

TARKISTETTU TARVESELVITYS- HANKESUUNNITELMA

KULTTUURITEHDAS VERNISSAN
PERUSKORJAUS



kuvaaja: Saara Nurmi

22.2.2022 Hava/JC



**Vantaa
Vanda**

SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO.....	4
2. TARKISTUKSEN MENETTELY.....	5
3. TARKISTUS: KULTTURITEHDAS VERNISSA.....	6
3.0 Hanketietokortti.....	6
3.1 Hankkeen perusteet	6
3.2 Hankkeesta aiemmin tehdyt päätökset	6
3.3 Toiminnan kuvaus, tilaohjelma	7
3.4 Rakennuksen kuvaus, korjaustarpeet ja tavoitteet	9
3.5 Rakennuspaikka	15
3.6 Kustannukset.....	15
3.7 Liitteet	15
4. TARKISTUS: PALOKALUSTOVARASTO	16
5. TYÖRYHMÄ.....	17

Vantaan kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Kiinteistöt ja tilat palvelualue /

Toimitilajohtamisen palveluyksikkö / Hankevalmistelu

22.2.2022

Josée Courtemanche, rakennuttaja arkkitehti

Liitteet:

- Liite 1: täsmennetty tilaohjelma
- Liite 2: täsmennetyt tilakaaviot
- Liite 3: tavoitehintalaskelma

Oheismateriaalit:

- Kulttuuritehdas Vernissan peruskorjauksen tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksymisen kaupunginhallituksen päätös 15.6.2020§ 6
VD/3838/10.03.02.01/2020
- Kulttuuritehdas Vernissan tarveselvitys-hankesuunnitelma liitteineen ja Palokalustovaraston hankesuunnitelma, 18.12.2019
- Vantaan kaupungin tilakeskuksen ohjeita suunnittelijoille 28.2.2020
- Kulttuuritehdas Vernissan tilakortit
- Kulttuuritehdas Vernissa, Haitta-ainetutkimus – lisätutkimukset, Vahanen rakennusfysiikka Oy, 13.12.2021
- Kulttuuritehdas Vernissa, Vesikattokuntotutkimus, Vahanen rakennusfysiikka Oy, 4.1.2022
- Vantaan kaupungin tilakeskuksen LVIA- suunnitteluohjeet

1. JOHDANTO

Dokumentin tarkoitus:

- esitys 03/22 lautakunnille / kaupunginhallitukselle
- hankkeen suunnittelun lähtötiedoksi
- hankkeen toimintakuvauksen täsmentäminen

Miksi piti tarkistaa:

- COVID-vaikutukset (esim. toimiston tarpeiden vähentäminen)
- toiminnan täsmentäminen: halutaan vahvistaa nuorisopalvelut
- TS-HS ja kohteen käynnillä osoitettu tarve täsmentää kuntotutkimuksia

Mitä on tarkistettu ja milloin (ks. kohta 2 Tarkistuksen menettely)

- Vesikattokuntotutkimus joulukuu 2021– tammikuu 2022
- Haitta-ainetutkimus – lisätutkimukset, joulukuu 2021
- tilaohjelma, tilakaaviot sekä syksyllä 2021 laaditut tilakortit

Kuka on tarkistanut:

- työryhmä ks. kohta 5.

Aiemmin päätökset ja selvitykset:

- Kulttuuritehdas Vernissan peruskorjauksen tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksymisen kaupunginhallituksen päätös 15.6.2020§ 6 VD/3838/10.03.02.01/2020. Päätös sisältyi Palokalustovaraston yksilöidyt välttämättömät korjaustyöt.
- Tarveselvitys-hankesuunnitelmassa mainitut selvitykset

2. TARKISTUKSEN MENETTELY

Työryhmä sai toimeksiantona syyskuussa 2021 aloittaa suunnittelijoiden hankintaprosessin. Hankeen asiakirjojen tarkastelussa, kohteen käynnissä ja asiakkaan haastattelussa, todettiin että olisi tarvetta:

- tarkistaa tilamuutostarvetta siten, että tulevan tilat vastaavat tarkistettu toiminnankuvauksen
- täsmentää kuntotutkimukset, joten saada täsmennettyä kuvausta peruskorjaustarpeista ja parempaa lähtötietoa suunnittelijoille

Syksyllä 2021 tilattiin tarvittavat lisätutkimukset, ja päivitettiin tilaohjelma, tilakaaviot ja laadittiin hankkeen tilakortit. Tehtävät tehtiin kaupunkiympäristön toimialan toimitilajohdantamisen ja kaupunkikulttuuritoimialan yhteistyönä.

Joten haluttiin helpottaa uuden päätöksenteon, päätettiin kirjoittaa tarkistukset erillisellä dokumentilla (tämä asiakirja), johon liitetään alkuperäiset hyväksytyt dokumentit.

Miten luetaan tämä asiakirja: otsikot, sanat tai lauseet, jotka ovat alkuperäisissä dokumenteissa ja jotka muutetaan, kirjoitetaan *kursivoituna*. Muutosten symbolina käytetään "=>" -merkki.

Esimerkki: *Sivistystoimen toimiala* => kaupunkikulttuuri toimiala

Tarkoittaa "sivistystoimen toimiala" -sanat muutetaan "kaupunkikulttuuri toimialaksi"

3. TARKISTUS: KULTTUURITEHDAS VERNISSA

Tämä kohta seuraa aikaisemmin hyväksytty Kulttuuritehdas Vernissan tarveselvitys-hankesuunnitelman runko (ks. liite 5). Tässä kohdassa kirjoitetaan mitä on muuttunut aiemmista dokumenteista:

3.0 Hanketietokortti

Sivistystoimen toimiala => kaupunkikulttuuri toimiala
Katso kohdassa 6.3 päivitettyt kustannukset.

3.1 Hankkeen perusteet

Lisäys:

Kiinteistön ympäröivä Jokirannanpuiston osa ja uusi kevytliikenteen silta joen etelärannalle ovat rakennettu.

3.2 Hankkeesta aiemmin tehdyt päätökset

Lisäys:

Kulttuuritehdas Vernissan peruskorjauksen tarveselvitys-hankesuunnitelman hyväksymisen kaupunginhallituksen päätös 15.6.2020§ 6 VD/3838/10.03.02.01/2020.

Päätös oli:

”Hyväksyttiin Vernissan peruskorjaushankkeen 18.12.2019 päivätty tarveselvitys-hankesuunnitelma ja tavoitehinta 6 829 000 € (ALV 0%) sekä Vernissaan kytkeytyvän palokalustovaraston yksilöidyt välttämättömät korjaustyöt tavoitehintaan 280 000 € (ALV 0%), ja todettiin, että hankkeen jatkovalmistelu ja toteuttaminen edellyttävät tämän lisäksi valtuuston päätöstä hankkeen ja määrärahojen hyväksymisestä talous-arvioon ja investointiohjelmaan.”

3.3 Toiminnan kuvaus, tilaohjelma

Vanhojen laitteiden ja säiliöiden vaikutus sisäilman laatuun vaatii seuraavassa suunnitteluvaiheessa lisätutkimuksia. (kohta 3.5). Lisätutkimukset suoritettu joulukuussa 2021. Tutkimukset listatut kohdassa 1 (johdanto).

