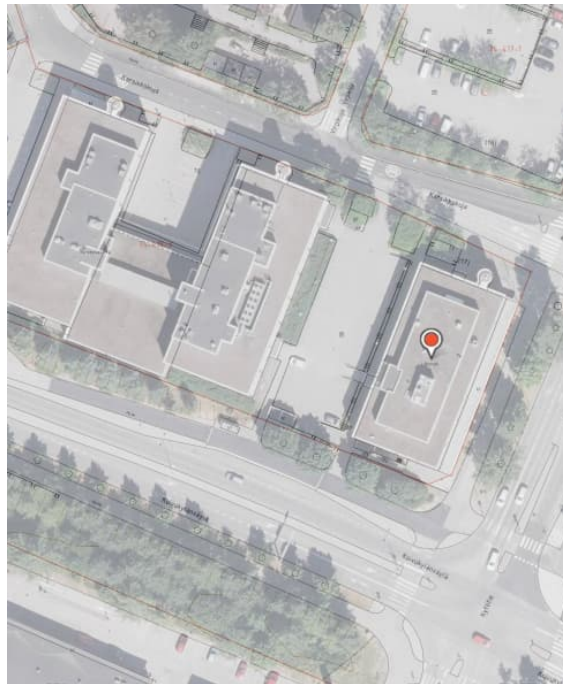


KOIVUKYLÄN PERHEKESKUS KARSIKKOKUJA 17, TILAMUUTOKSET

YHDISTETTY TARVESELVITYS - HANKESUUNNITELMA



29.6.2022

Toti/ Hankekehitysarkkitehti Merja Ryytty



**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
3.4 Kuntoarvio, sisäilma-, kosteus-, haitta-aineselvitykset	8
3.5 Aiemmat päätökset ja selvitykset	8
4 RAKENNUKSEN KUNTO.....	9
5 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET	10
5.1 Tilojen toiminnan kuvaus.....	10
5.1.1 Eri toimintojen tila.....	11
5.1.2. Yhteiset tilat.....	12
5.1.3 Henkilökunnan tilat.....	12
5.1.4 Pesu- ja wc-tilat.....	12
5.1.5 Keittiötilat.....	12
5.1.6 Siivoustilat	12
5.1.7 Jätehuollon tilat	12
5.1.8 Väestönsuojatilat.....	12
5.1.9 Pihan vaatimukset.....	12
5.1.10 Muuta	13
5.2 Tilaohjelma	13
5.3 Tilojen vaatimukset.....	13
6 RAKENNUS	13
6.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset.....	13
6.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet.....	13
6.0.2 Tilatehokkuustavoite.....	14
6.0.3 Muuntojoustovaatimus	14

6.0.4 Ääniolosuhteet	14
6.0.5 Palotekniset vaatimukset.....	14
6.0.6 Sisäilmatavoitteet	14
6.1 Arkkitehtoniset tavoitteet	14
6.2 Esteettömyystavoitteet	15
6.3 Rakennetekniset tavoitteet	15
6.4 LVIA-tekniset tavoitteet.....	16
6.4.1 Lämmitys ja jäähdytys	16
6.4.2 Ilmanvaihto.....	16
6.4.3 Vesi ja viemäri.....	16
6.4.4 Automaatio	16
6.4.5. Huoltokirja	16
6.5 Sähkötekniset tavoitteet	16
Yleistä	16
6.5.1 Aluesähköistys ja liittymät	17
6.5.2 Sähkönjakelu ja keskuskeskukset	17
6.5.3 Johtotiet.....	17
6.5.4 Johdot ja niiden varusteet	17
6.5.5 Valaistusjärjestelmät	17
6.5.6 Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta).....	18
6.5.7 Yhteisantennijärjestelmä	18
6.5.8 Äänentoistojärjestelmä	18
6.5.9 Keskuskellojärjestelmä.....	18
6.5.10 LE-WC-hälytysjärjestelmä	18
6.5.11 Soittokellot ja sisäänpyyntölaitteet ja ovipuhelin.....	18
6.5.12 Kiinteistöautomaatiojärjestelmä.....	18
6.5.13 Rikosilmoitusjärjestelmä	18
6.5.14 Videovalvontajärjestelmä	18
6.5.15 Merkki- ja turvavalistusjärjestelmä.....	18
6.5.16 Palohälytysjärjestelmä.....	18
6.5.17 Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä	19
6.5.18 Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät	19
6.6 Toteutukseen liittyvät tavoitteet	19
7 TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA.....	19
7.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta	19

7.2 Rakennuspaikan ominaisuudet	19
7.3 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet	19
8. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE.....	19
9. VÄISTÖTILATARVE	20
10. KUSTANNUKSET.....	20
10.1 Rakennuskustannukset	20
10.2 Käyttökustannusennuste	20
10.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste.....	20
11 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU	20
12 TYÖTURVALLISUUSASIAT	21
13 RISKIT.....	21
14 HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ.....	21

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue /
Toimialajohtamisen palveluyksikkö / Hankevalmistelu
29.6.2022
Hankekehitysarkkitehti Merja Ryytty

Liitteet:

- Liite 1: sijaintikartta
- Liite 2: ilmakekuva
- Liite 3: asemakaavaote ja määräykset
- Liite 4: tonttikartta
- Liite 5: tilakaavio
- Liite 6: tavoitehintalaskelma

Oheismateriaalit:

- Vantaan kaupungin tilakeskuksen ohjeita suunnittelijoille

1. HANKETIETOKORTTI

Projektin VD-luku / vuosiluku VD/8041/10.03.02.01/2022

Kohteen nimi: Koivukylän perhekeskus, Karsikkokuja 17, tilamuutokset						
Tarpeen kuvaus: Tavoitteena on perheneuvolatoiminnan siirtyminen osoitteesta Karsikkokuja 15 (Koivukylän terveysasema) osoitteeseen Karsikkokuja 17, 3. krs.						
Liittyminen muihin hankkeisiin ja selvityksiin: Karsikkokuja 15:n hammashoitotilojen laajennus Koivukylän neuvoloiden nykyisiin tiloihin.						
Tarpeen perustelut: Suun terveydenhuollon tilantarve kasvaa, kun Kytöpuiston koulu tarvitsee nykyiset hammashoitotilat. Perheneuvolatoiminta siirtyy osoitteessa Karsikkokuja 17 sijaitsevaan rakennukseen, jota kehitetään perhekeskuksen toimipisteeksi toiminnallisesti ja uusin tilaratkaisuin. Käyttäjänä tiloissa tulee olemaan Itä-Vantaan perheneuvola, sekä järjestökumppanit.						
Käyttäjätöimiala(t): SOTE						
Kaupunginosa: 74 Havukoski, 5 Koivukylä		Kiinteistötunnus: 92-74-418-3		Tontin pinta-ala: m ² 9888		
Osoite ja tontti: Karsikkokuja 17		Kaavatiedot: YS		Rakennusoikeus: m ² 4100, IV (rak.paikalla)		
Tilatarve, suuruus ja kustannukset (ALV 0%)		brm²	htm²	hym²	Investointikustannus	
					€	€/ brm²
Uudisrakennus						
Laajennus / lisärakennus						
Muutos / peruskorjaus (3. kerros 880 kerrosala)		3105 / 845	880			
Hankkeen tilapaikkamäärä						
Investointikustannus tilapaikkaa kohden					€/ tilapaikka 879 000	
Väistötilan tarve: Karsikkokuja 17:n 3. kerros on tällä hetkellä tyhjillään, joten ei väistötilatarvetta.						
Määrärahavaraus investointiohjelmassa: Toteutus tehdään VTK:n taseeseen.						
Hankkeen toteutusaikataulu: Kesä 2022						
Ylläpitokustannukset €/ v (alv 0 %): Siivouksen osalta ylläpitokustannukset ovat arviolta 17 556 € / v (alv 0 %)						
Toimintakustannukset käyttäjätöimialalle €/ v (alv 0 %): 686 480 € (vuonna 2021), vuodelle 2022 arvioitu 731 718 €						
Ensikertainen kalustaminen ja varustaminen €(alv 0 %): Kalustehankintoihin on varattu tälle vuodelle budjetissa 8500e, kalustamisen ja varustamisen hankintahinnat tarkentuvat kalustamissuunnitelman edetessä.						
Vuokra-arvio käyttäjätöimialalle:						
Tuleva vuokra				€/ m² / kk (alv 0 %) 12,24		
Vuokravaikutus		€/ kk 10 268		€/ v 123 216		
Vuokravaikutus/tilapaikka		€/ kk -				
Laatija (t): Merja Ryytty, hankekehitysarkkitehti / Toti				Päivämäärä: 29.6.2022		

2 YHTEENVETO

Hankkeen nimi on Koivukylän perhekeskus, Karsikkokuja 17, tilamuutokset yhdistetty tarveselvitys-hankesuunnitelma.

