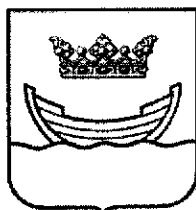


**HAAGAN PELASTUSASEMA
ASUNTOLAN MUUTOS TOIMISTOTILOIKSI
HANKESUUNNITELMA**



**HELSINGIN KAUPUNKI
PELASTUSLAITOS HKR-RAKENNUTTAJA
07.06.2007**

HAAGAN PELASTUSASEMA ASUNTOLAN MUUTOS TOIMISTOTILOIKSI

HANKESUUNNITELMA

TIEDOT HANKEESTA, TIIVISTELMÄ

Hankkeen nimi Haagan pelastusaseman asuntolan muutos toimistotiloiksi

Osoite Vanha Turun Maantie 2 00300 Helsinki

Sijainti Kaupunginosa 29, Haaga
Kortteli (YPA) 29084
Fonectan puhelinluettelon karttalehti 29, karttaruutu D3

Toiminta Pelastuslaitoksen toimistotyö

Laajuus	Bruttoala	685	brm2
	Huoneala	564	hym2
	Huoneistoala	496	htm2
	Kerrosala	472	kem2
	Tilavuus	1930	m3

Kaavassa merkitty rakennusoikeudeksi 500 kem2.
Rakennusoikeuteen laskettavat pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat
muutostöiden jälkeen yhteensä 472 kem2

Kustannusennuste

1 520 000 € (Alv 0 %), 1 854 000 (Alv 22 %)

RI 122,2 (4 / 2007)

THI 146,0 (4 / 2007)

Ajoitus

Suunnittelu vuoden 2007 aikana.

Rakentaminen vuoden 2008 aikana, valmis 12 / 2008

0 JOHDANTO

Haagan pelastusaseman yhteyteen valmistui vuonna 1961 asuntolarakennus palolaitoksen henkilökuntaa varten. Rakennuksessa on yhteensä kuusi huoneistoa, huoneistoala on 496 htm².

Pelastuslaitos tilasi HKR - Rakennuttajalta 2.5.2007 hankesuunnitelman asuntolarakennuksen muuttamisesta toimistokäyttöön.

Tilaaajaa on edustanut kiinteistöpäällikkö Keijo Mäki ja käyttäjää koordinaattori Anna Lindholm. Hankesuunnitelman ohjaamiseen on osallistunut lisäksi useita pelastuslaitoksen teknisen toimialan asiantuntijoita.

1 TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT

Pelastuslaitoksen palvelutasopäätöksen hyväksymisen myötä pelastuslaitos saa uusia vakansseja. Suurin osa uusista vakansseista tulee operatiiviselle osastolle, mutta myös toimistohenkilöstön määrä kasvaa nykyisestä, jolloin nykyisten toimistotyöpisteiden määrä ei ole riittävä. Tämän lisäksi Erottajan pelastusaseman peruskorjaus käynnistyy vuonna 2010, jota ennen asemalle työskentelevälle henkilöstölle on löydettävä korvaavat tilat.

Pelastuslaitos katsoo, että työsuhdeasuntojen tarjoaminen ei kuulu laitoksen tehtäviin, vaan se on järkevämpää hoitaa kiinteistöviraston kautta keskitetysti.

Asuntolarakennuksen muuttaminen toimistokäyttöön helpottaa nykyistä ja tulevaa tilaongelmaa merkittävästi.

2.1 TOIMINNAN KUVAUS

Rakennuksessa sijaitsee tällä hetkellä 6 asuntoa. Muutostöiden jälkeen se tarjoaa nykyaikaiset toimistotilat 17 henkilölle neuvottelu- ja sosiaalituloineen.

Työpisteet on jaettu muunneltavin väliseinin yhden hengen huoneiksi, mutta tarpeen vaatiessa voidaan tilat helposti muuntaa maisemakonttoriksi.

Liikkuvaa työtä tekeviä ja asiakkaita varten on pelastusaseman piha-alueella riittävästi pysäköintipaikkoja.

Ensimmäinen kerros suunnitellaan esteettömäksi, joka mahdollistaa esim. pyörätuolilla kulkevien asiakkaiden palvelemisen.

2.2 LAAJUUS JA TILAOHJELMA

2.2.1 Tilat nykyisin

Rakennus on toiminut tähän saakka pelastusaseman henkilökunnan asuntolana. Asuntolarakennuksessa on kaksi maanpäällistä asuin kerrosta ja yksi kellarikerros.

Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Antero Pernaja ja se on valmistunut 1960-luvun alussa. Rakennus on rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin alkuperäisessä asussaan.

Ikkunat on vaihdettu 1990-luvulla puu-alumiini-ikkunoiksi ja samalla ikkunoihin liittyvät asbestia sisältäneet mineriittilevyt on korvattu uusilla polymeeribetonilevyillä.

Vanhat akenteet selviävät yksityiskohtaisemmin kohdasta 2.2.4.

1.kerroksessa on neljä keittiöllä ja kylpyhuoneella varustettua asuinhuoneistoa joista yksi on yksiö ja kolme kaksioita.

2. kerroksessa on kaksi suurta parvekkeellista perheasuntoa.

Kellarikerroksessa sijaitsevat talon saunaosasto, pesutupa, askarteluhuone sekä varastotiloja. Kerroksen pohjoisosassa on laaja maapohjainen alustila jonka sivulta johtaa tekninen huoltotunneli pelastusasemalle.

2.2.2 Tilat hankkeen toteutumisen jälkeen

Asuntolarakennus muutetaan toimistotiloiksi pelastusaseman käyttöön.

Nykyiset asuinkerrokset muutetaan työ- ja neuvottelutiloiksi.

Kellarikerroksessa saunaosasto uusitaan ja lisäksi kerrokseen sijoitetaan tauko- ja neuvottelutilat sekä varastoja. Maapohjainen tila muutetaan teknisiksi tiloiksi

Yksityiskohtainen huoneohjelma käy ilmi liitteenä olevista tilaohjelmasta ja alustavista suunnitelmista.

2.2.3 Rakennustekniset työt

Rakennustekniset muutostyöt käyvät yksityiskohtaisemmin ilmi liitteenä olevista piirustuksista ja rakennustapaselostuksesta

Ulkopuoliset työt

Piha-alueelle sijoitetaan jäähdytyksen lauhduttimet sekä ilmanvaihdon tulo- ja poistoilmakanavat, joiden ympärille rakennetaan suojarakenteet. Lauhdutin sijoitetaan pelastusaseman jätekatoksen yhteyteen.

Ulkovarusteet uusitaan ja sisäänkäynti muutetaan esteettömäksi luiskaksi.

Kellarin ulkoporras kunnostetaan

Salaojitus uusitaan ja talon välittömän lähiympäristön nurmialueet ja päällystettyjen väylien pinnoitus uusitaan siltä osin kuin ne vaurioituvat kaivuutöiden yhteydessä.

Sisäpuoliset työt

Kaikki kevyet väliseinät, alakatot, ovet ja muut kevyet rakenteet sekä varusteet ja kiintokalusteet puretaan. Kaikki vanhat pintamateriaalit puretaan. Kantaviin seiniin ja huoneistojen välisiin seiniin puretaan aukkoja suunnitelmien osoittamassa laajuudessa.

