

TARVESELVITYS- HANKESUUNNITELMA PERUSPARANNUS

MYYRMÄEN TOIMINTAKESKUS SOLKIKUJA 8B



21.6.2022

Hankevalmistelu, rakennuttaja-arkkitehti Sini Koskinen (03/22 saakka)
ja rakennuttaja-arkkitehti Heidi Kivistö (05/22 alkaen)



**Vantaa
Vanda**

SISÄLLYSLUETTELO

1. HANKETIETOKORTTI	6
2 YHTEENVETO	7
3 HANKKEEN PERUSTEET	7
3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan.....	7
3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen	8
3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen(toimitilaverkkoselvitykset)	8
3.4 Kuntoarvio, sisäilma-, kosteus-, haitta-aineselvitykset	9
3.5 Aiemmat päätökset ja selvitykset	9
4 RAKENNUKSEN KUNTO.....	9
5 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET	13
5.1 Tilojen toiminnan kuvaus	13
5.1.1 Eri toimintojen tila.....	13
5.1.2. Yhteiset tilat.....	16
5.1.3 Henkilökunnan tilat	18
5.1.4 Pesu- ja wc-tilat.....	18
5.1.5 Ateriapalvelun tavoitteet.....	19
5.1.6 Siivoustilat	20
5.1.7 Jätehuollon tilat	20
5.1.8 Väestönsuojatilat.....	21
5.1.9 Pihan vaatimukset.....	21
5.1.10 Muuta	21
5.2 Tilaohjelma	21
RAKENNUS	22
6.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset.....	22

6.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet.....	22
6.0.2 Tilatehokkuustavoite.....	23
6.0.3 Muuntojoustovaatimus	23
6.0.4 Ääniolosuhteet	24
6.0.5 Palotekniset vaatimukset.....	24
6.0.6 Sisäilmataavoitteet	24
6.1 Arkkitehtoniset tavoitteet	24
6.2 Esteettömyystavoitteet	24
6.3 Rakennetekniset tavoitteet	27
6.4 LVIA-tekniset tavoitteet.....	29
6.4.1 Lämmitys ja jäähdytys	30
6.4.2 Vesi ja viemäri	31
6.4.3 Ilmanvaihto.....	32
6.4.4 Automaatio	33
6.4.5. Huoltokirja	33
6.5 Sähkötekniset tavoitteet	33
Yleistä	33
6.5.1 Aluesähköistys ja liittymät	34
6.5.2 Sähkönjakelu ja keskukset	34
6.5.3 Johtotiet.....	35
6.5.4 Johdot ja niiden varusteet	35
6.5.5 Valaistusjärjestelmät	35
6.5.6 Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta).....	36
6.5.7 Yhteisantennijärjestelmä	36
6.5.8 Äänentoisto- ja AV-järjestelmä.....	36
6.5.9 Keskuskellojärjestelmä.....	36
6.5.10 LE-WC-hälytysjärjestelmä	37
6.5.11 Soittokellot ja sisäänpyyntölaitteet.....	37
6.5.12 Kiinteistöautomaatiojärjestelmä.....	37
6.5.13 Rikosilmoitusjärjestelmä.....	37
6.5.14 Videovalvontajärjestelmä	37
5.5.15 Henkilöturvajärjestelmä.....	37
5.5.16 Hätälukitusjärjestelmä	37
5.5.17 Sähköiset ovilukitukset ja kulunvalvontajärjestelmä	37
6.5.18 Merkki- ja turvalaistusjärjestelmä.....	37
6.5.19 Palohälytysjärjestelmä.....	37

6.5.20 Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä.....	38
6.5.21 Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät.....	38
6.6 Toteutukseen liittyvät tavoitteet	38
7 TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA.....	38
7.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta	38
7.2 Rakennuspaikan ominaisuudet	38
7.3 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet.....	39
8. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE.....	39
9. VÄISTÖTILATARVE	40
10. KUSTANNUKSET	40
10.1 Rakennuskustannukset	40
10.2 Käyttökustannusennuste	40
10.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste.....	40
11 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU	41
12 TYÖTURVALLISUUSASIAT	41
13 RISKIT.....	41
14 HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ.....	41

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue /
Toimialajohtamisen palveluyksikkö / Hankevalmistelu

21.6.2022

Rakennuttaja-arkkitehti / Sini Koskinen (03/2022 saakka) ja Rakennuttaja-arkkitehti
/ Heidi Kivistö (05/2022 alkaen)

Liitteet:

- Liite 1: Sijaintikartta
- Liite 2: Ilmakuva
- Liite 3: Asemakaavaote ja määräykset
- Liite 4: Tilaohjelma ja muutoskaaviot
- Liite 5: Havat riskikartta
- Liite 6: Tavoitehintalaskelma

Oheismateriaalit:

- Vantaan kaupungin tilakeskuksen ohjeita suunnittelijoille
- Tilakortit
- Vantaan kaupungin tilakeskuksen LVIA- suunnitteluohjeet

1. HANKETIETOKORTTI

Projektin VD-luku / vuosiluku

Kohteen nimi: Myyrmäen toimintakeskus						
Tarpeen kuvaus: Rakennuksen peruskorjaus, sekä toiminnallisuuden parantaminen						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Paimenentien tiloille ei löytynyt korvaavia tiloja						
Tarpeen perustelut: Kehitysvammaisten päivätoiminnan ostopalvelun määrää on jouduttu viime vuosina kasvattamaan koska Paimenentiellä sijainnut toimintakeskus jouduttiin vuonna 2016 sulkemaan rakennuksen korjaustarpeiden vuoksi, eikä korvaavia tiloja toiminnalle ole löytynyt.						
Käyttäjätöimiala(t): Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala						
Kaupunginosa: Myyrmäki	Kiinteistötunnus: 92-15-533-1			Tontin pinta-ala: 12022 m2		
Osoite ja tontti: Solkikuja 8b	Kaavatiedot: 000514 (1986)			Rakennusoikeus: m2		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)	brm²	htm²	hym²	Investointikustannus (KL 113.5, alv 0%)		
				€	€ / brm²	€ / htm²
Uudisrakennus						
Laajennus / lisärakennus						
Muutos / peruskorjaus	1305	1157	880	2 990 000	2291	2584
Hankkeen tilapaikkamäärä						
Investointikustannus tilapaikkaa kohden				€ / tilapaikka		
Väistötilan tarve: Väistötila tarvitaan peruskorjauksen ajaksi						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: 3M€						
Hankkeen toteutusaikataulu: valmistuminen 2024						
Ylläpitokustannukset € / v (alv 0 %): 67 060						
Toimintakustannukset käyttäjätöimialalle € / v (alv 0 %):						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen € (alv 0 %):						
Vuokra-arvio käyttäjätöimialalle:						
Tuleva vuokra				19,92 € / m ² / kk (alv 0 %)		
Vuokravaikutus	€ / kk			276 588 € / v		
Vuokravaikutus/tilapaikka	€ / kk					
Laatija (t): Sini Koskinen (03/2022 saakka), Petri Kokkonen, Tiina Lauhde, Heidi Kivistö (05/2022 alkaen)				Päivämäärä: 21.6.2022		

2 YHTEENVETO

Myyrmäen toimintakeskuksen tarveselvitys-hankesuunnitelma.

Kohde sijaitsee osoitteessa Solkikuja 8b, Myyrmäki.

Rakennus on kaksikerroksinen ja valmistunut vuonna 1987.

Tavoitteena on toiminnallisesti ja liikenteellisesti toimiva tilaratkaisu. Toiminnot sijoitetaan ja niille varataan tilat oikeissa keskinäisissä suhteissa. Liikenteellisesti tilajako toteutetaan siten, että vältetään umpiperiä ja siten, etteivät toisiinsa liittyvien toimintojen väliset etäisyydet muodostu liian pitkiksi.

Tarveselvitys-hankesuunnitelman mukaan tavoitehinta on 2 990 000 € (alv 0 %), KL 113.5 (6/22).

3 HANKKEEN PERUSTEET

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Myyrmäen toimintakeskuksessa järjestetään työ- ja päivätoimintaa vantaalaisille 16-65 -vuotiaille vammaispalvelun asiakkaille kehitysvammaisten erityishuoltolain ja sosiaalihuoltolain perusteella. Toiminnan avulla tuetaan asiakkaiden toimintakykyä ja arjen hallintaa sekä vahvistetaan elämänhallintataitoja. Jokainen toimintakeskuksen asiakas kuuluu omaan pienryhmään, jossa on oma ohjaaja. Ryhmien ohjaajat laativat yhdessä ryhmäläisen kanssa tarkoituksenmukaisen päiväohjelman, joka tähtää kullekin henkilölle laadittujen yksilöllisten tavoitteiden toteutumiseen. Toimintakeskuksessa järjestetään toimintaa arkipäivisin klo 7-17 välillä. Toimintakeskuksen palvelualueena on koko Vantaa.

Peruskorjauksen myötä toimintakeskuksen tilat saadaan asianmukaisiksi ja tilat tehokkaaseen ja tarpeenmukaiseen käyttöön. Tällä hetkellä rakennuksessa paljon hukkatilaa tai sellaista tilaa, joka ei enää vastaa nykytarpeita. Peruskorjauksen myötä asiakasmäärän nosto on mahdollinen nykyisin resurssein noin 10 asiakkaalla. Nykyinen asiakasmäärä päivittäin on noin 35-45 ja henkilöstömäärä 14. Tilojen laajennuksella asiakaspaikkamäärää saadaan kasvatettua ilman, että henkilöstön määrää joudutaan merkittävästi kasvattamaan. Alustavasti henkilöstömäärän noston suunnitelma on kaksi ohjaajaa, jotta saataisiin uudistetut tilat tehokkaaseen käyttöön. Tällöin uusia asiakkaita voidaan ottaa palvelun piiriin 10-15 asiakasta / päivä asiakkaiden palveluntarve huomioiden. Asiakasmäärän noston myötä palvelujen osto palveluntuottajilta vähenee.

Vuonna 2020 vanhus- ja vammaispalveluissa vammaisten palvelujen kehittämisstrategiatyöryhmässä analysoitiin työ- ja päivätoiminnan järjestämistä omana toimintana tai ostopalveluna. Kustannusten vertailu toteutettiin vuoden 2019 Kuusikko raporttiin kerättyjen tietojen perusteella. Omana toimintana järjestettynä kehitysvammaisten päivätoiminta maksaa n. 9 184,09 €/ asiakas/ vuosi. Ostopalveluna tuotettuna kustannus/ asiakas on n. 18 054, 47 €/vuosi. Oman toiminnan lisääminen on kustannustehokasta.

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Vantaan väestö kasvaa voimakkaasti 2020-luvulla koko Vantaalla. Vantaan virallisen väestöennusteen mukaan Vantaan väkiluku kasvaa vuoden 2021 alun 237 231 asukasmäärästä vuoteen 2030 46 000 asukkaalla. Kasvua tapahtuu lähes kaikissa ikäluokissa.

Voimakas väestön kasvu lisää myös erityisryhmien, kuten kehitysvammaisten asiakkaiden, palveluntarvetta. Kehitysvammalain mukaisten asiakkaiden määrä suhteessa Vantaan asukaslukuun oli 0,5% vuonna 2020 (Kuuden suurimman kaupungin vammaisten palvelujen ja kustannusten vertailu 2020, Kuusikko työryhmän julkaisusarja 3/2021). Mikäli osuus pysyy samana, kasvaa kehitysvammalain mukaisten asiakkaiden määrä Vantaalla hieman yli 200 asiakkaalla, mikä vastaa n. 20% kasvua.

Erityisen suuri väestön lisäys kohdistuu Myyrmäen suuralueeseen, jossa väestömäärän arvioidaan kaupungin virallisessa väestöennusteessa kasvavan yli 9000 asukkaalla 2020-luvun aikana. Tämä tarkoittaisi noin 50 uutta kehitysvammalain mukaista asiakasta vuosina 2021-2030.

3.3 Esiselvitykset / vaihtoehtoiset tilanhankintatavat / muiden palvelutarpeiden yhdistäminen(toimitilaverkkoselitykset)

Vantaalla vammaisten päivätoimintaa ja työllistymistä tukevaa toimintaa järjestetään kaupungin omana palvelutuotantona Myyrmäen ja Malminiityn toimintakeskuksessa sekä neljässä pienemmässä yksikössä (Käenkukan, Ruukkukujan ja Tavitian toimintayksiköt ja Kädentaitopaja Kapussi). Työllistymistä tukevaa toimintaa järjestetään myös työvalmennus Virtaamon ja Luotsaamon toimesta. Koivukylän suuralueella, Paimenentiellä sijainnut toimintakeskus jouduttiin sulkemaan vuonna 2016 siellä ilmenneiden korjaustarpeiden vuoksi. Asiakkaat ja henkilöstö siirtyivät väistötiloihin Hevoshaan kouluun, josta kuitenkin jouduttiin luopumaan pian sisäilmaongelmien vuoksi. Paimenentien toimintakeskuksen korjauksia ei enää jatkettu. Hevoshaasta asiakkaat ja henkilöstö siirtyivät muihin yksiköihin ja uusia korvaavia tiloja ei toiminnalle löydetty/osoitettu. Tarve korvaaville tiloille todetaan Vantaan kaupungin palveluverkkosuunnitelmassa 2018-2027. Oman palvelutuotannon

tilanne on vaikeutunut tilanahtauden vuoksi. Ostopalveluiden määrä on tällöin kasvanut. Yhden toimintakeskuksen vajuus on vaikuttanut olennaisesti omaan palveluntuotantoon. Myyrmäen peruskorjauksella pystytään osittain korjaamaan tilannetta.

3.4 Kuntoarvio, sisäilma-, kosteus-, haitta-aineselvitykset

Asbesti- ja haitta-ainetutkimus Sweco Oy	16.8.2021
Salaojaverkoston kuntotutkimus Ramboll Finland Oy	29.6.2021
Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus Sweco Oy	8.10.2021

3.5 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Paimenentien toimintakeskuksen korvaavia tiloja ei ole löytynyt/osoitettu. Asiakasmäärien kasvu ja nykyisten toimintakeskusten täytyminen entisillä Paimenentien asiakkailta on lisännyt ostopalveluiden tarvetta.

4 RAKENNUKSEN KUNTO

Rakennus on kaksikerroksinen ja valmistunut vuonna 1987. Kellarikerroksessa on 1.kerrosta suppeammin käyttötiloja, osa kerrosta on korkeaa alustatilaa. Kellarikerroksessa sijaitsee uima-allas, joka poistuu käytöstä perusparannuksen myötä

Rakennus on perustettu teräsbetonipaalujen varaan. Paalujen päällä on teräsbetoniset jatkuvat anturat. **Perustukset ovat kunnossa.**

Rakennus on salaojitettu. Salaojaverkosto on kuntotutkimuksen mukaan alkuperäinen. Salaojaputket ovat muovisia salaojaputkia ja tarkastuskaivot betonisia valurautakannellisia kaivoja. Osa kaivoista on asfaltin alla. Salaojissa on vähäisiä muodonmuutoksia ja kertymiä. Perusvesikaivon putkissa havaittiin runsaasti kertymiä. Salaojatutkimuksessa havaittiin yksi tukossa oleva salaojaputki. Osaa salaojaverkostosta ei kuntotutkimuksessa pystytty tutkimaan. Salaojien tekninen käyttöikä (30–40 vuotta) on täyttymässä (34 v/2021). **Salaojaverkosto vaatii korjaustoimenpiteitä.**

Kellarikerroksen lattia on maanvarainen teräsbetoninen laatta. Alapohjan rakenne on vanhojen suunnitelmien mukaan ylhäältäpäin: pintarakenne, maanvarainen teräsbetoninen laatta (hl=80 mm), rakennuspahvi, lämmöneriste 100 mm (polystyreeni) ja tiivistetty sora 200 mm. Märkätilojen kohdalla on betonilaatan päällä kaksinkertainen hitsattu muovimatto. Kuntotutkimuksen mukaan alapohjarakenteissa ei yleensä todettu kohonnutta kosteutta

pintakosteuskartoituksen yhteydessä. Aulassa ja opetuskeittiössä havaittiin kartoituksessa pistemäisesti kohonneutta rakennekosteutta, maton olevan irti alustastaan ja pistävää hajua. Kohonneen rakennekosteuden arvioidaan johtuvan yksittäisten betoniväliseinien kapillaarisesti nostamasta maakosteudesta. Merkkiainekokeiden mukaan alapohjan ja ulkoseinän liittymä ei ole ilmatiivis. Merkkiainekokeissa havaittiin ilmavuotoa sisätilaan päin ulkoseinän ja lattian liittymästä. **Maanvarainen alapohja vaatii korjaustoimenpiteitä.**

Kellarikerroksesta osa on kaivettua alustatilaa. Alustatilan korkeus on vanhojen suunnitelmien mukaan noin 2,3 m. Alustatilan pohjarakenteena on tiivistetty sorakerros. Alustatilassa on jonkin verran rakennusjätettä ja vesivuotokohtia elementtisaumojen kohdilla. Alustatilan tuuletus toimii raitisilma-aukkojen ja koneellisen poiston avulla. Ryömintätilan tuuletus arvioidaan riittäväksi ja puhtaus kohtuulliseksi. **Alustatila vaatii kunnostustoimenpiteitä.**

Kellarikerroksen kantavat rakenteet ovat betonia. Rakennuksen ulkoseinärakenne lähtee suoraan perustuksilta, erillistä sokkeliosaa ei ole. Ulkoseinärakenne kellarikerroksessa on ulkoapäin vanhojen suunnitelmien mukaan: ulkokuori betonia (paksuus 80 mm), lämmöneriste (paksuus 90 mm) ja sisäkuori (paksuus joko 120 mm tai 160 mm).