Tavoitteena on osan perheneuvolatoiminnan siirtyminen osoitteesta Karsikkokuja 15 (Koivukylän terveysasema) osoitteeseen Karsikkokuja 17, 3. krs.

Perhekeskuksen tulevat tilat, Karsikkokuja 17, 3. kerros, remontoidaan toimintaan sopiviksi ja samassa yhteydessä tehdään mahdolliset sisäilman parantamiseen liittyvät korjaustyöt. Tilat tulee olla lapsiystävälliset, valoisat, modernit sekä kodinomaiset. Tiloissa on yksilöllistä asiakastyöskentelyä, perheen kanssa työskentelyä, verkostotyöskentelyä sekä ryhmätoimintaa. Lisäksi tiloissa järjestetään kokouksia.

Asiasta on ollut Soten investointiesitys 2/2020. Hanke on siirtynyt resurssipulan vuoksi vuodelle 2022. Investointiesitys on nimellä Karsikkokuja 17, perhekeskuksen toiminnan laajentaminen.

Hankkeesta tehdään yhdistetty tarveselvitys-hankesuunnitelma Vantaan kaupungin Toimitilajohtamisen hankevalmistelun toimesta, hallintosäännön mukaisesti.

Arkkitehtisuunnittelu ja toteutus tehdään VTK:n toimesta. Toteutustyöt ovat vuokravaikutteisia (kustannukset sisällytetään käyttäjätoimialan tulevaan vuokraan).

3 HANKKEEN PERUSTEET

3.1 Palvelustrategiset linjaukset / liittyminen palveluverkkosuunnitelmaan

Toiminnan sijoittuminen voimassa olevan palveluverkkosuunnitelman 2018- 2027 mukainen alueellinen palvelu.

Koivukylän tilakokonaisuutta on käsitelty sosterin hankejohtoryhmässä 13.8.2021. Tuolloin on tehty seuraavat päätökset: ”1) Edetään valmistelussa tarveselvityksen laadintaan, jossa lähtökohtana on, että a) suun terveydenhuollon laajennustarve (vähintään 13 hoituhuonetta) Koivukylän terveysasemalla toteutuu ja b) perheneuvolatoiminta siirtyy Koivukylän terveysasemalta viereiseen kiinteistöön (Karsikkokuja 17). Perheneuvolatoiminnan siirtymisen edellytyksenä on uusien tilojen remontointi toimintaan sopivavaksi ja sisäilmaongelmien korjaukset.”

3.2 Väestöennuste / suhde kokonaistarpeeseen

Itä-Vantaalla on monikielisiä monilapsisia perheitä, keillä on useita palveluntarpeita. Vantaan perheneuvolassa on asiakasmäärä kasvanut huomattavasti viime vuosien aikana, joten palveluntarve pysynee samana tai kasvavana.

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

Samanaikaisesti käynnissä tarveselvitys – hankesuunnitelma – työ Korson hammashoitolan laajentamisesta 1-4 / 2022 / TOTI/ HAVA. Hammashoitola laajenee Koivukylän neuvolatilojen (Karsikkokuja 15) nykyisten tilojen paikalle.

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

Kohteessa tehty omistajan VTK (Vantaan teollisuuskiinteistöt) toimesta selvitys mahdollisista sisäilmaongelmien aiheuttajista.

Haitta-ainekartoitus tehtävä muutostiloista.

Rakenteiden kuntoa tutkittava muutostiloissa:

- vesikatto
- ulkoseinä
- ikkunat
- liittymät

Julkisivujen kuntokartoitus on tehty vuonna 2018.

Vuonna 2022 tehdään vesikaton kuntotutkimus VTK Kiinteistöt Oy:n toimesta.

Tutkimustulosten tulee olla käytettävissä kohteen toteutussuunnitteluvaiheessa. Hankesuunnitelmassa arvioidaan korjaustarve ja asia tarkentuu, kun tutkimustulokset on saatu.

3.5 Aiemmat päätökset ja selvitykset

Ks. kohta 3.1

4 RAKENNUKSEN KUNTO

Rakennus VTK:n omistuksessa. Nyt tehtävät muutostyöt koskevat lähinnä 3. kerroksen sisätiloja ja niihin tulevan toiminnan aiheuttamia muutos- ja kunnostustarpeita.

Rakennus on valmistunut vuonna 1986. Rakennuksessa on maanalainen kellarikerros ja kolme maanpäällistä liike- ja toimistokerrosta. Lisäksi ylimmän toimistokerroksen päällä on neljäs kerros, jossa myös toimistoja, pienempi IV-konehuone, sauna- ja neuvotteluosastokerros. Rakennuksessa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Rakennuksessa on väestönsuoja kellarikerroksessa.

Rakennus on perustettu osittain maanvaraisesti ja osittain kallion varaan betonisin jatkuvin anturoin ulkoseinälinjoilla ja pilarianturoin rakennuksen sisäpuolella. Kellarin ulkoseinät ovat kantavia elementtirakenteisia ulkoseiniä, joiden rakenne sisältäpäin: sisäkuori; teräsbetoni 200...250, lämmöneriste 120 mm, ulkokuori; teräsbetoni 70 mm. Väestönsuojan kohdalla sisäkuoren paksuus on 350 mm.
Perustuksiin ja kellariin ei kohdistu toimenpiteitä tässä hankkeessa.

Maanpäällisen osan ulkoseinät ovat joko kantavia tai ei-kantavia elementtirakenteisia ulkoseiniä, joiden rakenne sisältäpäin: sisäkuori; teräsbetoni 80...250 mm, lämmöneriste 120 mm, ulkokuori; tiililaattapintainen teräsbetoni 80 mm. Ulkoseinien rakenteessa ei ole tuuletusrakoa. Julkisivun elementtisaumaukset on uusittu 2010 –luvulla. Julkisivujen kuntokartoitus on tehty vuonna 2018. Kartoituksessa ilmenneet kunnostustarpeet on korjattu v.2018. **Ulkoseinien ja ikkunaliittymien tiiviys on tarkastettava muutosalueella.**

Rakennuksen alapohja on maanvarainen teräsbetonilaatta, paksuus 80 mm. Laatan alapuolella eriste 70/120 mm ja tiivistetty sora 200 mm. **Alapohjaan ei kohdistu toimenpiteitä tässä hankkeessa.**

Rakennuksen välipohjan kantava rakenne on ontelotaatat (h= 265 mm). Laatan päällä on teräsbetoninen pintalaatta (h= 50 mm). Väestönsuojan kohdalla välipohjan rakenne on alhaalta päin: kantava teräsbetonilaatta (h=300 mm), kevytsora (400 mm) ja pintabetonilaatta (h=80 mm). **Välipohjan kantaviin rakenteisiin ei kohdistu toimenpiteitä tässä hankkeessa.**

Rakennuksen yläpohjan kantava rakenne on ontelolaatat (h=200/265/400 mm). Kantavan rakenteen yläpuolella on lämmöneriste; kevytsora (150...400 mm), betonilaatta (h=30 mm) ja vedeneristys; kumibitumikermit ja suojakiveys. Vuonna 2022 tehdään VTK:n toimesta vesikaton kuntotutkimus. **Yläpohjan kantaviin rakenteisiin ei kohdistu toimenpiteitä tässä hankkeessa.**

Rakennuksen pitkittäiset ulkoseinät ovat kantavia. Rakennuksen sisällä on pitkittäinen kantava linja, jonka kantavina rakenteina toimivat teräsbetoniset pilarit ja -palkit. Lisäksi porrashuoneen ja hissien seinät ovat kantavia teräsbetonisia väliseiniä. **Kantaviin rakenteisiin ei kohdistu toimenpiteitä tässä hankkeessa.**

Rakennuksen pintamateriaalit:

- lattiat
 - toimistotiloissa muovimatto
 - porrashuoneet kivilaatta
- seinät
 - maalattu betoni tai levyrakenne
- katot
 - akustointilevytys
 - maalattu betoni

5 TILOJEN TOIMINNAN KUVAUS, TILAOHJELMA JA TILOJEN VAATIMUKSET

5.1 Tilojen toiminnan kuvaus

Tiloissa työntekijät tapaavat lapsia, vanhempia, koko perhettä ja välillä perhettä tavataan yhdessä eri toimijoiden sekä tulkin kanssa. Perheet hakevat tukea henkilökohtaisissa arkaluonteisissa asioissa, esim. parisuhdehaasteissa, perheen vuorovaikutukseen liittyvissä asioissa, lapsen oireissa tai psykologin tutkimuksen merkeissä. Asiakkaina on lapsia, nuoria sekä vanhempia. Usein tehdään verkostotyöskentelyä, jossa on mukana useita eri toimijoita perheen lisäksi. Ryhmämuotoista toimintaa järjestetään päivällä sekä iltatoimintana. Eri järjestöjen ja muiden kanssa tehtävä yhteistyön tulee mahdollistua tilojen puitteissa. Palvelu on vapaaehtoista ja asiakkaalla tulee olla omaa motivaatiota osallistua kasvatus- ja perheneuvonta työskentelyyn.