Uudet rakenteet ja pintamateriaalit ilmenevät liitteenä olevista piirustuksista ja rakennustapaselostuksesta.

Teknisten tilojen sekä WC-, ja pesutilojen seinät tehdään kiviaineisina.

Toimistotilojen väliset seinät tehdään rankarakenteisina, levyverhoiltuina järjestelmäväliseininä, joita on mahdollisuus purkaa tarvittaessa. Työtilojen ja käytävien väliset seinät toteutetaan liukuovellisina lasiseininä

Vanhat kiviaineiset seinä- ja kattopinnat kunnostetaan tasoittamalla ja maalamalla.

1. ja 2. kerroksen käytävillä kauttaaltaan avattava puurima-alakatto.

Poistumistieportaan ovet uusitaan osastoiviksi lasioviksi. Oviaukkoja levennetään poistumistiemääräysten edellyttämällä tavalla. Kerrokset muodostavat omat palo-osastonsa ja lisäksi IV-konehuone sekä sähkö-, ja teletila osastoidaan erikseen.

Ulko-ovet maalaus-kunnostetaan

Ikkunat maalaus-kunnostetaan sisäpuolelta

Kalusteet ja varusteet uusitaan

Toimintojen sijoittuminen

Kellarikerros

Kaivamaton tila muutetaan teknisiksi tiloiksi, mikä lisää rakennuksen kokonaistilavuutta.

Saunaosasto uusitaan kokonaisuudessaan nykyisellä paikallaan. Pesuhuonetta laajennetaan ja rakennetaan uudet pukuhuoneet ja wc-tilat. Lisäksi kellarikerrokseen sijoitetaan keittiöllä varustettu taukotila ja neuvottelutila ja varastotiloja.

Taukotila voidaan eristää muista tiloista siirtoseinällä.

Neuvottelutila lasketaan pääkäyttötarkoituksen mukaisena tilana rakennusoikeuteen.

1. Kerros

Kerrokseen sijoitetaan 9 kpl erillisiä työhuoneita joista yksi toimii tarvittaessa myös neuvotteluhuoneena

1. kerros toteutetaan esteettömänä ja sinne sijoitetaan kaksi pyörätuolikäyttöön soveltuvaa wc-tilaa.

Sisäänkäynnin yhteyteen muodostetaan riittävän väljä eteisaula mahdollisen asiakaspalvelun tarpeita varten.

Neuvotteluhuoneena toimiva työhuone varustetaan minikeittiöllä.

2. Kerros

Kerrokseen sijoittuu 9 kpl erillisiä työhuoneita. Parvekkeelliset tilat (2kpl) toimivat tauko-, ja neuvottelutiloina.

Lisäksi kerrokseen rakennetaan uudet wc-tilat, keittiö sekä siivoustila.

Parvekkeiden pinnoitus ja vedeneristys uusitaan.

2.2.4 Rakennetekniikka

Rakenteellinen järjestelmä

Perustukset, kts. kohta 4.2.

Rakennuksen alapohjat ovat paikalla valettavia, ryömintätalalla varustettuja, kantavia teräsbetoni-laattoja.

Rakennuksen runko (kantavat seinät, pilarit, palkit, laatat) on tehty teräsbetonista paikalla valaen. Rakennuksen runko on jäykistetty paikalla valettujen teräsbetoniseiniä avulla. Myös porrassyöksyt sekä kerros- ja lepotasojen laatat ovat paikalla valettua teräsbetonia. Kantavien rakenteiden palonkestoluokka on R 60.

Osa rakennuksen julkisivuista on puhtaaksimuurattua tiiltä ja osa polymeeribetonilevyä. Osa julkisivuista on rapattuja. Ulkoseiniä sisäkuoret ovat kantavia, paikalla valettua teräsbetoniseiniä. Kellarin kantavan ulkoseinän sisäpuolella on kosteuden- ja lämmöneristys sekä verhomuoraus.

Kellarin lattian kantavan teräsbetonilaatan päälle on tehty kosteudeneristys (1-kertainen bitumisively), lämmöneristys (150 mm kevytsorabetonia) ja pintabetoni (40 mm:n teräsbetonilaatta). 1. kerroksen lattian pintabetonilaatan alla on käytetty lämmöneristeenä 50 / 100 / 150 mm tojax-levyä. 2. kerroksen lattiassa on käytetty ns. "uivaa" rakennetta, jossa pintabetonin (50 mm:n teräsbetonilaatta) alla on laakerointikerroksena lasikuitulevy. 2. kerroksen parvekkeiden lattiassa kantavan teräsbetonilaatan päälle on asennettu lämmöneristys (75 mm korkkia), 20 mm:n suojalaasti, vedeneristys (bitumihuopa + 2-kertainen bitumisively) sekä pintabetoni (40 mm:n teräsbetonilaatta).

Rakennuksen vesikattorakenne kantavan teräsbetonilaatan päällä on puurakenteinen ja tuuletettu. Vesikatteenä on konesaumattu sinkitty peltikate. Vesikatolla on ulkopuolinen vedenpoisto.

Rakennuksen ulkopuoliset korjaus- ja muutostyöt

Rakennuksen salaojitus kaivoineen uusitaan kokonaisuudessaan. Tämän johdosta perusmuurin vierustäyttö rakennuksen ympärillä poistetaan salaojitustason syvyyteen asti. Samassa yhteydessä kellarin ulkoseinät maanpinnan alapuolisilta osiltaan varustetaan ulkopuolisella veden- ja lämmöneristeellä (rak.tyytit KS1 ja KS2).

Piha-alueelle sijoitettavan lauhduttimen ja muiden mahdollisten ulkopuolisten rakenteiden perustukset tehdään teräsbetonirakenteisina laattaperustuksina, jotka perustetaan kuivakuorikerroksen varaan, salaojitetaan ja routaeristetään. Piha-alueelle tulevat ulkovarusteet ja ulkopuoliset rakenteet arkkitehtisuunnitelmien mukaan.

Putkijohdot ja kaapelit LVIS-suunnitelmien mukaan.

Rakennuksen ulkovaippa

Rakennuksen ulkovaippaan ei yleensä kohdisteta korjaus- eikä muutostöitä.

Sisäpuoliset tekniset korjaus- ja muutostyöt

Purkutyöt arkkitehti- ja LVIS-suunnitelmien mukaan.

Uudet tekniset tilat (iv-konehuone ja sähkötekniset tilat) sijoitetaan rakennuksen kellarin pohjoisosan kaivamattoman alueen kohdalle, jolloin kaivu alueella on ulotettava vähintään tasolle + 3,50. Sokkelipalkkien alapinta on noin tasolla + 4,20, joten kaivettaessa pohjoisseinän anturat tulevat näkyviin. Näin ollen kaivutyö on tehtävä samanaikaisesti ulkopuolisen kaivun kanssa. Teknisten tilojen uusi alapohjarakenne (AP1) on paikalla valettava maanvastainen, kantava teräsbetoninen laattapalkisto. Ulkoseinälinjoilla palkit sijaitsevat laatan yläpuolella, vanhan ulkoseinän sisäpuolella ja siirtävät näin ollen lattiakuormat vanhoille anturoille. Kantavan alapohjarakenteen alapuolelle asennetaan lämmöneriste.

Kellarin alapohjan alapuolinen tuulettumaton, 600... 1.000 mm:n korkuinen ryömintätila täytetään rakennetyypin AP 2 mukaisesti kevytsoralla, joka puhalletaan kantavan rakenteen alle lattiaan tehtyjen aukkojen kautta.

