakat 50	
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot					
	brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
rakennuslupatiedot	130+27pihavar.	105		400	
Hankkeen tarpeellisuus Peruskorjaus mahdollistaa terveelliset ja turvalliset tilat leikkipuiston toiminnoille: pienten lasten leikkitoiminta, koululaisten aamu- ja iltapäivätoiminta – avoimena tai ohjattuna. Leikkipuistotiloja vuokrataan kuntalaisille toiminta-aikojen ulkopuolella.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 2/2023 RI 110,8; THI 201,4)					
	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Laajennus (kellarin tekn.tila ja rospuuttotilat)	61,5	-	-	€	
Perusparannus (päärakennus+pihavarasto)	136,5+27=163,5	117,5+22=139,5	101,5+22=123,5	€	
Yhteensä	225	139,5	123,5	€	
Investointikustannusten jakautuminen				€/ brm ²	
				€/ htm ²	
				€/ asiakas	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (139,5 htm ²)	28,58	10,43	39,01	5442	65 300
Nyk. vuokra (105 htm ² , lisävuokra 198,45)	7,86	9,57	19,32	2028,38	24 340,56
Toiminnan käynnistämiskustannukset: irtokalusteet 18 000 € ja muutto 2300 €. Siivous 5022 €/vuosi.					
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 3/2023–7/2023, rakentaminen 8/2023–6/2024					
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishajelmassa on varattu hankkeelle määrärahaa 1,0 milj.€ vuosille 2022–31.					
Väistötilat Ei väistötiloja: tilajärjestelyjä Kaskon sisällä				Väistötilojen kustannusarvio	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
Lisätiedot Maalämmön lisäkustannus 48 000 €. Kellariin toteutetaan uusi tekninen tila.					

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	2
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	2
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	2
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	3
5	Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset.....	4
6	Ekologisesti kestävä rakentaminen.....	4
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	6
8	Rakentamiskustannukset.....	6
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	6
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	7
11	Hankkeen aikataulu.....	7
12	Rahoitussuunnitelma.....	7
13	Väistöilat.....	7
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	7

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Tilaohjelma
- Liite 3 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 4 Viitesuunnitelmat

Tekniset asiakirjat (hankkeen projektipankissa)

- Liite 5 Rakennuspaikan tekninen selvitys (johtokartta)
- Liite 6 Kuntotutkimukset
- Liite 7 Rakennustapaselostus
- Liite 8 Rakenneviitesuunnitelmat
- Liite 9 LVI-viitesuunnitelmat
- Liite 10 Sähkö- ja turvatekniset viitesuunnitelmat
- Liite 11 Lämmitysjärjestelmän tarkastelu
- Liite 12 Energiatehokkuuden tavoitteet ja yhteenveto
- Liite 13 Tavoite-energiankulutus
- Liite 14 Olosuhdesimulointiraportti
- Liite 15 Työturvallisuusriskit
- Liite 16 Kosteudenhallinnan riskikartta
- Liite 17 Kimmonpuiston arvoympäristöinventointi
- Liite 18 Vuokralaskelma
- Liite 19 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi	Lp Kimmo perusparannus
Kaupunginosa	25 Kumpula
Kortteli	410
Kiinteistötunnus	091-410-0002-0013
Käyntiosoite	Turjantie 3, 00610 Helsinki
Laajuus	Nykyiset tilat 130 m ² , piharakennus 27 m ²
Hankenumero	2821P21739
Kiinteistöobjekti	4452
Rakennustunnus (RATU)	35845

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Käyttäjänä on kasvatuksen ja koulutuksen toimiala. Rakennuksessa toimii leikkipuisto Kimmo.

Tämä hankesuunnitelma koskee rakennuksessa tehtävää toiminnallista ja teknistä perusparannusta. Hankkeessa ajanmukaistetaan tiloja, uusitaan talotekniset asennukset, parannetaan energiatehokkuutta ja rakenteiden ilmatiiviyttä sekä korjataan julkisivut, ikkunat ja vesikatto rakennuksen ilme säilyttäen.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Leikkipuistorakennus Kimmo valmistui vuonna 1952 Olympiakylän välittömään läheisyyteen. 70-vuotias puurakennus sijaitsee Kumpulassa, joka on asemakaavassa maisemakulttuurikohde asuntoaluekokonaisuutena (Länsi-Käpylän puutaloalue).

Voimassa on asemakaava vuodelta 2018 (tunnus 12350) ja se määrittelee alueen leikkipuistoksi, jonka alkuperäiset osat tulee säilyttää (VK/s). Rakennusoikeus on määritetty nykyistä selvästi pienemmäksi (85 kem²).