Lisäys kohtaan 3.5, Animaatiopajalle: animaatioeditointitila

3.6 Alakulttuuriklubi:

- *klubitilan henkilömäärä on 60 henkeä => klubitilan henkilömäärä on 30 henkeä*
- *Tilaa varten varataan lämmintä varastotilaa => varastotarpeita toteutetaan kiinteäkalusteella*
- *wc-tilat => LE-WC (yksi kappale)*
- *Kellarikerroksessa säilytetään toinen nykyisistä musiikin harjoitustiloista = Kellarikerroksessa säilytetään 3 musiikkitilaa (tilat 013, 014 ja 015).*
- *Lisätään: kellarikerroksessa laajennetaan olemassa oleva siivoustila*

Katso myös päivitetty kellaritilakaavio (liitteenä)

3.7 Hallinnon ja toimistohenkilökunnan tilat, asiakaspalvelutilat:

- *Hallinnon ja toimistohenkilökunnan tilat (...) sijoitetaan rakennuksen toiseen kerrokseen nykyisen kokoustilan paikalle monitilaympäristön periaatteita noudattaen. Toimistohenkilökunnan käyttöön varataan erillinen tulostustila ja lasiseinäinen neuvotteluhuone porrasaulan yhteyteen. Neuvottelutila ja tulostustila palo-osastoidaan porrasaulasta. => Hallinnon ja toimistohenkilökunnan tilat (...) sijoitetaan rakennuksen toiseen kerrokseen nykyisen toimistotilojen paikalle, jotka muutetaan avotilaksi monitilaympäristön periaatteita noudattaen. Avotoimistotila sisältää tulostus-, pieni neuvottelu- ja varastoalueet sekä ja vetäytymistila. Iso neuvottelutila, joka toimii myös tarkkaamotilana, toteutetaan parvella (huone 208a). Huoneessa 216 muutetaan kuvataidetilaksi ja lisätään sen viereen siivoustila.*

3.9 Varastotilat:

- *Alakulttuuriklubin kalusteille ja varustukselle on varattu varastotilaa klubitilasta minikeittiön/baaritiskin yhteydestä. Alaklubin varastotarpeita toteutetaan*

kiinteäkalusteella.

3.10 Sosiaalitilat:

- Lisätään: henkilökunnan taukotila säilyy ennallaan huoneessa 212–213. Siirtoseinä puretaan.
- Lisätään: taitelijantilassa lisätään siivoustila

3.11 Keittiötilat:

Lisäys:

Vernissa kahvilassa on n.50 asiakaspaikkaa. Lisäksi on ”juhlasali” joka avautuu kahvioon. Nämä voivat yhdessä vastaanottaa n. 100 asiakasta kerrallaan. Nykyinen kahvion keittiö toimii palvelu/kuumennuskeittiönä. tulevasta keittiöstä on tarkoitus peruskorjauksen myötä tehdä 50 h. valmistuskeittiö, poikkeuksena suuremmat tilaisuudet, jolloin ateriat tarjoilun valmistus tapahtuu pääosin komponentti pohjalta, tai käyttäen ulkopuolista Caterin-palvelua.

Keittiötiloja suunniteltaessa käytettävä ammattikeittiösuunnittelijaa (laitetoimittajan suunnittelua ei hyväksytä)

Aterioiden palvelussa huomioitava seuraavat asiat.

- Keittiötilojen tavaravastaanoton lähelle rakennettava rullakko/laatikkovarasto.
- Keittiölle on oltava mahdollisimman suora huoltoreitti sekä oma tuulikaappi.
- Jäteastiat on sijoitettava kohtuullisen matkan päässä keittiöstä.
- Keittiötoiminta vaatii rasvanerotuskaivon.
- Keittiöllä oltava oma siivouskomero, sekä henkilökunnan sosiaalitilat.
- Keittiötiloissa oltava käsipesuallas varusteineen ja lattianpesulaite.
- Kaikki keittiön pinnat tulee olla helposti puhdistettavat ja hygieeniset.
- Kahvion tarjoilutiskin koneet ja tasot uusitaan vanhaa tyyliä kunnioittaen.
 - o Lisätään tarvittaessa yläkaappitilaa lasipidike säilytystilaa.
 - o kylmäsäilytys tilaa pyritään kasvattamaan (kylmävetolaatikosto juomille, pöydänalus- pakastekaappi, uusi kylmäkaappi.
- Juhlasaliin lisätään pistorasioita mahdollisen tarjoilupöydän tarpeisiin
- Ulkoterrassin osittainen kattaminen, kesällä ulkona tapahtuvaa kahvilapalvelua varten. Mahdollinen vedenottopiste, valmiudet sähköliitännälle?

3.12 Siivoustilat:

- Kellarikerrokseen rakennetaan uusi vesipisteellä varustettu siivouskomero => kellarikerrokseen laajennetaan siivoustila.
- itäpäädyn toisen kerroksen taiteilijatilojen siivousta varten tulee järjestää

siivouskaappi tai vesipisteellä varustettu siivoustila => itäpäädyn toisen kerroksen taiteilijatilojen siivousta varten tulee vesipisteellä varustettu siivoustila.

- Lisätään siivoustila kuvataidetilan vieressä.

Huoltopiha (lisäys)

Huoltopihan yhteyteen urakassa syväkeräyssäiliöt, seuraaville jätejakeille;

Sekajäte 5m³

Kartonkijäte 5m³

Biojäte 1,2m³

Muovijäte 1,5m³

Pienmetallijäte 1m³

Syväkeräyssäiliöiden asennuspaikan suunnittelussa tulee ottaa huomioon jäteauton vaatima kääntösäde ja talvilumenpoisto pitää onnistua, niin että säiliöille on esteetön kulku

Säiliöiden kasiosat tulee olla niin suuret, että suuaukosta sopii 150 l jätessäkki, ilman, että sitä käsin joudutaan painamaan

Kansiosiin lukitus kiinteistön sarjaan ja lukkojen päälle kumiläpät jäätymisen estämiseksi

WC:t omiksi huoneiksi (lisäys)

Wc-tilat tulee olla yhden henkilön tiloja. Tilat varustetaan Vantaan kaupungin määrittelemien varustein ja tiloissa tulee olla lattiakaivot ja käsienpesualtaat, sekä bide-suihkut.

3.4 Rakennuksen kuvaus, korjaustarpeet ja tavoitteet

4.3 Laaditut selvitykset: Lisätään v. 2021 selvitykset ja täsmennetään (kohta 1, johdanto)

Lisäys s.16:

Tehtyjä lisätutkimuksia:

Tikkurilan jokiranta-Kulttuuritehdas Vernissa, Haitta-ainetutkimus, lisätutkimukset 13.12.2021 Vahanen rakennusfysiikka Oy. Tutkimuksessa selvitettiin Kulttuuritehdas Vernissan mahdolliset rakenteisiin imeytyneet haitta-aineet. Näytteenotolla selvitettiin öljyhiilivetypilaantuneisuuden laajuutta. Kellarikerros oli rajattu tutkimuksesta pois. Tämä raportti täydentää vuonna 2019 tehtyä tutkimusta; Kosteus- ja

rakennetekninen kuntotutkimus, sokkelirakenteiden ulkopuolinen tarkastus, julkisivujen kuntotutkimus, betonirakenteiden kuntotutkimus sekä ikkunoiden ja ulko-ovien korjattavuus selvitys (Vahanen Rakennusfysiikka Oy 12.7.2019)

Tikkurilan jokiranta-Kulttuuritehdas Vernissa, vesikaton kuntotutkimus 4.1.2022. Tutkimuksessa selvitettiin kiinteistön kattojen osuudelta yläpohjan ja vesikaton rakenteet sekä huolto- ja peruskorjaustarve sekä niiden ajankohta.

Tarvittavat lisätutkimukset ja mittaukset

- *Ensimmäisen kerroksen välipohjasta (nykyisen wc-tilan kohdalta) on löytynyt kohonneita öljyhiilivetypitoisuuksia. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee ensimmäisen kerroksen säilytettävien vanhojen välipohjarakenteiden öljyhiilivetypitoisuudet tutkia tarkemmin, jotta saadaan selvitettyä öljyhiilivetypilaantuneisuuden laajuus.*
- *Välipohjiin on valunut ja imeytynyt vanhasta tehdaslaitteistoista öljyä. Riippuen tilojen tulevasta käyttötarkoituksesta, suositellaan tehtäväksi lisätutkimuksia mahdollisten riskien, korjaustavan- ja laajuuksien selvittämiseksi.*

=> Välipohjien hiilivetypitoisuuksia tutkittu lisää: Tikkurilan jokiranta-Kulttuuritehdas Vernissa, Haitta-ainetutkimus, lisätutkimukset 13.12.2021 Vahanen rakennusfysiikka Oy.

- *Vesikaton kuntotutkimus 1-3 vuoden aikana vesikattokorjauksen lähtötiedoiksi.*

=> Vesikaton kuntotutkimus tehty: Tikkurilan jokiranta-Kulttuuritehdas Vernissa, vesikaton kuntotutkimus 4.1.2022 Vahanen rakennusfysiikka Oy.

- Kaakon puoleisen vesikattotason kermikatteen PAH-yhdisteiden määrä tulee selvittää ennen rakenteeseen tehtäviä toimenpiteitä.