5.1.1 Eri toimintojen tila

Tilamuutokset, ks. Tilakaavio liitteenä, jossa näkyy purettavat seinät.

Kaikki tilat, seuraavat korjaukset:

- Kaikkien tilojen seinät maalataan kauttaaltaan
- Kaikki toimisto- ja oleskelutilojen lattiapinnat päällystetään saneerausmatolla
- 10 % toimistotiloista lasketaan pinnoitettavaksi tekstiili-pala-matolla
- Alaslaskettujen kattojen akustiikkalevyistä uusitaan 50%
- Kaikki valaisimet uusitaan Led-valaisimiksi
- Kaikki keittiökalusteet uusitaan, nykyisten määrien mukaan. Laitteet säilytetään. Niiden inventointi tarkemmin suunnitteluvaiheessa. Keittiöitä säilytetään 3 kpl, joiden kalustus ja aukeaminen muihin tiloihin määritellään suunnitteluvaiheessa.
- Yksi keittiö (Ks. Kaavio) muutetaan inva-wc-tilaksi. (Inva-wc:n kalustus sekä vauvanhoitopöytä tilaan)
- Kaikki wc:t , etuhuoneineen, uusitaan kauttaaltaan varusteineen, kalusteineen ja pintoineen
- Kaikki väliovien pinnat maalataan.

Korjausten yhteydessä tiloihin ei keittiö- ja pesutiloja (+ siivouskomerot, ja nykyiset varastotilat) lukuun ottamatta jää lainkaan kiintokalusteita, edellisen käytön jäljiltä.

Toimistotiloissa komerot, kaapit, pöydät yms. Lasketaan hankkeessa irtaimistoon ja käyttäjät vastaavat niistä irtokalustesuunnittelussa.

Perheneuvolatoiminnan tilojen varustus kiintokalusteiden osalta: Kaikkiin tiloihin sälekaihtimet, sekä kiinnityspintaa 1200 x 1200 mm².

Kaikkien tilojen DB-ovet, käynnit tarkistetaan ja lisätään tarvittavia tiivistyksiä.

Minimissään 10 huonetilaa varustetaan akustisesti niin, että niistä ei kuulu puhe käytäville. Tiloissa käsitellään luottamuksellisia ja henkilökohtaisia asioita. Näiden tilojen IV-kanaviin lisätään ääniloukut (käytävän kanavia vasten), jos niitä ei niissä jo ole.

5.1.2. Yhteiset tilat

Kokoontumistilan varustus. Tarkempi arviointi suunnitteluvaiheessa käyttäjien kanssa.

5.1.3 Henkilökunnan tilat

Nykyisistä keittiötiloista joku/jotkut varataan suunnitteluvaiheessa henkilökunnan taukotilaksi. Rakennuksessa on muualla riittävät suihkutilat, joten niitä ei toteuteta näihin tiloihin.

Suunnitteluvaiheessa varataan riittävät tilat henkilökunnan vaatteiden ja irtaimiston säilytykseen.

5.1.4 Pesu- ja wc-tilat

Nykyisiä wc- tiloja riittävä määrä.

Inva-wc toteutetaan yhden pienen keittiötilan kohdalle, ks. kaavio.

Suihkutila ks. 5.1.3.

5.1.5 Keittiötilat

Nykyisiä henkilökuntaa palvelevia keittiötiloja on 4 kpl, joista yhden paikalle tulee inva-wc. Kolme keittiötä suunnitellaan niin, että niissä on vähintään yksi henkilökunnan taukotila ja kaksi yhdistetään yhdeksi, jolloin keittiön käyttö mahdollistetaan asiakkaille.

Näiden kalusteet ja varusteet uusitaan ja suunnitellaan tarkemmin suunnitteluvaiheessa. Laitteet on uusittu aikaisemmin ja ne säilytetään lähtökohtaisesti ennallaan.

5.1.6 Siivoustilat

3. kerroksessa on 2 kpl siivouskeskuksia. Näihin ei muutoksia. Varustelua tarkisteta suunnitteluvaiheessa.

5.1.7 Jätehuollon tilat

Rakennuksen jätekatos piha-alueella.

5.1.8 Väestönsuojatilat

Rakennuksen kellarissa on väestösuoja.

5.1.9 Pihan vaatimukset

Hyvät parkkipaikat, pyörätelineet, opasteet, ja esteetön kulkeminen. Täytyy pystyä tulemaan tuplarattailla tai pyörätuolilla.

5.1.10 Muuta

Mahdolliset liikuntaesteisten asiakkaiden tilat sijoitetaan lähelle inva-wc:tä. Metallisten pari-ovien kynnyksen eteen tehdään pienet luiskat pyörätuolilla liikkumista helpottamaan (jos näitä on).

5.2 Tilaohjelma

Ks. Liite tilakaavio. Toimintojen tarkempi sijoittuminen tiloihin ratkaistaan suunnitteluvaiheessa.

5.3 Tilojen vaatimukset

Laatutasotavoitteet julkisen toiminnan kulutusluokan vaatimukset pinnoille ja kiintokalusteille.

Kaikki materiaalit M1 luokan materiaaleja.

Pienten lasten tilojen pinnat ja varusteet GreenDeal-ajatuksen mukaisesti myrkyttömiä.

6 RAKENNUS

6.0 Yleiset tavoitteet ja vaatimukset

Noudatetaan Vantaan kaupungin yleisiä strategian mukaisia tavoitteita ja vaatimuksia.

6.0.1 Elinkaari- ja energiatehokkuustavoitteet

3. kerroksen tilojen korjauksissa valitaan aina vähähiiliset tuotteet ja materiaalit.

6.0.2 Tilatehokkuustavoite

Tilat suunnitellaan toiminnan tarpeen vaatimusten mukaan. Asiakasmäärät vaihtelevat ajoittain.

6.0.3 Muuntojoustovaatimus

Toiminnan tilat suunnitellaan niin, että niiden käyttö on mahdollista myös muunlaiseen nykyisen toimijan käyttöön. Tulevan perhekeskustoiminnan mahdollisimman sujuvat toteutuminen on tässä kuitenkin ensisijalla.

6.0.4 Ääniolosuhteet

Tiloissa käsitellään luottamuksellisia asioita. Akustiset vaatimukset tulee huomioida kaikessa suunnittelussa. Nykyiset DB-ovet tarkistetaan korjausten yhteydessä. Ilmanvaihdon osalta on varmistettava, että ääni ei kantaudu kanavistoissa tiloista toiseen.

6.0.5 Palotekniset vaatimukset

Paloluokat tai palotekniset rakenteet eivät muutu korjauksissa.

6.0.6 Sisäilmatavoitteet

Tavoitteena sisäilmaltaan terveelliset ja turvalliset tilat. Kaikki aiemmin havaitut tai hankkeen aikana esiin tulleet sisäilmaongelmat tulee korjata ennen tilojen käyttöönottoa. Kaikki riskit sisäilman kannalta tulee poistaa tai varmistua siitä, ettei riski pääse toteutumaan.

Huonekohtaiset tuloilmamäärät mitoitetaan kunkin huoneen arvioidun käyttäjämäärän mukaan. Tuloilman tavoitteellinen määrä on 6 l/s/henkilö.

Rakennustöiden aikana noudatetaan puhtauden osalta P1- ja kosteudenhallinnassa Kuivaketju10 periaatteita. Kaikki uudet materiaalit tulee olla M1 –luokiteltuja.

