

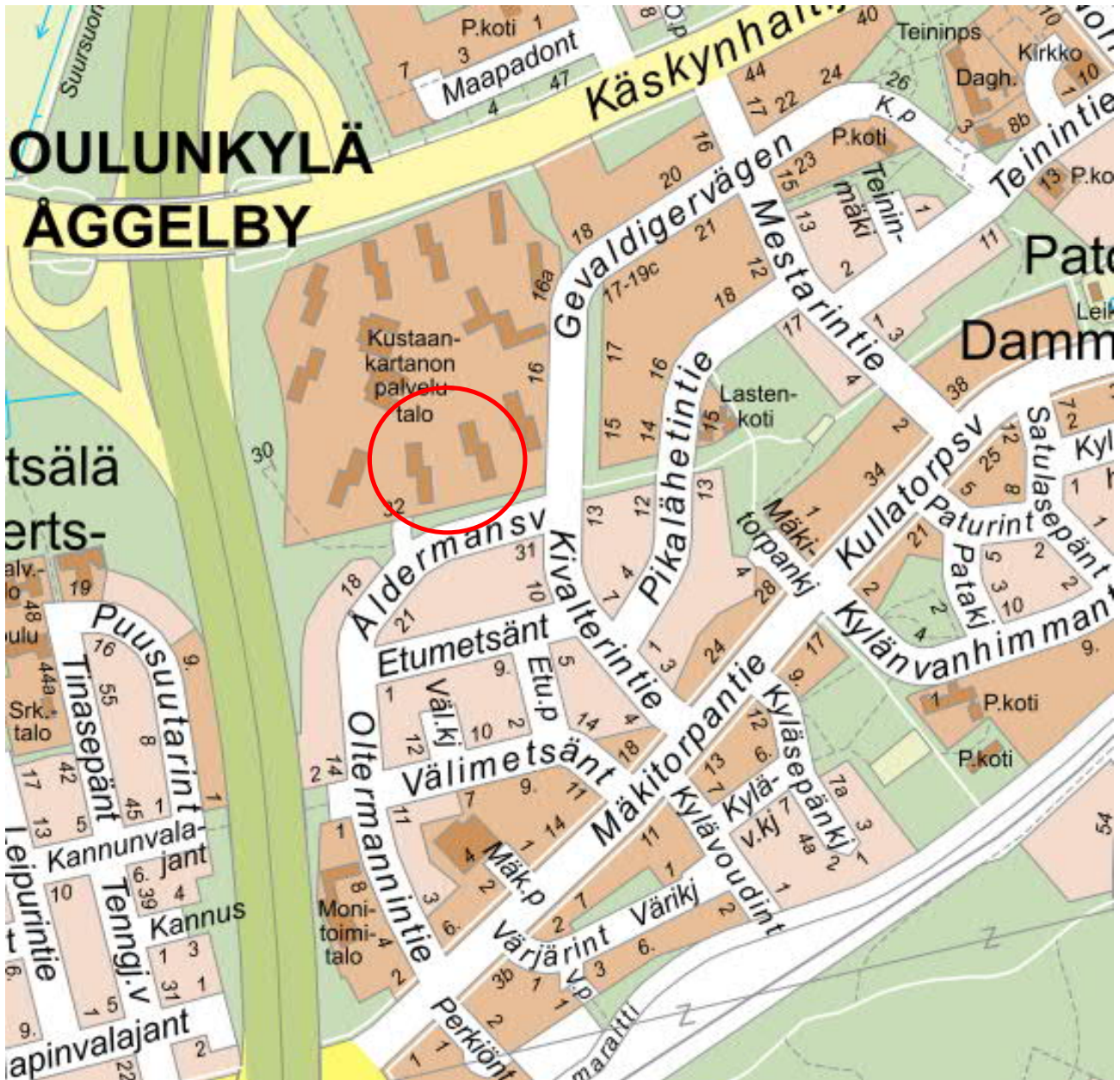
Kustaankartanon seniorikeskus Oltermannintie 32, 00620 Helsinki



B ja C rakennusten automaattinen sammutusjärjestelmä

Hankenro 2821P51491

Sijainti





Hankesuunnitelma
10.8.2023

Kustaankartanon seniorikeskuksen B
ja C rakennusten automaattinen
sammutusjärjestelmä
Oltermannintie 32
00620 Helsinki

Yhteenveto

Hankkeen nimi Kustaankartanon seniorikeskuksen B ja C rakennusten automaattinen sammutusjärjestelmä				Hankenumero 2821P51491				
Osoite Oltermannintie 32, 00620 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 7216 B-talo, 7217 C-talo				
Sijainti Kaupunginosa 28 Oulunkylä				Kiinteistöobjekti 4240				
Käyttäjä/toiminta SoTePe, Seniorikeskus				Tilapaikat				
Rakennuksen nykyiset laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²		m ³		
B ja C rakennukset yhteensä		6762	5478			20514		
Hankkeen tarpeellisuus Pelastuslaitoksen määräys (HEL 2020-010758 T 09 00 00) varustaa rakennukset automaattisella sammutusjärjestelmällä								
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 4/2023 RKI 110,2; THI 202,6)								
		brm ²	htm ²	hym ²		Inv.kustannusarvio (alv 0 %)		
Perusparannus		6762	5478			€		
Yhteensä		6762	5478			850 000 €		
Investointikustannusten jakautuminen						126	€ / brm ²	
						155	€ / htm ²	
							€ / asiakas	
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle								
	po/iv	po/tv	mv/	yp	yk.	yht	yht	yht
	€/htm ² /kk	€/htm ² /kk	€/htm ² /kk	€/htm ² /kk	€/htm ² /kk	€/htm ² /kk	€/kk	€/v
Tuleva vuokra (5438 htm ²)	11,13	1,01	0,58	6,69	0,67	20,08	109 991	1 319 895
Nykyinen vuokra (5438 htm ²)						19,16	104 192	1 250 304
Toiminnan käynnistämiskustannukset								
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 1/2023–4/2023, rakentamisen valmistelu 5/2023–6/2023, rakentaminen 6/2023–10/2023								
Rahoitussuunnitelma Hankkeen alustava rahoitusvaraus 500 000€								
Väistötilat Väistötilojen tarve hoidetaan seniorikeskuksen sisäisillä muutoilla						Väistötilojen vuokra 0 €		
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen Helsingin kaupungin asunnot Oy. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.								
Lisätiedot								

Sisällysluettelo

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

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Kustaankartanon seniorikeskuksen B ja C rakennusten sprinklerijärjestelmä
Osoite:	Oltermannintie 32, 00620 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 28, Oulunkylä, kortteli 28169, tontti 8552
Nykyinen laajuus:	6762 brm ²
Hankenumero:	2821P51491
Kiinteistöobjekti:	4240
Rakennustunnus (RATU):	B talo 7216, C talo 7217

Rakennukset omistavat Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle. Rakennukset siirtyvät Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle vuoden 2023 alussa. Rakennuksessa toimii seniorikeskus.

Tämä hankesuunnitelma koskee seniorikeskuksen B ja C rakennuksiin rakennettavaa automaattista sammutusjärjestelmää. Automaattinen sammutusjärjestelmä toteutetaan sprinklerijärjestelmänä.

Hanke toteutetaan pelastuslaitoksen määräyksestä varustaa Kustaankartanon seniorikeskuksen B, C ja H rakennukset automaattisella sammutusjärjestelmällä 31.12.2023 mennessä (Pelastuslaitoksen pöytäkirja HEL 2020-010758 T 09 00 00). Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala vastaa B ja C rakennusten automaattisen sammutusjärjestelmän toteutuksesta ja Helsingin kaupungin asunnot Oy vastaan H rakennuksen toteutuksesta.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Kustaankartanon seniorikeskus toimii ympärivuorokautisen palveluasumisen ryhmäkoteja, pitkäaikaisen laitoshoidon osastoja. lyhytaikaisen hoidon osasto, arviointi- ja kuntoutusosasto, kriisiosasto, päivätoimintayksiköt ja palvelukeskus. Hankkeeseen kuuluvissa B ja C rakennuksissa sijaitsee pitkäaikaisen laitoshoidon osastoja.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Kustaankartanon seniorikeskuksen automaattisella sammutusjärjestelmällä parannetaan asukkaiden ja henkilökunnan turvallisuutta lisäämällä rakennuksesta poistumisaikaa tulipalo sattua. Hanke liittyy Helsingin kaupungin pelastuslaitoksen määräykseen HEL 2020-010758 T 09 00 00 varustaa rakennukset automaattisella sammutusjärjestelmällä vuoden 2023 loppuun mennessä.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Rakennuksissa toimii ympärivuorokautinen seniorikeskus, jossa asutaan ja työskennellään ympäri vuorokauden. Seniorikeskuksen asukkailla saattaa olla liikuntarajoitteita sekä muistisairauksia.

Hankkeen laajuus

Hanke käsittää B rakennuksen 3380 brm² ja C rakennuksen 3382m².

Rakennukset liitetään alueella olevaan sprinklerijärjestelmän runkoputkeen. Sprinklerijärjestelmän runkoputki kulkee rakennusten alla olevassa huoltotunnelissa. Sprinklerijärjestelmä runkoputki kiertää rengasmaisesti kaikkien rakennusten läpi, jolloin muutostyöt runkojohtoon eivät vaaranna muiden rakennusten sprinklerijärjestelmän toimintaa.

Sprinklerijärjestelmä suunnitellaan ja toteutetaan automaattisia sammutusjärjestelmiä koskevien lakien, asetus, ohjeiden ja standardien mukaisesti.

Sprinklerijärjestelmässä rakennetaan hälytysventtiilit rakennusten kellarikerrokseen, jotka liittyvät huoltotunnelissa kulkevaan sprinkleri runkoputkeen. Rakennuksien kaikki tilat sprinklataan standardien mukaisesti.

Hankkeessa huomioidaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:n teettämän haitta-ainetutkimukset tulokset ja niiden aiheuttamat toimenpiteet turvallisen ja terveellisen lopputuloksen varmistamiseksi.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennuksissa säilytetään rakentamisen aikana asukkaiden omaisuutta, joka edellyttää erityisiä puhtaanapitovaatimuksia ja hyvää työaikaista suojausta.

6 Ekologisesti kestävä rakentaminen

6.1. Ekologisesti kestävä rakentamisen tavoitteet

Hankkeessa toteutettava sprinklerijärjestelmä on suunniteltu siten, että se on toimiva myös mahdollisen peruskorjauksen jälkeen ilman suurempia toimenpiteitä.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Sprinklerijärjestelmän toteuduttua Kustaankartanon seniorikeskuksen asukkaiden, henkilökunnan ja vierailijoiden turvallisuus paranee mahdollisen tulipalon sattuessa.

Hankkeen riskit

Rakentamisaikataulu. Hankkeen valmistuminen vaikuttaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n H rakennuksen sprinklerihankkeen aloitukseen.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 4/2023 RI = 110,2; THI = 202,6 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 850 000 € (126 €/brm²).

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen vuokra vaikutus käyttäjälle on lisävuokrana 0,92 €/m²/kk

10 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- hankesuunnittelu 11/2022–1/2023
- toteutussuunnittelu 2/2023–4/2023
- rakentamisen valmistelu 5/2023
- rakentaminen 6/2023–10/2023

11 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

12 Väistötilat

Kustaankartanon seniorikeskuksen asukkaat siirtyvät seniorikeskuksen muihin rakennuksiin siten että sprinklerijärjestelmä voidaan rakennetaan tyhjässä rakennuksessa. Sprinklerijärjestelmä rakennetaan rakennuskerrallaan. Hankkeen jälkeen B ja C rakennuksiin siirtyy väistöön H rakennuksen asukkaat, jossa alkaa Helsingin kaupungin asunnot Oy toteuttama sprinklerijärjestelmän rakentaminen.



Hanke ei vaadi seniorikeskuksen ulkopuolisia väistötiloja.

13 Toteutus- ja hallintamuoto

Rakennuksen omistaa Helsingin kaupungin asunnot Oy. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.