4.5 Rakennustekniset toimenpiteet.

Lisäys s. 26:

Välipohjat:

- Suositellaan poistamaan öljyhiilivetypilaantuneen pintabetoniosan vanhan vernissakeittämön osalta (1. krs tilat 121-139 ja 2.krs tila 202). WC-tilasta (tila 134) v.2019 otetun näytteen perusteella suosittelemme varautumaan poistamaan wc-tilasta myös vanhaa runkovaluosaa, jossa on todettu merkittäviä öljyhiilivetypitoisuuksia. Pintabetonilaatan purkutöiden jälkeen purkulaa-juuden riittävyyttä voidaan arvioida aistinvaraisesti sekä näytteenotolla. Kantavan laatan yläpintaa suositellaan jyrstättäväksi 5-10 mm.
- Teatterisalin yhteydessä olevan tilan (vanha voimala (tila 112)) ja viereisten vanhojen generaattoritilojen (tilat 108 ja 109) sekä 3. kerroksen (tilat 303-

307) näytteen osalta suosittelemme betonilaatan pinnan poistamista mahdollisuuksien mukaan noin 30 mm syvyydelle asti öljyhiilivetypilaantuneen osuuden poistamiseksi. Purkulaajuuden riittävyttä voidaan purkutöiden aikana arvioida aistinvaraisesti ja näytteenotolla.

- Teatterisalin (tila 110) korotetun puulattian alapuolella on betonilaatta. Suosittelemme peruskorjauksen yhteydessä teatterisalin lattian pilaantuneisuuden arvioimista aistinvaraisesti ja tarvittaessa näytteenotolla korotetun puulattian purkamisen jälkeen.

Lisäys s. 26:

Väliseinät

- Ensimmäisen kerroksen aulan (tila 102) portaikon kohdalla tiilimuurauksen muurauslaastinäytteessä todettiin kuntotutkimuksessa kohonneita öljyhiilivetypitoisuuksia sekä aistinvaraisesti öljymäinen haju näytteenoton aikana. Muissa muurauslaastinäytteissä ei todettu merkittäviä öljyhiilivetypitoisuuksia eikä aistinvaraisesti hajua. Tiilimuurauksen saumat ovat huokoisempia kuin tiilet, minkä takia tyypillisesti öljyt/kemikaalit imeytyvät laastisaumoihin helpommin kuin tiileen. Suositellaan ensimmäisen kerroksen portaikon muurauslaastisaumojen uusimista noin 30 mm syvyydelle ja tiiliseinän pesua, minkä tavoitteena on poistaa eniten pilaantunut materiaali tiiliseinästä ja siten vähentää merkittävästi sisäilmariskiä.
- Kellarikerroksen osin 1. kerroksen portaiden alapuolisessa tilassa (tilat 016-018) on aikaisemmassa haitta-ainetutkimuksessa todettu voimakkaasti öljyhiilivetypilaantunut tiiliseinä. Saatujen lähtötietojen perusteella tilaan on suunnitteilla toisarvoiset tekniset tilat. Tilan seinärakenteen voimakkaan öljyhiilivetypilaantuneisuuden takia on tärkeätä, että tiloista ei pääse kulkeutumaan epäpuhtauksia/hajua käyttötiloihin.

Lisäys s.26:

- Vesikatto peruskorjaus:

Vaihtoehto 1: Uusien kumibitumikermien asentaminen vanhojen päälle paineentasauksella ja kallistusten paikalliset korjaukset sekä pellitysten uusinta.

Vaihtoehto 2: Uusien kumibitumikermien asentaminen, vanhat vedeneristykset poistetaan, pellitysten uusinta sekä lämmöneristeiden uusiminen tai lisääminen.

Lisäys s.26:

- Vesikatto
Aurinkosähköjärjestelmä. Suositellaan ohutkalvopaneeliratkaisua olemassa oleviin rakenteisiin tulevan lisäkuormituksen minimoimiseksi sekä ulkonäkösistä.

4.9 Rakennusaikainen puhtausluokka P2 => P1

4.11 LVIA

Yleistä:

Lisäykset Ivia-osioon: Aikaisempaan versioon tulleista muutoksista mm. tilamuutoksista johtuvat Ivia-tekniset muutokset ja lisärakentaminen. Suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan Vantaan kaupungin suunnitteluohjeita. Ratkaisumallien ja toimien tulee täyttää rakennuksen tilojen ja käyttötarkoituksen asettamat vaateet.

Korjaus sivulle 32: Rakennus- ja iv-töiden puhtausluokka on P1.

Vesi ja viemäri:

Lisäys sivulle 35: Rakennuksen vesikalusteet uusitaan kokonaisuudessaan ja rakennukseen tulevat yleisö WC-tilat varustetaan tarvittavin kalustein. Sekoittajat kosketusvapaita, muuntajalla varustettuja 'electronisia sekoittajia'.

Lisäys sivulle 35: Pihan sadevesijärjestelmiin tehdään pihasuunnitelman edellyttämät sadevesijärjestelmän muutokset. Kiinteistön hulevesien viivytys huomioidaan.

Muutos sivulle 35: Keittiö tarvitsee kellaritiloihin asennettavan rasvanerotuskaivon. Keittiön rasvaviemärit varustetaan rasvaneroittimella. Tarkempi sijoituspaikka selvitetään jatkosuunnittelun osana.

Lisäys sivulle 35: Rakennuksen valurautaiset viemärit vaihdetaan muoviviemäreiksi kokonaisuudessaan (keittiön rakennettava rasvaviemäri HST)

Ilmanvaihtojärjestelmät:

Lisäys sivulle 36 (tekstin väliin): Rakennuksen nykyinen kahvilan keittiö muutetaan valmistuskeittiöksi. Valmistuskeittiö varustetaan uusilla käyttötarkoitukseen sopivilla huuvilla. Palvelualueen ilmanvaihtokoneen ilmamäärää lisätään mahdollisuuksien rajoissa, koneen saneerauksen yhteydessä. Painetuottoa lisätään lisääntyneen painehäviön kasvun johdosta (ilmamäärän lisäys ja jäähdytyspatteri). Ilmanvaihtokoneen lämmitys mitoitetaan kasvanutta ilmamäärää vastaavaksi. Keittiön ilmanvaihdon modifioinnissa kiinnitetään erityistä huomiota paloturvallisuuteen liittyviin seikkoihin (varotoimet sekä hälytykset

automaatiojärjestelmään). Keittiön erillispoiston huippuimuri uusitaan uutta ilmamäärää vastaavaksi. Keittiön tuloilman ja poistoilman kanavahaarojen kokoa kasvatetaan uutta ilmamäärää vastaavaksi.

Jäähdytysjärjestelmät:

Lisäys ja muutos sivulle 36: Keittiö varustetaan suorahöyrysteisellä jäähdytysyksiköllä. Jäähdytyspatteri sijoitetaan keittiötä palvelevaan tuloilmahaaraa. Ulkoyksikön tarkempi sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa. Jäähdytyspatterille rakennetaan kondenssiviemärointi. Kanavisto eristetään tarvittavilta osin. Suunnittelussa huomioidaan jäähdytyspatterin otsapintanopeus, jonka ei saa kasvaa liian suureksi.

Automatiikka:

Lisäys sivulle 36: Rakennusautomaatio on tilaajan erillishankinta (sopimustoimittaja Fidelix Oy).

Lisäys sivulle 36: Rakennusautomaatiojärjestelmän tietoliikennettä varten kiinteistöön asennetaan yhteys etävalvomoon järjestelmän hälytyksiä ja etäkäyttöä varten. Valvomo-ohjelmisto grafiikkoineen sijaitsee automaatiotoimittajan palvelimella; seuranta ja muutokset ovat mahdollisia etänä pc- tai tabletilaitteella.

Poistetaan sivulta 37: "Kiinteistön nykyiset rakennusautomaatiojärjestelmän alakeskukset ovat IC1000-tyyppisiä ja valvomo-ohjelmistona on TAC/AtmosWare."

Huoltokirja:

Lisäys sivulle 37:

Suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostöistä laaditaan viranomaismääräysten mukaisesti huoltokirjat. Tiedot 'viedään' huoltokirjaohjelmaan Granlund Manager.