6.1 Arkkitehtoniset tavoitteet

Hankkeen käyttäjien osallistaminen toteutetaan asiakastoimialan toimesta suunnittelu-toteutusvaiheessa.

6.2 Esteettömyystavoitteet

Tilat tehdään esteettömiksi.

Rakennuksen hissikori tai nykyisen hissien ovi muutetaan niin, että se on käytettävissä pyörätuolin käyttäjille.

Käyttävien ja tarvittavien asiakkaita palvelevien tilojen ovet varistetaan oven avauspainikkeella.

3. kerrokseen tehdään inva-wc-tila.

6.3 Rakennetekniset tavoitteet

Korjaukset keskittyvät sisätilojen korjauksiin.

Vaatimuksia muutostöille.

Tilamuutokseen suunnitellaan toteutuskelpoiset detaljit ääniteknisesti ja rakennusfysikaalisesti toimivina. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakenteiden ja rakennusmateriaalien pysymiseen kuivina koko rakennustyön ajan.

Pintamateriaalivalinnoissa huomioidaan sisäilman hyvään laatuun vaikuttavat tekijät. Kaikki uudet materiaalit tulee olla M1 –luokiteltuja.

Muutostyöt käsittävät tilamuutoksia. Olemassa olevia ei kantavia väliseiniä puretaan. Uusia ei kantavia väliseiniä rakennetaan. Hissien betonirakenteisia oviaukkoja laajennetaan sisääntulokerroksessa ja 3.kerrosessa niin, että hissiin pääsee kaksosten rattailla.

Ikkunoiden kunnostus- ja tiivistyskorjaukset tehdään tilamuutosten yhteydessä.

Kohteeseen tehdään tarkat rakennesuunnitelmat ja työselostukset erikoissuunnittelua vaativiin rakennekohtiin. Akustiikkasuunnittelun alaiset työt kirjataan työselostukseen ja rakennekuviin.

Talotekniikan nousukuilut on minimoitu ja keskitetty, pyritään käyttämään olemassa olevia nousukuiluja.

6.4 LVIA-tekniset tavoitteet

Yleistä

6.4.1 Lämmitys ja jäähdytys

Ei muutoksia.

6.4.2 Ilmanvaihto

Tarkistetaan kaikkien tilojen ilmamäärät tulevien käyttäjämäärien mukaan.

Tuloilman tavoitteellinen määrä on 6 l/s/henkilö.

6.4.3 Vesi ja viemäri

Toteutetaan tarvittavat muutokset/kunnostukset viemäri- ja vesiverkostoissa.

Uusitaan tarvittavat vesikalusteet.

6.4.4 Automaatio

Ei muutoksia.

6.4.5. Huoltokirja

VTK vastaa kohteen huoltokirjan päivittämisestä nyt tehtävien muutosten mukaiseksi.

6.5 Sähkötekniset tavoitteet

Yleistä

Rakennuksessa tehdään tila- ja käyttötarkoituksista aiheutuvat sähkötekniset muutostyöt. Muutostöissä tulee huomioida, että muutosalueilla on kaapeleita, jotka eivät liity muutosalueiden töihin.

Sähkötekniisten laitteiden valinta- ja hankintaperusteissa tulee tavoitella energiatehokkuutta, kestävyyttä, helppokäyttöisyyttä ja laadukkuutta.

Laitevalinnoissa tulee pyrkiä valitsemaan yleisesti saatavilla olevia laitteita ja käyttämään tunnettuja laitetoimittajia.

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

Sähkötekniset muutokset koskevat ainoastaan uuden käytön aiheuttamia muutoksia.

6.5.1 Aluesähköistys ja liittymät

Nykyisiin talotekniisiin liittymiin ja piha-alueille ei tehdä muutoksia.

6.5.2 Sähkönjakelu ja keskuksset

Nykyisiin keskuksiin tehdään tarvittavat muutokset. JKD304 keskukselle määritetään uusi sijoituspaikka, sillä se sijaitsee tulevan LE-WC:n kohdalla. Keskus uusitaan ja sille vedetään uusi nousu.

6.5.3 Johtotiet

Muutosalueen nykyiset johtotiet säilytetään pääosin. Vähäisiä muutoksia purettavista seinistä johtuen.

Uudet johtotiet tehdasvalmisteisia metallirakennetta olevia kaapelihyllyjä, johtokanavia ja valaisinripustuskiskoja. Johtoteiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota ääni- ja palotekniisiin eristykseen. Näkyvillä osuuksilla johtotiet ovat valkoiseksi maalattua mallia.

6.5.4 Johdot ja niiden varusteet

Kaapeleihin tulee päästä käsiksi kohtuudella muutostöiden valmistumisen jälkeen. Esim. uusissa väliseinissä ei käytetä putketonta asennusta. Läpiviennit tulee tiivistää hyvin ja kylmien sekä lämpimien tilojen välisiä läpivientejä tulee välttää.

Vialliset tai puutteelliset asennuskalusteet uusitaan tarpeen mukaan.

6.5.5 Valaistusjärjestelmät

3. kerroksen nykyiset valaisimet uusitaan Led-valaisimiksi

Tilojen valaistutasojen mitoituksissa tulee noudattaa soveltaen 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 valaistusohjauksissa. Valaistusohjaukset voidaan toteuttaa mm. soveltaen kiinteistöautomaation aikaohjauksia, valoisuusantureita, läsnäolotunnistimia, himmentimiä ja järkevää valaistusryhmitystä.

6.5.6 Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta)

Nykyinen yleiskaapelointijärjestelmä säilytetään. Muutosalueilla tehdään tarvittavat muutokset ja lisäykset. Nykyisen avotelineen eteen on suositeltavaa tehdä pariovella varustettu rakennusaineinen väliseinä (huomioitava aktiivilaitteiden jäähtytys).

6.5.7 Yhteisantennijärjestelmä

Ei muutoksia.

6.5.8 Äänentoistojärjestelmä

Asiakastoimialan osoittamiin tiloihin asennetaan induktiosilmukka.

6.5.9 Keskuskellojärjestelmä

-

6.5.10 LE-WC-hälytysjärjestelmä

Uusi LE-WC-tila varustetaan hälytysjärjestelmällä.

6.5.11 Soittokellot ja sisäänpyyntölaitteet ja ovipuhelin

3. kerroksen käyntiovelle lisätään soittokello. Nykyiset sisäänpyyntölaitteet säilytetään ja ovipuhelin siirretään uuteen paikkaan.

6.5.12 Kiinteistöautomaatiojärjestelmä

Ei muutoksia.

6.5.13 Rikosilmoitusjärjestelmä

Ei muutoksia.

6.5.14 Videovalvontajärjestelmä

Ei muutoksia.

6.5.15 Merkki- ja turvavalaistusjärjestelmä

3. kerroksen nykyiseen merkki- ja turvavalaistusjärjestelmään tehdään tilamuutosten edellyttämät muutostyöt.

6.5.16 Palohälytysjärjestelmä

3. kerroksen nykyiseen paloilmoitinjärjestelmään tehdään tilamuutosten edellyttämät muutostyöt.

6.5.17 Sprinkleri- ja savunpoistojärjestelmä

Ei muutoksia.

6.5.18 Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät

Keittiölaitteille asennetaan uudet sähköliitännät muutostöiden edellyttämässä laajuudessa.

Henkilöturvajärjestelmä tullaan uusimaan koko kiinteistössä lähitulevaisuudessa, koska nykyiseen järjestelmään (Hedengren Smart) ei saa enää varaosia.

Työhuoneiden ovenpieleen asennetaan 2xRJ45 rasiat, myös käytäville kattoasennuksena tarpeellinen määrä 2xRJ45 rasioita. Kaapelointi ja rasiointi toteutetaan cat 6a mukaan (olemassa olevaan telineeseen). Työhuoneet ja yleiset tilat varustetaan käyttäjän hankintaan sisältyvillä paikannustukiasemilla, vanhat laitteet poistetaan.

6.6 Toteutukseen liittyvät tavoitteet

Toteutus kesän 2022 aikana, jotta hammashoitolan tilojen muutokset, Karsikkokuja 15, saadaan toteutettua ajoissa.

7 TONTTI JA RAKENNUSPAIKKA

7.1 Rakennuspaikan sijainti ja hallinta

Karsikkokuja 17, omistaja VTK Kiinteistöt Oy.

7.2 Rakennuspaikan ominaisuudet

Ei muutosta nykyiseen.