Nykyisen rakennuksen laajuus on rakennuslupatiedoissa yhteensä 130 brm² ja piharakennus 27 brm².

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Leikkipuistoista on laadittu konsulttityönä palveluverkkoselvitys vuonna 2019. Palvelutilaverkkotarkastelun perusteella rakennus on tarpeellinen alueen palveluverkon osana. Leikkipuistotoiminnan jatkuminen on tärkeää koko Käpylän alueelle.

Toiminnalliset perustelut

Leikkipuistotoiminnan tiloissa järjestetään pienten lasten leikkitoimintaa ja koululaisten aamu- ja iltapäivätoimintaa. Leikkipuisto on eri-ikäisten kohtaamispaikka. Aamupäivisin asiakkaina ovat pääasiassa pikkulapset vanhempineen ja iltapäivisin koululaiset. Avoimen

toiminnan lisäksi puistossa järjestetään lapsiperheille ja koululaisille ohjattua toimintaa. Koulujen loma-aikoina leikkipuistossa järjestään monipuolista toimintaa koululaisille. Leikkipuistotiloja vuokrataan kuntalaisille toiminta-aikojen ulkopuolella.

Leikkipuistorakennuksen sisäilmaolosuhteiden vuoksi toiminta on painottunut vahvasti ulkotiloihin. Peruskorjauksen jälkeen turvalliset, terveelliset ja riittävät tilat luovat hyvät edellytykset leikkipuiston toiminnalle alueen palvelutarpeisiin. Leikkipuisto tarvitsee toimintaa tukevat sisätilat. Hankkeen toiminnallisena tavoitteena on tilojen uudistaminen siten, että ne tukevat toiminnan vaatimuksia. Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Perusparannuksen lähtötiedoiksi on teetetty seuraavat kuntotutkimukset:

- Haitta-ainetutkimukset (AHA), Contro Oy, 9.12.2022 ja 14.2.2023
- Sisäilma- ja rakennetekninen kuntotutkimus, 03.03.2021, Ideestructura
- Radon-tutkimus 2020
- Tekninen kuntoarvio, 31.7.2019, Granlund
- HKR-Rakennuttaja, kosteus- ja rakennetutkimukset, 2.9.2010, (korjaustyöt v. 2011)

Kuntotutkimusten perusteella rakennus on laajan perusparannuksen tarpeessa. Talotekninen varustus on käyttöikänsä päässä. Pelkkä poistoilmanvaihto, paikalliset kosteus- ja jyrsijävauriot eristeissä ja rakenteiden epätiiviyys ovat aiheuttaneet sisäilmariskin. Ilmastointi muutetaan tulo- ja poistoilmanvaihdoksi, eristeet vaihdetaan ja rakenteiden tiiveys varmistetaan. Ulkoseinien ohutta eristepaksuutta kasvatetaan sisäänpäin 50 mm.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Peruskorjattava rakennus sijoittuu puutalovaltaisen kaupunkirakenteen reunalla olevalle puistoalueelle. Puiston korjaus on ajoitettu vuosille 2024–26. Leikkipuisto tarjoaa alueen asukkaille monipuoliset leikki- ja liikuntaolosuhteet. Lisäksi tarkoituksenmukaisella ja turvallisella tilasuunnittelulla tuetaan tilojen aktiivista asukaskäyttöä.

Hankkeen laajuus

Perusparannus käsittää koko rakennuksen ja piha-alueen kunnostusta rakennuksen välittömässä läheisyydessä.

Hankkeen päärakennuksen laajuus on 198 brm² (lämmin bruttoala 136,5 brm², uusi tekninen tila kellariin 29,5 brm² ja kylmät, katetut ja lasitetut rospuuttotilat yht. 32 brm²), huoneistoala 117,5 htm², 101,5 hym². Lisäksi hankkeeseen kuuluu kylmä pihavarasto 27 brm², huoneistoala 22 htm², 22 hym². Huoneistoala on yhteensä 139,5 m² ja bruttoala 225 brm².

Keskitetyn teknisen tilan rakentaminen kellariin sekä toiminnalle tärkeät sääsuojatut rospuuttotilat lisäävät rakennuksen bruttoalaa noin 61,5 m².

Laatutaso

Tilajärjestelyjä, kiintokalustusta, ja varustusta ajanmukaistetaan ja tilojen monikäyttöisyyttä kehitetään. Rakennuksen esteettömyyttä ja paloturvallisuutta parannetaan. Uudet rakenteet, materiaalit, kalusteet ja varustukset ovat kulutusta kestäviä, kunnostettavia ja helposti puhdistettavia.