Kellarikerroksen kantavat väliseinät ovat teräsbetonisia elementtiseiniä.

Kuntotutkimuksessa kellarikerroksen seinät olivat pääosin kunnossa. Merkkiainekokeissa ei todettu ilmavuotoja eristetilasta sisätilaan eikä kosteuskartoituksessa havaittu viitteitä kohonneesta rakennekosteudesta. Ryömintätilan kohdan ulkoseinän sisäpinnassa elementtisaumojen kohdilla on paikoin vesivuotojälkiä ja pintakosteusmittarilla mitattaessa kohdat ovat märkiä. Elementtisaumausten kunto on heikko. Sokkelin ulkopinnassa on bitumisively, patolevy puuttuu. Kellarikerroksen ulkoseinien ulkopinnoilla on syöksyputkien takana vesiroiskejälkiä ja kasvustoa. Kellarin seinässä on yhdessä kohdassa ikkunan tyvessä keskisuuri vinohalkeama. Ryömintätilassa ulkoseinien vesivuotojen merkitys arvioidaan vähäiseksi. **Kellarikerroksen ulkoseinät vaativat kunnostustoimenpiteitä.**

Rakennuksen tiilipintaiset ulkoseinät ovat 1.kerroksessa vanhojen suunnitelmien mukaan ulkoapäin: ulkokuori KAHI-tiili (paksuus 85 mm), ilmarako 30 mm, tuulensuojalevy 9 mm, vaakakoolaus ja lämmöneriste (palamaton mineraalivilla) 50 mm, pystykoolaus (kantava rakenne) ja lämmöneriste (palamaton mineraalivilla) 125 mm, höyrynsulku ja sisälevytys (kipsilevy).

Rakennuksen puurunkoisen ulkoseinän kantava rakenne on puurunko 125 x 50 k600.

Rakenne on sisältäpäin tuulensuojalevyyn saakka: kipsilevy, höyrynsulkumuovi, pystykoolaus 125 x 50 k600 +lämmöneriste, vaakakoolaus 50 x 50 k600 + lämmöneriste ja kipsituulensuojalevy.

Puurunkoisten ulkoseinien alaohjauspuu on painekyllästettyä puuta. Kuntotutkimuksen yhteydessä otettiin sisäilmanäytteitä alaohjauspuiden läheltä. Näytteissä ei todettu alaohjauspuista johtuvia epäpuhtauksia.

Ulkoseinässä on puupintaisia julkisivunosia. Ulkoseinän rakenne ulkoapäin ikkunoiden pielissä ja ikkunoiden yläosissa tuulensuojalevyyn saakka, pystylauditusosat: pystypaneeli 22 mm, vaakalaudoitus 22 mm, pystykoolausta ja ilmarako 22 mm. Vaakalaudoitusosien rakenteet ulkoapäin tuulensuojalevyyn saakka: vaakalaudoitus 22 mm, pystylauditus ja ilmarako 22 mm.

Kuntotutkimuksessa julkisivupinnoilta ei havaittu merkittäviä puutteita. Aistinvaraisen arvion perusteella ulkoseinien sisäpinnoilta ei havaittu vesivuotojälkiä tai värimuutoksia, eikä ulkoseinien sisäpinnoilta havaittu viitteitä kohonneesta rakennekosteudesta pintakosteuden ilmaisimella. Rakenneseavausten yhteydessä tehdyissä kosteusmittauksissa ei havaittu kohonnutta rakennekosteutta.

Tiilipintaisten ulkoseinän ja betonipintaisen kellarikerroksen ulkoseinän välissä olevissa tuuletusputkissa on muurauslaastista tukkeutuneita tuuletusputkia. Tiilipintaistessa julkisivussa on yksi lähes irronnut tiili. Ulkoseinien elemettisaumat ovat kuluneet ja paikoin repeytyneet.

Puurakenteisissa kantavissa ulkoseinissä on merkkiainekokeiden mukaan merkittäviä ilmavuotoja eristetilasta sisäilmaan ulkoseinä- ja välipohjarakenteen liittymästä, ikkunakarmin liittymästä, lämpöpatterin kannakkeista ja pistorasiasta, Rakenteissa todettiin mikrobikasvustoa vain yksittäisissä kohdissa, sisäverhouskipsilevyjen alaosissa. Kipsilevyt on asennettu lattian betonivalua vasten. **1.kerroksen ulkoseinärakenteet vaativat korjaustoimenpiteitä.**

Rakennuksen ikkunat ovat pääasiassa sisään aukeavia, kaksipuitteisia, kolmilasisia puuikkunoita, joiden sisemmässä pokassa on lämpölasi (MSE). Rakennuksen ikkunarakenteissa ei kuntotutkimuksessa havaittu aistinvaraisesti vesivuotojälkiä tai muuta poikkeavaa. Aistinvaraisen arvion perusteella ikkunat ovat hyväkuntoiset.

Rakennuksen 1.kerroksen lattia on elementtirakenteinen. Kantavina vaakarakenteina toimivat ontelolaatat, jotka tukeutuvat pohjakerroksen teräsbetonisiin ulkoseiniin ja väliseiniin. Välipohjan rakenne on vanhojen suunnitelmien mukaan ylhäältäpäin: pintarakenne, pintalaatta (50 mm), ontelolaatat (korkeus 200 mm tai 265 mm). Alustatilan kohdalla on ontelolaatan alapinnassa lämmöneriste (polystyreeni), jonka paksuus 170 mm. Märkätilojen kohdalla on vanhojen suunnitelmien mukaan ontelolaatan yläpuolella kallistusbetoni 20...50 mm, vedeneristys, muovikalvo, betonilaatta 40 mm ja hitsattu muovimatto.

Välipohjarakenteiden pinnoilla ei kuntotutkimuksessa havaittu aistinvaraisesti vesivahingon jälkiä. Kosteusmittauksissa havaittiin allashuoneen edustalla aulassa sekä askarteluhuoneen nurkassa viitteitä kohonneesta rakennekosteudesta.

Kuntotutkimuksessa märkätilojen välipohjaan tehtyjen avausten perusteella rakenteesta puuttuu rakenteen sisässä olevat vedeneristyskerrokset.

Välipohjarakenteet ovat kuntotutkimuksen mukaan pääosin hyvässä kunnossa.

Välipohjarakenteet vaativat osittain korjaustoimenpiteitä.

Rakennuksen kantavat sisäpuolen rakenteet 1.kerroksessa ovat puurakenteisia. Väliseinien kantava rakenne on puurunko 125 x 50 k600. Monitoimisalin ja ruokasalin kohdalla kantavat puurakenteet ovat kertopuupilarit KP 63 x 200, jotka on palosuojattu 2x kipsilevytyksellä. Kantavissa väliseinissä on vanhojen suunnitelmien mukaan 125 mm palamaton mineraalivilla sekä 2x kipsilevytys molemmissa pinnoissa. Kantavien puuväliseinien alapuu on vanhojen suunnitelmien mukaan painekyllästettyä puuta. Kuntotutkimuksessa väliseinärakenteissa ei todettu aistinvaraisesti vesivahingon jälkiä. Pintakosteusmittauksissa lääkevaraston, allastilan ja aulan sekä keittiön ja ensiapuhuoneen väliseinässä havaittiin viitteitä kohonneesta rakennekosteudesta. Rakenneavauksissa havaittiin väliseinien kipsilevytyksen alaosan olevan lattian pintabetonia vasten. Väliseinien alaohjauspuut ovat painekyllästettyä puuta. Lattian pintabetonivalua vasten asennetuissa kipsilevyissä ei todettu mikrobikasvustoa eikä painekyllästetyissä alaohjauspuissa poikkeavaa hajua. Kuntotutkimuksen yhteydessä otettiin sisäilmanäytteitä alaohjauspuiden läheltä. Näytteissä ei todettu alaohjauspuista johtuvia epäpuhtauksia. **1.kerroksen väliseinärakenteet vaativat korjaustoimenpiteitä.**

Rakennuksen yläpohjan ja vesikaton kantava rakenne on puiset kattoristikot. Yläpohjan rakenne vanhojen suunnitelmien mukaan sisältäpäin: kipsilevytys x2, puurimoitus 50 x 50 k300, höyrynsulkumuovi, naulalevyristikot ja lämmöneriste (250 mm/300 mm). Kuntotutkimuksen mukaan yläpohjatilan paloseinät eivät ole kunnossa. Seinissä olevat ovet ovat rikki ja auki. Palo-osastot eivät toimi auki olevien aukkojen takia suunnitellusti. Yläpohja tuulettuu räystäiden kautta. Kuntotutkimuksessa havaittiin yläpohjatilan eteläosassa puupinnoilla pintahometta. Eteläosan yläpohjatilan tuuletuksessa on puutteita. Yläpohjan muilla alueilla tuuletus on riittävä. **Yläpohja vaatii korjaustoimenpiteitä.**

Rakennuksen vesikatto on konesaumattu peltikatto. Pellityksiä ei ole uusittu ja ne ovat rakennusvuodelta (1987). Vedeneristeen alla on harvalaudoitus 25 x 100 k150 ja naulalevyristikot ja yläpohjan ilmatila. Katon kattomuoto on pulpettikatto. Kuntotutkimuksen mukaan aluskatetta ei ole. Vesikatteessa on paljon reikiä vanhojen kattosiltojen ja lumiesteiden kiinnityksistä. Reikiä on ummistettu tiivistysmassalla. Tiivistysmassaukset ovat kuluneet ja tiivistysmassa kovettunut. Paikoin massaukset vaikuttivat kuntotutkimuksen mukaan epätiiviiltä. Vesikaton maalipinta on irronnut lähes kauttaaltaan reuna-alueilta ja peltipinta on ruosteessa. Myös katon keskialueilla on paljon maalivaurioita ja ruostejälkiä. Kuntotutkimuksen mukaan peltikatteen saumat ja liitokset ovat aistinvaraisesti tyydyttävässä kunnossa. Räystäskouruissa on roskia ja kourujen pinnat ovat ruosteessa. Haitta-ainekartoituksen mukaan vesikaton peltiosien maalit sisältävät lyijyä yli 1500 mg/kg. **Vesikatto vaatii korjaustoimenpiteitä.**

Rakennuksen kyljessä on länsijulkisivulla kolme katosta ja itäjulkisivulla sisäänkäyntikatos. Katokset ovat puurunkoisia, pystypaneelijulkisivupintaisia katoksia, joiden vesikatto on konesaumattu peltikatto.

5 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET

5.1 Tilojen toiminnan kuvaus

5.1.1 Eri toimintojen tila

Huone 203 Työsali: Tilassa tehdään erilaisia alihankintatöitä, eli kokoonpano- ja pakkaustöitä. Tilassa työskentelee samanaikaisesti n. 15 henkeä. Tilaan mahdollista riittävästi työpöytiä, joiden äärellä mahtuu pakkaaman tuotteita. Tarvitaan säilytystilaa työtarvikkeita ja pakattavia tuotteita varten. Työsalin varastossa hyvä olla riittävästi kiinteitä painoa kestäviä varastohyllyjä ja vapaata lattiatilaa kuormalavojen säilyttämiseen. Lastauslaiturille oltava esteetön pääsy tavaran vastaanottamista ja noutoa varten.

Osa tilassa työskentelevistä asiakkaista hyötyy erillisestä äänieristetyistä työpisteistä. Työsalin takaseinustalle voitaisiin rakentaa kevyellä, ääntä eristävällä materiaaalilla jaettu työpisteitä. Sekä liikuteltavia tilanjakajia toiminnan eriyttämistä varten. Lattiapinnat olisi hyvä päällystää kulutusta kestäväällä ja liukumattomalla materiaaalilla, koska siirrellään lavoja ja muita raskaita esineitä.

Pistorasioiden määrää seinustoilla lisätään, koska osa tehtävistä alihankintatöistä edellyttää sähkökäyttöisiä työvälineitä. Vesipiste säilytetään ja käsienpesuallas vaihdetaan korkeussäädettävään altaaseen.

Huone 201 Työsalin varasto

Tilaa käytetään työsalissa käytettävien välineiden ja pakkausmateriaalien varastointiin.

Lastauslaiturille johtava ovi vetää. Oven eristys tarkastetaan. Tarvittaessa ovi vaihdetaan uuteen tai oven sisäpuolelle asennetaan vetoa ehkäisevä väliovi.

Huoneet 204 ja 202 Toimintatila

Käytetään erilaisten asiakasryhmien toimintatuokioihin. Tilassa kerrallaan n. 6-10 henkilöä. Toimintatilan ja varastotilan välinen seinä poistetaan. Käytävän puoleiselle seinustalle asennetaan uusi vesipiste korkeussäädettävällä käsienpesualtaalla. Nykyinen lattiapinta vaihdetaan. Tilan seinustoille asennetaan kiinteitä lukittavia kaappeja ja suurikokoisia hyllyjä erilaisten toimintamateriaalien ja -välineiden säilyttämiseen. Lastauslaiturille johtava

ovi vetää. Oven eristys tarkastetaan. Tarvittaessa ovi vaihdetaan uuteen tai oven sisäpuolelle asennetaan vetoa ehkäisevä väliovi.
Seinäpistorasioiden ja datarasioiden lisääminen.

Huoneet 209 ja 210 Keramiikka- ja kädentaitotila sekä Toimintatila

Käytetään erilaisten asiakasryhmien toimintatuokioihin. Tilassa kerrallaan n. 6-10 henkilöä. Tilojen 209 ja 210 välinen seinä puretaan ja aukkoon asennetaan tilanjakaja, esim. paljeovi, jotta tarvittaessa saadaan laajennettua/eriytettyä toimintatilaa. Seinille asennetaan hyllyjä ja kiinteitä lukittavia kaappeja materiaalien ja välineiden säilytykseen. Vesipisteet uusitaan, tilaan asennetaan suurikokoinen RST-allastaso ja allaskaappi välineiden puhdistamiseen ja puhdistusvälineiden säilyttämiseen sekä erillinen korkeussäädettävä lavuaari käsienpesua varten. Tilaan 210 lisätään datarasia asiakkaiden käyttöön tarkoitetulle työasemalle sekä kattoon asennetaan valkokangas ja videotykkiteline.

Huone 207 Savityöhuone

Keramiikkauuni säilytetään ja uunia varten oleva oma ilmastointi. Saostuskaivo säilytetään. Savityöhuoneen paloturvallisuus varmistetaan suunnitteluvaiheessa.

Huone 208 Toimisto

Käytetään henkilökunnan toimistona, mutta myös asiakaskeskusteluihin ja työtoiminnan valvomiseen ikkunoiden läpi. Tilan takaseinälle asennetaan toimistokäyttöön "aamiaiskaappi"-mallinen suljettava ja lukittava kiintokaluste, jotta toimistovälineet voidaan sulkea pois näkyvistä tarvittaessa.

Huone 224 Toimintatila

Lavuaari vaihdetaan korkeussäädettävään käsienpesualtaaseen. Pistorasioita lisätään. Lisätään kiinteitä suljettavia kaappeja seinustoille toimintavälineiden säilyttämiseen. Nykyinen erillinen toimistotila säilytetään ja tilan takaseinälle asennetaan toimistokäyttöön "aamiaiskaappi"-mallinen suljettava ja lukittava kiintokaluste, jotta toimistovälineet voidaan sulkea pois näkyvistä tarvittaessa.

Huoneet 234 ja 235 Toimintatilat

Ei muutoksia tilaan 234. Tilan 235 lavuaari vaihdetaan korkeussäädettävään käsienpesualtaaseen.