7.3 Rakennuspaikan toiminnalliset tavoitteet

Ei muutosta nykyiseen.

8. HANKKEEN LAAJUUSTAVOITE

Muutos- ja korjaustyöt Karsikkokuja 17:n 3. kerroksessa.

9. VÄISTÖTILATARVE

Ei tarvetta.

10. KUSTANNUKSET

Muutostyöt toteutetaan VTK:n taseeseen.

10.1 Rakennuskustannukset

Saatujen tietojen perusteella lasketut kokonaiskustannukset muutostöille 879 000 € (alv 0%).

10.2 Käyttökustannusennuste

Ylläpitokustannukset (sis. vuokra, siivous, huolto)

Siivouksen osalta ylläpitokustannukset ovat arviolta 17 556 € / v (alv 0 %).

Alustava arvio vuosivuokran päälle tulevista kustannuksista muutostöistä johtuen on 123 216 € (alv 0%), sekä 12,24 €/htm²/kk (alv 0%).

Toimintakustannukset 686 480 € (vuonna 2021), vuodelle 2022 arvioitu 731 718 €.

10.3 Ensikertaisen kalustamisen ja varustamisen kustannusennuste

Ks. Hanketietokaavio. Kalustamissuunnitelman edetessä saadaan tarkempi kustannusennuste.

11 RAHOITUS, TOTEUTUS JA AIKATAULU

Hanke toteutetaan VTK:n taseeseen. Työt on määrä toteuttaa kesäkaudella 2022.

12 TYÖTURVALLISUUSASIAT

Hankkeen työturvallisuuskoordinaattorina toimii tarveselvitys- ja hankesuunnitelmavaiheissa rakenneinsinööri Jukka Tuhkanen, suunnittelu- ja toteutusvaiheissa nimetty projektipäällikkö.

Hankkeesta on tehty TS-HS-vaiheessa HAVAT-riskikartta.

13 RISKIT

Toteutusaikataulu on valmisteluvaiheeseen nähden tiukka.

14 HANKESUUNNITTELUTYÖRYHMÄ

Merja Ryytty, hankekehitysarkkitehti KATO/ KIPA/ TOTI

Jukka Tuhkanen, rakenneinsinööri KATO/ KIPA/ SUHA

Ari Hällström, LVI-insinööri KATO/ KIPA/ SUHA

Pasi Kujala, sähköinsinööri KATO/ KIPA/ SUHA

Tommi Knuutinen, sisäilma-asiantuntija KATO/ KIPA/ KIHY

Erja Nurmisto, alueisännöitsijä KATO/KIPA/Kiinteistöhallinta ja asuminen

Eija Pyyhtiä, erityisasiantuntija, SOTE/ Talous ja hallintopalvelut/ kehittämissyksikkö

Marjo Vandijken projektipäällikkö, SOTE/ Talous ja hallintopalvelut/ kehittämissyksikkö

Sanna Martikainen perheneuvolatoiminnan päällikkö, SOTE/ Perhepalvelut

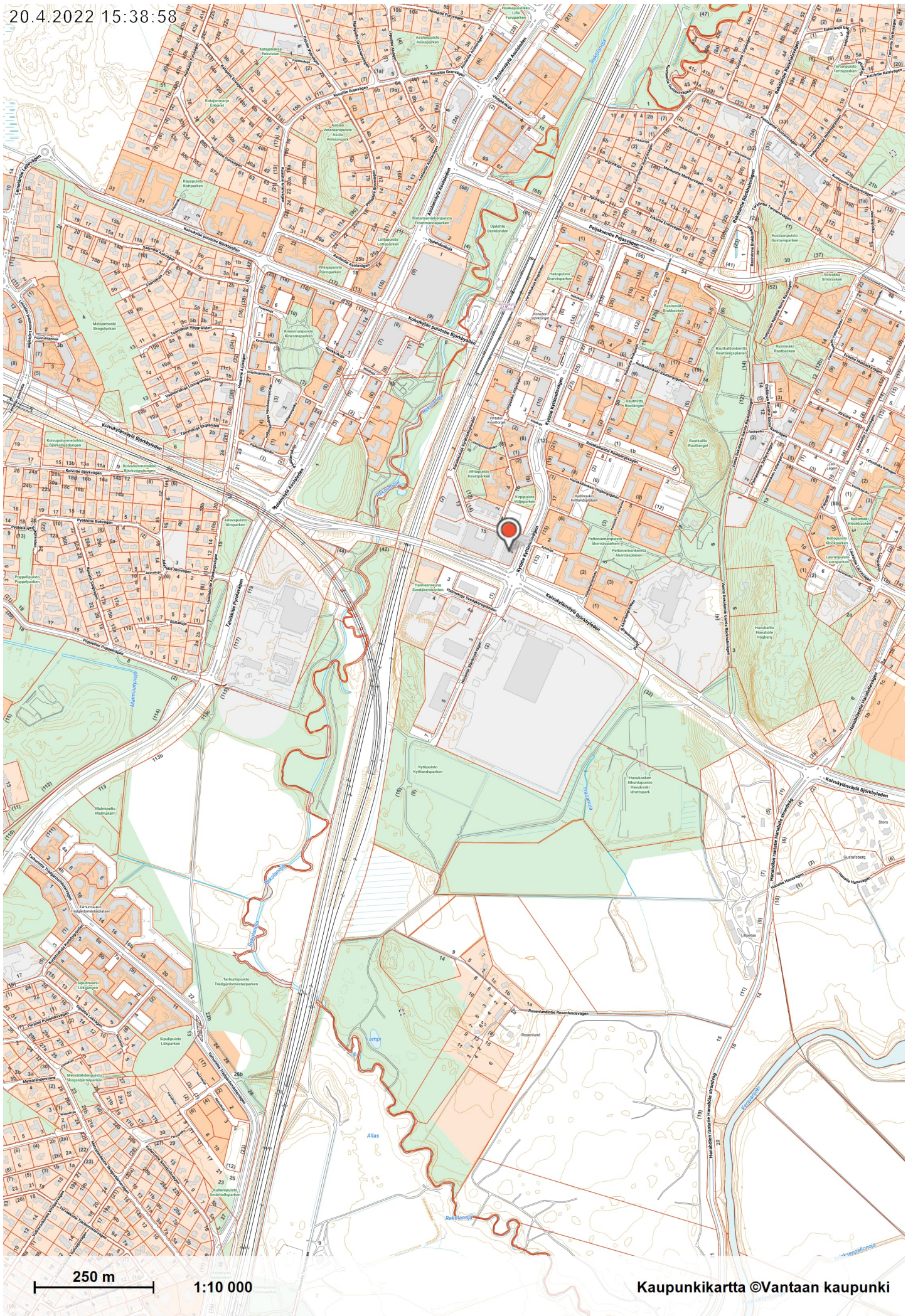
Reetta Voutilainen palvelupäällikkö, SOTE/ Perhepalvelut

Anni Paaskoski palvelupäällikkö, SOTE/ Terveyspalvelut

Päivi Domnic työsuojeluvaltuutettu Sote perhepalvelut sekä suun terveydenh. liikel.