Rakennuksen ongelmana on ollut ilmastoinnin epätasapaino (pelkkä poisto) ja rakenteiden ilmatiiviyden puute. Rakenteisiin lisätään tarvittavat ilmatiiveyttä lisäävät kerrokset. Puurakenteiset välipohjat puretaan kantavia palkkeja lukuun ottamatta ja eristeet uusitaan. Vesikatto ja yläpohjat eristeineen uusitaan kantavat rakenteet säilyttäen. Ulkoseinien verhoukset ja eristeet vaihdetaan ja lisälämmöneristetään. Ikkunat kunnostetaan, kaikki läpiviennit ja halkeamat sekä ikkunakarmien sovitukset tiivistetään kauttaaltaan. Pienestä sisäkorkeudesta (2,2 m) ja loivasta vesikatosta johtuen rakennuksen kellariin sijoitetaan uusi ilmanvaihtokone, maalämmön vaatimat laitteet ja sähköpääkeskus. Tekninen tila lämmöneristetään puolilämpimäksi ja palo-osastoidaan. Alustatilaa ja matalaa ullakotilaa käytetään tekniin vaakavetoihin.

Kohteeseen rakennetaan uusi ilmanvaihtojärjestelmä (tulo ja poisto). Rakennuksessa uusitaan lämpö-, vesi- ja viemärijärjestelmät. Rakennuksen sähköjärjestelmät; mm. automaatio-, valaistus-, lukitus-, turva-, kulunvalvonta-, AV- ja tietotekniset järjestelmät uusitaan tämän päivän vaatimusten mukaisiksi.

Rakennuksen välittömässä läheisyydessä tarvittavien kaivu- ja rakennustöiden yhteydessä vaurioituvia pintoja korjataan. Piha-alue korjataan laajemmin Kimmonpuiston korjauksen yhteydessä vuosina 2024–26, mutta suunniteltu käyttö mm. Käpylän koulun väistötilan välituntialueena lykännee korjauksen aikataulua.

Perusparannuksen lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S2
- rakennustöiden ja ilmanvaihdon puhtausluokat P1
- rakennusmateriaalien ja ilmanvaihtotuotteiden päästöluokat M1
- energiatehokkuuden parantuminen lähtötilanteeseen verrattuna

Hankkeessa laaditaan kosteudenhallintasuunnitelma. Varaudutaan käyttämään ulkopuolista kosteudenhallintakoordinaattoria ja puhtaudenhallintakoordinaattoria.

Kosteudenhallinnan riskikartta on teknisenä asiakirjana *Liite 16*.

Liite 2 Tilaohjelma (sis. vertailu tarveselvityksen tilaohjelman ja mahdollisten viitekaavioiden välillä)

Liite 3 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät (huom. malliliite)

Liite 4 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Voimassa olevassa asemakaavassa edellytetään leikkipuiston alkuperäisten osien säilyttämistä. Kimmonpuiston arvoympäristöinventoinnissa vaalittaviksi ominaispiirteiksi nostetaan leikkipuistorakennus ja -toiminta. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan lähtökohtana tulee olla rakennuksen säilyttäminen. Suunnittelussa otetaan huomioon rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämisen tärkeys.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

6.1. Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

Hankkeen suunnittelua ja toteutusta ohjaavat kaupungin palvelurakennushankkeille asetetut ekologisesti kestävästä rakentamisesta tavoitteet, joilla pyritään pitkäikäiseen, vähähiiliseen, kiertotalousnäkökulman ja tontin luontoarvot huomioivaan, energiatehokkaaseen ja uusiutuvia energialähteitä hyödyntävään rakentamiseen.

Kimmonpuistoa palveleva puurakennus säilytetään energiatehokkuutta parantaen ja maalämpöä hyödyntäen.

6.2. Energia- ja olosuhdetavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana ovat nykytilannetta 40 % parempi energiatehokkuus sekä paikalla tuotettu uusiutuva energia.

Hankesuunnitteluvaiheessa on selvitetty lämpöpumppujärjestelmän sekä aurinkosähköjärjestelmän tekninen toteutettavuus ja taloudellinen kannattavuus.

Jatkosuunnittelun pohjaksi on valittu maalämpöjärjestelmä, koska järjestelmä on teknisesti toteutettavissa ja sen takaisinmaksuaika on 12 vuotta. Maalämpö kattaa 95 % lämmitysenergian tarpeesta. Huipputehontarpeet katetaan sähköllä.

Aurinkosähköjärjestelmää ei toteuteta rakennuksen mataluuden, suojeluarvojen ja ympäröivän puuston varjostuksen vuoksi.

Rakennuksen E-luku ennen perusparannusta on 322 kWhE/m²a, johon määräystaso edellyttää 20 % parannusta, joka on E-lukuna 258 kWhE/m²a. Helsingin tavoite on 20 %-yksikköä määräystasoa parempi energiatehokkuus eli E-luvun tulisi olla enintään 194 kWhE/m²a. Rakennuksen peruskorjauksen jälkeinen E-luku on 96 kWhE/m²a, joten tavoite täyttyy.

Tilojen sisäolosuhteita on tarkasteltu hankesuunnittelun aikana ja sisälämpötilan on todettu ylittävän kesä aikana asetetun tavoitteen. Käyttäjä ei ole kokenut korkeampia lämpötiloja ongelmaksi, koska toiminta tapahtuu sään salliessa ulkotiloissa. Kuumimpaan loma-aikaan suurin osa leikkipuistoista on ollut suljettuina. Olosuhteita on hallittu olemassa olevalla niukalla aukotuksella ja läpituuletuksella.

Liite 12 Energiatehokkuuden tavoitteet ja yhteenveto

Liite 13 Tavoite-energiankulutus

Liite 14 Olosuhdesimulointiraportti

6.3. Hiilijalanjälki

Vanhan rakennuksen säilyttäminen ja elinkaaren jatkaminen nykykäytössään energiaa merkittävästi vähemmän kuluttavana tukee pienen hiilijalanjäljen tavoitetta.

6.4. Jätehuolto

Suunnittelun lähtökohtana on mahdollistaa kaikkien erilliskerättävien jätteiden tehokas syntypaikkalajittelu.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Perusparannus varmistaa leikkipuistorakennus Kimmon tilojen terveellisyyden, turvallisuuden ja toimivuuden.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 osalta seuraavia tavoitteita:

”Maailman paras ja yhdenvertaisin paikka oppia”

”Yhdenvertainen ja kansainvälinen Helsinki”

”Helsingin kaupunginosien omaleimaisuutta ja turvallisuutta vaalitaan”

”Toimiva ja kaunis kaupunki”

Hankkeen riskit

- Rakennuksessa on haitta-aineita, joiden purkutyöt on tehtävä asianmukaisesti
- Välipohjan avauksen ja salaojien kaivutöiden yhteydessä turvallisuus on varmistettava
- Vesikattotöiden toteutuksen yhteydessä on huolehdittava riittävästä sääsuojauksesta ja asbestia sisältävä vanhan huovan asianmukaisesta käsittelystä
- Työmaan materiaalikuljetusten turvallisuuteen sekä työstä naapurikiinteistöille ja puiston käytölle välituntialueena aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 4/2023 RKI = 110,2; THI = 202,6 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 990 000 € (4 400 €/brm²).

Em rakentamiskustannukset sisältävät seuraavat, kustannuksia lisäävät toimenpiteet:

- Maalämpökustannukset 48.000 €
- Uuden teknisen tilan rakentaminen alustatilaan

Uusiutuviin energialähteisiin tehtävien investointien takaisinmaksuaika on maalämmön osalta noin 12 vuotta. Investoinnit pienentävät ylläpidon aikaisia käyttökustannuksia.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Uuden vuokramallin mukaan määritelty hankkeen aiheuttama sisäinen kokonaisvuokra on 65 300 €/vuosi (39,01 €/htm²/kk, josta pääomavuokran osuus on 26,88 €/htm²/kk). Neliövuokran perusteena on 140 htm².

Nykyinen sisäinen kokonaisvuokra on 24 340,56 €/vuosi (2 028,38 €/htm²/kk). Nykyisen neliövuokran perusteena on 105 htm².

Vuokralaskelma on teknisenä liitteenä.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kaupunkiympäristötoimialan Tilat-palvelu.

Toiminnan käynnistämiskustannukset koostuvat käyttäjän hankintoina toteutettavista laite- ja irtokalustehankinnoista. Kalustamisen kustannukset ovat kasvatuksen ja koulutuksen toimialan mukaan 18 000 € (alv 0 %) ja toimiala varaa muuttokustannuksiin 2 300 € (alv 0 %). Siivouskustannusten on arvioitu olevan 5 022 €/vuosi.

11 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- Hankesuunnittelu 5/2022–2/2023
- Suunnittelu 3/2023–7/2023
- Rakentaminen 8/2023–6/2024

12 Rahoitussuunnitelma

Kaupunginvaltuuston 23.11.2022 hyväksymässä talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2023–2025 on hankkeen suunnittelulle ja toteutukselle varattu yhteensä 1 000 000 euroa siten, että hankkeen laajuus on 140 brm² ja toteutus vuosina 2023–2024.

13 Väistötilat

Ei väistötiloja: tilajärjestelyjä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan sisällä

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.