Huoneet 237 ja 238 Yhdistetään Toimintatilaksi asiakasryhmille

Toimintatila, jossa voidaan järjestää monipuolisesti erilaisia toimintatuokioita. N.10-20 henkilöä samassa tilassa. Tilojen 237 ja 238 välinen seinä puretaan osittain ja aukkoon asennetaan tilanjakajaksi paljeovi, jotta tarvittaessa saadaan laajennettua/eriytettyä toimintatilaa. Osa seinästä

säilytetään ja huoneen 237 korkeussäädettävä lavuaari jää paikoilleen. Tilan 238 puolelle samalle säilytettävälle seinän pätkälle asennetaan uusi RST-allastaso ja allaskaappi taidevälineiden puhdistamiseen ja säilyttämiseen. Seinustoille asennetaan suurikokoisia avohyllyjä ja kiinteitä kaappeja toimintavälineiden säilyttämiseen. Lisätään datarasia asiakkaiden käyttöön tarkoitetulle työasemalle ja kattoon asennetaan kauko-ohjattava valkokangas ja videotykkilaine.

Huoneet 109, 108, 107, 106 Yhdistetään Aistihuoneeksi

Tiloja 109, 108, 107 ja 106 erottavat väliseinät puretaan. Allashuoneen (109) uima-allas poistetaan käytöstä peittämällä se kansirakenteella. Tilan 106 suihku poistetaan. Tilasta 107 poistetaan wc-kalusteet. Oviaukko vanhasta allashuoneesta wc-pesutilaan (122) suljetaan. Uuden yhdistetyn tilan seinä- ja lattiapinnat uusitaan.

Aistihuonetta käytetään moniaistisena tilana rentoutumiseen ja muuhun aistitoimintaan, jossa tarjotaan asiakkaille mm. valoja, musiikkia, kuvaa, kosketusta, tuoksua käyttäen rentouttavia, rauhoittavia tai piristäviä aistikokemuksia.

Aistihuoneen tulee olla monipuolisesti varoitavissa käyttötarkoituksen mukaan:

Huoneen väritys valkoinen, johon voidaan valoilla ja erivärisin kankain tuoda haluttua vaihtelua. Valaistus on portaattomasti säädettävä lempeä valo. Erikseen värivalomahdollisuus, jota voi suunnata ja muunnella. Tilan ulkopuolelta tulevien aistiärsykkeiden esim. äänien minimoiminen materiaalien avulla

2 videotykkiä, jotka sijoitetaan niin, että koko huoneesta on mahdollisuus katsoa valkokangasta. Äänentoistolaitteet ja akustiikka niin, että koko huoneessa samanlainen äänimaailma.

Kaksiurainen verhoakso asennetaan kiertämään koko huoneen. Ja huoneen puoliväliin asennetaan verhoakso huoneen jakamiseen. Seinille asennetaan useita pistorasioita irtovalaisimille ja sähkölaitteille. Osaan pistorasioista lisätään kaukosäätömahdollisuus. Kattoon asennetaan kiinnitysmahdollisuuksia vuodekatokselle, valoputoukselle- ja projektoreille ja pienemmille koristeille. Riippukeinulle asennetaan akso, jolla sen saa myös pois tieltä (kuten nykyisessä aistihuoneessa). Tilaan asennetaan kattokakso myös henkilönostimelle. Seinustoille lisätään säilytystilaa tarvikkeille, esim. liukuovikaapit. Ikkunat ovat käytävälle päin, näihin asennetaan pimennysverhot. Tilaa käytetään pääsääntöisesti pimennettynä, mutta muunneltavuuden kannalta ikkunat hyvä säilyttää. Huoneen vesipiste ja lavuaari säilytetään. Tilaan tehdään esteetön sisäänkäynti.

Huone 114 Opetuskeittiö / Toimintatila

Tilassa n. 6 -10 henkilöä samanaikaisesti. Opetuskeittiö muutetaan asiakkaiden toimintatilaksi, mutta mahdollisuus pienimuotoiseen ruuanlaittoon säilytetään. Liesisaareke huoneen keskeltä poistetaan ja keittiökalusteet keskitetään wc-tilan viereiselle seinustalle. Keittiötä rajaamaan asennetaan liukuoviseinä, jotta keittiötä ja loppua toimintatilasta on mahdollista käyttää erikseen.

Keittiön asennetaan seuraava varustus: astiakaappi, keittiökaapistoja ylös ja alas, tiskiallas, astianpesukone, liesi/uuni ja jääkaappi sekä pistorasioita eri sähkölaitteille.

Toimintatilan seinustoille lisätään lukollisia kiinteitä kaappeja ja avohyllyjä toimintavälineiden säilyttämiseen. Kattoon asennetaan kauko-ohjattava valkokangas ja videotykkilaine.

Huoneet 117, 120, 206 ja 236 Varastot

Huoneessa 117 sijaitseva sähkökaappi koteloidaan, niin etteivät asiattomat pääse tähän käsiksi.

Ei tilamuutoksia huoneisiin 120, 206 ja 236

Huoneet 118 ja 119 Yhdistetään Toimintatilaksi asiakasryhmille

Huoneiden 118 ja 119 välinen seinä puretaan ja aukkoon asennetaan tilanjakaja, esim. paljeovi, jotta tarvittaessa saadaan laajennettua/eriytettyä toimintatilaa. Tilaan asennetaan uusi vesipiste korkeussäädettävällä käsienpesualtaalla.

Lisätään pistorasioita sekä kiinteitä, suuria hyllyjä ja kaappeja seinustoille toimintavälineiden säilyttämiseen. Huoneessa 119 sijaitseva tietoliikenneyksikkö uudelleen sijoitetaan, pois purettavan seinän luota, ja koteloidaan, niin etteivät asiattomat pääse tähän käsiksi.

Huoneet 110, 115, 116, 123 ja 240 Tekniset- ja hissitilat

Ei tilamuutoksia

5.1.2. Yhteiset tilat

Huone 226 Juhlasali / monitoimitila

Tila on monipuolisessa yhteiskäytössä; asiakkaiden yhteiset tilaisuudet, esim. juhlat ja esitykset, asiakkaiden liikunta-, tanssi-, musiikki- ja elokuvatuokiot sekä henkilökunnan palaverit ja yhteiset infotilaisuudet. Tilassa parhaimmillaan samanaikaisesti n. 40–50 henkeä. Tarve saada tila pimennetyksi videotykkiä käytettäessä ja lattiatila saatava tarvittaessa helposti vapaaksi, esimerkiksi liikuntatuokioita varten. Tilaan pääsyn oltava esteetön, jotta liikuntarajoitteiset asiakkaat voivat siirtyä omatoimisesti tilaan.

Pimennysverhot uusitaan, sillä nykyisten mekanismi ei toimi. Kattoon asennetaan kiinteästi suurikokoinen kauko-ohjauksella laskeutuva valkokangas ja videotykki sekä kiinteät äänentoistolaitteet ja valokisko. Pistorasioita/datarasioita lisätään useammalle seinustalle. Lavarakennelma ja lavan alla olevan tuolien säilytystila puretaan. Erillinen, lukollinen komerotila puretaan. Tilaan asennetaan suurikokoisia kiinteitä säilytyskaappeja tai liukuoviseinä, esimerkiksi tilan peräseinälle (lavarakennelman tilalle) valkokankaan taakse, joissa voidaan säilyttää liikuntavälineitä ja muita toimintamateriaaleja. Voimistelukisko ja puolapuut poistetaan. Nykyisen monitoimitilan ja ruokasalin välinen paljeseinä vaihdetaan uuteen. Käytävän ja salin välisestä sisäänkäynnistä poistetaan kynnyks ja oviaukkoa levennetään.

Huone 227 Ruokasali

Tilaa voi tarvittaessa varata tilojen ulkopuolisille käyttäjille sekä järjestää kaupungin omia verkosto/ylhteistyö/info tapahtumia, virka-ajan ulkopuolella. Tilat ovat päivittäisessä käytössä, ruokailijoita on yhteensä n. 50. Tarvittaessa monitoimitilaa tulee voida jatkaa ruokasalin puolelle, joten nykyinen tilat erottava paljeseinäratkaisu on toimiva.

Ruokasaliin asennetaan vesipiste käsienpesualtaalla. Tällä hetkellä ainoat vesipisteet löytyvät keittiön puolelta, jonne hygieniasyistä muiden kuin keittiössä työskentelevien henkilöiden ei ole hyvä mennä.

Ruokasalille sijoitetaan uusi lukollinen siivouskaappi, keittiön käyttöön, jossa on välinepidikkeet ja hyllyjä.

Huone 230 Takkahuone

Tilassa järjestetään ajoittaisesti toimintatuokioita asiakasryhmille.

Nykyinen paljeseinä, joka erottaa ruokasalin ja takkahuoneen vaihdetaan uuteen. Keittiön ja takkahuoneen välinen tarjoiluaukko suljetaan. Takkahuone voidaan nykyisin jakaa kahtia toisella paljeseinällä, mutta tätä jakomahdollisuutta ei enää tarvita, kun keittiön ja takkahuoneen välinen tarjoiluaukko rakennetaan umpeen. Eli takkahuoneen keskellä oleva paljeovi poistetaan. Tilassa oleva takka on käytössä ja se säilytetään.

Huoneet 216 ja 219 Asiakaspukuhuoneet

Tilat ovat asiakkaiden käyttöön tarkoitettuja pukuhuoneita. Tiloihin asennetaan uudet lukittavat pukukaapit sekä penkit. Pukukaappien malli valitaan niin, että kumpaankin tilaan saadaan oma henkilökohtainen lokero noin 20 asiakkaalle.

Vesipisteiden/käsienpesulavuaarien määrä säilyttää. Lavuaarit vaihdetaan korkeussäädettäviksi.

Huone 214 Pyörätuolivarasto / Asiakaspukuhuone

Pukukaapit uusitaan. Pukukaappien malli valitaan niin, että tilaan saadaan oma henkilökohtainen lokero noin 20 asiakkaalle. Näin saadaan käytävältä asiakaspukukaapit pois. Asiakkailla on mukanaan vaihtovaatteita, reppuja yms. henkilökohtaista tavaraa, joten asiakkaalla on oltava lukittava kaappi toimintapäivän aikana. Tilan seinustaa jätetään vapaaksi apuvälineitä varten ja kulmaan jätetään paikka sohvalle (käyttäjän irtokalustehankinta), sillä osa asiakkaista käy rauhoittumassa tässä tilassa.

Huoneet 112, 215, 223, 228, 233 ja 241 Tuulikaapit

Ulko-ovi ja sähköinen oven avaaja korjataan tuulikaapeissa 215 (Pääsisäänkäynti) sekä 112 (Alakerran sisäänkäynti).

Ei tilamuutoksia tuulikaapeissa 223, 228, 233 ja 241

Huoneet 111, 121, 205, 211, 225, 232, 239 Käytävät, Aulat ja Eteiset

Käytävälle asennetaan taulukiskoja.

Huoneiden ovinumerokyltit yhtenäistetään. Opasteiden uusimisessa huomioidaan ymmärtämisen esteettömyys. Suositetaan selkeitä sekä yksiselitteisiä ratkaisuja, esim. symboleiden hyödyntämistä opasteissa.

Ylimääräinen kalustus pyritään saamaan pois käytäviltä, jotta apuvälineitä käyttävät asiakkaat pääsevät liikkumaan esteettä.

Alakerran asiakaspukukaapit, noin 15 asiakkaalle, sijoitetaan sisäänkäynnin viereiselle seinälle käytävälle 111. Pukukaappien malli valitaan niin, että ne vievät mahdollisimman vähän tilaa käytävän leveydestä.

Yläkerrassa asiakaspukukaappeja, noin 15 asiakkaalle, sijoitetaan hissien viereiselle käytävälle 232. Pukukaappien malli valitaan niin, että ne vievät mahdollisimman vähän tilaa käytävän leveydestä.

5.1.3 Henkilökunnan tilat

Huoneet 105 ja 113a Alakerran henkilökunnan sosiaalityilat

Vanha wc-pesuhuone 113 muutetaan henkilökunnan tiloiksi jakamalla se kahtia henkilökunnan sosiaalitylaksi 113a sekä henkilökunnan wc- ja suihkuhuoneeksi 113b. Oma pukukaappi on välttämätön jokaiselle työntekijälle vaihtovaatteiden säilytykseen. Henkilökunnan sosiaalitylat 113a ja 105 varustetaan uusilla pukukaapeilla. Pukukaappien malli valitaan niin, että jokaiselle työntekijälle riittää oma lokeronsa.

Huoneet 222 ja 221 Toimisto- ja taukotilat

Toimistotilaa tarvitaan mm. Asiakastyön kirjaamisen tietoturvalliseen toteuttamiseen ja luottamuksellisen asiakastiedon säilyttämiseen ja käsittelyyn. Tilassa on lääkekaappi, Apotti BCA-kone, turvatulostin sekä arkisto.

Nykyinen esihenkilön huone (222) ja viereinen palaveri/henkilökuntahuone (221) säilytetään toimistona ja henkilöstön taukotilana, kirjaamistilana sekä rauhallista työtilaa edellyttävänä tilana. Toimistotiloihin lisätään riittävästi pistorasioita ja datarasioita työasemille ja laitteiden lataamista varten. Seinään asennetaan latauspiste.

5.1.4 Pesu- ja wc-tilat

Huoneet 220, 218, 217, 213, 104 ja 103 Pesu- ja WC-tilat

Tilojen pinnat, kalusteet ja hygieniavarusteet uusitaan. Tilaan 213 asennetaan korkeussäädettävä käsienpesuallas.

Huoneet 231, 242a ja 242b Asiakkaiden Pesu- ja WC-tilat sekä uusi henkilökunnan WC

WC-pesutila 242 jaetaan väliseinällä kahdeksi huoneeksi, henkilökunnan wc-tilaksi 242a ja asiakkaiden wc-pesutilaksi 242b. Henkilökunnan wc-tilaan tehdään uusi ovi käytävältä. Tiloista poistetaan ylimääräiset wc-istuimet. Jokaiseen wc-tilaan asennetaan yksi korkea wc-istuin (nyt tiloissa pienet lapsille mitoitettut istuimet). Huoneen 242b suihkukaappi

muutetaan esteettömiksi (nykyisin erillinen korotettu pesuallas, johon vaikea päästä liikuntarajoitteisen asiakkaan kanssa) ja tilan kattoon asennetaan henkilönostin. Huoneen 231 suihku poistetaan. Asiakas-WC-tilojen seinille asennetaan yhdet korkeussäädettävät käsienpesualtaat kumpaankin. Uuteen henkilökunnan wc-tilaan 242a asennetaan yksi pieni lavuaari. Tilojen 231 ja 242b seinille asennetaan hyllyjä pesuaineiden, pesulappujen, vaippojen ja varavaatteiden säilytystä varten. Tilojen pinnat, kalusteet ja hygieniavarusteet uusitaan. Tilaan 242b asennetaan pesulaveri samalle paikalle.

Huone 122 Asiakas-WC

Vanhaan allastilaan, eli tulevaan aistihuoneeseen (109), johtava oviaukko suljetaan. Tilan pinnat, kalusteet ja hygieniavarusteet uusitaan.

Huone 113b Henkilökunnan WC-tila

Vanha wc-pesuhuone 113 muutetaan henkilökunnan tiloiksi jakamalla se kahtia henkilökunnan sosiaalitilaksi 113a sekä henkilökunnan wc- ja suihkuhuoneeksi 113b. Tilan 113b pinnat, kalusteet ja hygieniavarusteet uusitaan.

Yleisesti pesu- ja wc-tiloista

Asiakkaiden WC-tiloista rakennetaan esteettömiä ja tilavia. Tiloja käyttää useampi liikuntarajoitteinen asiakas ja tiloihin on mahdollista tarvittaessa 2 avustajaa ja mahdolliset apuvälineet. WC-kalusteet uusitaan ja kaikkiin inva-WC:siin asennetaan korkeammat ja leveämmät istuimet ja tukikaiteet. Mahdollisesti seinään kiinnitettävät korkeussäädettävät istuimet, jotta siirtyminen asiakkaalle mahdollisimman ergonomista ja turvallista.

Lisäksi asiakkaiden käyttöön tarkoitettujen WC:iden seinissä WC-istuimen vieressä on oltava kiinteät kaiteet siirtymiseen ja käsisuihkut, joissa riittävä ulottuvuus pesuja varten. Kaikkiin asiakkaiden wc-tiloihin asennetaan korkeussäädettävät käsienpesualtaat. Kaikkiin inva-WC:isiin lisätään säilytystilaa asiakkaiden hygieniatarvikkeiden ja hoitotarvikkeiden säilyttämiseen esim. säilytyslokerikot seinille.