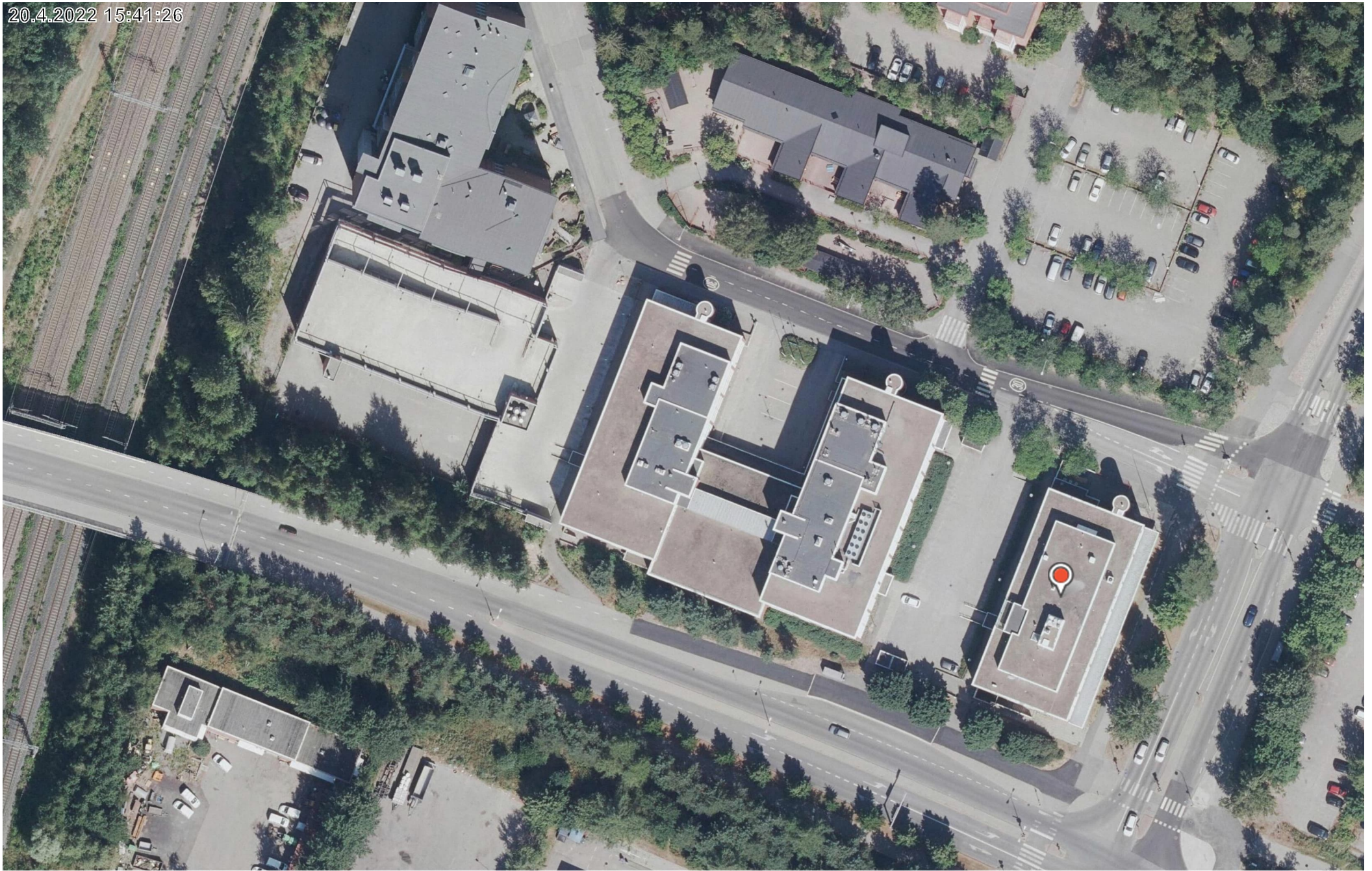
Kari Laine rakennuttajapäällikkö, VTK





250 m 1:10 000

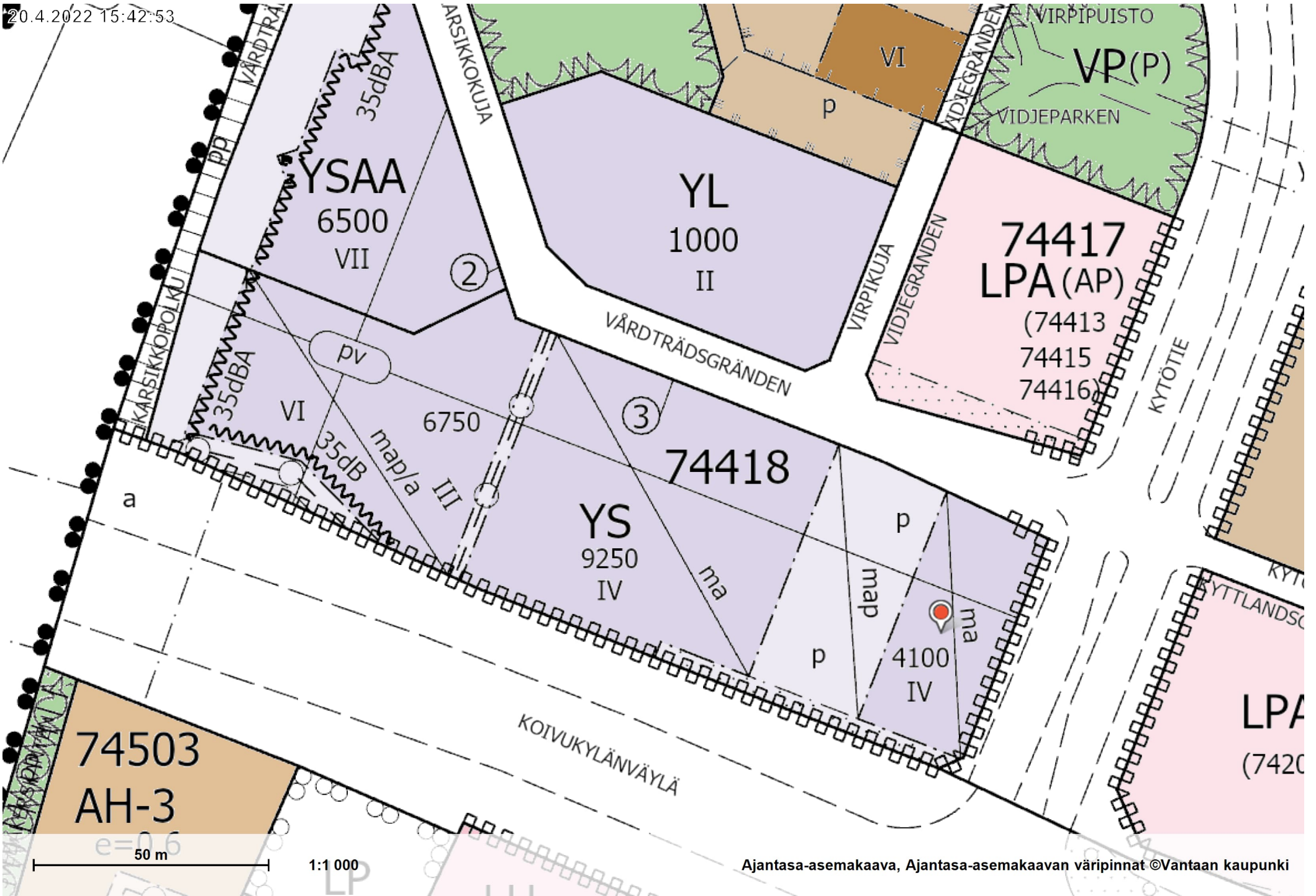
20.4.2022 15:41:26



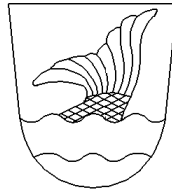
50 m

1:1 000

Ortokuva 2021 ©Vantaan kaupunki



Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 74



HAVUKOSKI

Asemakaavan muutos
Kortteli 74418 sekä katualuetta.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli
74418 sekä puistoalue.)

Tonttijako
Osa korttelia 74418.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 74418.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 74

Kv 15.6.2009

HAVUKOSKI

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 74418 samt gatuområde.
(Kvarteret 74418 samt
parkområde i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Del av kvarteret 74418.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 74418.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— . . . — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

YS

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

YS-alueetta korttelissa 74418 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi sijoittaa enintään 3600 k-m² muita toimistiloja, 1000 k-m² liiketiloja, 1300 k-m² vanhusten keskuksen liittyviä asuntoja sekä 500 k-m² muita erityisasuntoja.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa iv-konehuoneita ym. teknisiä tiloja.

Rakennusten keskeistä roolia kaupunkikuvassa tulee erityisesti korostaa.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä punatiiltä.

Mahdolliset elementtisaumat on hävitettävä arkkitehtuurin keinoin.

Pysäköintialue on rajattava jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta kadusta istutuksilla ja aidalla tai muurilla.

Tontille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Junaliikenteestä aiheutuva värinä on otettava huomioon radan puoleisten rakennusten suunnittelussa.

Korttelialueelle saa sijoittaa työtiloja kokonaan tai osaksi maanpinnan alapuolelle.

Riittävän henkilöturvallisuuden varmistamiseksi rakennukset suojataan tarvittavilta osin automaattisella sammutuslaitteistolla.

Mikäli Koivukylänväylän suuntainen vesijohto siirretään pois tontilta, saa maanalaista johtoa varten varatulle alueen osalle rakentaa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Sosiaali- ja terveysasema	1 autopaikka/ 70 k-m ²
Toimistot	1 autopaikka/ 50 k-m ²
Liiketilat	1 autopaikka/ 35 k-m ²
Asunnot	määritellään rakennusluvan yhteydessä

YSAA

Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue.

