

Pakilakoti Helsingin Seniorisäätiö **Heinämiehentie 2 ja Suovakuja 1 , 00660 Helsinki**



Pakilakoti, sisäilmakorjaukset

Hankennumero
2821P51291

Kaupunkiympäristön toimiala
Sosiaali- ja terveystoimiala



Yhteenveto

Hankkeen nimi Pakilakoti sisäilmakorjaukset				Hankenumero 2821P51291	
Osoite Heinämiehentie 2 ja Suovakuja 1, 00660 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) Heinäatalo 13988 / Suovatalo 13983	
Sijainti Suovatalo Kaupunginosa 34 Pakila, kortteli 125, tontti 1, Heinätalo kortteli 126, tontti 10				Kohdenumero 4701	
Käyttäjät/toiminta Sosiaali- ja terveystoimiala, vanhusten palvelukeskus				Asiakaspaikat	
Rakennuksen laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³
			11 000		
Hankkeen tarpeellisuus Tilojen käyttäjät ovat kokeneet oireilua eripuolilla rakennuksia. Lisäksi rakennuksissa on esiintynyt useampia vesikattovuotoja. Lisäksi suovatalossa on esiintynyt paikallisia viemäri- ja kosteusvaurioita märkätiloissa.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 5/2019 RI 103,9; THI 184,9)					
		brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus					€
Muutos / Korjaus / Perusparannus			11 000		3 400 000 €
Yhteensä					€
Investointikustannusten jakautuminen					€/ brm ²
				310	€/ 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)	12,31	5,49	17,8	195 800	2 349 600
Nykyinen vuokra (htm ²)	11,72	4,15	15,87	174 579	2 094 948
Toiminnan käynnistämiskustannukset Hankkeella ei ole käynnistämiskustannuksia					
Hankkeen aikataulu 3/2018 – 7/2021					
Rahoitussuunnitelma Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista					
Väistötilat Väistöt suoritetaan talon sisäisinä siiroina siten että tehdän osasto tai kaksi kerrallaan				Väistötilojen kustannus -	
Toteutus- ja hallintamuoto Rakennuksen omistaa Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala. Hankkeen toteutusvastuu on kaupunkiympäristön toimialalla.					
Lisätiedot					

Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet (liitetään hankesuunnitelmaan)

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

1 Hankkeen perustiedot

Pakilakoti Helsingin Seniorisäätiö
Heinamiehentie 2 ja Suovakuja 1
00660 Helsinki

Kohdenumero: 4701

Rakennustunnus: 13988 (Heinätaalo), 13983 (Suovatalo)

Kohteen omistaja: Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristötoimiala, Rakennukset ja yleiset alueet

Pakilakoti Helsingin Seniorisäätiö käsittää kaksi erillistä eri vuosina valmistunutta kiinteistöä (Suovatalo ja Heinätaalo). Kiinteistöt ovat yhteydessä toisiinsa kellarikerroksessa maan alla kulkevan yhdyskäytävän kautta.

Heinätaalo on rakennettu vuonna 1969 ja sen kerrosala on 3 261 m². Rakennuksessa on kolme maanpäällistä kerrosta sekä paikalliselle alueelle rajoittuva kellarikerros. Kellarikerros sijaitsee Suovatalon puoleisessa päässä yhdyskäytävän yhteydessä. Yhdyskäytävä ja kellaritilat on rakennettu Suovatalon rakentamisen yhteydessä vuonna 1985.

Korjaustoimenpiteet koostuvat pääosin rakenteiden ilmatiiviyden parantamisesta sekä paikallisten kosteusvaurioiden korjaamisesta.

Suovatalo on rakennettu vuonna 1985 ja kerrosala on noin 7500 m². Rakennuksessa on kolme maanpäällistä kerrosta kellarikerroksen lisäksi. Rakennus on jaettu 1.-3. kerroksissa yleiseen tilaan ja neljään pienkotiin: A, B, C ja D.

Korjaustoimenpiteet koostuvat pääosin rakenteiden ilmatiiviyden parantamisesta sekä paikallisten kosteusvaurioiden korjaamisesta.

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Kohteen rakennukset sijaitsevat Helsingin Länsi-Pakilassa.

Heinätaalon tontti on yleiselle rekentamiselle varatulla tontilla.

Suovatalo sijaitsee Opetus- ja sosiaalitoimintaapalvelvien rekennusten korttelialueella

Alkuperäinen asemakaava on vuodelta 1955 numerolla 3676. Voimassa oleva asemakaava on asemakaava nro 7910, joka on vahvistettu 27.4.1979. Rakennukset eivät ole suojeltuja.

Heinätaalon rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Vesa Huolman ja se on valmistunut vuonna 31.12.1970.

Suovatalon suunnittelijana on toiminut Arkkitehtitoimisto Björkstam, Heino ja Kostianen Ky ja se on valmistunut vuonna 1986. Samalla tehtiin myös heinätaalon ja suovatalon välinen yhdyskäytävä.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Toiminnalliset perustelut

Toimijan on ajateltu toimivan tiloissa vielä viiden vuoden ajan. Toiminta ajan turvaamiseksi korjaukset ovat välttämättömiä.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Vesikatojen kunto on huono ja ne ovat aiheuttaneet alapuolelle vesivahtinkoja. Niiden korjaamatta jättäminen aiheuttaisi ison riskin rakennuksen kunnolle seuraavien vuosien aikana.

Myös tiloissa olevat pienemmät vauriot pilaavat rakenteita ja niiden aiheuttamat mikrobivauriot aiheuttavat käyttäjille altistumisriskin mikäli vaurioita ei korjata.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Hankkeen laajuus

Koko kiinteistöt sekä niiden vesikatot.

Laatutaso

Uusitaan nykyistä tasoa vastaavilla tuotteilla tai nopeammin toteutettavilla mutta arvoltaan vastilla tuotteilla.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Tiloille asettaa erityisvaatimuksia lähinnä palvelurakennuksen asiakaskunta.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hankkeelle ei ole asetettu ympäristötavoitteita.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Rakenne- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus. Sisäilmatutkimuksen yhteydessä selvitettiin myös ilmanvaihtoa ja automaatiojärjestelmää. Kenttätyöt tehty 4.4-28.5.2018.

Tutkimusselostuksen luonnos valmistunut 14.6.2018, joka sisältää **altistumisolosuhteiden arvioinnin**.

Julkisivujen kuntotutkimus ja vesikaton korjaustarveselvitys. Kenttätyöt tehty 24.4-14.6.2018. Tutkimusraportin luonnos valmistunut 24.6.2018.

LVV-Putkistojen kuntotutkimus. Kenttätyöt tehty 7-14.5.2018. Raportin luonnos valmistunut 12.6.2018. Valmis raportti päivätty 31.8.2018.

Haitta-ainetutkimus käynnissä raportointivaiheessa. Kenttätyöt on tehty ja osa analyysituloksista on saatu.

Hankkeen riskit

Toistia tehdään vesikatolla. Vesikatteen kunto on iso riski rakennukselle. Kastuneiden rakenteiden kuivatuksella on vaikutuksia toteutusaikatauluun.

8 Rakentamiskustannukset

Kustannusarvion mukaan hankkeen rakentamiskustannukset kustannustasossa 5/2019 RI = 103,9; THI = 184,9 ovat arvonlisäverottomana yhteensä 3 400 000 €.

Tilakustannus käyttäjälle

Korjaus- ja muutostöiden jälkeinen sisäisen vuokrauksen periaatteella (Khs 14.12.2015) määritelty kokonaisvuokra on 17,8 euroa/m²/kk koostuen 12,31 euron/m²/kk pääomavuokrasta ja 5,49 euron/m²/kk ylläpitovuokrasta. Kokonaisvuokra on yhteensä 195 800 euroa/kk ja 2 349 600 euroa/vuosi.

Vuokranmääräytymisperusteena on koko kiinteistön huoneistoala 11 000 htm². Vuokraperusteena on 3%:n tuottovaatimus, Vuokra-arvio perustuu enimmäiskustannukseen. Lopullinen vuokra tarkistetaan toteutuneiden rakennuskustannusten mukaan.

Ylläpito ja käyttötalous

Hankkeella ei ole ylläpito ja käyttötalouskustannuksia.

9 Hankkeen aikataulu

Hankkeen alustava aikataulu on seuraava:

- Hanke- ja toteutus suunnittelu 03/2018 – 06/2019
- Rakentamisen valmistelu: 10/2018 – 11/2018
- Rakentaminen: 11/2018 – 7/2021

10 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamisohjelman alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista

Väistötilat

Tarvetta erillisille väistötiloille ei ole.

11 Toteutus- ja hallintamuoto

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

.

Suunnittelutyöryhmä

Liite 1

Tilaaaja

HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö | Rakennuttaminen
PL 58223 (Elimäenkatu 5)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

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

Hallintokunnan edustaja

HELSINGIN KAUPUNKI
Sosiaali- ja terveystoimi
Hallinto / Tukipalvelut / Tilapalvelut
PL 6030 (käyntiosoite: Kallion virastotalo, Toinen Linja 4 A, 10.krs, 00500 Helsinki)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyttäjän edustaja

Helsingin Seniorisäätiö sr
Schildtinpolku 6
00440 HELSINKI

PIIA PALVIAINEN Hoitotyön johtaja
tel 020 7718 752
s-posti: piia.palviainen@seniorisaatio.fi

Rakennuttajakonsultti

Rakennuttajatoimisto Valvontakonsultit Oy
Panuntie 4, 00610 Helsinki

Jouni Jauhiainen, Projektipäällikkö
puh. 044 7799 239
jouni.jauhiainen@valvontakonsultit.fi

Pää- ja arkkitehtisuunnittelu

RAK ja kuntotutkimukset

Hanna Tuovinen
Vahanan Rakennusfysiikka Oy
Linnoitustie 5,
02600 Espoo
040 826 6756
hanna.tuovinen@vahanen.com

Rakennesuunnittelu

Sei Wha Vou (RAK) Asiantuntija, Ins. (AMK)
Vahanan Rakennusfysiikka Oy
Linnoitustie 5,
02600 Espoo
044 7688 293
wha.vou@vahanen.com

Simo Kinnunen (RAK)
Vahanan Rakennusfysiikka Oy
Linnoitustie 5,
02600 Espoo 044 778 8607
simo.kinnunen@vahanen.com

LVI-suunnittelu

Veli Niskanen (LVI)
Vahanan Talotekniikka Oy
Linnoitustie 5,
02600 Espoo
044 768 8397
veli.niskanen@vahanen.com

Sähkösuunnittelu

Siinto Kangas (sähkö)
Vahanan Talotekniikka Oy
Linnoitustie 5,
02600 Espoo
044 778 8690
siinto.kangas@vahanen.com

Joonatan Luukka (RAU)
Vahanan Talotekniikka Oy
Linnoitustie 5,
02600 Espoo
050 910 5545
joonatan.luukka@vahanen.com

Tekniset avustajat

Satu Rötö (tekninen avustaja)

Vahnen Talotekniikka Oy

Linnoitustie 5,

02600 Espoo

044 768 8202

satu.rotko@vahanen.com

Kristiina Pussinen (tekninen avustaja)

Vahnen Talotekniikka Oy

Linnoitustie 5,

02600 Espoo

044 768 8366 Kristiina.Pussinen@vahanen.com