5.1.5 Ateriapalvelun tavoitteet.

Huone 229 Keittiö

Keittiössä tehdään pienimuotoisesti ruokaa

Keittiötilat ovat kodinomaiset tilat pääasiassa laitetaan esille valmiita tuotteita.

Keittiössä leivotaan.

Keittiö ruokkii noin 50 henkeä päivittäin. Keittiössä työskentelee noin 3 - 4 henkilöä kerrallaan. Ruokailu toteutetaan hajautettuna. Saliin avautuu tarjoilutaso, joka suljetaan ruloseinällä.

Keittiötilat tarvitsevat lähes täydellisen perusparannuksen.

Kaikki laminaatti kalusteet puretaan ja keskisaareke poistetaan. Tilalle RST- työtasoa

Alle vetolaatikostot ja alakaapit pyörillä. Tilaan hyllyvaunut.

Tarkistettava pystyykö tilaan lisäämään yhden lavuaaripöydän.

Keittiön ja takkahuoneen välinen tarjoiluaukko suljetaan. Seinän eteen sijoitetaan täyskorkea kylmäkaappi ja pakastekaappi, henkilökunnan jääkaappi sekä täyskorkea astiakaappi.

Ikkunaseinälle nykyisen jääkaapin paikalle asennetaan induktiokiertoilmaliesi ja työtasoa yläkaapit sekä huuva.

Ilmanvaihto tarkistettava suunnitteluvaiheessa.

Tiskiosastolla lavuaaripöytä, astianpesukone esipesusuihku, sekä purkupöytä uusitaan.

Tilaan lisätään korivaunu ja jätevaunu.

Keittiön lattiapinnoite uusitaan, samoin tiskikoneen edessä oleva lattiakaivo tarkistetaan.

Tarjoilutaso uusitaan ja siihen upotetaan 2.x 1/1GN lämpöhaude taso laminaattia ruloseinä pidetään nykyinen

Keittiön valaistus uusitaan led-valaistukseksi.

Seinäpinnat maalataan, tarvittaessa laatoitus.

Ikkunan alle lieden viereen rst-työtasoa korkeus-säätöpöytä manuaalinen

Entinen hillovarasto tyhjennetään, tilaan asennetaan uudet hyllyt mustien laatikoiden säilytykseen

Ruokasalille sijoitetaan uusi lukollinen siivouskaappi, keittiön käyttöön, jossa on välinepidikkeet ja hyllyjä.

5.1.6 Siivoustilat

Huoneet 101 ja 102 Siivouskeskus ja siivousvarasto

Siivouskeskus 102 ja varastotila 101 sijaitsevat pohjakerroksessa. Siivouskeskus on tilana melko kapea ja ahdas. Pyykinkäsittelykoneet uusitaan teollisuuskoneisiin. 8 kg

Pyykinpesukone ja Integroitu nukka-altaallinen jalusta, sekä 8 kg kuivausrumpu

lämpöpumpputekniikalla ja avojalusta. Tilan ilmanvaihdon tulee olla hyvä. Varusteet ja

kalusteet uusitaan. Pinnat uusitaan. Varastotilan pinnat uusitaan.

Keskusvarastotavaroiden toimitus Siivouskeskukseen mahdollisesti takapihan kautta.

Huone 212 Siivouskomero

2.kerroksen siivoustilan varusteet ja kalusteet uusitaan. Tilan oven leveydeksi 90–100 cm.

Pinnat uusitaan.

5.1.7 Jätehuollon tilat

Asiakkaat osallistuvat päivittäin tilojen siivoamiseen sekä jätteiden lajitteluun, joten myös jätehuollon tilojen tulee olla esteettömiä.

Nykyinen jätehuoltotila on etupihalla keittiön läheisyydessä. Tila on jätelajittelulle aivan liian ahdas ja korkean kynnyksen vuoksi esteellinen.

Uusi esteetön jätekatos sijoitetaan alapihalle. Uudelle jättepisteelle sijoitetaan seuraavat jätelajitukset: Sekajäte, Biojäte, Kartonki, paperi, muovi ja mahdollisesti pienmetalli.

Nykyinen jätehuoltotila säilytetään ulkovarastona pihatarvikkeiden säilytystä varten ja sinne kulkemista helpotetaan esim. luiskalla.

5.1.8 Väestönsuojatilat

Ei ole väestösuojatiloja.

5.1.9 Pihan vaatimukset

Pihalle hankitaan kiinteät pihakalusteet. Ilkivallan vuoksi irtaimet pihakalusteet on siirrettävä sisätiloihin toimintakeskuksen aukioloaikojen ulkopuolella. Piha-alue toteutetaan mahdollisimman turvalliseksi ja esteettömäksi. Lämpiminä vuodenaikoina pihalla vietetään aikaa päivittäin.

Alakerran sisäänkäynnin luona pihan asfalttipinta on rikki. Vaarallinen kuoppa oven edessä korjataan. Betonitasanteelta on pudotus, joka aiheuttaa turvallisuusriskin.

Uloskäynnin turvallisuus sekä esteettömyys varmistetaan ja tasoero madalletaan.

Taloa kiertävän terassilaudoitus uusitaan ja kaiteiden pleksilevyt vaihdetaan esimerkiksi metallikaltereihin tai muuhun paloturvalliseen ja ilkivallan kestävään materiaaliin. (Pleksiä on naarmutettu, tuhrattu ja yritetty sytyttää palamaan.)

5.1.10 Muuta

- Tilasuunnittelua tehtäessä on huomioitava, että tiloja käyttävät näkövammaiset käyttäjät ja käyttäjät, joilla on tilanhahmotuksen haasteita.
- Kaikki tilat maalataan. Maalaamisessa on huomioitava eri tilojen värimaailma, ovien väri ja tehosteseinät huoneen värin mukaan. Tämä on vammaispalveluiden asiakkaille erityisen merkityksellistä: keltainen, oranssi, punainen, pinkki, vihreä ja sininen huone toteutetaan edelleen näillä väreillä. Värit helpottavat hahmottamista, luovat turvallisuutta ja edesauttavat asiakkaiden itsenäistä liikkumista yksikössä.
- Rikkoutuneet ovenkarmit huolletaan ja maalataan. Muutamasta ovesta puuttuu palasia. Ovien karmeihin asennetaan suojat, jotta asiakkaiden apuvälineet eivät riko maalattua pintaa välittömästi.
- Kaikki oviaukot pyritään muuttamaan esteettömiksi.
- Rikkoutuneet muovimatot uusitaan.
- Kiinteistön lukitus uusitaan.
- Alakattojen akustiikkalevyt uusitaan.

5.2 Tilaohjelma

ks. Liite 04: Tilaohjelma ja muutoskaaviot

RAKENNUS

6.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset

Tavoitteena on toiminnallisesti ja liikenteellisesti toimiva tilaratkaisu. Toiminnot sijoitetaan ja niille varataan tilat oikeissa keskinäisissä suhteissa. Liikenteellisesti tilajako toteutetaan siten, että vältetään umpiperiä ja siten, etteivät toisiinsa liittyvien toimintojen väliset etäisyydet muodostu liian pitkiksi.

6.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet

Peruskorjattavien rakennusten korjaustoilla tavoitellaan julkisivujen osalta 40 vuoden, vesikaton 50 vuoden ja vedeneristys laatoituksen alla 30 vuoden kunnostus sykliä. Pintamateriaalien osalta kunnostus sykli määräytyy materiaalin laadun ja käytön mukaan. Korjaustoilla samalla poistetaan rakennuksesta mahdolliset asbesti- ja muut haitta-aineet. Hankkeessa korjataan rakennusosia, jossa on tapahtunut kosteusvauriota. Lisäksi korjataan niiden aiheuttajat.

Rakennuksen elinkaareen kuuluu rakentamis- ja käyttövaiheet sekä lopuksi rakennuksen purku. Käyttöiän pidentäminen kasvattaa käyttövaiheen kustannusten osuutta. Esim. Mikäli käyttöikä on 50 v, jakautuvat elinkaarikustannukset jakautuvat siten, että rakentamisvaihe käsittää n. 10 %, käyttövaihe n. 90 % ja purku n. 1–2 % elinkaarikustannuksista.

Rakentamisvaiheen aikana kustannuksia minimoidaan mm. tarkoituksenmukaisilla suunnitteluratkaisuilla, pitkälle rationalisoidulla rakentamistekniikalla, työmaa-aikaisella kosteudenhallinnalla sekä optimoidulla rakentamisajalla.

Käyttövaiheen kustannuksiin vaikutetaan muuntojoustavalla ja energiatehokkaalla tilasuunnittelulla sekä järjestelmä/materiaalivalinnoilla. Valittavat materiaalit ovat pitkäikäisiä, mahdollisimman huoltovapaita, tarkoituksenmukaisia ja kustannustehokkaita.

Korjaustyöt toteutetaan Vantaan kaupungin energiaseurantajärjestelmäohjeita soveltaen. Suunnittelun aikana energiatehokkuuden parantaminen on yksi ratkaisujen valintaperusteista. Budjettivaraus ei kuitenkaan salli hankkeeseen erillisiä energiainvestointeja. Hankeen aikana tehdään energiaselvitys, joka sisältää myös tavoite-energiankulutuksen, suunnitteluohjeen mukaisesti. Tavoite-energiankulutusta hyödynnetään energiatavoitteen asettamisessa ja suunnittelun ohjauksessa kyseiseen tasoon sekä jälkiseurantaan.

Rakennuslupavaiheen energiatarkastelu sovitaan suunnitteluvaiheessa rakennuslupaviranomaisen kanssa.

Normaalitilanteessa luvanvaraisen korjaus- tai muutoshankkeen energiaselvityslomake (PKS- lomake YL01) toimitetaan tarvittaessa rakennusvalvontaan lupahakemuksen ja -asiakirjojen mukana.

Määräykset antavat korjaushankkeen energiatarkastelulle useita vaihtoehtoja: rakennusosien lämmöneristysten parantaminen, rakennuksen laskennallisen energiankulutuksen vähentäminen tai kokonaisenergian kulutuksen eli E-luvun pienentäminen. Tässä hankkeessa sovelletaan ensisijaisesti rakennuksen laskennallisen energiankulutuksen vähentämistä.

Lomakkeeseen merkitään hankkeessa sovittu energiatarkastelun vaihtoehto, tehtävät toimenpiteet ja mahdolliset lisäselvitykset. Lomakkeen allekirjoittavat pääsuunnittelija ja energiaselvityksen laatija.

Paikalla tuotettavan uusiutuvan energian vaatimus toteutetaan esim. vesikatolle asennettavilla aurinkopaneeleilla. Energiankäytön tehostuksen ja uusiutuvan energian käytön toimenpiteet tulee pyrkiä toteuttamaan kustannustehokkuusjärjestyksellä (esimerkiksi takaisinmaksuaika).

Tilojen, kalusteiden, varusteiden sekä taloteknisten järjestelmien laatu noudattaa tämän päivän palvelurakentamisen tasoa. Rakennus-, rakenne-, sähkö- ja LVI- teknisissä suunnitelmissa kiinnitetään erityistä huomioita sisäilman laatuun, rakennusfysikaaliseen toimivuuteen, ulkovaipan sisäpinnan tiiveyteen, valaistukseen, energiatehokkuuteen sekä äänenvaimennukseen.

6.0.2 Tilatehokkuustavoite

Hankkeessa parannetaan tilojen tilatehokkuutta muuntamalla tilojen käyttöä vastaamaan käyttäjän tarpeita.

6.0.3 Muuntojoustovaatimus

Rakennuksen tilamuutokset tulee suunnitella siten, että tilajako on mahdollista toteuttaa useammalla kuin yhdellä periaatteella sekä siten, ettei tilajaon muuttaminen aiheuta kohtuuttomia muutostöitä teknisiin järjestelmiin.

Ryhmätiloja tulee voida jakaa ja yhdistää siirtoseinin.

6.0.4 Ääniolosuhteet

Sisätilojen ääniolosuhteet suunnitellaan RakMK C1 mukaan. Akustinen luokka standardi SFS 5907 (Rakennusten akustinen luokitus) mukaan on A/B.

Tilojen vaimennus tulee saattaa sellaiseksi, että jälkikaiunta-aika oleskelu- ja työskentelytiloissa on enintään 0,6 - 0,9 sekuntia ja porrashuoneessa ja käytävässä enintään 1,3 sekuntia Em. vähimmäisvaatimuksia parempi vaimennus vähentää edelleen melusta aiheutuvaa häiriötä tiloissa. Mahdolliset musiikinopetus- ja auditoriotilat sekä aistihuone suunnitellaan toiminnan vaatimien normien mukaan.

Tilojen akustinen toimivuus suunnitellaan suunnitteluvaiheessa akustikon toimesta yhteistyössä arkkitehdin ja insinöörien kanssa.

Akustiikan lisäksi suunnitellaan tilojen äänieristys sellaiseksi, että toiminta on mahdollista niin, ettei ääni kantaudu viereisiin tiloihin liiallisesti.

Kohteen vaativat ääniolosuhteet huomioidaan ilmanvaihdon suunnittelussa!

6.0.5 Palotekniset vaatimukset

Rakennusten paloluokka on P2, eli paloapidättävä.

Palotekninen suunnittelu toteutetaan paloteknisen suunnittelijan toimesta.

Savityöhuoneen (207) paloturvallisuus varmistetaan suunnitteluvaiheessa.

6.0.6 Sisäilmatavoitteet

Sisäilman laatu on määritetty Vantaan kaupungin suunnitteluohjeessa. Ko. suunnitteluohjetta noudatetaan LVIA-tekniikan järjestelmien suunnittelussa.

6.1 Arkkitehtoniset tavoitteet

Korjaustyöt suunnitellaan tietomallinnuksena, inventointimallin pohjalle, noudattaen Vantaan kaupungin Tilakeskuksen Tietomallintamisen ohjeita. Tietomalleja hyödynnetään suunnitelmien laatimisen lisäksi mm. visualisoinnissa, törmäystarkasteluissa ja määrä- ja kustannuslaskennassa.

6.2 Esteettömyystavoitteet

Rakennus on toteutettu esteettömäksi. Korjaussuunnitelman mukaan tarkistetaan esteettömyyden kulku ja korjataan puuttuvia rakennusosia tai varusteita.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 117 § Esteettömyys) on määritelty rakentamiselle asetettavat vaatimukset. MRL:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus ja sen piha- ja oleskelualueet suunnitellaan ja rakennetaan niiden käyttötarkoituksen, käyttäjämäärän ja kerrosluvun edellyttämällä tavalla siten, että esteettömyys ja käytettävyys otetaan huomioon erityisesti lasten, vanhusten ja vammaisten henkilöiden kannalta. Valtioneuvoston asetus 241/2017 esteettömästä rakennuksesta ja asetus 1007/2017 rakennuksen käyttöturvallisuudesta tulivat voimaan tammikuussa 2018.

Esteettömyys- ja käyttöturvallisuuden osalta noudatetaan mm. seuraavia vaatimuksia: Rakennukseen on oltava vähintään 1 200 millimetriä leveä, helposti havaittava, pinnaltaan tasainen, kova ja luistamaton kulkuväylä tontin tai rakennuspaikan rajalta sekä tilasta ja alueelta, joka palvelee rakennuksen käyttöä. Ulkotilassa sijaitsevan kulkuväylän kaltevuus saa olla enintään viisi prosenttia. Jos kulkuväylällä on porras, sen yhteydessä on oltava luiska tai kiinteästi asennettu pyörätuolin ja pyörillä varustetun kävelytelineen käyttäjälle soveltuva henkilöiden nostoon tarkoitettu laite.

Rakennuksen sisäänkäynnit suunnitellaan esteettömiksi. Sisäänkäyntien yhteyteen varmistetaan avautumispuolelle vähintään 1500*1500 mm levyinen tasanne. Kynnysten korkeudet toteutetaan korkeintaan 20 mm korkuisina. Esteettömien kulkureittien ovet toteutetaan vapaalta leveydeltään vähintään 850 mm levyisinä.

Portaan ja tasanteen sivureunat on varustettava korotuksella, joka estää luistamisen reunan yli, jos tason ja kaiteen tai seinän välisestä raosta mahtuu leveydeltään yli 50 millimetrin kokoinen kuutio. Portaan tasanteelle aukeavan oven etäisyyden luiskan tai porrassyöksen yläreunasta on syöksen sivuseinällä oltava vähintään 400 millimetriä ja päätyseinällä vähintään 1 500 millimetriä. Uloskäytävän kulkureitillä olevan oven eteen ja taakse on varattava vähintään 800 millimetrin pituinen tasanne.