YSAA-alueetta korttelissa 74418 koskevia määräyksiä:

Alueelle saa sijoittaa vanhustenkeskuksen.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa kaikkiin kerroksiin rakentaa yhteensä 10% sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, sauna-, teknisiä ym. tiloja.

Parvekkeet on lasitettava muualla paitsi Karsikkokujan puolella.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa valokatteisia tiloja.

Rakennusten keskeistä roolia kaupunkikuvassa tulee erityisesti korostaa.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä punatiiltä.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård.

Bestämmelser som gäller YS-området i kvarter 74418:

På området får förutom huvudanvändningsändamålet placeras maximalt 3600 m²-vy övriga kontorslokaler, 1000 m²-vy affärslokaler, 1300 m²-vy bostäder i anslutning till äldrecentrum samt 500 m²-vy specialbostäder av annat slag.

Utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen får byggas ventilationsmaskinrum och andra tekniska utrymmen.

Byggnadernas centrala roll i stadsbilden skall särskilt betonas.

Rödtegel skall användas som huvudsakligt fasadmateriäl i byggnaderna.

Eventuella elementfogar skall döljas med hjälp av arkitektoniska medel.

Parkeringsområdet skall avgränsas från den gata som reserverats för gång- och cykeltrafik med planteringar och ett staket eller en mur.

På tomten skall planteras träd och buskar.

De skakningar som tågtrafiken ger upphov till skall beaktas vid planeringen av byggnaderna mot tågbanan.

På kvartersområdet får arbetsutrymmen helt eller delvis placeras under markytan.

För att säkerställa tillräcklig personsäkerhet skyddas byggnaderna, där det behövs, med automatisk släckningsutrustning.

Om den vattenledning som går parallellt med Björkbyleden flyttas bort från tomten, får man bygga på det område som reserverats för den underjordiska ledningen.

Minimiantalet bilplatser:

Social- och hälsostation	1 bilplats/ 70 m ² -vy
Kontor	1 bilplats/ 50 m ² -vy
Affärslokaler	1 bilplats/ 35 m ² -vy
Bostäder	avgörs i samband med bygglovet

Kvartersområde för anstalter och internat för social verksamhet samt bostadshus.

Bestämmelser som gäller YSAA-området i kvarter 74418:

På området får ett äldrecenter placeras.

Utöver det våningstal som anvisats i detaljplanen får på sammanlagt 10% av den tillåtna våningsytan, i samtliga våningar byggas sådana lager-, service-, hobby-, bastuutrymmen, tekniska utrymmen och andra utrymmen utanför bostaden som betjänar boendet.

Balkongerna skall inglasas på alla andra ställen utom mot Vårdträdsgränden.

Utöver den i detaljplanen anvisade byggrätten får utrymmen med glastak byggas.

Byggnadernas centrala roll i stadsbilden skall särskilt betonas.

Rödtegel skall användas som huvudsakligt fasadmateriäl i byggnaderna.

Mahdolliset elementtisaumat on hävitettävä arkkitehtuurin keinoin.

Riittävän henkilöturvallisuuden varmistamiseksi rakennukset suojataan tarvittavilta osin automaattisella sammutuslaitteistolla.

Vähintään yhden porrashuoneen tulee olla luonnonvaloinen.

Pysäköintialue on rajattava piha-alueesta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatusta kadusta istutuksilla ja aidalla tai muurilla.




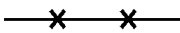


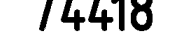

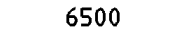
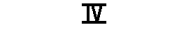

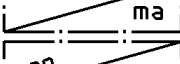
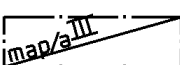



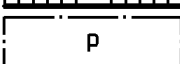
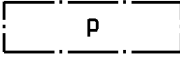
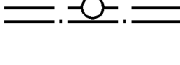


Pysäköintialuetta on jäsenneltävä istutuksin.

Tontille tulee istuttaa puita ja pensaita.

Piha-alueet on suojattava ratamelua vastaan rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuvilla rakenteilla. Oleskeluun tarkoitettuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää 55 dB.

Junaliikenteestä aiheutuva tärinä on otettava huomioon radan puoleisten rakennusten suunnittelussa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Vanhusten keskus 35 autopaikkaa

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Maanalainen tila.
	Maanalainen pysäköintitila / auton säilytyspaikan rakennusala.
	Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
	Istutettava alueen osa.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Pysäköimispaikka.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Tärkeä pohjavesialue.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

Eventuella elementfogar skall döljas med hjälp av arkitektoniska medel.

För att säkerställa tillräcklig personsäkerhet skyddas byggnaderna, där det behövs, med automatisk släckningsutrustning.

Minst ett trapphus skall ha dagsljus.

Parkeringsområdet skall avgränsas från gårdsområdet och från den gata som reserverats för gång- och cykeltrafik med planteringar och ett staket eller en mur.

Parkeringsområdet skall indelas med hjälp av planteringar.

På tomten skall träd och buskar planteras.

Gårdsplanerna skall skyddas mot järnvägsbuller med konstruktioner som är anpassade till arkitekturen. Bullernivån på gårdsplaner avsedda för utevistelse får inte överskrida 55 dB.

De skakningar som tågtrafiken ger upphov till skall beaktas vid planeringen av byggnaderna mot tågbanan.

Minimiantalet bilplatser:
Äldrecenter 35 bilplatser

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Utrymme under markplanet.

Underjordiskt parkeringsutrymme.

Underjordiskt parkeringsutrymme/byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dBA mot denna sida av byggnadsytan.

Del av område som bör planteras.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

Parkeringsplats.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Viktigt grundvattensområde.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu


Anitta Pentinmikko
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Verksamhetsområdet för markanvändning och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen
1284 / 1999 vaatimukset.

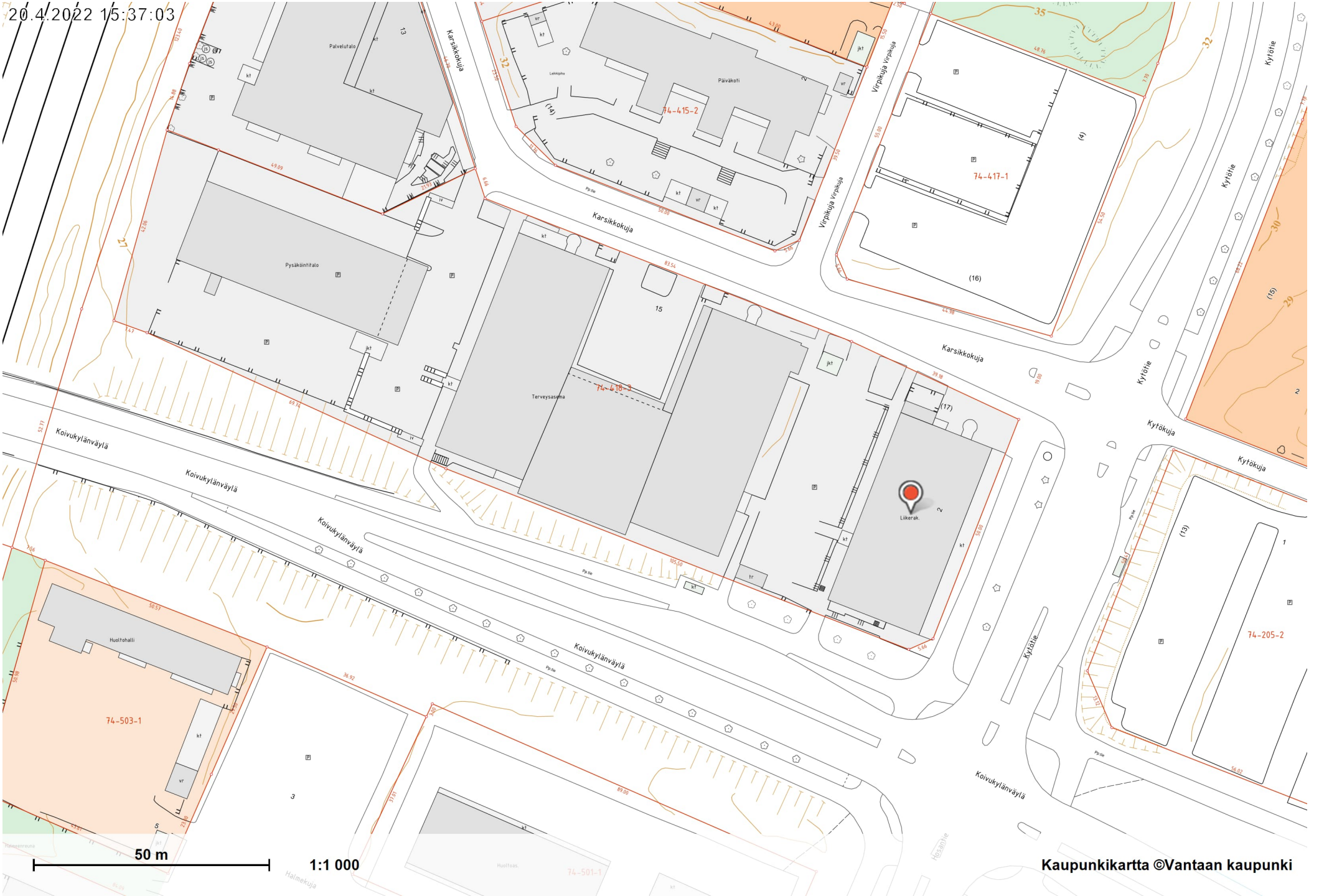
Vantaalla / Vanda 10.6.2009

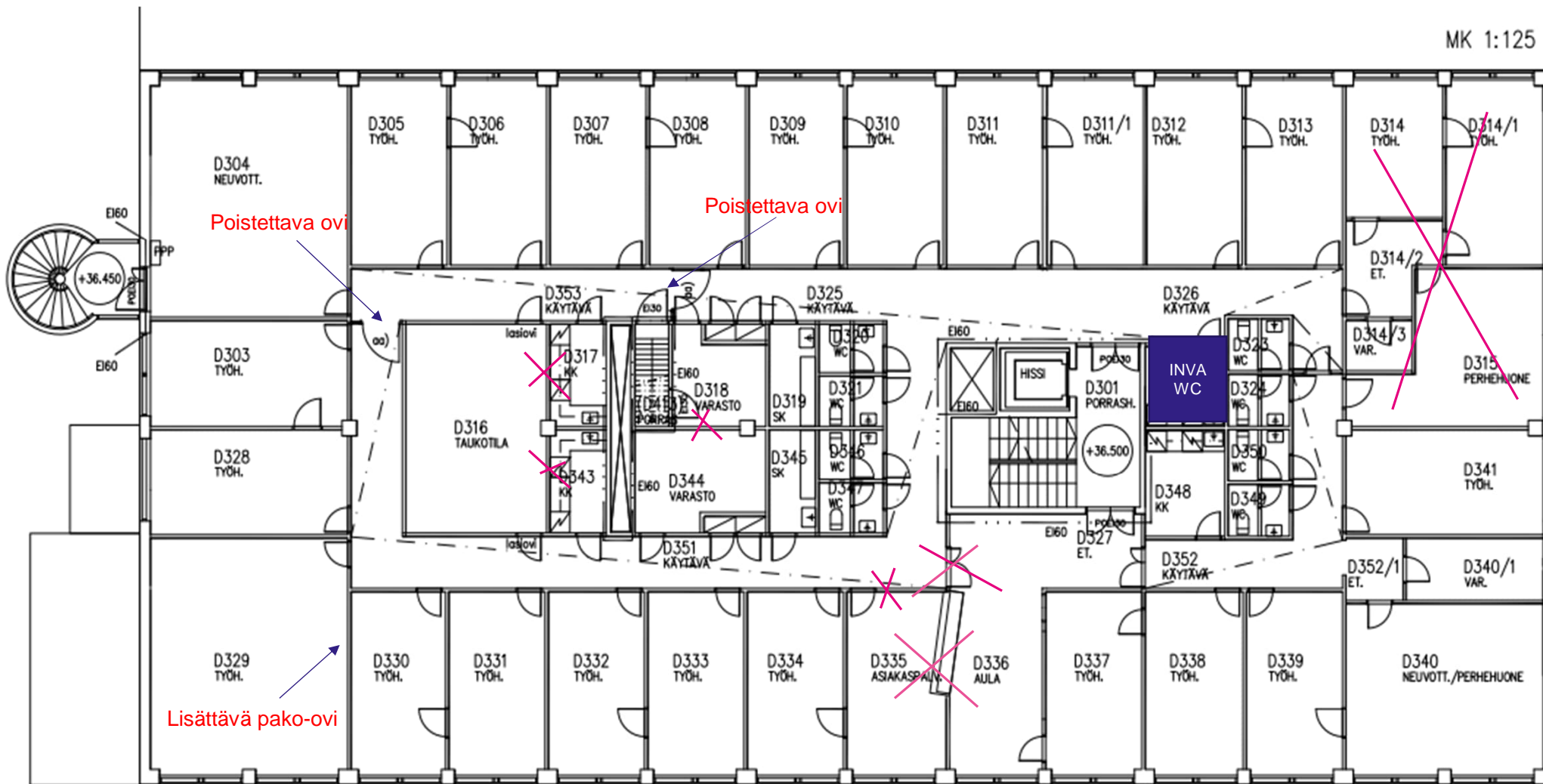
Pekka Tervonen
Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningssavdelningen

Baskarten fyller de anspråk som förordningen
om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

20.4.2022 15:37:03





aa) = ovet ovat päivisin aina aukiasennossa, sulkeutuvat automaattisesti kello-ohjauksella yöajaksi.

VTK KIINTEISTÖT OY KARSIKKOKUJA 17
 3.KERROS KERROSALA: 880 m²
 KOKO RAKENNUKSEN KERROSALA: 3105 m²

KOIVUKYLÄN PERHEKESKUS, TILAMUUTOKSET

Karsikkokuja 17, 01360 Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	937 brm2
hyötyala	638 hym2
huoneistoala	839 htm2
tilavuus	3 515 rm3
tehokkuusluku	1,47

Rakennuskustannukset	Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>	109 000	116,33	170,85	31,01
suunnittelu	59 000			
rakennuttaminen	43 000			
liittymismaksut	7 000			
<u>Rakennustekniset työt</u>	416 000	443,97	652,04	118,35
rakennusteknilliset työt - sis.pihatyöt				
<u>LVI-työt</u>	69 000	73,64	108,15	19,63
LVV-työt	18 000			
IV-työt	47 000			
Säätölaitteet	4 000			
<u>Sähkötyöt</u>	194 000	207,04	304,08	55,19
<u>Erillishankinnat</u>	11 000	11,74	17,24	3,13
Muutos- ja lisätyövaraus	80 000	85,38	125,39	22,76
TAVOITEHINTA (alv 0%)	879 000	938,10	1 377,74	250,07
TAVOITEHINTA (alv 24%)	1 089 960	1 163,24	1 708,40	310,09

Hintataso KL 113,5 (6/22)

Arvio sisältää: - Tarveselvitys-hankesuunnitelmassa esitetyt toimenpiteet

Arvio ei sisällä: - Käyttäjätehtävät kuten kalustaminen
- Globaalin taloustilanteen vuoksi kustannuskehitys ei ole tarkasti ennustettavissa

Suunnittelu ja hankepalvelut 29.6.2022

Petri Kokkonen
Kustannusinsinööri

29.6.2022

KOIVUKYLÄN PERHEKESKUS, TILAMUUTOKSET

Hankkeen huoneistoala		839 htm2
Hankkeen jälleenhankinta-arvo		879 000 €
-hankkeen kustannukset (talousarviohinta)	879 000	
-rakentamisen yksikköhinta huoneisto-m2	1 047,68	

ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

	€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
0 Yhteistehtävät	3523,80	4,20	0,35
1 Kiinteistönhoito ja valvonta sekä ulkoalueen hoito	14699,28	17,52	1,46
2 Lämpöhuolto	4631,28	5,52	0,46
3 Sähköhuolto	5235,36	6,24	0,52
4 Vesihuolto	4631,28	5,52	0,46
5 Erityislaitahuolto	704,76	0,84	0,07
6 Siivous	0,00	0,00	0,00
7 Jätehuolto	3523,80	4,20	0,35
9 Kunnossapito	11678,88	13,92	1,16
0-9 Yhteensä	48 628	57,96	4,83
Pääomakustannukset:			
Korjausvastike 3	26 370	31,43	2,62
Korko % 3	26 370	31,43	2,62
Pääomakustannukset yhteensä	52 740	62,87	5,24
Tontin vuokra	21 848	26,04	2,17
Pääoma- ja ylläpitokustannukset yhteensä	123 216	146,87	12,24

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan