

Sisäilmakorjauksia

Stadin ammattiopisto, Latokartanontie 16, 00700 HKI



Peruskorjaus

Hankenro 2821P20858

Kaupunkiympäristön toimiala

Sijainti



Yhteenvedo

| | | | | | | |
|---|--|------------------------------|------------------------------|---|-----------------------------|------------|
| Hankkeen nimi Stadin ammattiopisto, Latokartanontien toimipaikka, liikuntasalin sisäilmakorjaukset | | | | Hankenumero 2821P20858 | | |
| Osoite Latokartanontie 16 | | | | Rakennustunnus (RATU) 17167 | | |
| Sijainti 38. kaupunginosa, Malmi | | | | Kohdenumero 4173 | | |
| Käyttäjä/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala | | | | Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 370 + 40 | | |
| Rakennuksen laajuustiedot | | brm ² | htm ² | hym ² | m ³ | |
| | | | 710 | | | |
| Hankkeen tarpeellisuus Toiminnalle tarpeellisia sisäilmakorjauksia | | | | | | |
| Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 4/2018 RI 102,1; THI 180,8) | | | | | | |
| | | brm ² | htm ² | hym ² | Inv.kustannusarvio (alv 0%) | |
| Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus | | | | | € | |
| Muutos / Korjaus / Perusparannus | | | 710 | | 1 620 000 € | |
| Yhteensä | | | | | 1 620 000 € | |
| Investointikustannusten jakautuminen | | | | € / brm ² | | |
| | | | | 2 281 € / 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) | | 16,93 | 3,31 | 20,24 | 14 367 | 172 403 |
| Nykyinen vuokra (htm ²) | | 16,93 | 3,31 | 20,24 | 14 367 | 172 403 |
| Toiminnan käynnistämiskustannukset 0 € | | | | | | |
| Hankkeen aikataulu Hankesuunnitelma 8/2017. Toteutus 1/2018–08/2018 | | | | | | |
| Rahoitussuunnitelma Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosille 2018–2023 talousarvion kohta 8020202 vuonna 2018 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 Julkisivu- ja sokkelikorjauksia tehdään liikuntasalirakennuksen sekä liikuntasaliin välittömästi yhteyksissä olevien viereisten tilojen ukovaippaan. Salaojia ja sadevesiä uusitaan ja rakennetaan suunnitelmien osoittamassa laajuudessa. Rakennuksen sisäpuolisia tiivistystöitä tehdään huoltoluukkujen osalta. | | | | | | |

Helsinki

Hankesuunnitelma
17.5.2087

Kohteen nimi ja osoite
Stadin ammattiopisto,
Latokartanontien toimipaikka
Latokartanontie 16
00700 HELSINKI

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 | 3 |
| 12 | Rahoitussuunnitelma | 4 |
| 13 | Väistötilat | 4 |
| 14 | Toteutus- ja hallintamuoto | 4 |

1 Hankkeen perustiedot

Stadin ammattiopisto, Latokartanontien toimipaikka, liikuntasalin sisäilmakorjaukset
Latokartanontie 16, 00700 Helsinki

Rakennustunnus: 17167

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

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Rakennus on vuonna 1965 rakennettu Helsingin Ala-Malmilla sijaitseva ammattiopisto.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

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

Toiminnalliset perustelut

Henkilökunta on kokenut sisäilmaongelmiin viittaavaa oireilua liikuntasalin eri tiloissa. Rakennuksessa on tarpeellista tehdä rakennustekniikan toimintaa parantavia muutoksia ja korjauksia.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Wise Group Oy on tehnyt rakennuksesta kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimuksen 21.12.2016.

Kuntotutkimuksessa havaittiin, että liikuntasalisiiven kellarikerroksen maanvastainen ulkoseinärakenne on kosteusvaurioitunut. Lisäksi ulkoseinärakenteen eristetilassa todettiin kosteutta. Maaperän kaadot sekä seinärakenteen ja maanpinnan asfaltin välinen rako on mahdollistanut sade- ja sulamisvesien pääsyn rakenteeseen.

Lisäksi Asiantuntijapalvelu Lukkari Oy on tehnyt salaojaverkoston ja viemäreiden sisäpuoliset TV-kuvaukset 21.3.2017.

Salaojaverkostossa havaittiin laajalti rikkoutuneita kohtia, juuririhmastoja, hiekka-/lietekertymiä ja putkiliitoksissa siirtymää sekä tukossa tai lähes tukossa olevia linjoja. Salaojaverkosto on kuvausten perusteella monin paikoin toimimaton.

Kuvausten perusteella sadevesiverkoston kunto vaihtelee laajalti.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Rakennuksessa toimii Stadin ammattiopiston Latokartanontien toimipaikka. Lisäksi liikuntasalilla on ulkopuolisten käyttäjien iltakäyttöä.

Hankkeen laajuus

Liikuntasalin ja viereisen paviljongin ympäristän salaojat korjataan ja uusitaan/lisätään suunnitelmien osoittamassa laajuudessa. Kaivuutöiden yhteydessä sokkelirakenteeseen tehdään rakenteellisia korjauksia sekä vedeneristyksen parannustoimenpiteitä.

Salaojatöiden yhteydessä myös sadevesiverkostoa korjataan, parannetaan ja uusitaan tarvittavin osin suunnitelmien osoittamassa laajuudessa.

Julkisivun tiilimuuraukseen tehdään paikallisia korjaustoimenpiteitä palauttavana saneeruksena.

Ulkovaipan sisäpuolella tehdään paikallisia tiivistystöitä.

Rakennustekniset työt:

- ks. viitesuunnitelmat

LVI-tekniset työt:

- ks. viitesuunnitelmat

Laatutaso

Rakenteet ja salaoja-/sadevesijärjestelmät korjataan kosteusongelmien poistamiseksi.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Kohteessa on täysipäiväinen normaali käyttö päällä rakennustöiden ajan. Lisäksi liikuntasalirakennuksessa sijaitsee kaksi asuntoa, joiden asukkaat asuvat asunnoissa rakennustöiden ajan.

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 syntymisen 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 tyypit ja sijainnit.

8 Rakentamiskustannukset

Hankkeen kokonaiskustannus on 1 620 000 € alv 0 % (Kust.taso 4/2018 RI 102,1; THI 184,7)

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeella ei ole vuokravaikutusta.

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 8/2017
- toteutussuunnittelu 9/2017
- rakentaminen; ulkotyöt 1/2018 - 08/2018

- rakentaminen; sisäpuolen tiivistystyöt 07/2018 - 08/2018

12 Rahoitussuunnitelma

Talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosille 2018–2023 talousarvion kohta 8020202 vuonna 2018 toteutettava hankkeena.

13 Väistötilat

Väistötiloja ei tarvita, sillä rakennuksen toimintaa ei häiritä. Sisäpuolen työt toteutetaan kesäloma-aikana.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Latokartanontie 16 toimipaikka on kaupunkiympäristön toimialan omistuksessa. Kaupunkiympäristön toimiala vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta

Liite 1

Tilaaja

HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristön toimiala
Elimäenkatu 5

PL 1540, 00099
Helsingin kaupunki

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

Hallintokunnan edustaja

Helsingin kaupunki Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Mari Pohjanpelto, Koulutuspäällikkö, Sosiaali- ja terveysalan perustutkinto
puh. (09) 310 83269
puh. 050 5523053
mari.pohjanpelto@edu.hel.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

Valvonta

Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy
Panuntie 6, 00610 Helsinki

Juha Sorsa
puh. 044 7799 223
juha.sorsa@valvontakonsultit.fi

Mika Tulonen
puh. 044 7799 297
mika.tulonen@valvontakonsultit.fi