Portaassa ja luiskassa on oltava käsijohde koko pituudella ja molemmilla puolilla syöksyä. Julkisissa ja lasten käyttöön tulevilla tiloilla on oltava kaksi käsijohtetta päällekkäin lasten ja pyörätuolilla liikkuvien huomioon ottamiseksi. Käsijohteesta on saatava tukeva ote. Käsijohteen ja sen päätteen on oltava turvallinen ja sen on jatkuttava syöksen vähintään 300 mm alkamis- ja loppumiskohdan ohi. Johteen on jatkuttava yhtenäisenä välitasanteella.

Kaksi- tai kolmikerroksiseen rakennukseen toteutetaan hissi (kevyt hissi). Esteetön wc-tila toteutetaan molempiin/ jokaiseen kerrokseen. Esteettömien wc-tilojen tulee yhdessä muodostaa kokonaisuus, jossa rakennuksesta löytyy kummaltakin puolelta lähestyttävä wc-istuin.

Lisäksi noudatetaan soveltaen vanhentuneita esteettömän rakentamisen ohjeistuksia kuten RakMK F1Esteetön rakennus, Määräykset ja ohjeet 2005, sillä poikkeuksella, että rakennuksen lattiapintojen ja rakennukseen liittyvien ulkopuolisten kulkuväylien tulee olla täysin tasaisia. Lattia- ym. pinnasta kohoavia saumalistoituksia, kynnyksiä ym. ei saa olla. Ovien kynnyksettömyyden toteuttamisessa noudatetaan RT-ohjekortin, Vanhusten palveluasuminen RT 93–11134, kuvan 85 mukaan. Eteis- ym. matot tulee olla upotettuna lattiapinnan tasoon.

Käyttäjän lisäämät esteettömyystavoitteet:

Yleisten rakennusteknisten esteettömyysvaatimuksen lisäksi huomioidaan tilojen käyttäjät, eli vammaiset henkilöt ja siksi tarvitaan käyttäjäkohtaisia esteettömyysratkaisuja, esimerkiksi tilojen äänimaailman ja valaistuksen suunnittelussa. Tavoitteena on, että tilojen suunnittelu tukisi käyttäjien itsenäistä suoriutumista ja osallisuutta parhaalla mahdollisella tavalla. Huomioidaan tilojen ja materiaalien valinnoissa myös kestävä kehityksen periaatteet, eli että ne soveltuvat mahdollisimman hyvin tilojen käyttäjien tarpeisiin.

Määritelmiä:

Liikkumisympäristön esteettömyydellä tarkoitetaan fyysistä esteettömyyttä, muun muassa toimivaa mitoitus- ja tasoerojen ratkaisemista myös apuvälineillä liikkuville sopivalla tavalla.

Aistiesteettömyydellä tarkoitetaan ensisijaisesti näkemis- ja kuulemisympäristön muodostavaa toiminnallista kokonaisuutta. Lisäksi tasapainoaisesti vaikuttaa mahdollisuuteen käyttää esimerkiksi liukuportaita sekä tiloja, joissa on liikkuvaa valoa. Materiaalit liittyvät tuntoaistin käyttöön. Ohjaavia materiaaleja hyödynnetään tuntoaistin avulla.

Näkemisympäristön esteettömyydellä tarkoitetaan sopivan voimakasta, tasaista ja häikäisemätöntä valaistusta, valaistuksen hyvää värintoistoa sekä tummuuskontrastien huomioimista tilan hahmottamisen helpottamiseksi. Lisäksi materiaalikontrasteilla tuetaan tuntoaistin käyttöä näön sijasta tai rinnalla. Erityisen tärkeitä ovat selkeät opasteet sekä tasoerojen tunto- ja tummuuskontrastimerkinnot. Kuulemisympäristön esteettömyydellä tarkoitetaan tilojen hyvää akustiikkaa ja toimivaa äänentoistoa sekä kuulemisen apuvälineitä.

Ymmärtämisen esteettömyydellä tarkoitetaan helposti hahmotettavia tiloja ja selkeitä sekä yksiselitteisiä ratkaisuja, esimerkiksi symboleiden hyödyntämistä opasteissa.

Lähde:

Esteetön rakennus ja ympäristö – Suunnitteluopas, Ympäristöministeriö 2019

Näköaistin poikkeavuudet ja haasteet tilojen hahmottamisessa huomioidaan kiinteistön pintamateriaaleissa ja värimaailmassa, sekä valaistuksessa. Esimerkiksi portaikkoon selkeästi erottuvat askelmat, lattiaan mahdollisesti opastinviivoja ja eri tilojen ovet eri värisiksi, jotta eri tilat on helpompi erottaa toisistaan ja tilankäyttäjät kykenevät siirtymään tilasta toiseen itsenäisesti.

Tilojen valaistus on säädettävissä, jotta mahdolliset näköaistiin liittyvät rajoitteet, kuten valoherkkyys pystytään paremmin huomioimaan ja tilat ovat helposti mukautettavissa eri tilanteisiin ja toimintoihin.

Pintamateriaalien ja kalusteiden valikoinnissa tulee huomioida, että niiden tulee olla helposti puhdistettavia ja liukumattomia. Kalusteiden tulee olla eri korkuisia tai korkeussäädettäviä, koska käyttäjien välillä kokoeroja ja osa istuu pyörätuolissa. Kalusteiden tulee olla helposti siirrettäviä ja muunneltavia (esim. pyörällisiä ns. moduuleita) tilojen käyttötarpeen mukaan. Erityisesti WC-kalusteiden tulee olla käyttäjäturvallisuuden ja ergonomian kannalta korkeussäädettäviä.

Käytävien tulee olla riittävän leveät, jotta pyörätuolilla/muilla apuvälineillä mahtuu liikkumaan esteettä ja pyörätuolit mahtuvat vaivatta kulkemaan rinnan käytävällä. Tilaa tulee olla myös apuvälineille ja avustajille.

Kiinteistön äänimaailmaa olisi hyvä huomioida siten, että materiaalit vaimentaisivat ääntä ja kaikumista (esimerkiksi akustiikkalevyt tilojen seinillä). Osalla käyttäjistä ääniyliherkkyyttä ja osa taas tuottaa paljon ääntä (melutaso nousee).

Johtojen, pisto- ja datarasioiden asennuksissa tulee huomioida käyttäjäturvallisuus, vältetään esim. pinta-asennusta, ei irtajohtoja ym.

6.3 Rakennetekniset tavoitteet

Korjattavien rakennusosien purkutyöt ja uudelleen rakentaminen suunnitellaan rakennusteknisesti siten, että rakenneratkaisut ovat turvallisia, luotettavia ja hyvän rakentamistavan mukaisia. Kaikessa suunnittelussa noudatetaan YM:n, RakMk:n ja RIL ry:n määräyksiä ja ohjeita sekä Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita.

Rakenneratkaisuissa vältetään monikertaisia työvaiheita vaativia rakenteita ja suositetaan mahdollisimman yksinkertaisia ratkaisuja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakenteiden ja rakennusmateriaalien pysymiseen kuivina koko rakennustyön ajan. Kaikissa rakenneratkaisuissa huomioidaan rakennusaikainen kosteudenhallinta. Lämmöneristeiden ja rakenteiden kastumisen estämiseksi hankkeessa edellytetään sääsuojan alla

rakentamista ja Kuivaketju 10 -järjestelmän tai Kosteusjumppa-järjestelmän noudattamista, lisäksi on mahdollisuus hyväksyttää myös oma kosteudenhallintamenettelynsä, jonka periaatteet noudattavat kuivaketju 10.fi sisältöä.

Rakennustöiden puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018).

Pintamateriaalit M1 luokkaa (Sisäilmastoluokitus 2018).

Korjaus-, kunnostus- ja uusimistoimenpiteet

Salaojat

Vanhat salaojat kaivoineen puretaan. Uudet salaojat kaivoineen rakennetaan.

Rakennuksen vierustan maarakennekerrokset tehdään RIL126-2000 Rakennuspohjan ja tonttialueen kuivatus ohjeiden mukaan.

Maanvarainen alapohja

Ulkoseinä–alapohjaliittymä tiivistetään ilmatiiviiksi. Lattiapinnoitteiden vaihto vesihöyryä läpäiseviksi. Uima-allas rakenteineen puretaan. Tilalle rakennetaan uusi betonirakenteinen alapohja.

Alustatila

Varastoidut rakennustarvikkeet ja orgaaninen rakennusjäte poistetaan.

Kellarikerroksen ulkoseinät

Kellarikerroksen ulkoseinän ulkopinnan maanalainen osa vedeneristetään ja lisätään patolevy. Seinien elementtisaumojen tiivistykset uusitaan. Seinässä oleva yksi vinohalkeama injektoidaan. Seinien alaosien vesiroiskejäljet ja kasvusto puhdistetaan. Syöksyputkien pituutta lisätään roiskumisen estämiseksi seinäpinnalle.

1.kerroksen ulkoseinät

Ulkoseinien sisäpinnan alaosan kipsilevytys korjataan niin, että lattian pintavalua vasten oleva kipsilevytys poistetaan. Ulkoseinien elementtisaumojen tiivistykset uusitaan. Vaurioitunut tiili uusitaan. Puurakenteiset ulkoseinät tiivistyskorjataan. Ulkoseinä- välipohja, ulkoseinä-yläpohja liittymät tiivistetään. Lisäksi tiivistetään ulkoseinä-ikkuna liittymät, patterikannakkeet ja sähkörsiat.

Välipohjat

Askarteluhuoneen (209) lattian muovimattoa poistetaan n. 1 m2 alueelta kohonneen rakennekosteuden takia. Betoni kuivataan, todennetaan rakenne kuivaneeksi ja uusitaan lattiapinnoite.

Uusittaviin tai uusiin märkätiloihin tehdään uudet, määräysten mukaiset kallistukset ja vedeneristeet.

Väliseinät

Tilamuutoksista johtuvat väliseinien purkamiset ja uusien väliseinien rakentamiset. Alaohjauspuita purettaessa on huomioitava: seinärakenteen painekyllästetyn alaohjauspuu sisältää arseeni-, kromi- ja kuparimetalleja yli raskasmetalleja sisältävän jätteen ongelmajäteraja-arvon.

Yläpohja

Eteläosan ullakotilan tuuletusta parannetaan. Yläpohjarakenteet höyrysulku korjataan ilmatiiviiksi. Palokatkoseinien ovet korjataan ja seinien tiiviys tarkastetaan. Suunnitteluvaiheessa tutkitaan yläpohjan lisäeristämismahdollisuutta.

Vesikatto

Vesikate uusitaan ja samalla asennetaan aluskate. Turvavarusteet, räystäskourut ja syöksytorvet uusitaan. Vesikaton peltiosien maali sisältää lyijyä. PCB-yhdisteitä tai lyijyä sisältävien materiaalien purkutoimenpiteissä, purkujätteen käsittelyssä ja loppusijoituksessa noudatetaan Ratu 82-0382 -ohjetta.

6.4 LVIA-tekniset tavoitteet

Yleistä

LVI-tekniisten järjestelmien tavoitteena on tuottaa rakennukseen hyvät toimintaolosuhteet; lämmityksen, sisäilman laadun, sekä vesi- ja viemäritoimintojen osalta. Olosuhteet luodaan energiatehokkaalla tavalla. Tavoite huomioidaan suunnittelussa, sekä laite- ja järjestelmähankinnoissa ja -asennuksissa. Automaatiojärjestelmä mahdollistaa järjestelmien hyvän hallittavuuden, sekä energian ja veden käytön etäseurannan.

Tilat varustetaan käyttötarpeen mukaisin LVIA-laittein ja -varustein, mikä takaa hyvän toiminnallisuuden. Kohdassa "Tilojen toiminnan kuvaus" on eritelty tilojen erityistarpeita. Järjestelmien tulee olla kohtuullisessa määrin muuntojoustavia kohdan "Muuntojoustovaatimus" mukaisesti. Järjestelmät suunnitellaan ja toteutetaan siten, että tilojen osittaiset muutokset ovat mahdollisia, ilman laajamittaisia järjestelmämuutoksia. Tekniset tilat ja laitteet sijoitetaan järjestelmien kannalta optimoituihin paikkoihin.

Kaikkien LVIA-järjestelmien osien, laitteiden ja komponenttien tulee olla yleisesti käytössä olevia, testattuja ja tyyppihyväksytyjä, sekä järjestelmään yhteensopivia tuotteita. Laitteiden ja ohjelmien tulee olla yhteensopivia. Ohjelmien ja toimintojen tulee olla etäohjattavia ja -valvottavia Vantaan mallin mukaisesti.

Suunnittelu- ja toteutustyössä noudatetaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjetta, jossa on esitetty yksityiskohtaisemmat ohjeet ja energiatavoitteet. Lisäksi tulee noudattaa yleisiä asetuksia, niiden taustamateriaaleja sekä Talotekniikkainfon oppaita.

6.4.1 Lämmitys ja jäähdytys

Nykyisin rakennus lämpenee kaukolämmöllä, joka on todennäköisesti vuodelta 1988 ja on jo ohittanut teknisen käyttöikänsä (20-30 vuotta). Lämmönjakokeskus sijaitsee rakennuksen 1. kerroksessa teknisessä tilassa, johon oma sisäänkäynti ulkoa. Alueen johtokartta on esitetty alla.



Lämmönjakokeskus

Kaukolämmön alajakokeskus uusitaan peruskorjauksen yhteydessä. Lämmityslaitteistot ovat tehdasvalmisteisia kokonaisuuksia. Lämmityslaitteistoilla lämmitetään tilojen-, käyttöveden sekä ilmanvaihdon lämmityspiirejä.

Lämmitysverkostot

Rakennuksen lämmönjakelu tapahtuu lämmityspattereihin. Lämmitysverkostoa koskevat muutokset liittyvät väliseinäsiirroista johtuviin lämmityspattereiden siirtoihin. Lisäksi linjasäätö- ja termostaattiventtiilit uusitaan ja verkosto tasapainotetaan.

Lämmöntalteenottolaitteet

Tulo- ja poistoilmakojeet varustetaan ensisijaisesti pyörivin LTO-laittein. LTO-tapa valitaan elinkaarikustannusten mukaan, rakennusmääräysten ja käyttötavan asettamat rajoitukset huomioiden.

6.4.2 Vesi ja viemäri

Rakennus on liitetty kaupungin vesijohto-, jätevesiviemäri- ja hulevesiviemäriverkostoihin. Tontin nykyiset liittymät ovat alkuperäiset. Alueen johtokartta on esitetty kohdassa "Lämmitys ja jäähdytys".

Kaikki vesijohto- ja viemäriyöt tehdään noudattaen ympäristöministeriön asetuksia, Vantaan kaupungin ja HSY:n käytänteitä sekä Talotekniikkainfon "Vesi- ja viemärilaitteistot"-opasta.

Kaikki vesi- ja viemäripisteet sekä uusitaan. Tilat varustetaan tarkoituksen mukaisin vesi- ja viemärikalustein, joiden tulee olla SFS- tai ISO-tyyppihyväksytyjä.

Käyttövesiverkosto

Tonttivesijohto uusitaan peruskorjauksen yhteydessä. Vesimittari sijaitsee teknisessä tilassa ja se myös uusitaan. Mittari mallia 'ultraääni', liitetään automaatio-ohjelmiston ja etäluennan piiriin. Lämpimän käyttöveden kv-syöttöjohto varustetaan kiinteistöautomaation luennan piiriin liitettävällä veden mittauksella. Tonttivesijohto varustetaan tarvittaessa 'itse säätyvällä' saattolämmityskaapelilla.

Runkovesijohdot pyritään säilyttämään nykyisellään. Vesipisteiden yhteydessä uusittavat jako- ja kytkentäjohdot ovat kuparia tai muovia. Näkyville jäävät, pinta-asenteiset kupariputket ovat kromattuja ja rakenteisiin asennettavat muoviputket sijoitetaan suojaputkeen.

Viemäriverkostot

Viemäriverkostot ovat muoviviemäriputkea muhvililitoksin. Kokoojaviemärit pyritään säilyttämään nykyisellään. Kytkentäviemärit uusitaan kalusteiden uusimisien yhteydessä. Verkostojen asennuksessa on huomioitava huolto- ja korjaustyöt. Tuuletusviemärit varustetaan jäätymissuojin.

Tontin tarkastuskaivot sekä sadevesi- ja perusvesikaivot ovat tehdasvalmisteisia muovikaivoja varustettuna teleskooppiputkin ja valurautaisin kansistoin. Kansiston kuormankestävyys määräytyy asennuspaikan mukaan. Sadevesikaivot varustetaan jäätymissuojin ja huuteluputkin sekä hiekkasiepparein. Syöksytorvet varustetaan rännikaivoin, "sadevesisuppiloita" ei hyväksytä.

Kaikkien putkikaivantojen rakenteessa huomioidaan alueen maaperäolosuhteet. Putkikaivannot eristetään tarpeenmukaisesti. Tarvittaessa kaivonnoissa olevat putket arinoidaan ja kaivannot salaojitetaan rakennuspaikan edellyttämällä tavalla. Putkistoon ei saa muodostua painaumia.

6.4.3 Ilmanvaihto

Koko rakennusta palveleva tulo-poistoilmanvaihtokone sijaitsee ilmanvaihtokonehuoneessa rakennuksen katolla. Käynti ilmanvaihtokonehuoneeseen on 1. kerroksen pukuhuonetilan katossa olevan luukun kautta. Ilmanvaihtokone on lähes koko konehuoneen mittainen. Lisäksi rakennuksessa on 6 erillistä poistoilmapuhallinta, jotka palvelevat WC- ja sosiaalitiloja, keittiötä, savityötilaa, teknistä tilaa, puutyötilaa sekä takkaa.

Ilmanvaihto suunnitellaan ja toteutetaan noudattaen ympäristöministeriön asetuksia, Vantaan kaupungin ohjeita sekä Talotekniikkainfon oppaita. Ilmanvaihdon mitoituksessa ja käytettävyydessä tulee ottaa huomioon kohdassa ”Muuntojoustovaatimus” mainitut seikat. Kone-, kanava- ja päätelaitteiden suunnittelussa ja asennuksissa huomioidaan käytössä tarvittavat huolto- ja korjaustyöt.

Sisäilmaston laatuluokka noudattaa pääosin laatuluokkaa S2. Ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka on P1 (Sisäilmastoluokitus 2018). IV-tuotteiden puhtausluokka ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1.

Ilmanvaihtokoneet ja puhaltimet

Nykyinen ilmanvaihtokone uusitaan. Tilan ahtauden vuoksi varaudutaan järjestämään pohjakerrokselle oma ilmanvaihtokone pohjakerrokseen. Tulo- ja poistoilmakoneet ovat koteloituja, lämpöeristettyjä ja tehdasvalmisteisia koneita. Puhaltimet ovat kammiopuhaltimia, jotka varustetaan energiatehokkailta EC-moottoreilla. Ulkoilmasäleiköt varustetaan lumisuojin ja kammiot rakennetaan siten, että veden lumen pääsy koneisiin estyy. Lisäksi ainakin keittiön poistoilmapuhallin uusitaan.

Kanavistot ja päätelaitteet

Nykyiset runkokanavistot pyritään säilyttämään. Kanavistoon tehdään haaroitukset uusien tilajärjestelyjen mukaan. Myös päätelaitteet uusitaan. Mitoitus toteutetaan vallitsevien ohjeiden ja säädösten mukaisesti. Ilmanvaihtojärjestelmän kanavistot; tehdasvalmisteinen sinkitty kierresaumakanava. Kanavisto varustetaan riittävässä määrin tarkastusluukuilla ja mittaus- ja säätöosilla, hyvän säädettävyyden ja huollettavuuden varmistamiseksi. Ilmanjakolaitteet ovat tehdasvalmisteisia, hyvällä säädettävyydellä ja äänenvaimennuksella varustettuja tulo- ja poistoilmaelimiä.

Säätöjärjestelmät

Tilojen käytöstä riippuen, ilmanvaihdon ohjausperusteena voidaan käyttää kiinteistöautomaation aikaohjelman rinnalla tilakohtaista, esimerkiksi ilman laatuun perustuvaa ohjaustapaa, 'TE-, CO₂- tai VOC-ohjausta'. Tilojen käyttötarkoituksen ja -

tarpeen mukaan voidaan asentaa myös ajastinkytkimet (0...3 h), joilla ilmanvaihdon käyttöä voidaan ohjata tilasta käsin, normaalikäyttöaikojen ulkopuolella.

Tilojen käytön ulkopuolinen tuuletuskäyttö toteutetaan ohjelmallisesti minimivaatimuksen mukaiseen tasoon.

6.4.4 Automaatio

Rakennusautomaation suunnittelussa noudatetaan Vantaan kaupungin rakennusautomaation suunnitteluohjeistusta. Automaatio, toiminnot, lvi-tekniikan laitteet, varusteet ja ohjelmat suunnitellaan ja rakennetaan Vantaan kaupungin käytössä oleviin järjestelmiin ja toimintoihin yhteensopiviksi. Järjestelmä mahdollistaa laitteiden ja järjestelmien tarpeenmukaisen etäseurannan ja -ohjaukset, hälytystoiminnot siirtoineen, sekä energian ja veden käytön seurannan ja tietojen taltioinnin myöhempää tarkastelua varten, 'pilvitoimintona' verkkoyhteyttä käyttäen. Kiinteistöautomaatiojärjestelmä tukee avoimia rajapintoja, kuten Modbus RTU ja TCP/IP ja BACnet. Järjestelmän tulee olla laajennettavissa ja vapaasti päivitettävissä järjestelmätoimittajasta riippumatta.

6.4.5. Huoltokirja

Huoltokirjakoordinaattorin kanssa järjestetään erillinen aloituskokous, jossa sovitaan hankekohtaisesti huoltokirjakoordinoinnin toteutuksen sisällöstä ja aikataulusta.

6.5 Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

Rakennus on rakennettu vuonna 1987 ja alkuperäisessä kunnossa.

Sähkötekniisten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energiatehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta. Laittevalinnoissa tulee pyrkiä valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnettuja laitetoimittajia.

Johtoreittien ja sähkölaitteiden asennuksissa huomioidaan muuntojoustavuus.

Suunnittelun tulee olla laadukasta ja pohjautua tilaajan ja käyttäjien kanssa neuvoteltuihin ratkaisuihin, laskelmiin ja kokemukseen. Suunnittelijan on voitava perustella suunnitteluratkaisut yllä mainittujen kriteerien perusteella.

6.5.1 Aluesähköistys ja liittymät

Rakennus liitetään sähkölaitoksen pienjännitejakeluverkkoon nykyisen säilytettävän liittymän kautta ja teleoperaattorin tietoliikenneverkkoon valokuidulla. Kiinteistöautomaatio liitetään Vantaan kaupungin kaukovalvontajärjestelmään. Videovalvonta liitetään Vantaan kaupungin videovalvontaverkkoon.



Piha-alueiden valaistus rakennuksen lähialueella on toteutettu seiniin ja katoksiin asennettavilla valaisimilla ja pihalla pylväisvalaisimilla, valaisimet uusitaan. Valaisimien tulee olla ilkeävaltaa kestävää rakennetta.

Pysäköintialueelle asennetaan sähköautojen latausjärjestelmä noudattaen lakia 733/2020 "rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä."

6.5.2 Sähkönjakelu ja keskuskes

Sähkölaitteet rakennetaan voimassa olevien standardien mukaisesti.

Rakennuksen nykyinen pääkeskus ja ryhmäkeskukset uusitaan.

Rakennus on varustettu sähkötoimittajan päämittauksella, uuteen pääkeskukseen tulee lisäksi sähköautojen latausasemamittaus sekä kiinteistöautomaatioon liitettäviä energian kulutuksen seurantamittareita. Alamittauksista on tarkemmin kerrottu Vantaan Kaupungin ohjeessa: Mittarointiohje LVIAS- suunnittelijoille.

Alamittauksilla tavoitellaan rakennuksen käytönaikaista energian kulutuksen optimointia mm. seuraamalla mittaustulosten poikkeamia esim. vikatapauksissa.

Alamittarit tulee voida liittää Vantaan kaupungin rakennusautomaatiojärjestelmään.

6.5.3 Johtotiet

Rakennukseen johtotiet uusitaan, asennuksissa tulee käyttää tehdasvalmisteisia kaapelihyllyjä, johtokanavia ja valaisinripustuskiskoja. Kaapelihyllyt ja valaisinripustuskiskot tulee olla metallirakenteisia. Johtoteiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ääni- ja paloteknisiin eristykseen. Näkyvillä osuuksilla johtotiet ovat valkoiseksi maalattua mallia.

6.5.4 Johdot ja niiden varusteet

Rakennukseen kaapelointi uusitaan, rakennukseen asennetaan kaapeleita, jotka palvelevat mm. seuraavia käyttötarkoituksia:

- Sähkökeskuksia (nousu-, ohjaus- hälytysrunkojohdot)
- Maadoituksia/ukkossuojauksia
- Voimavirtalaitteita kuten keittiölaitteita
- Valaistusta ja pistorasioita
- Tele- ja turvajärjestelmiä
- AV-järjestelmiä
- LVIA- laitteita

Kaapeleihin tulee päästä käsiksi kohtuudella rakennuksen valmistumisen jälkeen. Esim. väliseinissä ei käytetä putketonta asennusta ja kuiluissa on avattavat luukut. Läpiviennit tulee tiivistää hyvin ja kylmien sekä lämpimien tilojen välisiä läpivientejä tulee välttää.

Upotettavien sähkökalusteiden sijoittelua huoneiden ulkoseinille tulee välttää.

6.5.5 Valaistusjärjestelmät

Tilojen valaistustasojen mitoituksissa tulee pääsääntöisesti noudattaa standardin SFS-EN 12464-1 suosituksia.

Optimaaliseen energiatehokkuuteen tulee pyrkiä valitsemalla energiatehokkaat valaisimet sekä niihin energiatehokkaat valolähteet. Valaisimet tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että valoa saadaan sinne missä sitä tarvitaan ja tarpeenmukaisella valaistusvoimakkuudella.

Energiatehokkuus tulee huomioida myös valaistusohjauksissa. Ulkovalaistusohjaukset toteutetaan soveltaen kiinteistöautomaation aikaohjauksia ja valoisuusantureita.

Sisävalaistusohjaukset toteutetaan seuraavasti:

- Yleisten tilojen sekä henkilökunnan taukotilan valaistusta ohjataan tilakohtaisilla himmentimillä ja läsnäolo/liiketunnistimilla (valojen sammutus).
- Käytävien valaistuksia ohjataan painikkeilla/kytkimillä ja liiketunnistimilla (valojen sammutus)
- Salin valaistusta ohjataan painikkeilla ja läsnäolo/liiketunnistimilla (valojen sammutus)
- Yksittäisten pienien tilojen valaistusohjaukset voidaan toteuttaa tilakohtaisilla kytkimillä (liiketunnistimien käyttö on sallittua)

Valaisinvalinnoissa ja sijoituksissa tulee huomioida kodinomaisuus sekä seinäpintojen valaistus.

Ulkovalaistus toteutetaan energiatehokkailla valaisimilla. Pimeän aikaista osavalaistusta tarvitaan mm. ilkvaltariskin sekä kameravalvonnan takia. Vähintään 1/3 valaistuksesta tulee olla päällä pimeällä virka-ajan ulkopuolella.

6.5.6 Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta)

Rakennus varustetaan Cat 6a mukaisella yleiskaapelointijärjestelmällä (U/FTP).

Järjestelmä palvelee mm. tietoliikennettä ja puhelinyhteyksiä sekä videovalvontaa.

Yleiskaapelointitelineet asennetaan omiin erilliseen lukittaviin teletiloihin.

Pistorasioita asennetaan mm. toimistotyyppisiin tiloihin, huoneisiin, auloihin, neuvottelutiloihin, ruokalaan, teknisiin tiloihin, yms.

Rakennus varustetaan kattavalla langattoman lähiverkon verkon (wlan) tukiasemilla.

6.5.7 Yhteisantennijärjestelmä

Nykyinen järjestelmä säilytetään, rasiat uusitaan.

6.5.8 Äänentoisto- ja AV-järjestelmä

Nykyinen äänentoistojärjestelmä uusitaan.

Monitoimisaliin asennetaan vahvistimella varustettu kotiteatterityyppinen

äänentoistojärjestelmä. Vaihtoehtoisesti salin äänentoisto voidaan toteuttaa ns. AV-vaunulla. Laitteisto päätetään suunnitteluvaiheessa. Lisäksi monitoimisali ja ruokailutila varustetaan kuulorajoitteisten ns. induktiosilmukalla/ -vahvistimella.

6.5.9 Keskuskellojärjestelmä

Rakennus varustetaan sähköverkkoon liitettävällä keskuskellojärjestelmällä. Kelloja asennetaan sisääntuloauloihin, huoneisiin, henkilökunnan taukotilaan ja keittiöön.

6.5.10 LE-WC-hälytysjärjestelmä

LE-WC-tilat varustetaan tilakohtaisella hälytysjärjestelmällä.

6.5.11 Soittokellot ja sisäänpyyntölaitteet

Rakennuksen pääsisäänkäynnit mukaan lukien keittiön ulko-ovi varustetaan soittokellojärjestelmällä. Ulkona painikkeet ovat upotettuja ja metallirakenteisia.

Tiloihin hälyttävissä soittokelloissa huomioitava kuuluvuus. Tarvittaessa asennetaan lisäkelloja.

Yksi toimistohuone varustetaan sisäänpyyntöjärjestelmällä, jossa on merkkilamput ja ohjauspainikkeet. ("liikennevalot").

6.5.12 Kiinteistöautomaatiojärjestelmä

Rakennus varustetaan kiinteistöautomaatiojärjestelmällä, jolla ohjataan taloteknisiä laitteita, kerätään mittauksia ja välitetään hälytystietoja.

6.5.13 Rikosilmoitusjärjestelmä

Rakennus varustetaan rikosilmoitusjärjestelmällä. Järjestelmä toteutetaan kuorisuojauksena liikeilmaisimilla. Laitteet tilaajan erillishankinnassa.

6.5.14 Videovalvontajärjestelmä

Rakennus on varustettu IP- pohjaisella videovalvontajärjestelmällä. Kameroita on asennettu valvomaan rakennuksen ulkoseinustoja sekä osin piha-aluetta ja katoksia. Kameroita lisätään tarvittaessa. Laitteet tilaajan erillishankinnassa.

Kaapelointi toteutetaan osana yleiskaapelointiverkkoa.

5.5.15 Henkilöturvajärjestelmä

Rakennukseen ei tule henkilöturvajärjestelmää.

5.5.16 Hätälukitusjärjestelmä

Rakennukseen ei tule hätälukitusjärjestelmää.

5.5.17 Sähköiset ovilukitukset ja kulunvalvontajärjestelmä

Rakennuksen pääkulkureittien ulko-ovet ovet sekä erillisen asunnon ulko-ovi varustetaan sähkölukoilla.

6.5.18 Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä

Rakennus varustetaan määräysten mukaisella merkki- ja turvavalaistusjärjestelmällä.

6.5.19 Palohälytysjärjestelmä

Rakennus varustetaan automaattisella osoitteellisella analogisella paloilmoitinjärjestelmällä, jota ei liitetä hätäkeskukseen, ellei rakennusluvan ehdot muuta edellytä. Kts. Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 luku 7.

6.5.20 Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä

Rakennuksen varustetaan savunpoistojärjestelmällä, jos rakennusluvan ehdot sitä edellyttävät.

6.5.21 Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät

Pesutilat varustetaan lattialämmityksellä (mukavuuslämpö, kuivatus). Lämmitysmuodon valinta on tarkasteltava kokonaisuutena suunnitteluvaiheessa.

Kattokaivojen, räystäiden ja syöksytorvien sähkölämmityksiä tulee välttää. Toteutetaan vain, jos henkilöturvallisuus ja/tai sadevesien johtaminen sitä ehdottomasti edellyttää.

Keittiölaitteille, pesukoneille/kuivauskoneille (ns. kombirasiat) sekä ruoan kuljetus- ja säilytysvaunuille asennetaan sähköliitännät.

Rakennus varustetaan aurinkosähköjärjestelmällä. Aurinkosähköjärjestelmässä tarkemmin ohjeessa: Aurinkosähkön suunnittelu_Vantaa_Ohje 2.

6.6 Toteutukseen liittyvät tavoitteet

Tavoitteena on toiminnallisesti ja liikenteellisesti toimiva tilaratkaisu. Toiminnot sijoitetaan ja niille varataan tilat oikeissa keskinäisissä suhteissa. Liikenteellisesti tilajako toteutetaan siten, että vältetään umpiperiä ja siten, etteivät toisiinsa liittyvien toimintojen väliset etäisyydet muodostu liian pitkiksi.

7 TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

7.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta

Toimintakeskus sijaitsee Myyrmäessä, osoitteessa Solkikuja 8b.

Kiinteistötunnus 092-015-0533-0001

Tontti on Vantaan kaupungin omistuksessa

7.2 Rakennuspaikan ominaisuudet

Asemakaavamääräykset, rasitteet

Tontin rakennettavuus, maaperätiedot, kunnallistekniikka

Tontti on kaakkoon viettävä ja tontti sijaitsee savialueella. Pintakerroksen alla on 4-7 metriä savea ja silttiä. Alempana on karkearakeisempia maalajeja ja/tai moreenia. 1980-luvulla tehdyissä kairaukset ovat päättyneet n.6-10 m syvyyteen. Maaperä on routivaa. Tontilla oleva rakennus on paalutettu ja salaojitettu.

Tontilla ei ole rasitteita.

Tontin kuivatus ja hulevesien käsittely

Tontilla syntyvät hulevedet hoidetaan pääasiassa omalla tontilla. Tämä huomioidaan suunnittelussa mm. sadevesien imeyttämisen suunnittelulla Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukaan.

Liikenne, pysäköinti ja meluselvitys

Tontille ei kantaudu tiemelua tai rautatiemelua. Lentomeluvyöhyke on 3 (LDEN 50-55dB) Ääneneristävyys lentomelua vastaan tulee olla herkkien toimintojen alueilla 32dB.

Radonselvitys

teetetään ennen suunnittelutyön aloittamista.

7.3 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet

Piha-alue pyritään suunnittelemaan niin, että henkilöliikenteen ja huoltoliikenteen reitit eivät risteä.

Suunnittelussa tulee esittää ratkaisumalleja, joissa huomioidaan talvi- ja kesäajan kiinteistön kunnossapidon edellytykset. Lumen läjityspaikat, sulamis- ja pintavesien poisjohtaminen on huomioitava tontin suunnittelussa. Suunnittelijan tulee tarkistaa tontin mahdolliset tulvaolosuhteet valtakunnallisista SYKE- tulvakartoista.

Kulkuyhteyksien suunnittelussa huomioidaan sekä päivä- että iltakäyttö.

Toimintakeskuksen autopaikkojen määrä on nyt n. 8-10 paikkaa.

Suunnitteluvaiheessa lisäpaikkojen tarve kartoitetaan. Tontti on ahdas, joten paikkojen lisääminen on haasteellista.

8. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE

Laajuustiedot liitteenä tilakaaviossa/huonetilaohjelmassa, sekä liitteenä kustannuslaskelmissa.

9. VÄISTÖTILATARVE

Toimintakeskuksen toiminta siirtyy korjaustöiden ajaksi väistötiloihin. Väistötilat vuokrataan osoitteessa Leinikkitie 20 sijaitsevasta kiinteistöstä. Tilan vuokrauksesta käydään erillisneuvottelut hankkeen toteutussuunnitteluvaiheen aikana. Väistötilojen mahdolliset muutostyötarpeet ja vuokrakustannukset selvitetään hankkeen edetessä. Leinikkitien tiloille on todennäköisesti tarvetta myös väistötilakäytön jälkeenkin.

10. KUSTANNUKSET

10.1 Rakennuskustannukset

Myyrmäen toimintakeskuksen peruskorjauksen ja tilamuutosten tavoitehinta on 2 990 000 euroa (alv 0 %, KL 113.5).

10.2 Käyttökustannusennuste

Pääomakustannukset	179 400 € / vuosi
Ylläpitokustannukset	67 060 € / vuosi
Tontin vuokra	30 128 € / vuosi

Kohteen nykyiset vuokrakustannukset käyttäjätoimialalle ovat 197 344 € / vuosi. Arvio peruskorjauksen jälkeisestä vuokrakustannuksesta käyttäjätoimialalle on 19,92 € / m² / kk (alv 0 %) ja 276 588 € / v. Lopullinen vuokra hyvinvointialueelle tulee määräytymään valmisteilla olevan kunnan ja hyvinvointialueen vuokra-asetuksen mukaan. Kuntien järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueiden hallintaan 1.1.2023. Hyvinvointialue ja kunta tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen, joka on voimassa vähintään 31.12.2025 asti.

10.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste

Arvio Myyrmäen toimintakeskuksen kertaluontoisiksi menoiksi (irtain) 100 000 €.

11 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU

Rahoitus investointiohjelmassa ja aikataulu

Vuosi 2022 investointiohjelmassa varattu 300 000 € suunnittelukustannuksiin

Peruskorjauksen toteutumisvuosi 2023, investointivaraus 2 650 000 €

Vuodelle 2024 varattu 50 000 € mahdollisiin jälkitöihin.

12 TYÖTURVALLISUUSASIAT

Suunnitteluvaiheen turvallisuuskoordinaattorina toimii rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen. Työturvallisuustehtävien tarkistuslista on käyty läpi. Hankkeesta on laadittu Havat-riskikartta, liite 3. Rakentamisvaiheessa toteuttaja ja rakennuttaja huolehtivat kohteen työturvallisuustehtävistä. Suunnitteluvaiheessa täytetään Vantaan kaupungin tilakeskuksen turvallisuusohjeiden mukaisesti tarvittavat asiakirjat.

13 RISKIT

Hankkeen mahdolliset riskit käyvät ilmi Havat-riskikartasta (liite 6)

14 HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ

Sosiaali- ja terveydenhuolto:

Tiina Lauhde, työ- ja päivätoiminnan päällikkö

Susanna Rikkinen, toimintayksikön esimies

Iina Niemi, toiminnanohjaaja

Tarja Oikarinen, Toimintayksikön esimies

Anne Risku, Projektipäällikkö

Aino Rantanen, Työ- ja päivätoiminnan päällikkö

Kaupunkiympäristön palvelualue, Kiinteistöt ja tilat:

Toimitilajohtaminen, Hankevalmistelu:

Sini Koskinen, rakennuttaja-arkkitehti (03/2022 saakka)

Heidi Kivistö, rakennuttaja-arkkitehti (05/2022 alkaen)

Eija Kivineva, hankepäällikkö

Kaupunkiympäristön palvelualue, Kiinteistöt ja tilat:**Toimitilajohtaminen, Suunnittelu- ja hankepalvelut**

Petri Kokkonen, kustannusasiantuntija
Tarja Aaltola, keittiöasiantuntija
Jukka Tuhkanen, rakenneinsinööri
Katri Onnela, LVI-insinööri
Jonna Rosenblad, sähköinsinööri
Anne Valkeapää, puhtauspalveluasiantuntija

Kaupunkiympäristön palvelualue, Kiinteistöt ja tilat:**Toimitilajohtaminen, Tilahallinta:**

Pasi Salo, toimitilapäällikkö
Erja Nurmisto, alueisännöitsijä
Sirpa Eskelinen, energia-asiantuntija

Kaupunkiympäristön palvelualue, Kiinteistöt ja tilat:**Toimitilajohtaminen, Kunnossapito:**

Jussi-Pekka Sojakka, kunnossapitopäällikkö
Marika Suotula, pihavastaava

Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti
Noora Koskivaara, asemakaava-arkkitehti

Rakennusvalvonta:

Ilkka Rekonen, lupapäällikkö

Kuntatekniikan keskus:

Jarmo Lagstedt, suunnitteluinsinööri, liikennesuunnittelu
Anna-Leena Karhunen, geotekniikka, suunnitteluinsinööri
Heikki Kangas, geotekniikkapäällikkö
Antti Auvinen, suunnitteluinsinööri, maaperän vesihuoltoasiat

Tietohallinnon palvelukeskus:

Ilkka-Alexi Ylioja

Työsuojeluvaltuutetut:

Työsuojeluvaltuutettu Kirsi Korhonen, puh. 043 825 4941

Liitteet:

Liite 1: Sijaintikartta

Liite 2: Ilmakuva

Liite 3: Asemakaavaote ja -määräykset

Liite 4: Tilaohjelma ja muutoskaaviot

Liite 5: Havat riskikartta

Liite 6: Tavoitehintalaskelma

Liite 1: Sijaintikartta



6.6.2022 9:56:11



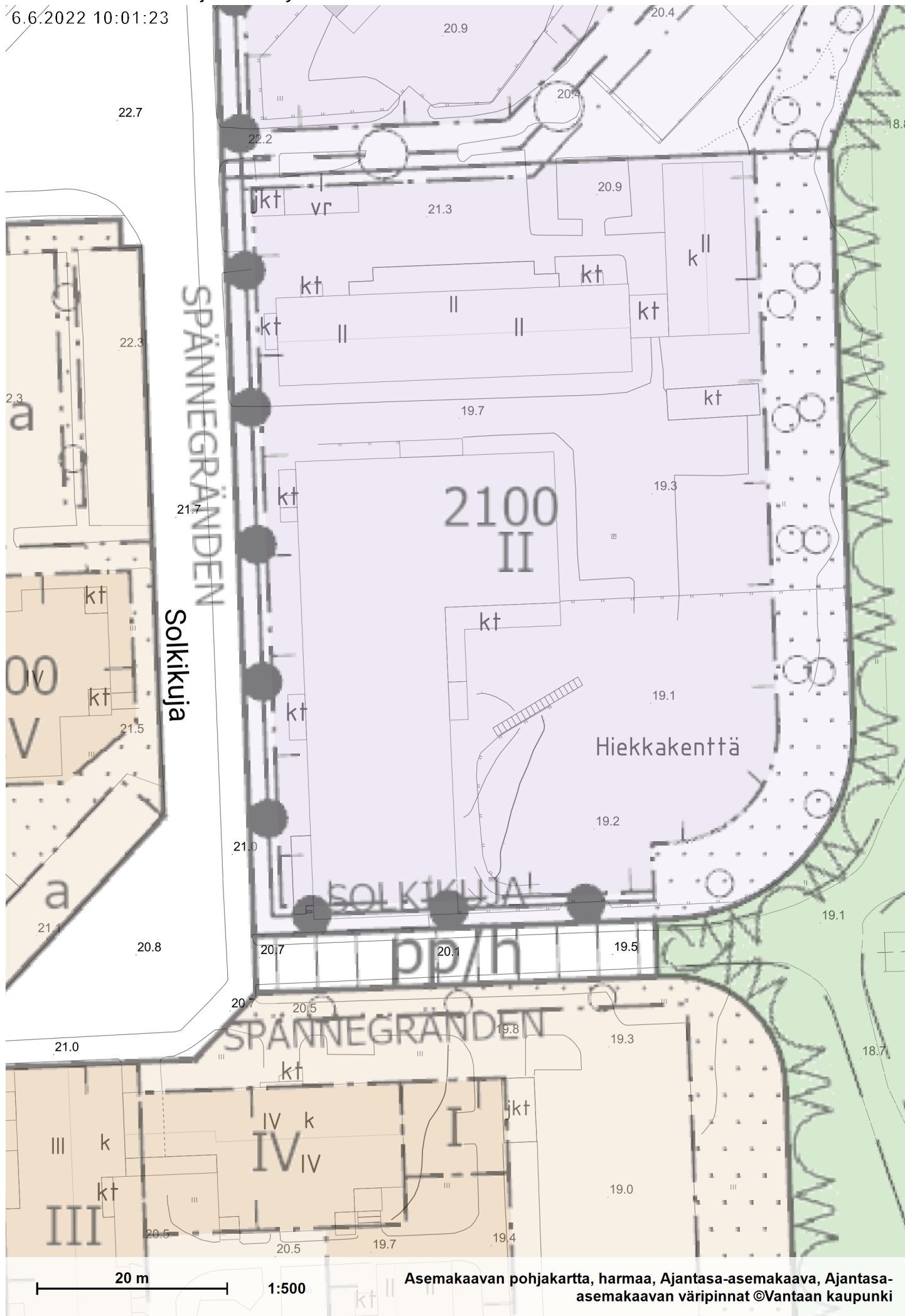
20 m

1:1 000

Ortokuva 2021 ©Vantaan kaupunki

Liite 3: Asemakaavaote ja -määräykset

6.6.2022 10:01:23



Asemakaavan pohjakartta, harmaa, Ajantasa-asemakaava, Ajantasa-
asemakaavan väripinnat ©Vantaan kaupunki



Vantaan kaupunki

15. kaupunginosa

MYYRMÄKI

Asemakaavan muutos

Kortteli 15533

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ

--- 3 metriä sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

YOS Opetus- ja sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialue.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

--- Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

--- Ohjeellinen tontin raja.

--- Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

Korttelin numero.

Kadun nimi.

1200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

Istutettava korttelin tai alueen osa. Alueelle tulee istuttaa lehti- ja havupuita siten, että kutakin alueen sataa neliömetriä kohden on vähintään 6 puuta.

Istutettava puurivi.

Korttelin tai alueen rajan osa, johon on rakennettava vähintään 1,70 metrin korkuinen joko puu- tai kivirakenteinen aita tai istutettava pensasaita.

Maanalaista johtoa varten varattu alueenosa.

AUTOPAIKAT

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/80 k-m ²
Asuntolat	1 ap/200 k-m ²
Opetus- ja sosiaalista toimintaa	
palvelevat rakennukset	1 ap/600 k-m ²

HUOLTOASUNNOT

Opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon ja huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.

AITAUS

Puurakenteiset aidat ja vastaavat rakenteet on käsiteltävä peittomaalilla tai jätettävä luonnonväriseksi.

Vantaalla 30.10.1985

VANTAAN KAUPUNGIN KAAVOITUS- JA KIINTEISTÖVIRASTO
Kaavoitusosasto

Liisa Harju
Liisa Harju
asemakaavapäällikkö

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 493/82 vaatimukset.
Kartoituksen on suorittanut vuosina 1966-67 Oy Kunnallistekniikka Ab.
Vantaan kaupungin mittausosasto on täydentänyt pohjakarttaa.

Vantaalla 17.1.1986

VANTAAN KAUPUNGIN KAAVOITUS- JA KIINTEISTÖVIRASTO
Mittausosasto

Timo Velling
Timo Velling
kaupungingeodeetti vs.

Hyväksytty kaupunginhallituksessa 3.2.1986
ja on vahvistunut tällä päätöksellä.

Vanda stad

15 stadsdelen

MYRBACKA

Ändring av stadsplanen

Kvarteret 15533

1:2000

STADSPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Linje 3 meter utanför det planeområde som fastställelsen gäller.

Kvartersområde för byggnader för undervisnings- och social verksamhet.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns mellan områdesdelar för vilka skilda planebestämmelser är gällande.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckningen anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Byggnadsyta.

Del av kvarter eller område, som bör planteras. På området bör planteras löv- och barträd så, att på varje hundra kvadratmeter av området finns minst 6 träd.

Trädrad som bör planteras.

Del av gräns för kvarter eller område på vilken bör byggas ett minst 1,70 meter högt staket antingen av trä eller sten eller planteras häck.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

BILPLATSER

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/80 m ² -vy
Internat	1 bp/200 m ² -vy
Byggnader för undervisnings- och social verksamhet	1 bp/600 m ² -vy

BOSTÄDER FÖR SERVICEPERSONAL

På kvartersområdet för undervisnings- och social verksamhet betjänande byggnader får byggas för verksamheten och servicen nödvändiga bostäder.

INHÄGNAD

Trästaket och andra liknande konstruktioner skall behandlas med täckfärg eller bevaras i naturlig färg.

Vanda 30.10.1985

VANDA STADS PLANE- OCH FASTIGHETSVÄRK
Planeavdelningen

Liisa Harju
Liisa Harju
stadsplanechef

Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 493/82 kräver.
Kartläggningen har utförts av Oy Kunnallistekniikka Ab under åren 1966-67.
Vanda stads mättningsavdelning har kompletterat baskartan.

Vanda 17.1.1986

VANDA STADS PLANE- OCH FASTIGHETSVÄRK
Mättningsavdelningen

Timo Velling
Timo Velling
stadsgeodet

Godkänd av stadsstyrelsen 3.2.1986
och har med detta beslut fastställts.

Liite 4: Tilaohjelma ja muutoskaaviot

Tilaluettelo, Myyrmäen toimintakeskus

Huone-numero	
101 Siivoustilat	Siivous- ja paperitarvikevarasto
102 Siivoustilat	Siivoushuone
103 Pesu- ja wc-tilat	Henkilökunnan Suihku
104 Pesu- ja wc-tilat	Henkilökunnan WC
105 Henkilökunnan tilat	Sosiaalitila, M
106 Eri toimintojen tilat	Suihku -> Aistihuone
107 Eri toimintojen tilat	WC -> Aistihuone
108 Eri toimintojen tilat	Sosiaalitila, N -> Aistihuone
109 Eri toimintojen tilat	Allashuone -> Aistihuone
110 Eri toimintojen tilat	Tekninen tila
111 Yhteiset tilat	Aula
112 Yhteiset tilat	Tuulikaappi
113 Henkilökunnan tilat	WC-pesuhuone -> Sosiaalitila, N
113 Pesu- ja wc-tilat	WC-pesuhuone -> Henkilökunnan Suihku+WC
114 Eri toimintojen tilat	Opetuskeittiö -> Toimintatila
115 Eri toimintojen tilat	Hissikonehuone
116 Eri toimintojen tilat	Hissi
117 Eri toimintojen tilat	Varasto
118 Eri toimintojen tilat	Ensiapuhuone -> Toimintatila
119 Eri toimintojen tilat	Aistihuone -> Toimintatila
120 Eri toimintojen tilat	Komero
121 Yhteiset tilat	Porraskäytävä
122 Pesu- ja wc-tilat	Suihku+WC
123 Eri toimintojen tilat	Tekninen tila
201 Eri toimintojen tilat	Työsali varasto
202 Eri toimintojen tilat	Varasto
203 Eri toimintojen tilat	Työsali
204 Eri toimintojen tilat	Toimintatila
205 Yhteiset tilat	Käytävä
206 Eri toimintojen tilat	Varasto
207 Eri toimintojen tilat	Savityö
208 Eri toimintojen tilat	Toimisto
209 Eri toimintojen tilat	Keramiikka- ja kädentaitotila
210 Eri toimintojen tilat	Toimintatila
211 Yhteiset tilat	Eteinen
212 Siivoustilat	Siivous varasto
213 Pesu- ja wc-tilat	Asiakas WC
214 Yhteiset tilat	Pyörätuolivarasto -> Asiakaspukuhuone
215 Yhteiset tilat	Tuulikaappi
216 Yhteiset tilat	Asiakaspukuhuone, M
217 Pesu- ja wc-tilat	Asiakas WC
218 Pesu- ja wc-tilat	Asiakas WC
219 Yhteiset tilat	Asiakaspukuhuone, N
220 Pesu- ja wc-tilat	Henkilökunnan WC
221 Henkilökunnan tilat	Tauko- ja neuvotteluhuone
222 Henkilökunnan tilat	Johtaja
223 Yhteiset tilat	Tuulikaappi
224 Eri toimintojen tilat	Toimintatila ja toimistokulmaus
225 Yhteiset tilat	Käytävä
226 Yhteiset tilat	Monitoimi-juhlasali
227 Yhteiset tilat	Ruokasali
228 Yhteiset tilat	Tuulikaappi
229 Ateriapalvelun tavoitteet	Keittiö
230 Yhteiset tilat	Takkahuone
231 Pesu- ja wc-tilat	WC+pesu -> WC
232 Yhteiset tilat	Eteinen
233 Yhteiset tilat	Tuulikaappi
234 Eri toimintojen tilat	Toimintatila
235 Eri toimintojen tilat	Toimintatila
236 Eri toimintojen tilat	Varasto
237 Eri toimintojen tilat	Toimintatila
238 Eri toimintojen tilat	Toimintatila
239 Yhteiset tilat	Porraskäytävä
240 Eri toimintojen tilat	Tekninen tila
241 Yhteiset tilat	Tuulikaappi
242 Pesu- ja wc-tilat	WC+pesu -> Henkilökunnan WC
242 Pesu- ja wc-tilat	WC+pesu

hum²	Kerros	Erityistä
6	0	
7,1	0	
1,6	0	
1,6	0	
7,8	0	
2,3	0	Huoneet 106, 107, 108 ja 109 yhdistetään
2,3	0	Huoneet 106, 107, 108 ja 109 yhdistetään
11,3	0	Huoneet 106, 107, 108 ja 109 yhdistetään
23,7	0	Huoneet 106, 107, 108 ja 109 yhdistetään
17,7	0	
28,8	0	
6,2	0	
8,3	0	Huone 113 jaetaan kahtia (113a)
	0	Huone 113 jaetaan kahtia (113b)
43,4	0	
	0	
	0	
8,6	0	
14,1	0	Huoneet 118 ja 119 yhdistetään
37,5	0	Huoneet 118 ja 119 yhdistetään
0,8	0	
6,4	0	
8,6	0	
10,4	0	
25,3	1	
14,1	1	Huoneet 202 ja 204 yhdistetään
80,6	1	
37,2	1	Huoneet 202 ja 204 yhdistetään
21,2	1	
6,8	1	
5,9	1	
10,4	1	
30,3	1	Huoneet 209 ja 210 yhdistetään
30,6	1	Huoneet 209 ja 210 yhdistetään
26,5	1	
2,9	1	
7,2	1	
11,5	1	
4,3	1	
12	1	
2,4	1	
2,4	1	
10,5	1	
2,4	1	
23,9	1	
17,2	1	
3,8	1	
53,2	1	
44,2	1	
53	1	
46,2	1	
1,3	1	
25,9	1	
39,3	1	
11,4	1	
36,3	1	
4,3	1	
16,6	1	
16,8	1	
7	1	
49,2	1	Huoneet 237 ja 238 yhdistetään
22,2	1	Huoneet 237 ja 238 yhdistetään
9,7	1	
0,5	1	
5,6	1	
14,5	1	Huone 242 jaetaan kahtia (242a)
	1	Huone 242 jaetaan kahtia (242b)

Kerros 1

 Purettava seinä

 Uusi seinä

X Poistettava kaluste

			4 - KORKEUDEN, KATKONSIEN SYVYYS	Y.A.	13.11.1987
			VÄLISEINÄJÄNNOKSEI	Y.A.	26.1.1980
			MITTÄVÄNNYYS	Y.A.	28.7.1988
A	4		MUUTOKSISIA MITTÄLÄINJÄLLÄ	Y.A.	12.8.88
Tulokset - tulokset			Pisteet	Kilpailu	Päivämäärä
D	1		HIISKIKULUMITTOISET	Y.A.	7.9.80
C	2		KONEJOUTOKSIEN MUUTOKSET LAITOISSA 202, 204	Y.A.	23.5.80
D	8		MITTATARJOUKSISSA - LINJOJA, LAITEPAIKKAMIA		
			MITTOISET H 202, 204, 269, 229, OVIM 248	Y.A.	8.12.88
Muutokset					

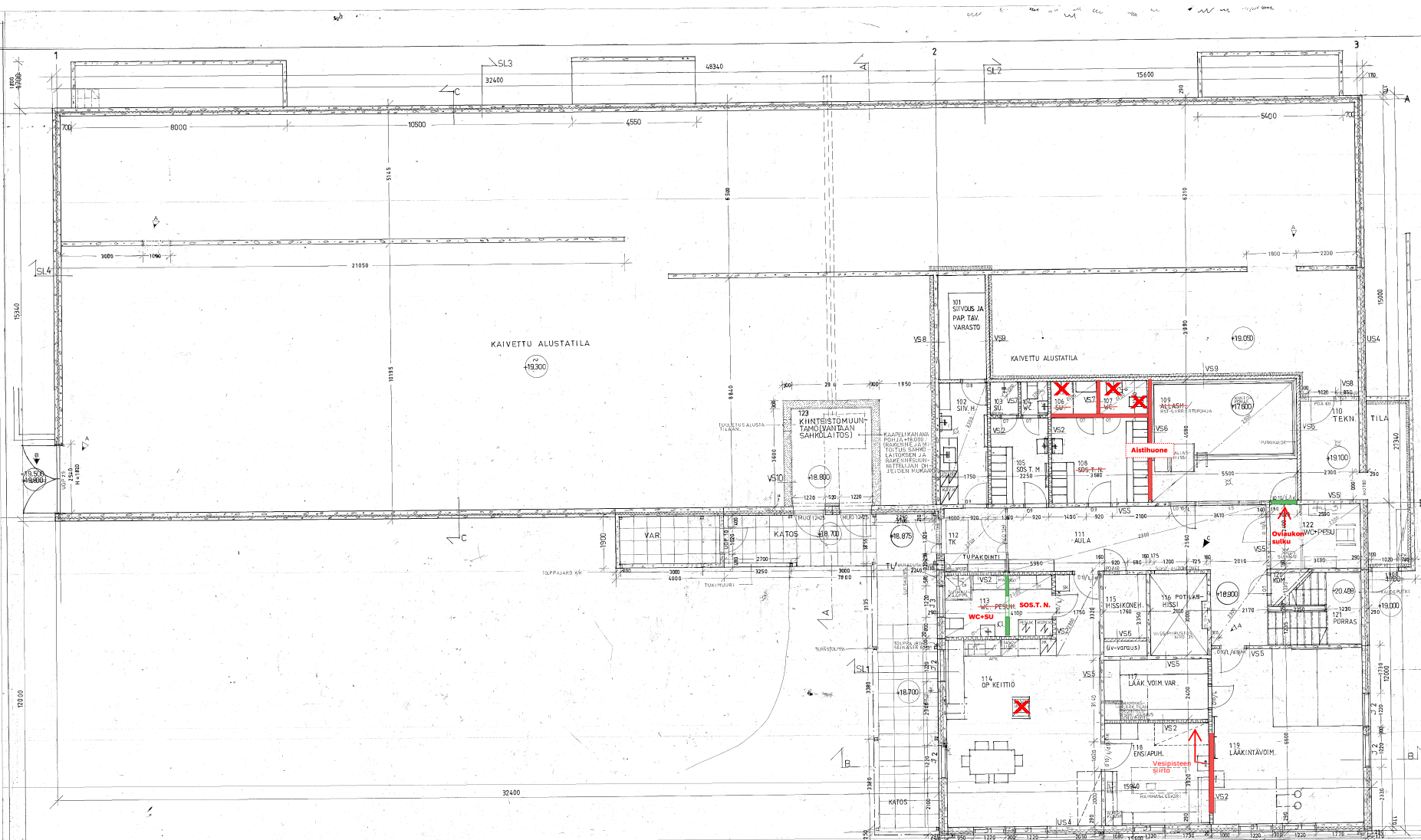
[illegible]

Kerros 0

 Purettava seinä

 Uusi seinä

X Poistettava kaluste



		— korkeudet 4/5/55	V.A.	13.11.1957
		(15. MUUNNAINNIN 123), ULKOS, AUKKOMITAT	V.A.	6.1.1958
		TARK.	—	22.1.1958
			—	3.3.1958
A		AUKKOMUOKSIA		
lähde	lähde	muutos	arvio	muutos
B	1	— korkeuden muutos/ALUSIN ULKO-OVI	V.A.	12.8.59
C	1	HISSIKULUMITOITUS	V.A.	7.9.58

[illegible]

Rakennushankkeen turvallisuusriskit, HAVAT Riskikartta

KOHDE: Myyrmäen toimintakeskus

PÄIVÄYS: 8.9.2021

LAATIJAT: Sini Koskinen ja Jukka Tuhkanen

Rakennushankkeen ominaisuudet

- ☐ Koko
- ☐ Muoto
- ☐ Suuruus
- ☐ Mitat
- ☐ Poikkeuksellisuus
- ☐ Ainutkertaisuus
- ☐ Materiaalivalinnat
- ☐ Tekniset ratkaisut
- ☐ Runkoratkaisu
- ☐ Ajankohta
- ☐ Suunnitteluratkaisu
- ☐ Vaativuus
- ☐ Rakennuksen kunto
- ☐ Talotekniikka
- ☒ Muu, **kustannukset**

Työturvallisuutta ja terveyttä koskevat tiedot

- ☒ Mikrobit (Home), **purettavat rakenteet**
- ☒ Pöly, **purettavat rakenteet**
- ☐ Kaasut
- ☐ Muut ilman epäpuhtaudet
- ☐ Melu, värinä
- ☐ Kuumuus/kylmyys
- ☐ Säteily
- ☐ Häikäisy
- ☐ Happipitoisuus, hapen puute
- ☐ Myrkyt
- ☐ Vaaralliset aineet
- ☐ Altistuminen
- ☐ Ergonomia, hankalat työasennot
- ☐ Vaaralliset työt
- ☐ Räjähdyt
- ☐ Syttyminen
- ☐ Muu

Rakennushankkeen luonne

- ☒ Työmaan johtamisen erityispiirteet, **viereiset kiinteistöt lähellä**
- ☐ Yhteensovittamisen erityispiirteet
- ☒ Aikataulu
- ☐ Urakoitsijoiden määrä
- ☐ Urakkarajat
- ☐ Erillistoimitukset
- ☐ Töiden läheisyys/peräkkäisyys
- ☐ Töiden päällekkäisyys
- ☐ Tiedonkulun erityispiirteet, **tiedottaminen viereisille kiinteistöille**
- ☐ Työmenetelmien reunaehdot
- ☐ Muu

Rakennushankkeen olosuhteet

- ☒ Varottavat rakenteet, **säilytettävät rakenteet**
- ☐ Vaaralliset johdot
- ☐ Varottavat toiminnot
- ☐ Asukkaat, asiakkaat, tilaajan henkilöstö, vuokralaiset, käyttäjät
- ☐ Liikenne, liikennemuodot
- ☐ Työkoneiden käyttö
- ☐ Työvälineiden käyttö
- ☐ Materiaalit ja aineet
- ☐ Vaaralliset jätteet
- ☐ Teollinen toiminta lähellä, prosessit
- ☐ Tilojen rakennusaikainen käyttö
- ☐ Muu toiminta
- ☐ Herkät laitteet ja laitteistot
- ☐ Muut ympäristötekijät
- ☐ Purettavat rakenteet
- ☐ Sähkökaapelit/kaasuputket
- ☐ Muu

Työhön liittyviä vaaroja

- ☐ Arvioitava aina VNp629/94 liitteen 2 mukaista erityistä vaaraa sisältävät työt
- ☐ Rakennusratkaisuihin liittyvät vaarat

VANTAAN KAUPUNKI
TOIMITILAJOHTAMINEN
Suunnittelu- ja hankepalvelut
TAVOITEHINTA
Tarveselvitys ja hankesuunnitelma
21.6.2022
MYYRMÄEN TOIMINTAKESKUS, PERUSPARANNUS

Solkikuja 8B, 01600 Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	1 305 brm2
hyötyala	880 hym2
huoneistoala	1 157 htm2
tilavuus	4 112 rm3
tehokkuusluku	1,48

Rakennuskustannukset	Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>	290 000	222,22	329,55	70,53
suunnittelu	190 000			
rakennuttaminen	100 000			
liittymismaksut	0			
<u>Rakennustekniset työt</u>	1 690 000	1 295,02	1 920,45	410,99
rakennustekniset työt				
- sis.pihatyöt				
<u>LVI-työt</u>	510 000	390,80	579,55	124,03
LVI-työt	220 000			
IV-työt	270 000			
Säätölaitteet	20 000			
<u>Sähkötyöt</u>	320 000	245,21	363,64	77,82
<u>Erillishankinnat</u>	40 000	30,65	45,45	9,73
Muutos- ja lisätyövaraus	140 000	107,28	159,09	34,05
TAVOITEHINTA (alv 0%)	2 990 000	2 291,19	3 397,73	727,14
TAVOITEHINTA (alv 24%)	3 707 600	2 841,07	4 213,18	901,65

Hintataso KL 113.5 (6/22)

Arvio sisältää:	- Vesikaton uusiminen ja yläpohjan kunnostus - IV-koneiden uusiminen - Vesi- ja viemärijohtojen sekä kaukolämmön alakeskuksen uusiminen - Katosten ja terassin kunnostus - Uusi jätekatos ja varasto	12 600 €(alv 0%)
Arvio ei sisällä:	- Käyttäjätehtävät kuten ensikertainen kalustaminen - Hulevesien viivästys - Vähäistä suuremmat haitta-ainepurkutyöt	

Suunnittelu ja hankepalvelut 21.6.2022

 Petri Kokkonen
 Kustannusinsinööri

21.6.2022

MYYRMÄEN TOIMINTAKESKUS, PERUSPARANNUS**Hankkeen huoneistoala****1 157 htm2****Hankkeen jälleenhankinta-arvo****2 990 000 €****-hankkeen kustannukset (talousarviohinta)****2 990 000****-rakentamisen yksikköhinta huoneisto-m2****2 584,27****ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%**

	€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
0 Yhteistehtävät	4859,40	4,20	0,35
1 Kiinteistönhoito ja valvonta sekä ulkoalueen hoito	20270,64	17,52	1,46
2 Lämpöhuolto	6386,64	5,52	0,46
3 Sähköhuolto	7219,68	6,24	0,52
4 Vesihuolto	6386,64	5,52	0,46
5 Erityislaitehuolto	971,88	0,84	0,07
6 Siivous	0,00	0,00	0,00
7 Jätehuolto	4859,40	4,20	0,35
9 Kunnossapito	16105,44	13,92	1,16
0-9 Yhteensä	67 060	57,96	4,83

Pääomakustannukset:

Korjausvastike	3	89 700	77,53	6,46
Korko %	3	89 700	77,53	6,46
Pääomakustannukset yhteensä		179 400	155,07	12,92

Tontin vuokra**30 128 26,04 2,17****Pääoma- ja ylläpitokustannukset yhteensä****276 588 239,07 19,92**

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan