

Sisäilmakorjauksia

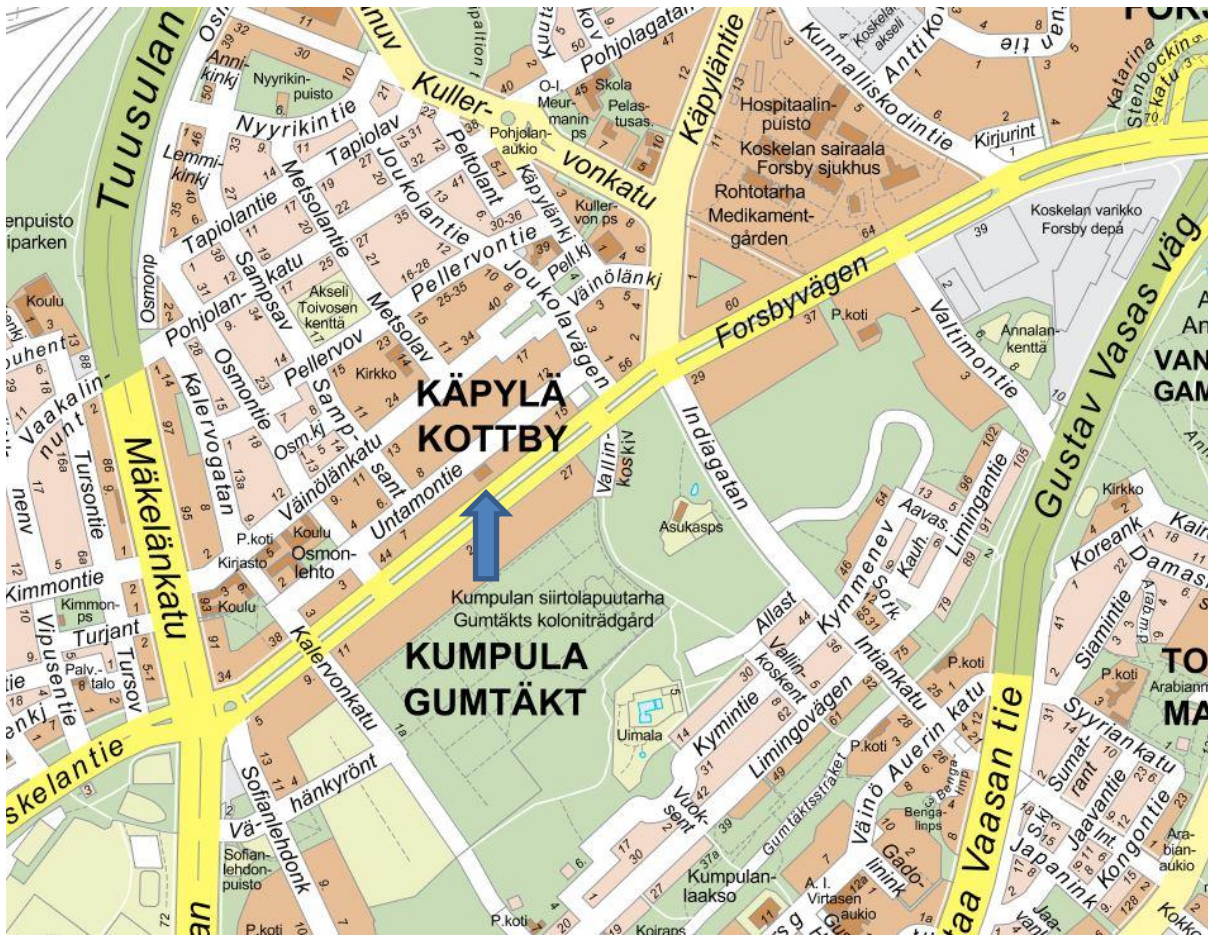
Toimintakeskus Cäpsä, Untamontie 11, 00620 HKI



Peruskorjaus

Hankenro 2821P51175

Sijainti



Yhteenvedo

Hankkeen nimi Toimintakeskus Cäpsä, sisäilmakojauksia				Hankennumero 2821P51175		
Osoite Untamontie 11				Rakennustunnus (RATU) 5832		
Sijainti 25. kaupunginosa, Käpylä				Kohdenumero 1892		
Käyttäjä/toiminta Sosiaali- ja terveystoimiala				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 34 +10		
Rakennuksen laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
		1102		950	4023	
Hankkeen tarpeellisuus Toiminnalle tarpeellisia sisäilmakorjauksia						
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 2/2017 RI 100,4; THI 169,0)						
		brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus					€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus		758			€	
Yhteensä					1 333 000 €	
Investointikustannusten jakautuminen					1 758 € / brm ²	
					€ / htm ²	
					€ / asiakas	
Tilakustannus käyttäjälle						
		po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (htm ²)		18,56	4,5	23,06	17 889	214 668
Nykyinen vuokra (htm ²)						
Toiminnan käynnistämiskustannukset						
Hankkeen aikataulu Hankesuunnitelma 09/2016. Toteutussuunnitelmat 11/2016. Toteutus 06/2017–01/2018						
Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden (toimitila) rakentamisohjelmaan vuosille 2017–2022 talousarvion kohta 8020206 vuonna 2017 toteutettava hankkeena.						
Väistötilat Ei tarvetta				Väistötilojen kustannus -		
Toteutus- ja hallintamuoto Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla. Rakennuksen omistaa kaupunkiympäristön toimialan, Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus, joka vastaa myös rakennuksen ylläpidosta.						
Lisätiedot Tiivistys- ja kosteusvauriokorjauksia tehdään koko rakennuksen ulkovaipalla. Salaojia uusitaan ja rakennetaan suunnitelmien osoittamassa laajuudessa. Rakennuksen alapohjan kosteusvaurio- ja salaojajkorjauksia tehdään suunnitelmien osoittamassa laajuudessa.						

Sisällysluettelo

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

1 Hankkeen perustiedot

Toimintakeskus Cäpsä, kosteusvauriokorjaus ja perusparannus.

Untamontie 11, 00620 Helsinki

Kohdenumero: 1892

Rakennustunnus: 5832

Kohteen omistaja: Rakennuksen omistaa kaupunkiympäristön toimialan, Rakennukset ja yleiset alueet palvelukokonaisuus, joka vastaa myös rakennuksen ylläpidosta

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennus on valmistunut 1939 Olympiakylän kaukolämpöverkon lämpökeskukseksi; ensimmäinen kaukolämpöverkko Suomessa. Suunnittelijat ovat Hilding Ekelund ja Martti Välikangas.

Alueella on 6.3.2015 vahvistettu asemakaava (12121). P/s-korttelialue; palvelurakennusten korttelialue. Rakennus ja piha-alue on suojeltu asemakaavassa.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Ei tiedossa olevia muutoksia henkilöstön tai asiakkaiden määrässä / ei muutoksia tilankäytössä.

Toiminnalliset perustelut

Henkilökunta on kokenut sisäilmaongelmiin viittaavaa oireilua. Kaikkia rakennuksen tiloja ei voida käyttää täysipainoisesti sisäilmaongelmien takia. Rakennuksessa on tarpeellista tehdä pieniä rakennustekniikan toimintaa parantavia muutoksia ja korjauksia.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

WSP Finland Oy on tehnyt rakennuksesta sisäilmateknisen kuntotutkimuksen 4.12.2015. Kuntotutkimuksessa havaittiin kosteusongelmia ja migrobikasvustoa kellarikerroksen maanvastaisissa seinissä. Muuraus ja mineraalivillaeristys suositellaan poistettavan. Yläpohjalle ja vesikatolle suositellaan perusparannusta ja eristemateriaalin ja vanhojen muottilautojen poistamista.

Sadevesien ohjauksessa ja salaojissa havaittiin puutteita joiden korjaamista suositellaan kellarin kosteusongelmien poistamiseksi.

Rakennuksesta otetuissa laskeumanäytteissä havaittiin sisäilmassa olevia mineraalivillakuituja. Mineraalivillaiset alakattolevyt ja eristeet suositellaan poistettavaksi tai kapseloitavan.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Rakennuksessa toimii vammaisten toimintakeskus Cäpsä. Asiakaspaiikkoja on 34 ja ohjaajia 10.

Hankkeen laajuus

Kaikki yläpohja- ja vesikattorakenteet uusitaan pl. kantavat rakenteet; kaikki riskirakenteet ja vaurioituneet osat puretaan. Kellarikerroksen ulkoseinän myöhemmin lisätty sisäpuolinen lisäeristys ja tiiliverhous puretaan; ulkoseinärakenteet sekä sokkelit kunnostetaan ja uusitaan sekä tiivistetään tarvittavassa laajuudessa; ks. Viitesuunnitelmat. Kellarikerroksessa tehdään ulkoseinän sisäpuolisia tiivistystöitä. Rakennuksen salaojajärjestelmä kunnostetaan ja uusitaan suunnitelmissa osoitetussa laajuudessa. Piha-alueella tehdään mm. hulevesien käsittelyyn liittyviä pinnantasausmuutoksia. Taloteknisiä järjestelmiä puretaan korjattavilla alueilla ja asennetaan remontin jälkeen takaisin; huoltoa, siirtoja ja uusimisia tehdään tarvittaessa.

Rakennustekniset työt:

- ks. viitesuunnitelmat

LVI-tekniset työt:

- ilmanvaihtojärjestelmät kokonaisuudessaan puhdistetaan ja säädetään.
- ks. viitesuunnitelmat

Sähkötekniset työt:

- ks. viitesuunnitelmat

Laatutaso

Rakenteet ja salaojajärjestelmät korjataan kosteusongelmien poistamiseksi.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennus ja pihapiiri on suojeltu asemakaavassa. Suojelumerkinnät: rakennus sr-2 ja piha-alue s-2. Kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen ja pihan muutos- tai korjaustöistä tulee pyytää Helsingin kaupunginmuseon lausunto. Tontilla sijaitseva muuri on suojeltava piharakenne.

Vanhat rakenteet saattavat sisältää haitta-aineita. Haitta-ainekartoitus (mm. asbesti) on tehtävä ennen töiden aloittamista.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Uusittaville rakennusosille asetetaan tavanomaiset käyttöikätaavoitteet; kuitenkin vähintään sama kuin vanhoilla rakennusosilla. Uusien ja uusittavien järjestelmien energialuokkatavoitteet ovat voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaan.

Rakennusjätteen lajittelu ja kierrätys tehdään voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaan.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Korjauksilla ehkäistään kosteusvaurioiden ja sisäilmaongelmien synty. Korjausten lykkääminen saattaisi aiheuttaa ongelmien syntyminen ja laajenemisen, josta seurauksena olisivat mm. kasvavat korjauskustannukset ja rakennuksissa työskentelevien henkilökunnan ja asiakkaiden terveyden vaarantuminen.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Esitetyillä korjauksilla ja perusparannuksilla ei ole vaikutusta rakennusten kokonaispinta-alaan, eikä sillä ole suoria vaikutuksia tilatehokkuuteen, tuottavuuteen tai henkilöstötehokkuuteen. Korjaustoimenpiteet mahdollistavat sen että tiloja voidaan jatkossa käyttää täysipainoisesti ilman kosteus- tai sisäilmaongelmia.

Hankkeen riskit

Tutkimuksissa havaitut rakenteet antavat kuvan mahdollisista korjattavista osista, mutta korjaustyössä on varauduttava siihen että rakenteet poikkeavat oletetusta. Rakennus sekä piha-alue voidaan ottaa työmaan käyttöön ja aidata siten, että ulkopuolisilla ei ole pääsyä työmaa-alueelle. Urakoitsija esittää tarkemmat suunnitelmat työmaan järjestelyistä ja mahdollisesta vaiheistuksesta. Rakennuksen aiemmasta käytöstä (lämpökeskus) johtuen tontilla on paljon kunnallistekniikan reittejä; osa vanhoja ja osa edelleen käytössä. Tämän takia työmaalla on erityisesti kaivuutöitä suoritettaessa tutkittava johtoreittien tyytit ja sijainnit.

8 Rakentamiskustannukset

Hankkeen kokonaiskustannut on 1 333 000 € alv 0 % (Kust.taso 1/2014 RI 100,8; THI 178,8)

9 Tilakustannus käyttäjälle

Toimintakeskus Cäpsän vuokra on nyt 18,3 €/htm²/kk.eli 166 440 € vuodessa

Tuleva vuokra peruskorjauksen jälkeen on 23,06 €/htm²/kk eli 214 668 € vuodessa.

Tilakustannuksen laskentaperusteena on ollut tuottovaade 3 % ja poistoaika 30 vuotta

10 Ylläpito ja käyttötalous

Käyttäjän laite- ja irtokalustehankinnat eivät sisälly tähän projektiin. Ei muutoksia teknisiin järjestelmiin tai laitteisiin.

11 Hankkeen aikataulu

Alustava aikataulu, tarkennetaan rakennustöiden edetessä:

- hankesuunnittelu 09/2016
- toteutussuunnittelu 10/2016 -12/2016
- rakentamisen valmistelu 04/2017
- rakentaminen; ulkotyöt, salaojat 06/2017 -02/2017
- rakentaminen; sisäpuolen tekninen perusparannus ja korjaus 05/2017 -01/2017
- rakentaminen; ulkoseinien korjaus ja tiivistys, kellaritilat 06/2017 -08/2017
- rakentaminen; vesikaton korjaus ja uusiminen 06/2017 -08/2017

12 Rahoitussuunnitelma

Talonrakennushankkeiden (toimitila) rakentamishjelmaan vuosille 2017–2022 talousarvion kohta 8020206 vuonna 2017 toteutettava hankkeena.

13 Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita, sillä rakennuksessa ei ole tällä hetkellä toimintaa. Tarvittaessa rakennustyöt sovitetaan käyttäjän toimintaan.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Toimintakeskus Cäpsä on kaupunkiympäristön toimialan omistuksessa. Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta

Liite 1

Tilaaaja

HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristön toimiala
Elimäenkatu 5

PL 1540, 00099
Helsingin kaupunki

Marko Kumpulainen, rakennuttajainsinööri
puh. (09) 3103 1813
puh. 040 334 5179
marko.kumpulainen@hel.fi

Hallintokunnan edustaja

Helsingin kaupunki Sosiaali- ja terveystoimi
TOINEN LINJA 4 A HKI 53
PL 6030, 00099 Helsingin kaupunki

Juhana Kuure, Johtava ohjaaja
puh. (09) 310 42665
puh. 050 402 5571
juhana.kuure@hel.fi

Pää- ja arkkitehtisuunnittelu

EDUARCH / Innovarch Oy
Linnoitustie 5, 02600 Espoo

Valtteri Suontausta
puh. 050 528 1103
Valtteri.Suontausta@innovarch.fi

Rakennesuunnittelu

Expecon Oy
Niittyläntie 5, 00620 Helsinki

Kai Palin
puh. 050 5555 793
kai.palin@expecon.fi

LVI-suunnittelu

Optiplan Oy
Mannerheimintie 105, PL 48
00281 Helsinki

Eero Nieminen
puh. 050 588 5237
eero.nieminen@optiplan.fi

Sähkösuunnittelu

Insinööritoimisto Stacon Oy
Pukimäenaukio 2, 6. krs, 00720 Helsinki

Jonne Järvinen
puh. 040 537 6594
jonne.jarvinen@stacon.fi