4.12 Sähkö

Sähkönjakelu ja keskukset:

Lisäys sivulle 37: Rakennuksen ulkopuolelle asennetaan pistorasiakeskuksia (1-2 kpl) palvelemaan ulkotapahtumia.

Johdot ja niiden varusteet:

Lisäys sivulle 39: Keittiön keskialueen jakelu toteutetaan ns. kattoon ripustettavilla pistorasiakeloilla (1-2 kpl).

Yleiskaapelointijärjestelmä (atk, puhelin, videovalvonta):

Lisäys sivulle 41: Rakennus varustetaan operaattorin valokuituyhteydellä tai 5G-yhteydellä, jos valokuidun asentaminen on kohtuuttoman kallista

Äänentoisto-AV- ja kuulutusjärjestelmät:

Korjaus sivulle 41: Rakennuksen nykyinen äänentoisto-, AV- ja kuulutusjärjestelmä esitetään purettavaksi.

Ovipuhelinjärjestelmä:

Korjaus sivulle 42: Järjestelmä liitetään yleiskaapelointijärjestelmään.

Rikosilmoitusjärjestelmä:

Poistetaan seuraava teksti sivulta 42: Järjestelmä integroidaan kulunvalvontajärjestelmään.

Kulun- ja ovivalvontajärjestelmät:

Lisäys sivulle 42: Sähkölukoilla varustetut ulko-ovet varustetaan ovivalvonnalla, joka liitetään rikosilmoitusjärjestelmään. Kulunvalvontajärjestelmän rakentamisessa huomioidaan mahdollisuus liittää joku tai osa tiloista ns. tilanvarausjärjestelmään (kuten Timmi).

Paloilmoitinjärjestelmä:

Lisäys sivulle 43: Paloilmoitukseen käytetään paikallisia palokelloja sekä äänikantailmaisimia.

Koneet, laitteet ja erityisjärjestelmät:

Lisäys sivulle 43: Aurinkosähköjärjestelmä, sähköautojen latausasemat.

3.5 Rakennuspaikka

ei muutoksia

3.6 Kustannukset

Laskettu tavoitehinta hankesuunnitelmatekstissä, suunnitelmissa ja liitteissä kuvatulle peruskorjaushankkeelle on: 6 829 000 € (alv 0%) (KL 103,5)

=> Laskettu tavoitehinta hankesuunnitelmatekstissä, suunnitelmissa ja liitteissä kuvatulle peruskorjaushankkeelle on: 8 110 000 € (alv 0%, KL 112).

Välttämättömiin korjaustöiden tavoitehinta on: 1 460 000 € (alv 0%). => Välttämättömät korjaustöiden tavoitehinta ei ole päivitetty.

Lisäys:

Ylläpitokustannukset: 123 223 €/v

Pääomakustannukset: 486 600 e/v

Tontin vuokra: 55 361 €/v

Pääoma- ja ylläpitokustannukset yhteensä: 665 184 €/v.

6.4 Aikataulu:

Hankkeen aikataulu on avoin =>

Hankkeen aikataulu on:

- Esittely kaupunkikulttuuri- ja kaupunkitilalautakunnille sekä kaupunginhallitukselle 03/2022.
- Suunnittelu 06/2022–05/2023
- Rakentaminen 08/2023–12/2024.

3.7 Liitteet

Uudet liitteet: tilaohjelma, tilakaaviot, tavoitehintalaskelma

4. TARKISTUS: PALOKALUSTOVARASTO

Tämä kohta seuraa aikaisemmin hyväksytty Palokalustovaraston tarveselvitys-hankesuunnitelman runko (ks. liite 5). Tässä kohdassa kirjoitetaan mitä on muuttunut aiemmista dokumenteista:

Ei muutoksia aiemmista dokumenteista.

Aikataulu: hanke toteutuu samassa aikataulussa kuin Kulttuuritehdas Vernissa – hanke.

5. TYÖRYHMÄ

Tarveselvitys-hankesuunnitelman tarkistamisen työryhmä:

sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Tilaaajan edustajat:

Kaupunkiympäristö/ Kiinteistöt ja tilat / Toimitilajohtaminen:

Hankepäällikkö:	Eija Kivineva
Rakennuttajapäällikkö:	Juha Vuorenmaa
Rakennuttaja-arkkitehti:	Josée Courtemanche (hankkeenvetäjä)
Rakenneinsinööri:	Jukka Tuhkanen
LVIA-insinööri:	Ilkka Poikkimäki
Sähköinsinööri:	Yrjö Jaakkola
Sisäilma-asiantuntija:	Tommi Knuutinen
Energia-asiantuntija:	Sirpa Eskelinen
Puhtauspalveluasiantuntija:	Anne Valkeapää
Keittiöasiantuntija:	Tarja Aaltola
Kustannuslaskentainsinööri:	Petri Kokkonen
Pihavastaava:	Marika Suotula
Alueisännöitsijä:	Ulla Puranen-Mashalla

Sidosryhmät:

Kaupunkikulttuuritoimiala (KAKU):

Koordinaattori yhteiset palvelut:	Harri Raita
Asiantuntija yhteiset palvelut:	Anita Ovaska
Kulttuurisen nuorisotyön esimies:	Vesa Peipinen (käyttäjien edustaja)
Nuorisotyön päällikkö:	Pekka Mäkelä

Työsuojeluvaltuutettu:	Elina Mehtonen (v. 2021)
------------------------	--------------------------

Kaupunginmuseo:

Rakennustutkija museopalvelut:	Anne Silanto
--------------------------------	--------------



Kulttuuritehdas Vernissa

Alustava tilaohjelma - syys 2021

Osoite: Tikkurilantie 36, Vantaa

Pinta-ala: 1 875 kem²

Selitys: Kahvila-ravintolan tilat ja keittiö (ulkoinen käyttäjä) RAV Salit (ja niiden toimintaan liittyvät tilat) YL
Hallinnon tilat, toimistotilat: tilaryhmä HK Teollisuushistorialliset tilat TEOL
Aputilat (portaot, aulat yms.) APT
Kiinteistön huolto ja siivous SIIV
Musiikkitilat, animaatio-opetustilat OPT
WC-tilat, sosiaalitilat: tilaryhmä SAN
Tekniset tilat: tilaryhmä TKN

Tilanumero	Tilanimi	Pinta-ala	Kerros	Tilaryhmä	Lisätiedot
00	Matala alustatila	4,38	Kellari	APT	hissiä kantavan palkin alle jäävä tila
01	Klubitila	69,90	Kellari	YL	
04	Siivoustila	4,50	Kellari	SIIV	+ siivoustilan varasto
05	LE-WC	6,43	Kellari	SAN	
05a	Laitetila	0,88	Kellari	TKN	sähkökaappi
06	Klubitilan tarjoilualue	10,00	Kellari	YL	baari-minikeittiö (allaspöytä)
013	Musiikkitila	28,00	Kellari	OPT	soittotila äänitykseen
014	Musiikkitila	28,00	Kellari	OPT	äänitystila
015	Musiikkitila	25,43	Kellari	OPT	bändiharjoitustila
016a	Käytävä	5,10	Kellari	APT	
016b	Tekninen tila	10,70	Kellari	TKN	Teknisen tilan kohdalla maanvastaisessa seinässä haitta-aineita. Tilaan sijoitetaan keittiön rasvanerotuskaivo ja kellarin pumppaamo.
016c	SPK	8,01	Kellari	TKN	Sähköpääkeskuksen kohdalla maanvastaisessa seinässä haitta-aineista (öljyhiilivety)
017	Porras K	4,02	Kellari	APT	
018	Käytävä	10,98	Kellari	APT	
019	Kylmä varasto	14,21	Kellari	APT	Kylmä varastotila
020	Portaikko	8,57	Kellari	APT	
021	Varasto	3,81	Kellari	APT	Lämmintä varastotilaa
022	Varasto	6,20	Kellari	APT	Tila vapautuu sähköpääkeskuksen käytöstä. Lämmintä varastotilaa.
023	Lämmönjakohuone	20,98	Kellari	TKN	sisältää talonvarasto
024	Varasto	12,93	Kellari	APT	Lämmintä varastotilaa
025	Käytävä	4,35	Kellari	APT	
026	Varasto	3,07	Kellari	APT	Lämmintä varastotilaa portaan alla
027	Kellari	62,38	Kellari	TEOL	Lämmittämätöntä, holvattua kellaritilaa, rakenteet mahdollisesti ainakin osittain 1800-luvun lopulta. Voimansiirtoon liittyvä laitteisto on säilytetty paikallaan.
028	Monttu	13,27	Kellari	TEOL	
030	Turbiinikammio	33,45	Kellari	TEOL	
031	Valtaremmi	13,28	Kellari	TEOL	
032	Vesikanaali	24,03	Kellari	TEOL	
033	Hissi koneh.	3,15	Kellari	TKN	
035	Hissikuilu	6,03	Kellari	TKN	

Kellarin tilat yhteensä	439,84	
-------------------------	--------	--

100a	Hissi	6,04	1. kerros	TKN	
100b	Tekninen kuilu	1,02	1. kerros	TKN	
101	Tuulikaappi	4,21	1. kerros	APT	
102	Aula	49,73	1. kerros	APT	
103-104	Aula	45,60	1. kerros	APT	sermi WC:tilojen edessä

103b	Laitetila	0,59	1. kerros	TKN	sähkökaappi
105	Tuulikaappi	4,79	1. kerros	APT	
106	Yleisö WC	1,50	1. kerros	SAN	Unisex WC
106a	Yleisö WC	1,50	1. kerros	SAN	Unisex WC
106b	Yleisö WC	1,50	1. kerros	SAN	Unisex WC
106c	Yleisö WC	1,50	1. kerros	SAN	Unisex WC
106d	Yleisö WC	1,50	1. kerros	SAN	Unisex WC
107	LE-WC	5,30	1. kerros	SAN	Unisex WC
108	Info	5,61	1. kerros	APT	
109a	Generaattori	9,15	1. kerros	TEOL	Tilassa museoitu generaattori. Laitteen peittävät rakenteet puretaan (lattia), laite valaistaan.
109b	RVL	1,51	1. kerros	TEOL	Tilassa on museoitua, Vernissatehtaan voimansiirtoon liittyvää laitteistoa, laite valaistaan.
110	Vernissasali	201,72	1. kerros	TEOL	
112	Voimala	25,72	1. kerros	TEOL	Tilassa on museoitua, Vernissatehtaan voimansiirtoon liittyvää laitteistoa, laite valaistaan.
113	Takahuone	30,33	1. kerros	YL	
114	Teatteritekn. työtila	12,28	1. kerros	YL	
115a	Vernissasalin varasto	32,70	1. kerros	YL	
115b	Laitetila	0,52	1. kerros	TKN	sähkökaappi
115c	Tekninen kuilu	0,82	1. kerros	TKN	
116	Porras C	13,28	1. kerros	APT	
117	Tuulikaappi	2,45	1. kerros	APT	
118	Siivoustila	1,71	1. kerros	SIIV	
119-120	Kahvila / ravintola	86,20	1. kerros	RAV	50 asiakaspaikkaa sisällä
121a	Keittiö	49,81	1. kerros	RAV	laajennetaan ravintolakäyttöön
121b	Laitetila	0,78	1. kerros	TKN	sähkökaappi
122	Pukuhuone	2,49	1. kerros	RAV	Keittiöhenkilökunnan sosiaalitila
123	WC	1,73	1. kerros	RAV	Keittiöhenkilökunnan wc-tila.
124	Yleisö WC	10,86	1. kerros	SAN	Unisex WC
133a	Käytävä	3,00	1. kerros	APT	
133b	Laitetila	0,67	1. kerros	TKN	sähkökaappi
134	Siivouskeskus	9,00	1. kerros	SIIV	
135a	Animaatiopaja	50,00	1. kerros	OPT	
135b	Äänitys	7,78	1. kerros	OPT	
135c	Animaatioeditointi	8,04	1. kerros	OPT	
141	Porras A	5,85	1. kerros	APT	
142	Porras K	7,44	1. kerros	APT	

1. kerroksen tilat yhteensä	706,23	
-----------------------------	--------	--

201	Aula	25,00	2. kerros	APT	
202	Tehdassali	153,05	2. kerros	YL	kTilaan on museoitu Vernissatehtaan aikaisia
205	Toimistotila	22,00	2. kerros	HK	Avotoimistotila 4:lle henkilölle, lasiseinät
205a	Vetäytimsitila	3,00	2. kerros	HK	Lasiseinät ja ovet, 1:lle henkilölle
206	IV-koneh.	79,08	2. kerros	TKN	
207	Tulostus alue	10,50	2. kerros	HK	Yhdistetty toimistotilaan
208a	Neuvotteluhuone	24,00	2. kerros	HK	Vanhasta parvista. Käytetään myös kuvatarkkaamoksi
209	Silta	8,38	2. kerros	YL	Vernissasalin yläosassa
210	Porras A	9,81	2. kerros	APT	
211	Eteinen	4,00	2. kerros	APT	käytävä
211a	Siivoustila	2,27	2. kerros	SIIV	

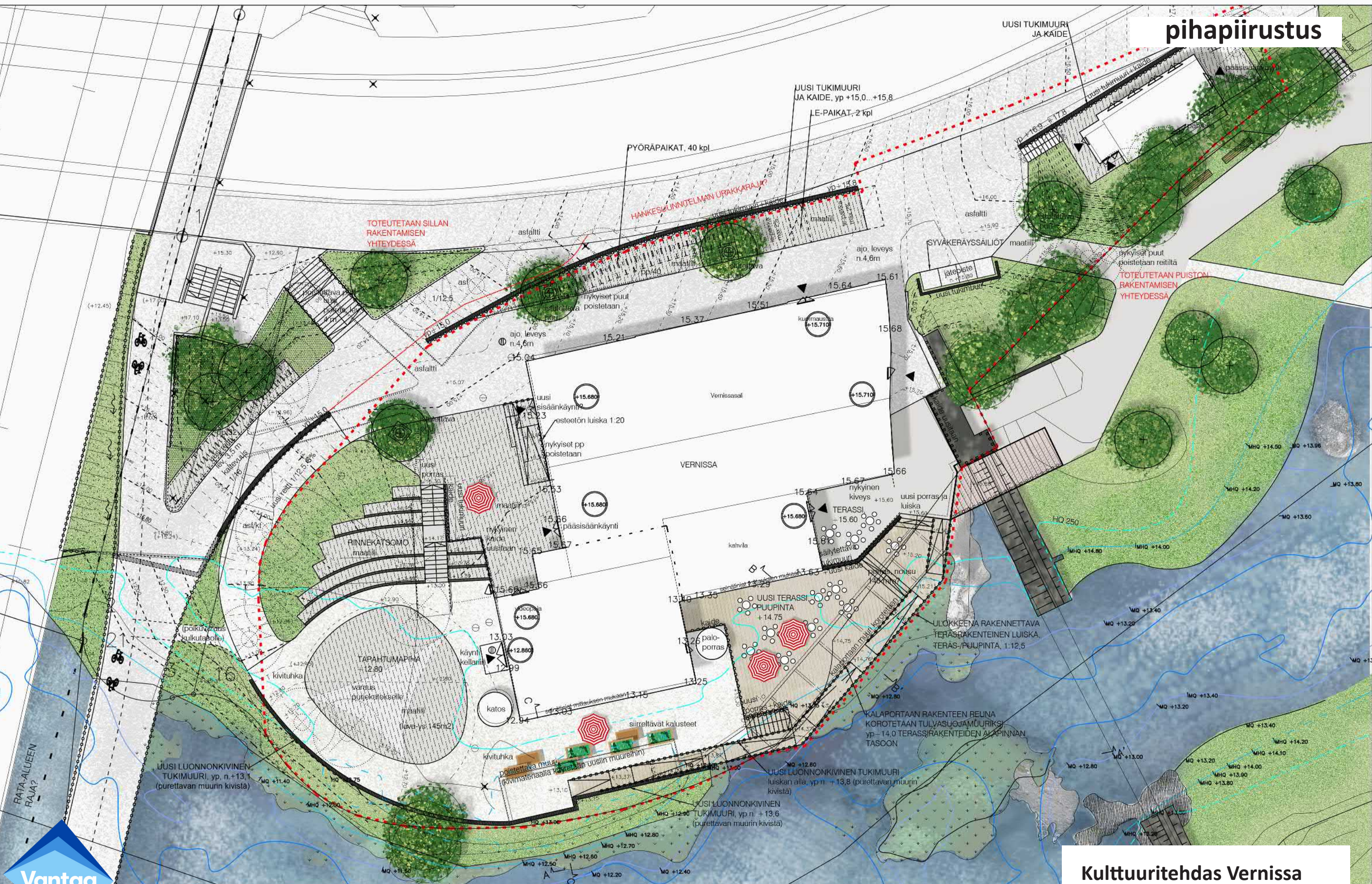
211b	Tekninen kuilu	0,23	2. kerros	TKN	
212-213	Taukotila	16,50	2. kerros	HK	Henkilökunnan taukotila. Kotikeittiön. Purettava: siirtoseinä ja ovi 213.
214	WC	1,50	2. kerros	SAN	Unisex WC
215	WC	1,50	2. kerros	SAN	Unisex WC
216	Kuvataidetila	51,00	2. kerros	OPT	Allaspöytä
217	Silta	9,95	2. kerros	YL	Vernissasalin yläosassa
218	Taiteilijatila	30,18	2. kerros	YL	Kampauspöytä kahdelle ja säilytyslokerikko
219	Porras C	11,30	2. kerros	APT	
220	Pukuhuone	5,48	2. kerros	SAN	Varustetaan pyykinpesukoneella ja kuivausrummulla
221	Eteinen	3,62	2. kerros	SAN	
222	WC	1,84	2. kerros	SAN	
223	Pukuhuone	4,07	2. kerros	SAN	
227	Taiteilijatila	23,06	2. kerros	YL	Kotikeittiö
227a	Siivoustila	2,00	2. kerros	SIIV	Pesu- ja taitelijatilojen siivoustila
228	Pesutila	4,63	2. kerros	SAN	
229	Sauna	4,04	2. kerros	SAN	
231	WC	1,80	2. kerros	SAN	

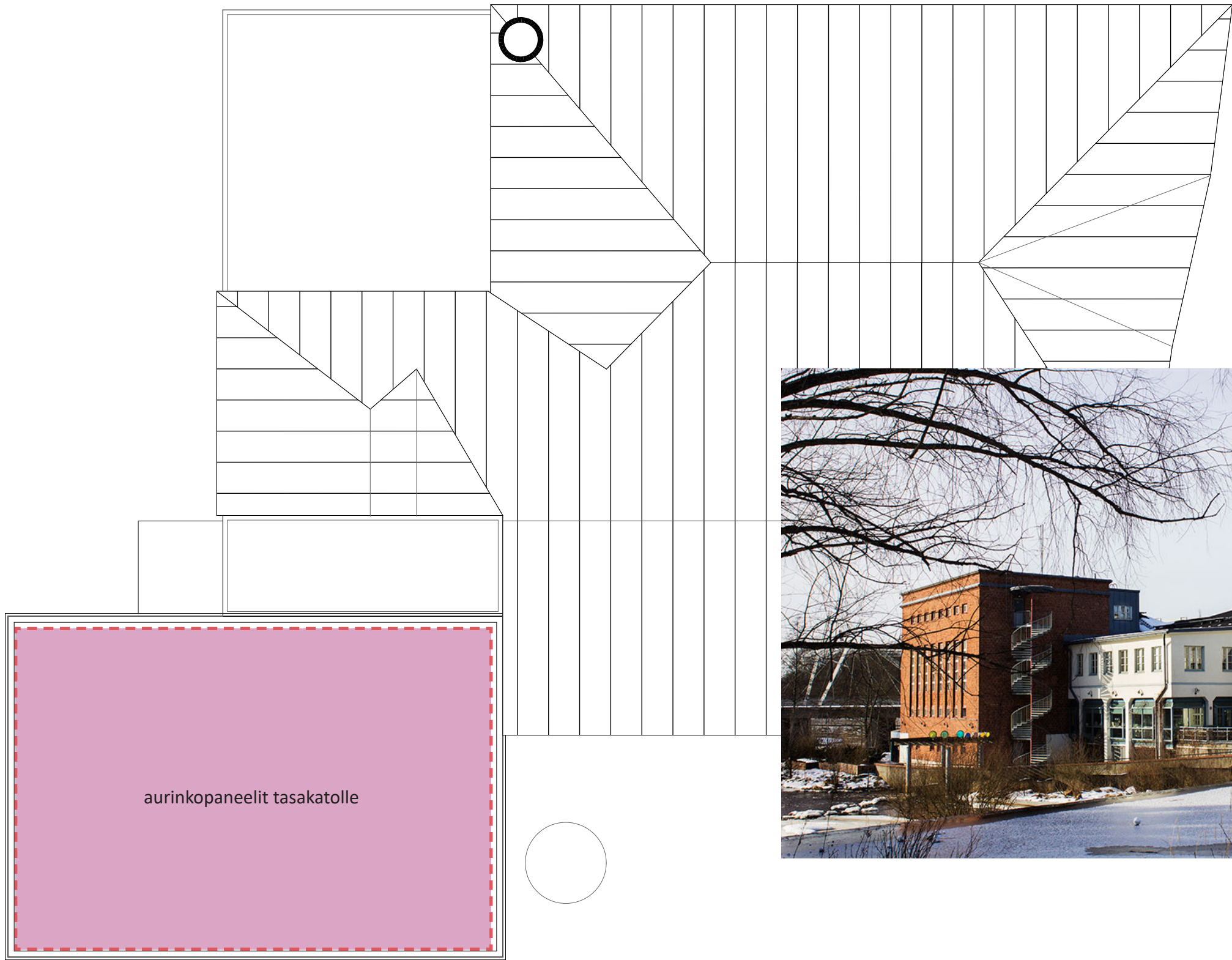
2. kerroksen tilat yhteensä	513,79	
-----------------------------	--------	--

301	Aula	14,20	3. kerros	APT	
302a	Vinssisali	116,46	3. kerros	YL	henkilömäärä max. 60
302b	Näyttelijät	17,64	3. kerros	YL	Tilaa käytetään ompelimona ja pukubarastona
302c	Varasto	8,70	3. kerros	YL	
302d	Yleisö WC	2,19	3. kerros	SAN	Unisex WC
303	Porras	2,80	3. kerros	APT	
308	Porras	2,55	3. kerros	APT	
310	Porras A	19,23	3. kerros	APT	
311	Ullakko	39,93	3. kerros	YL	Lämmintä, matalaa ullakkotilaa, jossa kulkee runsaasti IV-kanavia.
313	Porras C	9,75	3. kerros	APT	
314	Varasto	54,83	3. kerros	YL	Kylmää ullakkotilaa, käytetään varastona
315	Ullakko	258,43	3. kerros	YL	Kylmää ullakkotilaa, käytetään varastona

1. kerroksen tilat yhteensä	546,71	
-----------------------------	--------	--

pihapiirustus







PIIPUN LYHENTÄMINEN

HUOM!

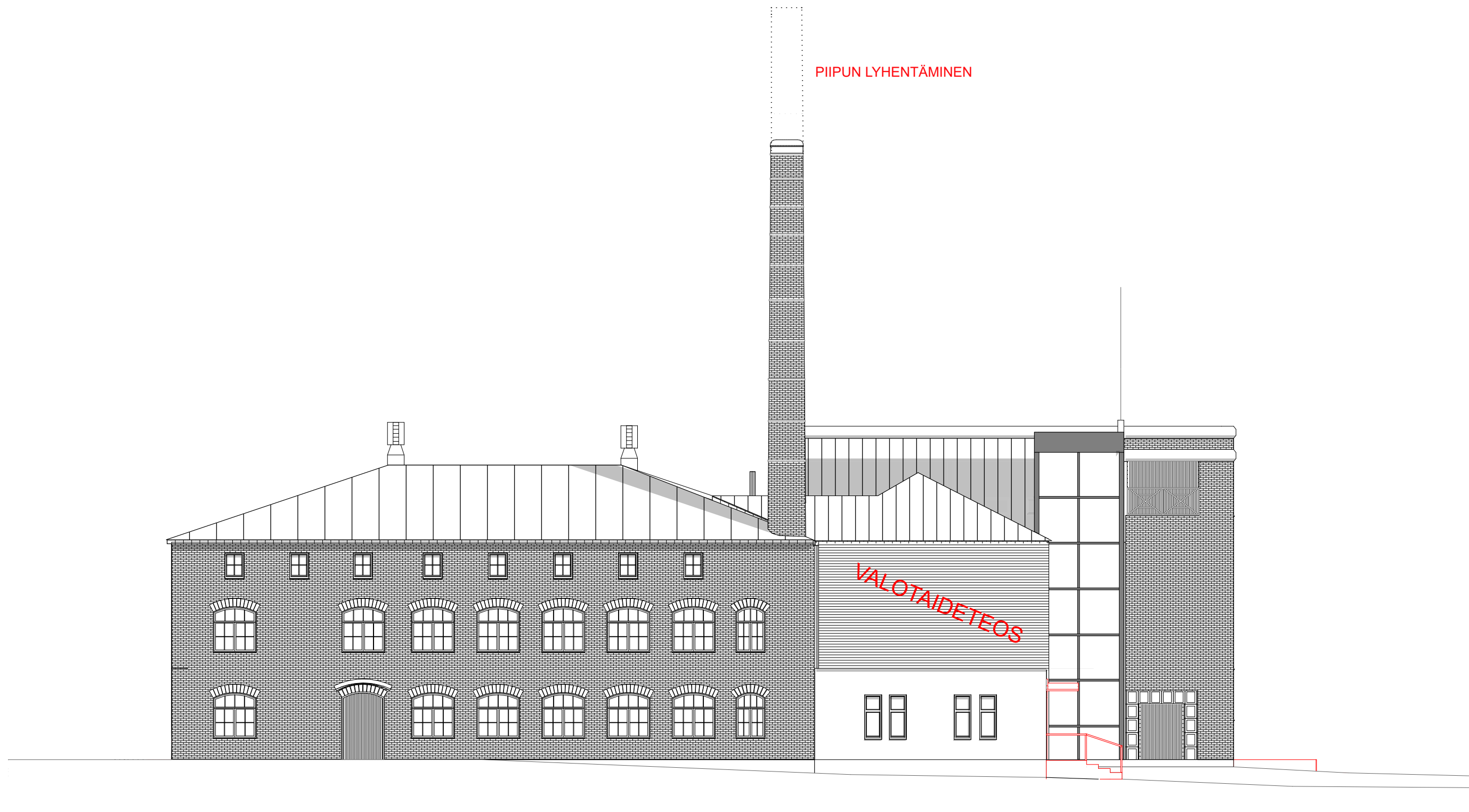
Piirustukset perustuvat rakennuksen vanhoihin pääpiirustuksiin, ei mittaustietoon!
Korkeusasemat päivitetty N2000 järjestelmään.

viherkatto?
aurinkopaneelia tasakatolle

keittiön ikkunat mahdollisesti
peitetään sisäpuolelta



keittiön rullakot ja huolto-
sisäänkäynti?



PIIPUN LYHENTÄMINEN



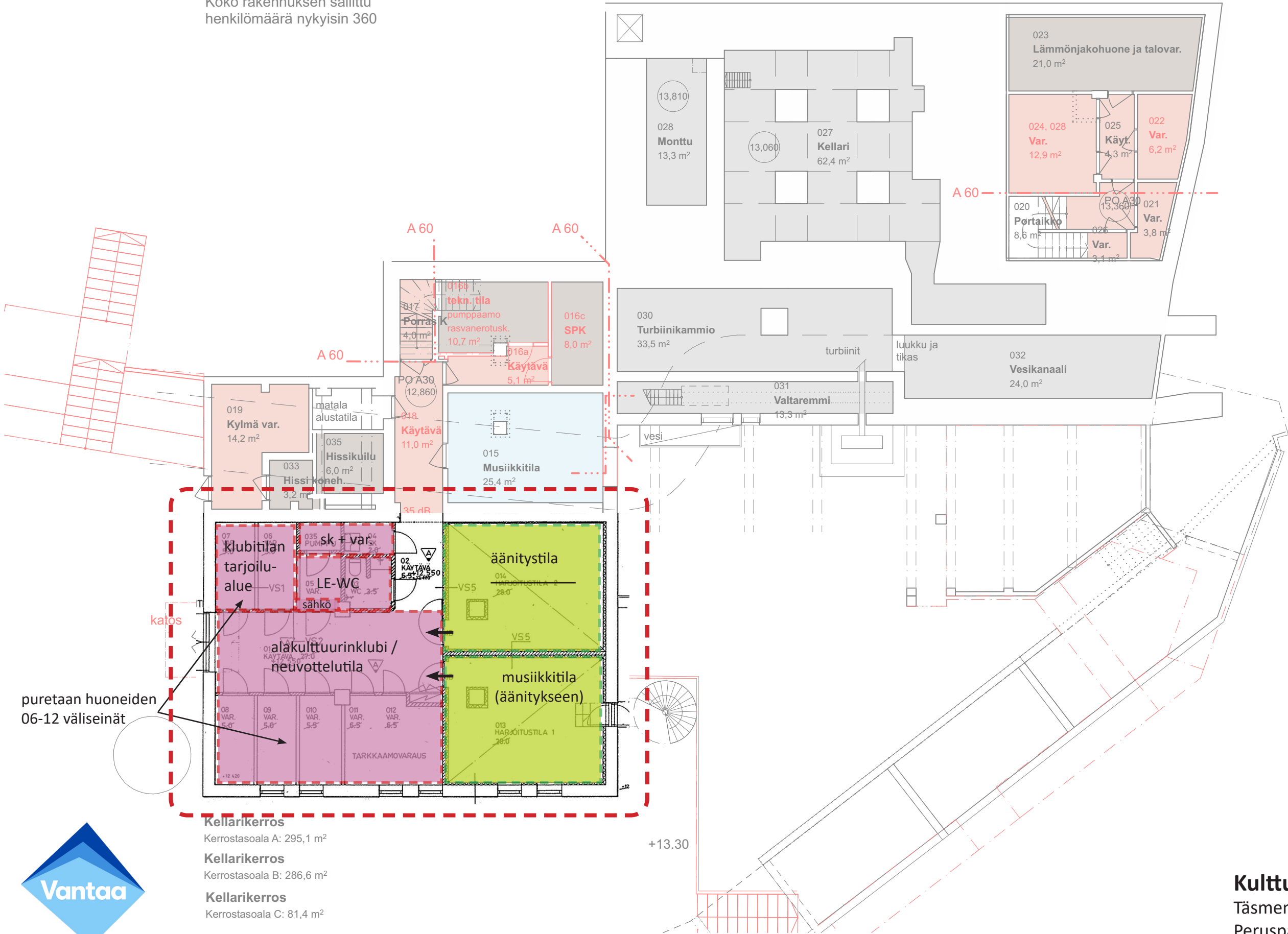


kellarikerros

HUOM!
Piirustukset perustuvat rakennuksen vanhoihin pääpiirustuksiin, ei mittaustietoon!
Korkeusasemat päivitetty N2000 järjestelmään.

Koko rakennuksen sallittu
henkilömäärä nykyisin 360

- Selitys:
- tilat jäävät olemassa olevan käytössä
 - tilat muutetaan uuteen käyttöön
 - muutosalue TS-HS:n asiakirjoista



Kulttuuritehdas Vernissa
Täsmennyksiä TS_HS tilakaavioista
Perusparannushanke
20211025

HUOM!

Piirustukset perustuvat rakennuksen vanhoihin pääpiirustuksiin, ei mittaustietoon!
Korkeusasemat päivitetty N2000 järjestelmään.

1. kerros

5 WC:t omiksi
huoneiksi + 1 LE-WC +
sermi niiden edessä

siirretään ppp

Selitys:

tilat jäävät
olemassa olevan
käytössä

tilat muutetaan
uuteen käyttöön

muutosalue
TS-HS:n
asiakirjoista

1. kerros

Kerrostasoala: 817,7 m²

Koko rakennuksen sallittu
henkilömäärä nykyisin 360

Kulttuuritehdas Vernissa
Täsmennyksiä TS_HS tilakaavioista
Perusparannushanke
20211025



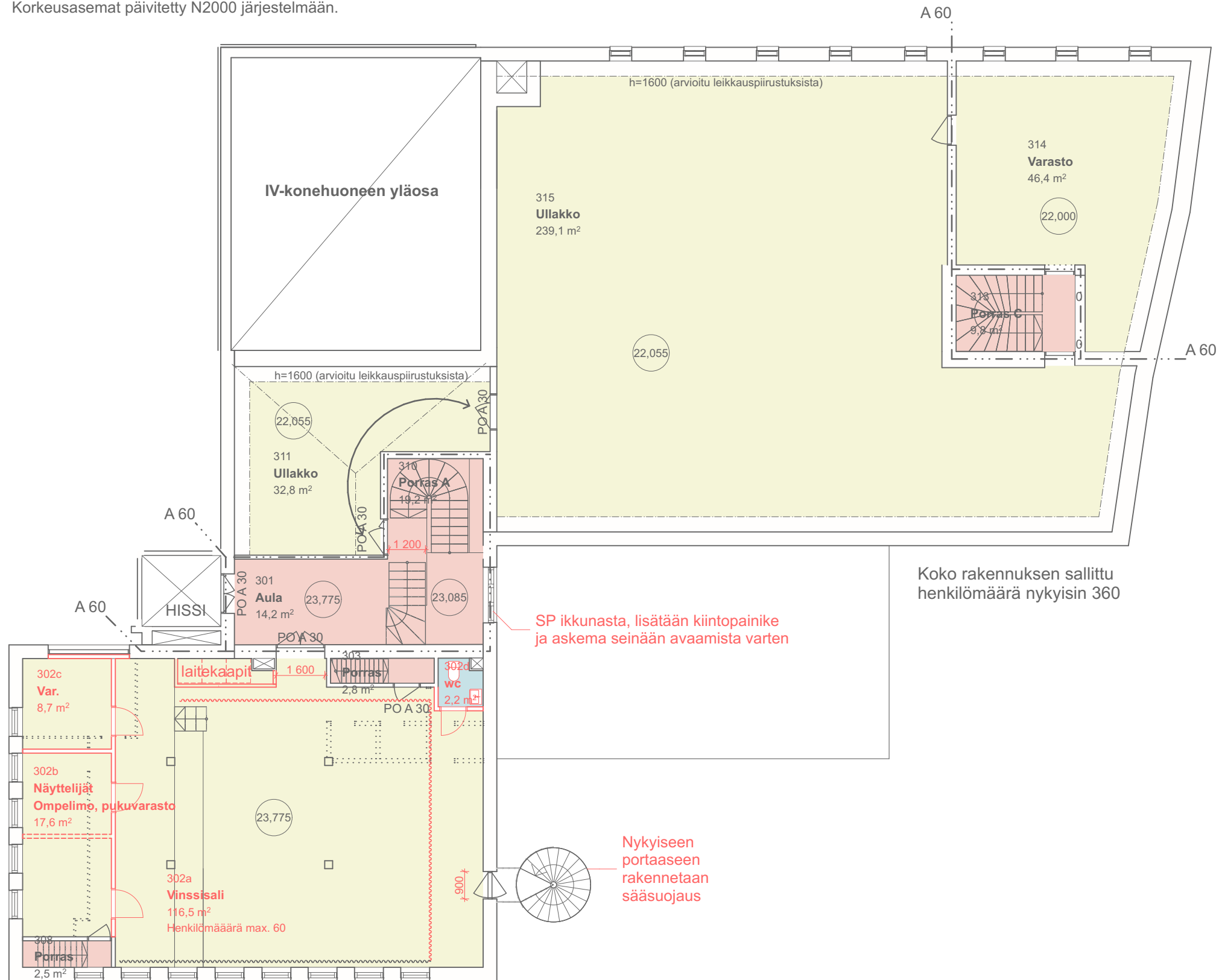
HUOM!
Piirustukset perustuvat rakennuksen vanhoihin pääpiirustuksiin, ei mittaustietoon!
Korkeusasemat päivitetty N2000 järjestelmään.



3. kerros

HUOM!

Piirustukset perustuvat rakennuksen vanhoihin pääpiirustuksiin, ei mittauksiin!
Korkeusasemat päivitetty N2000 järjestelmään.

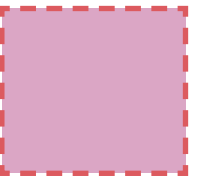


Selitys:

tilat jäävät
olemassa olevan
käytössä



tilat muutetaan
uuteen käyttöön



muutosalue
TS-HS:n
asiakirjoista



3. kerros

Kerrostasoala: 648,7 m²



Kulttuuritehdas Vernissa
Täsmennyksiä TS_HS tilakaavioista
Perusparannushanke
20211025

KULTTUURITEHDAS VERNISSAN PERUSKORJAUS

Tikkurilantie 36, 01300 Vantaa

Laajuustiedot :

bruttoala	2 770 brm2
hyötyala	1 761 hym2
huoneistoala	2 126 htm2
tilavuus	8 150 rm3
tehokkuusluku	1,57

Rakennuskustannukset	Yht.€	€/brm2	€/hym2	€/rm3
<u>Rakennuttajan kulut</u>	1 110 000	400,72	630,32	136,20
<u>Rakennustekniset työt</u> rakennusteknilliset työt - sis.pihatyöt	4 520 000	1 631,77	2 566,72	554,60
<u>LVI-työt</u>	690 000	249,10	391,82	84,66
<u>Sähkötyöt</u>	930 000	335,74	528,11	114,11
<u>Erillishankinnat</u>	120 000	43,32	68,14	14,72
Muutos- ja lisätyövaraus	740 000	267,15	420,22	90,80
TAVOITEHINTA (alv 0%)	8 110 000	2 927,80	4 605,34	995,09
TAVOITEHINTA (alv 24%)	10 056 400	3 630,47	5 710,62	1 233,91

Hintataso KL 112 (1/22)

Arvio sisältää:	- Vesikaton korjaus VE2 mukaisesti: vesikate, eristeet ja pellitykset uusitaan - Kuvataideluokan lisäys - Kellarin musiikkitilojen uudistaminen - Vernissasalin puulattian uusiminen - Haitta-aineselvitysten mukaiset betonijyrsinnät - Aurinkosähköpaneelit
-----------------	---

Arvio ei sisällä:	- Palokalustovarasto ja sen piha-alue sekä erillisvalaistus - Sprinkler, ei suunnitelmissa - Käyttäjähankinnat kuten näyttämötekniikka ja ensikertainen kalustaminen
-------------------	--

Suunnittelu ja hankepalvelut 11.2.2022

Petri Kokkonen
Kustannusinsinööri

11.2.2022

KULTTUURITEHDAS VERNISSAN PERUSKORJAUS

Hankkeen huoneistoala		2 126 htm2
Hankkeen jälleenhankinta-arvo		8 110 000 €
-hankkeen kustannukset (talousarviohint)	8 110 000	
-rakentamisen yksikköhinta huoneisto-m2	3 814,68	

ALUSTAVA VUOKRAKUSTANNUSLASKELMA ALV 0%

	€/a	€/htm2/a	€/htm2/kk
0 Yhteistehtävät	8929,20	4,20	0,35
1 Kiinteistönhoito ja valvonta sekä ulkoalueen hoito	37247,52	17,52	1,46
2 Lämpöhuolto	11735,52	5,52	0,46
3 Sähköhuolto	13266,24	6,24	0,52
4 Vesihuolto	11735,52	5,52	0,46
5 Erityislaitahuolto	1785,84	0,84	0,07
6 Siivous	0,00	0,00	0,00
7 Jätehuolto	8929,20	4,20	0,35
9 Kunnossapito	29593,92	13,92	1,16
0-9 Yhteensä	123 223	57,96	4,83

Pääomakustannukset:

Korjausvastike	3	243 300	114,44	9,54
Korko %	3	243 300	114,44	9,54
Pääomakustannukset yhteensä		486 600	228,89	19,07

Tontin vuokra	55 361	26,04	2,17
----------------------	---------------	--------------	-------------

Pääoma- ja ylläpitokustannukset yhteensä	665 184	312,89	26,07
---	----------------	---------------	--------------

Lopullinen vuokra määräytyy toteutuneiden kustannusten mukaan