Kellarin iv-konehuoneen katon (1. kerroksen tuulikaapin kohdalle) teräsbetonilaattaan tehdään haalausaukko, noin 1.500 x 2.500 mm² laiteasennuksia varten. Aukko varustetaan teräsrakenteisella kannella, joka palosuojamaalataan palonkestoluokkaan REI60.

Välipohjalaattoihin tehdään LVIS-asennuksia varten reikiä arkkitehtipiirustuksissa esitettyihin paikkoihin.

Palkkeihin tehdään keskimmäisen kolmanneksen alueelle timanttikoralla poraamalla kaapeliasennuksia varten pyöreitä reikiä, joiden min. väli on k 600 mm ja max. koko vaihtelee Ø 100... 150 mm palkin korkeudesta riippuen. Reiät sijoitetaan siten, että niiden yläreuna on laatan alapinnan tasossa.

Kantaviin rakenteisiin tehtävät uudet aukot ja reiät voidaan pääosin tehdä ilman rakenteiden vahvistuksia.

2. kerroksen parvekkeiden lattiat vedeneristetään ≥ 2 mm:n paksuisella, pakkasenkestävällä polyuretaanielastomeerilla, jonka pinta karhennetaan, väri arkkitehtisuunnitelman mukainen.

Uudet väliseinät tehdään pääosin kevytrakenteisina levyseininä. Kellarin märkätilojen ei-kantavat seinät ovat muurattuja kevytsoraharkkoseiniä.

Pintamateriaalit ja -käsittelyt sekä märkien ja kosteiden tilojen vedeneristeet uusitaan pääosin. Materiaalien laatu ja työn laajuus on arkkitehtisuunnitelman mukainen.

2.2.5 LVI-tekniset työt

Rakennuksen lämmitysverkosto uusitaan kokonaisuudessaan.

Rakennuksen vesi- ja viemäriverkostot uusitaan kokonaisuudessaan.

Rakennuksen ilmanvaihtokonehuone sijoitetaan kellarikerrokseen. Ilmanvaihtokoneessa on suodatus, lämmöntalteenotto, lämmitys ja jäähdytys.

Jäteilma johdetaan rakennuksesta ulos pihalle sijoitettavalla painekanavalla. Ilman sisäänotto toteutetaan samalla tavoin.

WC-tiloilla ja portaalla on omat poistopuhaltimet.

1. ja 2. kerroksen työhuoneiden ilmanvaihto ja jäähdytys toteutetaan ns. ilmastointimoduuleilla. Poistoilmalaitteet ovat tavanomaisia yhteiskanavaventtiilejä. Toimistuhuoneissa on huonekohtainen lämpötilansäätö, johon liitetään myös lämmityspatteri.

Muiden tilojen ilmanvaihto toteutetaan tavanomaisilla sekoittavilla tulo- ja poistoilmalaitteilla jotka kanavoidaan.

Rakennukseen tulee nestejäähdytteinen vedenjäähdytyskoneikko. Jäähdytysvesiverkostoja on kaksi, ilmanvaihdon jäähdytysvesiverkosto ja huonejäähdytyslaitteiden jäähdytysvesiverkosto.

LVI-laitteita ohjataan ja säädetään kiinteistövalvontajärjestelmän alakeskuksista.

Rakennukseen asennetaan jauhesammuttimet, pikapalopostit sekä sammutuspeitteet viranomaisvaatimusten mukaan.

Muutostyöt on esitetty yksityiskohtaisemmin erillisessä LVI-teknisten töiden rakennustapaselostuksessa sekä liitteenä olevissa piirustuksissa.

2.2.6 Sähkötekniset työt

Kaikki rakennuksen nykyiset sähkötekniilliset laitteet ja järjestelmät puretaan.

Rakennukseen asennetaan nykyaikaisten toimistotilojen mukaiset sähkö- ja tietotekniikkajärjestelmät. Järjestelmien pistorasiat ja kaapelit asennetaan toimistohuoneissa ulkoseinille sijoitettaviin johtokanaviin. Muualla johtoteinä käytetään johtokanavien lisäksi kaapelihyllyjä.

Valituissa ratkaisuissa on huomioitu Pelastuslaitoksen erityisvaatimukset.

Rakennuksen sähkö- ja tietoliikennejärjestelmät liitetään Haagan pelastusaseman vastaaviin järjestelmiin. Järjestelmät on kuitenkin suunniteltu siten, että ne voidaan tarvittaessa irrottaa pelastusasemasta omiksi itsenäisiksi järjestelmiksi.

Valaisimien valolähteinä tullaan käyttämään energiaa vähän kuluttavia, mutta kuitenkin valotehokkuudeltaan hyviä lampputyyppejä. Valaisimien valinnassa tullaan huomioimaan häiriöttömälle näyttöpäätetyöskentelylle asetetut valotekniset vaatimukset.

Käyttökustannuksien optimoimiseksi toimistotilojen jäähdytys- ja valaistusjärjestelmiä ohjataan huonekohtaisesti läsnäolotunnistimin.

Rakennuksen murtosuojaus toteutetaan kuorisuojauksena, jota tarvittavilta osin täydennetään tilailmaisimin.

Rakennuksen muu talotekniikka sähköistetään ao. suunnitelmien mukaisesti.

Muutostyöt on esitetty yksityiskohtaisemmin erillisessä sähkötekniisten töiden rakennustapaselostuksessa sekä liitteenä olevissa johtotiepiirustuksissa.

3 HANKKEEN SIJAINTI

3.1. Sijainti

Asuntolarakennus sijaitsee Haagan kaupunginosassa, pelastusaseman korttelissa, tontin koilliskulmassa, Vanhan Turun Maantien ja Kauppalantien kulmassa.

3.2. Selvitys asemakaavasta

Voimassa oleva asemakaava nro 10505 on vahvistettu 29.3.1999.

Kortteli 29084 on varustettu merkinnällä YPA, pelastusaseman korttelialue.

Asuntolarakennus on varustettu suojelumerkinnällä sr-2

Asuntolarakennuksen rakennusoikeudeksi on kaavassa määritelty 500 kem²

3.3. Liikenneyhteydet

Liikennejärjestelyt säilyvät ennallaan. Tontin ajoneuvoliittymä on Kauppalantieltä. Vanhalta Turun Maantieltä on portin kautta kevyen liikenteen yhteys suoraan asuntolarakennuksen pääsisäänkäynnille.

3.4. Pysäköinti

Pelastusaseman nykyiseltä pysäköintialueelta voidaan osoittaa tarvittavat pysäköintipaikat toimistotilojen käyttöön.

3.5. Muut palvelut

Pelastusaseman nykyiset palvelut

3.6. Kunnallistekniikka

Asuntolarakennus liittyy kunnallisteknisiin verkkoihin. Uudet liittymät on selostettu LVI-tekniisten töiden kohdalla.

4 RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS

4.1. Kaavatilanne

Tontilla on voimassa oleva asemakaava kohdan 3.2. mukaisesti. Kaava mahdollistaa asuntolarakennuksen muutoksen toimistotiloiksi pelastusaseman käyttöön.

Kellarikerrokseen sijoitettavat pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat lisäävät käytettyä rakennusoikeutta, mutta suunnitelmista mitattuna se jää edelleen kaavassa sallitun rakennusoikeuden alle.

Tilastotietojen perusteella tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta.

4.2. Perustamisolosuhteet

Maanpinta olemassa olevan rakennuksen ympärillä vaihtelee tasolla + 5,50... + 6,55.

Rakennus on perustettu lyöntipaalujen varaan. Paalut ovat esijännitettäviä, tehdasvalmisteisia teräsbetonipaaluja, paalujen poikkileikkausala on 200 x 200 mm². Paalut on lyöty kovaan hietamoreeniin. Anturat on tehty teräsbetonista paikalla valaen.

Alkuperäinen salaojitus on noin tasolla + 2,5. Vanhat salaojaputket ovat tiiliputkia. Salaojitus kaivoineen uusitaan kokonaisuudessaan.

4.3. Tontin rakennuskelpoiseksi saattaminen

Kaavaillut muutostyöt ovat ensisijaisesti rakennuksen sisäpuolisia. Nykyisiä rakenteita puretaan suunnitelmien edellyttämässä laajuudessa. Piha-alueelta puretaan nykyiset leikkikenttävarusteet ja pyykinkuivausteline.

5 LAATUTASO

Asuntolan muutostyö suunnitellaan Helsingin kaupungin toimistotilojen normaalin laatutason mukaisesti, ottaen huomioon kestävän kehityksen tavoitteiden asettamat vaatimukset.

Ulkopuolisten rakenteiden toteutuksessa ja sijoittelussa tulee ottaa huomioon niiden esteettinen soveltuvuus suojeltuihin rakennuksiin nähden.

5.1. Toiminnallinen laatutaso

Tilat suunnitellaan toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisiksi, viihtyisiksi ja turvallisiksi sekä henkilökunnan että mahdollisten asiakkaiden kannalta.

1. Kerros toteutetaan esteettömänä ja asiakaspalvelun tarpeisiin sopivana.

Rakenteiden, materiaalien, kalusteiden ja varusteiden tulee olla toimintaan sopivia, kestäviä ja käyttökustannuksiltaan edullisia.

WC- ja märkätilat toteutetaan kivirakenteisina ja niiden lattiat ja seinät laatoitetaan kauttaaltaan. Vedenpoisto ja rakenteet suunnitellaan uusimpien vedeneristysnormien mukaisesti niin että kosteutta ei pääse siirtymään ympäröiviin rakenteisiin ja huonetiloihin.

Valaistus tehdään viihtyisäksi ja helppokäyttöiseksi sekä rakennukseen esteettisesti sopivaksi. Valaistuksen tulee olla muunneltavissa vuorokauden- ja vuodenaikojen mukaisesti.

Työtilat varustetaan huonekohtaisesti säädettävällä jäähdytyksellä. LVI-suunnitelmissa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänenvaimennukseen ja vedottomuuteen. Kanavat ja päätelaitteet tulee asentaa rakennukseen esteettisesti sopiviksi.

Toimistohuoneiden väliseinät toteutetaan järjestelmäväliseinällä, joka mahdollistaa myöhemmän muuntelun tilajaossa. Käytävien ja työtilojen väliset seinät ovat lasisia lattiasta kattoon.

Tilojen välisten ovien ja väliseinien tulee täyttää vaadittu ääneneristysvaatimus.

Käyttäjäturvallisuudesta tulee huolehtia. Kaikki lasiovet ja -seinät ovat turvalasia.

5.2. Tekninen laatutaso

Rakenne-, LVI-, ja sähkötekniikka ilmenee kohdista 2.2.4., 2.2.5. ja 2.2.6

6 RAKENNUSKUSTANNUKSET

HKR-Rakennuttajan laatima kustannusennuste ilman arvonlisäveroa on 1520000 € (2219 € / brm²), arvonlisäveroineen 1854000 € (2707 € / brm²), RI 122.2 (4 / 2007) ja THI 146.0 (4 / 2007).

Kustannusennuste perustuu rakennussuunnitelmiin ja rakennustapaselostuksiin. Kustannusarvio on liitteenä 1

7 AIKATAULU

Aikataulu on liitteenä 2.

Muutostöiden on tarkoitus käynnistyä talvella 2008. Rakentamisaika on arvioitu noin kymmeneksi kuukaudeksi. Valmistumistavoite on 12 / 2008.

8 RAHOITUSSUUNNITELMA

Pelastuslaitos varaa määrärahan hankkeen toteutukselle vuoden 2008 investointimäärärahoista.

9 KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ

Saneerattavan toimistotalon henkilömäärä ei muutu nykyisestä.

Muutostöiden jälkeinen pääomavuokra on 6999 € / kk eli 14.11 € / m² / kk. Huoneistoala on 496 htm².

Tarvittavat uudet kalusteet ja varusteet käyttäjä hankii erikseen irtaimen käyttöomaisuuden rahoituksella.

10 TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

Toteutus-, ja ylläpitovastuu on pelastuslaitoksella.

11 HANKESUUNNITTELURYHMÄ

Hankesuunnitelma on laadittu Helsingin kaupungin Pelastuslaitoksen sekä HKR-rakennuttajan yhteistyönä. Työryhmään ovat kuuluneet:

Pelastuslaitos

PL 112

00099 Helsingin kaupunki

Keijo Mäki	050-365 5519	keijo.maki@hel.fi
Anna Lindholm	310 31201	anna.lindholm@hel.fi
LVI-asiantuntija		
Kari Sirén	310 31120	kari.siren@hel.fi
Harto Åker (asukas)	310 31141	
Sähköasiantuntija		
Timo Väreluoto	310 31131	timo.vareluoto@hel.fi
Automatiikka-asiantuntija		
Harri Koskimäki	31031151	harri.koskimaki@hel.fi
Turvatekniikka		
Jukka Kallioniemi	310 31026	jukka.kallioniemi@hel.fi
ATK-asiantuntija		
Jukka Hokkanen	310 31011	jukka.hokkanen@hel.fi

HKR-Rakennuttaja

PL 1540

00099 Helsingin kaupunki

Sari Hildén	310 38499	sari.hilden@hel.fi
Olavi Salminen	050-559 2096	olavi.salminen@hel.fi
Kari Ahola	310 38299	kari.ahola@hel.fi
Toivo Sahlsten	050-559 2040	toivo.sahlsten@hel.fi
Hannu Melvas	310 38648	hannu.melvas@hel.fi
Heikki Turunen	310 39731	heikki.turunen@hel.fi

Arkkitehtisuunnittelu

Arkkitehdit Frondelius+Keppo+Salmenperä Oy

Ratakatu 19
00120 Helsinki
p. 278 8788 fax 278 8798 afks@afks.fi

Jari Frondelius 050-5897929 frondelius@afks.fi
Mikko Liski 278 8788 liski@afks.fi

Rakennesuunnittelu

Pöyry Civil Oy

Jaakonkatu 2
PL 52
01621 Vantaa

Pentti Leino 040-5273591 penttie.leino@poyry.com

LVI-suunnittelu

Ins.tsto Leo Maaskola Oy

Kari Virtanen 040-596 8610 kari.virtanen@maaskola.fi
Pekka Karjalainen

Sähkösuunnittelu

Sähköinsinööri-toimisto Forssell Oy

Toivo Myyrä 0400-765 617 toivo.myyra@foy.inet.fi

LIITTEET

- | | | |
|----|---|-----------------------|
| 1 | Kustannusarvio | |
| 2 | Aikataulu | |
| 3 | Tilaohjelma | |
| 4 | Asemakaavaote | |
| 5 | Muistio palaverista rakennusvalvonnan lupa-arkkitehdin kanssa | |
| 6 | ARK | Luonnospiirustukset |
| 7 | ARK ja RAK | Rakennustapaselostus |
| 8 | Rakennetyypit | |
| 9 | LVI | Rakennustapaselostus |
| 10 | S | Sähkötyötapaselostus |
| 11 | S | Johdintiepiirustukset |
| 12 | Salaojien kuvausraportti | |
| 13 | Asbestikartoitus | |
| 14 | Lausunto materiaalianalyysistä | |

HELSINGIN KAUPUNKI
RAKENNUSVIRASTO
HKR-Rakennuttaja

KUSTANNUSARVIO
Hankesuunnitelma

Haagan pel.as.toimistotilat.XLS

HAAGAN PELASTUSASEMA
Asuntolarakennuksen muutos toimistotiloiksi

25.5.2007

Hankenumero:		Projektinjohtaja:	H.Melvas
Hallintokunta:	Pel	Pääsuunnittelija:	Frondeius+Keppo+Salmenperä
Kortteli/osoite:	Vanha Turun maantie 2, 00300 HKI	Suunnitelmien päiväys:	11.5.2007 & 14.5.2007
BRM2:	685	Laatija:	T.Raulo
RM3:			

Indeksit:	Kausi	RI	THI
Hankesuunnitelma:	4/2007	122,2	146,0

	ALV 0 % €	€/brm2	ALV 22 % €	€/brm2
Rakennustekniset työt	822 000	1 200	1 002 840	1 464
LVI-tekniset työt	283 000	413	345 260	504
Sähkötekniset työt	177 000	258	215 940	315
	1 282 000	1 872	1 564 040	2 283
Taidehankinnat				
	1 282 000	1 872	1 564 040	2 283
Rakennuttajan kustannukset	238 000	347	289 960	423
YHTEENSÄ €	1 520 000	2 219	1 854 000	2 707

* sisältää hankesuunnitteluvaiheen kustannuksia 50 000 €, alv 0%

28.5.2007
pvm

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Toimistopäällikkö

Jakelu: XX

Tilaohjelma

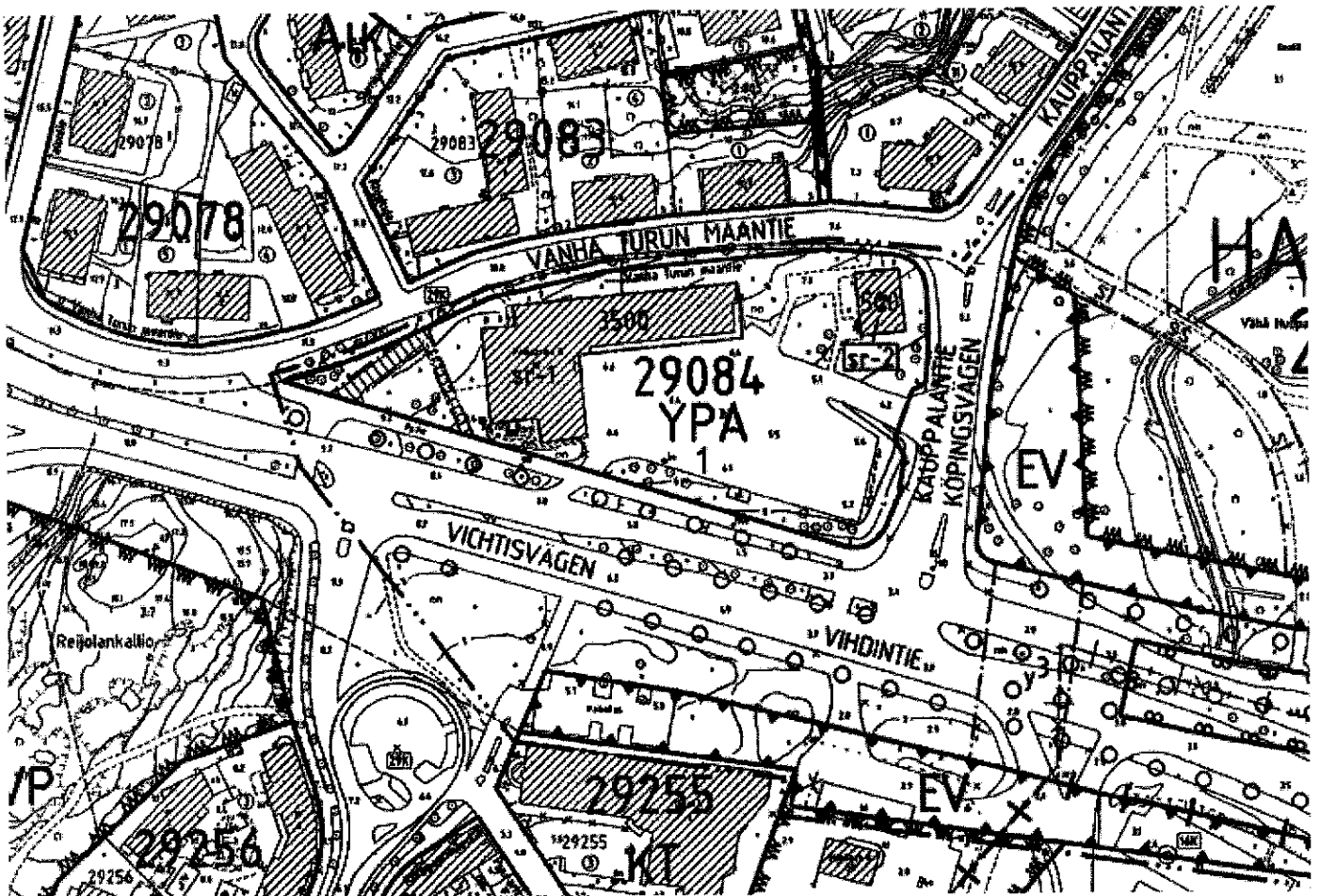
	Huonetila	Suunnitelmista mitattu hum ²
Kellarikerros	Porrashuone	6.6
	Eteinen	19.2
	Lomakevarasto	22.4
	Taukotila	20.5
	Neuvotteluhuone	19.8
	LE-WC	1.5
	LE-WC	1.5
	Pukuhuone	7.8
	Pukuhuone	4.4
	Pesuhuone	11.5
	Löylyhuone	4.3
	Yhteensä	119.5
	1. Kerros	Tuulikaappi
Porrashuone		21.2
Aula/Käytävä		38.1
Wc-tila		4.6
Wc-tila		4.6
Työhuone		14.8
Työhuone		9.4
Työhuone		9.5
Työhuone		14.8
Neuvottelu/Työhuone		15.5
Työhuone		14.1
Työhuone		9.5
Työhuone		9.4
Työhuone		15.2
Yhteensä	191.7	
2. Kerros	Porrashuone	15.4
	Aula	22.4
	WC	2.0
	WC	2.0
	Siivous	3.8
	Työhuone	9.5
	Työhuone	9.5
	Työhuone	10.1
	Työhuone	9.0
	Työhuone	15.5
	Tauko/ Neuvottelu	11.1
	Tauko/ Neuvottelu	10.5
	Aula (keittiö ja kopio/fax)	20.2
	Työhuone	13.7
	Työhuone	9.1
	Työhuone	9.1
	Työhuone	12.2
Yhteensä	185.1	
Tekniset tilat	Sähkökeskus (Kellari)	3.3
	Tele-, ATK-tila (Kellari)	5.0
	Tekninen käytävä (Kellari)	12.9
	IV-konehuone (Kellari)	45.5
	Ryhmäkeskukset (1. ja 2.krs)	1.0
	Yhteensä	67.7
Kaikki huonealat yhteensä:		564.0

HELSINKI

29. KAUPUNGINOSA HAAGA
KORTTELI 29084, KATU-,
LIIKENNE-, PUISTO- JA SUOJA-
VIHERALUEET
KAUPUNGINOSAN RAJA

HELSINGFORS

29 STADSDELEN HAGA
KVARTER 29084, GATU-
TRAFIK-, PARK- OCH SKYDDS-
GRÖNOMRÅDEN
STADSDELSGRÄNS



E:2000	
Helsingin kaupungin kaavoitusviraston kaavupäätöslausunna Helsingfors stads stadsplaneringskontors planläggningsavdelning	
alue/område:	Kartalla: Kartalla: 1.1997
G4 S4 T4 G5 S1 T1	Polkukortin lisäosa astuksen nro 652/1982 vastuualue Barkortin työt lisäosa nro 1/1982
nro/työ 2902b/97	25/2 1997 <i>Matti Aun</i> dipl.ins./dipl.lag. 11/83/1982 99

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKISUUNNITELUVIRASTO KAAVOITUSOSASTO	10505	14/8 1997	HELSINGFORS STADS STADSPLANERINGSKONTOR PLANLÄGGNINGSAVDELNINGEN
PIIRUSTUS BYTÖNS			NÄHTÄVÄNÄ/TIL. PÄSEENDE 10.-31.10.1997
LAATINUT UPPFÖRD AV	I. Lepistö, V. Silvo	PIIRITÄNYT RITAD AV	10.6.1998
KSJK STYRN	21.8.1997, Neutohtu 28.4.1998 Ksv XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		KVSTO/STGR 29.3.1999
			VAHVISTAMUT/PASTSTÄLLD

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

STADSPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER



Pelastussuojan korttelialue.



Puisto.



Lähi- ja virkistysalue, metsä.



Urheil- ja virkistyspalvelualue.



Kauttakulku- tai sisäänkäyntitie.



Rautatiealue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laajusten korttelialue.



Suojaverhoalue.



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



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Eri kaavamääräysten alusten alueosien välinen raja.



Ohjeellinen eri kaavamääräysten alusten alueosien välinen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.



Kaupunginosan nimi.



Korttelin numero.



Tontin numero.



Kadun tai yleisen tien nimi.



Rakennusokseja kerrosalanelämätiloissa.



Rakennusnumero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton talikkauskohdan ylin korkeusarvo.



Rakennusala.



Maanalainen tila yhdyskuntateknistä huoltoa varten.



Maanalainen ohjeellinen pääkatu. Väytin sijainti on likimääräinen.



Istutettava alueen osa.



Istutettava puurivi.



Katu.

Kvartersområde för räddningsstation.

Park.

Område för närrecreation, skog.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

Genomfarts- eller infartsväg.

Järnvägsområde.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

Skyddsgränsområde.

Linje 3 m utanför det planområde som fastställelsen gäller.

Stadsdelsgräns.

Kvarfarts-, kvartersdels- och områdesgräns.

Bestämmelsegräns.

Riktgivande bestämmelsegräns.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slöpas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvarternummer.

Tomtnummer.

Namn på gata eller allmän väg.

Byggnadsrit i kvadrater våningsyta.

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

Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och valfentak.

Byggnadsyta.

Utrymme för samhällsteknisk försörjning under markplanet.

Riktgivande huvudgata under jord. Trafikledens läge är ungefärligt.

Del av område som bör planteras.

Trädrad som bör planteras.

Gata.



Alueella oleva ajoyhteyks.

Körförbindelse inom området.



Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



Johtoa varten varattu alueen osa.

För ledning reserverad del av område.



Kaukolämpö-, vesijohto- tai viemäritunneli tai niitä palveleva huoltotunneli. Tunnelin kohdalla ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille vahinkoa.

Fjärrvärme-, vattenlednings- eller avloppstunnel eller tunnel för underhåll av dessa. Vid tunneln får grävnings- eller sprängningsarbeten inte utföras så, att tunneln skadas.



Rautatiealueen osa, jonka yli katu tai yleinen tie saadaan johtaa eri fasossa.

Del av järnvägsområde över vilket gata eller allmän väg får ledas i skilt plan.



Rautatiealueen osa, jonka oli katu saadaan johtaa eri fasossa.

Del av järnvägsområde under vilket gata får ledas i skilt plan.



Liikennealueen osa, jonka yli katu tai kevyen liikenteen väylä saadaan johtaa eri fasossa.

Del av trafikområde över vilket gata eller gång- och cykel- väg får ledas i skilt plan.



Liikennealueen osa, jonka alla katu tai kevyen liikenteen väylä saadaan johtaa eri fasossa.

Del av trafikområde under vilket gata eller gång- och cykel- väg får ledas i skilt plan.



Katualueen osa, jonka yli katu tai kevyen liikenteen väylä saadaan johtaa eri fasossa.

Del av gata över vilken gata eller gång- och cykel- väg får ledas i skilt plan.



Katualueen osa, jonka alla katu tai kevyen liikenteen väylä saadaan johtaa eri fasossa.

Del av gata under vilken gata eller gång- och cykel- väg får ledas i skilt plan.



Ajonauvoittymän likimääräinen sijainti.

Ungefärligt läge för utfart.



Meluista, joka tulee rakentaa katu-, liikenne- tai suojaverhoalueella yleisestään kadun tai tien parantamisen yhteydessä.

Bullerhinder, som skall byggas på gatu-, trafik- eller skyddsgrännsområde senast i samband med förbättring av gata eller väg.



2.5

Luku osoittaa esteen yläreunan likimääräisen korkeuden tienpinnasta.

Talet anger hindrets ungefärlig höjd för konstruktionens överkant.



Merkinnällä m-v esitetyllä välillä meluista on rakennettava maavallina ja merkinnällä m-k melukalteena.

Mellan befästningarna m-v bör bullerskyddet byggas som jordvall och mellan befästningarna m-k som bullerbarrärer.



Kauppapuiston ja Käpylän kortteleiken 871, 25003 ja 25072 edustalla maavallin kaivua tai liikennealueelta vastaan oleva puoli on rakennettava jyrkkänä luskana.

Jordvallens slänt mot gata eller trafikområde framför Köpingsparken och kvarteren 871, 25003 och 25072 i Kottby bör formas som en brant sluttning.



Rakennustaliteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siihen saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka hävölevät rakennuksen arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Arkitektonisk och kulturihistorisk värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas och där får inte heller utföras sådana reparations- eller ändringsarbeten, som fördrövar byggnadens värde eller stik. Ifall sådana åtgärder tidigare vidtagits i byggnaden, bör man i samband med reparations- eller ändringsarbeten sträva efter att byggnaden iständsätts på sådant sätt som väl anpassar sig till byggnadens stik.



Kaupunkiruvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siihen saa suorittaa sellaisia korjaus-, lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka hävölevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Stadsbildningsmässigt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas och där får inte heller utföras sådana reparations-, tillbyggnads- eller ändringsarbeten, som fördrövar fasadernas stik eller yttertakets grundform. Ifall sådana åtgärder tidigare vidtagits i byggnaden, bör man i samband med tillbyggnads- eller ändringsarbeten sträva efter att byggnaden iständsätts på sådant sätt som väl anpassar sig till byggnadens stik.



Suojaitava silta.

Bro som bör skyddas.



Suojaitava tie.

Väg som bör skyddas.



Merkintä osoittaa liikennealueen osan, jolla tie tulee rakentaa kaksikerroksiseksi.

Beteckningen anger del av trafikområde, på vilket vägen bör byggas i två plan.



Merkintä osoittaa liikennealueen osan, jolla tie saadaan rakentaa tunneliin. Tunnelin yläpuolinen alue on täysin maiseoittava Keskuspuiston luonteeseen soveltuvalla tavalla. Meluistettä ei täällä tarvita.

Beteckningen anger del av trafikområde, på vilket vägen får byggas i tunnel. Trafikområdet ovanpå tunneln bör i så fall landskapsplaneras på ett sätt som är enhetligt med Centralparkens karaktär.



Mikäli tie rakennetaan Keskuspuistossa silloin tulee silleen alus rakentaa ja maiseoittaa Keskuspuiston luonteeseen soveltuvalla tavalla.

Ifall vägen i Centralparken byggs som bro bör bronns underrede byggas och miljöplaneras på ett för Centralparkens karaktär lämpligt sätt.



Ne alueet, jotka vapautuvat katuaukiokäytöstä tulee kunnostaa yleisen tien rakentamisen yhteydessä.

De områden, som inte längre användas som gatuområde bör sättas i skick i samband med byggnad av den allmänna vägen.



Kortteiden 16740 Marmarholmintien puoleisella rajalla tulee rakentaa tukimuuri.

Stödmur bör byggas längs den del av kvarteret 16740 som gränsar till Mannerheimvägen.

3.5.2007

Muistio

Aika 3.5.2007 klo 11.30
Paikka Rakennusvalvontavirasto, Paula Roineen työhuone
Läsnä Paula Roine / RakVV
Mikko Liski / AFKS

Asia **Haagan pelastusaseman asuntolan muutos toimistotiloiksi.
Hankkeen alustava esittely alueen lupa-arkkitehdille.**

Esittelyn tarkoituksena oli selventää hankkeen tulevaa lupaprosessia sekä tuoda esille mahdollisia ongelmakohtia ja lisäselvityksiä vaativia seikkoja.

Asemakaavan (10505) todettiin olevan vuodelta 1999 jossa tontti on varustettu merkinnällä YPA, pelastusaseman korttelialue.

Asuntolarakennus on varustettu suojelumerkinnällä sr-2
Asuntolarakennuksen rakennusoikeudeksi on kaavaan merkitty 500 kerrosalaneliometriä
Tilastotiedon perusteella koko tontilla olisi käyttämätöntä rakennusoikeutta 176 m2

Mikko Liski esitteli hankkeen viimeisimmät pohjapiirrosluonnokset joiden perusteella keskusteltiin seuraavista seikoista:

- suojelumerkintä ei estä asuntolan muuttamista toimistotiloiksi
- myös sisäpuoliset muutokset tulisi tehdä talon hengen mukaisesti
- taloon ei välttämättä tarvitse sijoittaa hissiä tai nostinta, mikäli 1. kerros toteutetaan esteettömänä. Kerrokseen tulisi kuitenkin sijoittaa myös neuvotteluhuone ja mikäli tiloja käytetään myös asiakaspalveluun tulisi kerrosta myös väljentää nykyisestä. Myös toinen kerros vaikuttaa ahtaalta, etenkin asiakaspalvelukäyttöön.
- kellarin sijoitettavien tilojen kohdalla tulee ottaa huomioon, että pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat kellarissa lasketaan mukaan rakennusoikeuteen. Samoin tulee tarkistaa huonekorkeuden riittävyys.
- kaivamattoman tilan muutos IV-konehuoneeksi on rakennuksen tilavuutta kasvattava laajennustoimenpide, joka ei kuitenkaan sisälly rakennusoikeuteen.
- Jäähdytyksen lauhduttimen sekä tulo- ja poistoilmalaitteiden ulkoasu sekä sijoittelu tontilla tulee tehdä huolellisesti sovittaen ympäröiviin suojeltuihin rakennuksiin. Lisäksi laitteiden sijoittelussa tulee tarkistaa etäisyydet ympäröiviin katuihin. Ilman tarkempia suunnitelmia ei asiaan voida tässä vaiheessa ottaa vielä kantaa.
- Pihalla nyt oleva leikkikenttä- ja pyykkilinielue on mahdollista purkaa ja käyttää em. laitteiden sijoitteluun, mikäli sijoittaminen muualle ei ole mahdollista. Kuitenkin on syytä selvittää, onko leikkikentälle tarvetta asuntolakäytön loppumisen jälkeen.
- Poistumistiet vaativat lisäselvitystä. Nyt esitetty vain yksi osastoitu postumistie jolloin vaihtoehtoinen poistuminen tulee selvittää.

Mikko Liski

Arkkitehdit Frondelius + Keppo + Salmenperä Oy

Jakelu Paula Roine/ RakVV
Hannu Melvas / HKR
Keijo Mäki / Pelastuslaitos

ASEMAPIIRROS
ALUSTAVA LUONNOS 1:500

10.3 VANHA TURUN MAANTIE

9.2

7.6

LIUSKEKIVEYS UUSITTAAN

LEIKKIKENTTÄRAKENNETEIJÄ
PÄÄKÄRKUVAUSTELINE
PURETAAN

TULO- JA POISTÖILMÄTORNIIT

10.8

Pelastusasema k
38

6.6

6.6

6.4

6

7.2

6.3

II

UUSITTAVA
II ASFALTTI

JÄÄHDYTYKSEN
LAUHdutIN

PYSÄKÖINTI

P

29084

6.4

6.4

6.6

6.6

8.4

sp

kt

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

SALAOJA- JA
IV-KAIVANNOT
NURMETETAAN

SALAOJA- JA
NURMETETAAN

5.9

4.2

5.4

5.5

6.1

6

6.5

6.5

7.0

II

II

VIHDIN TIE

all

7.0

5.8

II

II

II

II

II

II

II

II

II

II

3.3

3.3

HAAKAN PELASTUSASEMA, ASUINRAKENNUS
HKK-Rakennuttaja

Arkkitehdit Frondelius + Keppö + Salmenperä Oy
30.05.2007

M

30

20

10

0

40

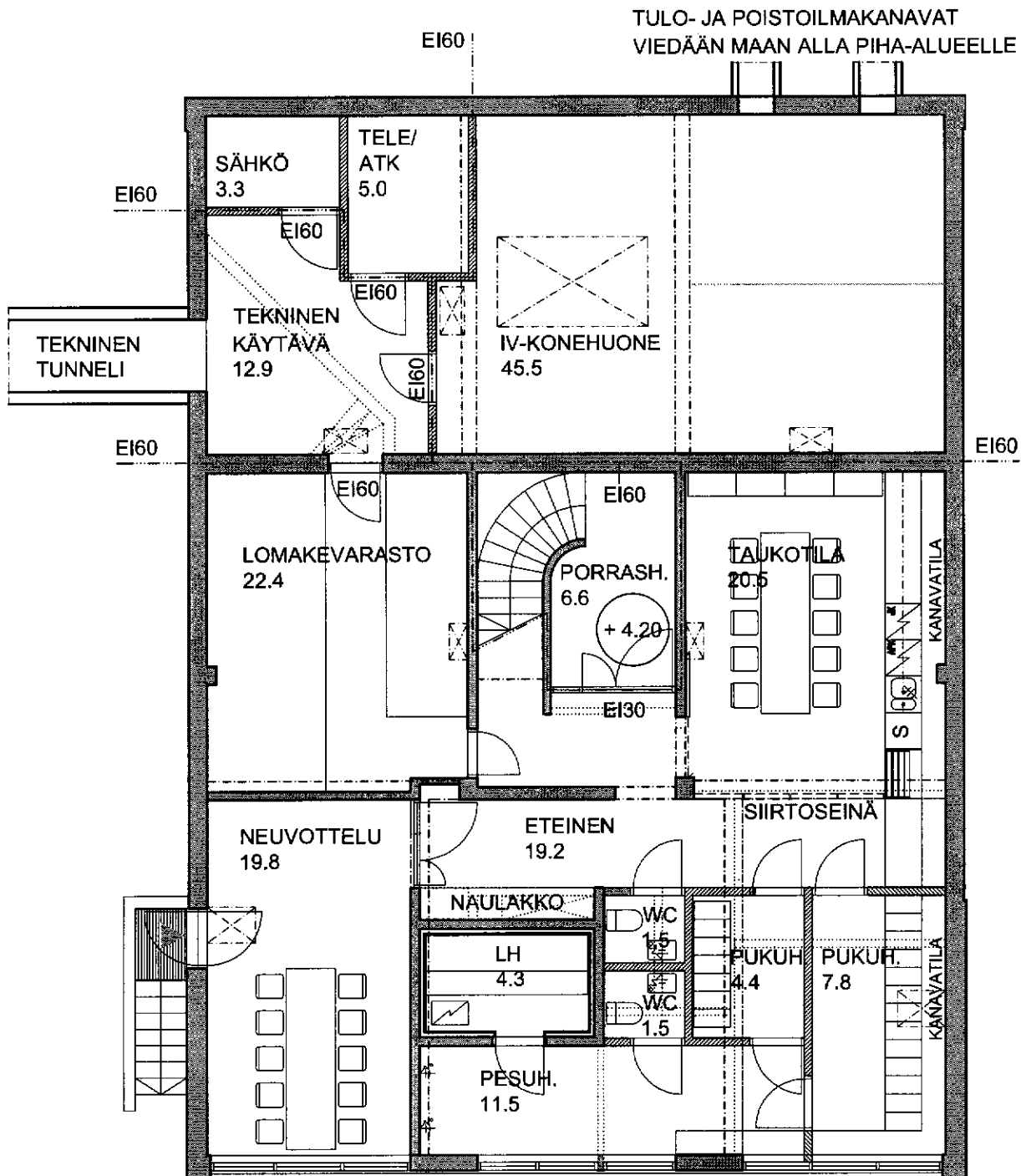
50

KAUPPALANTIE

3:

KELLARIKERROS

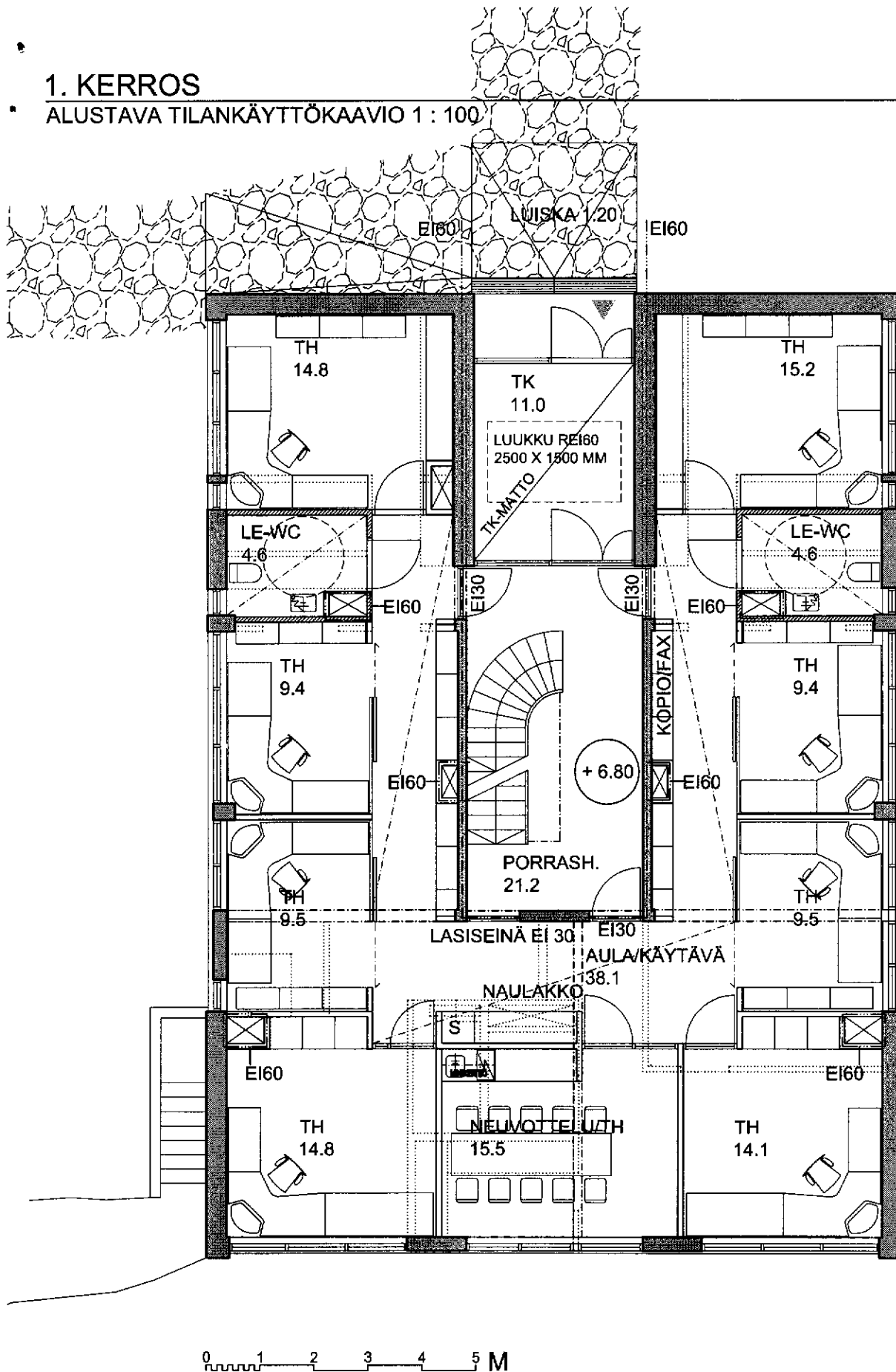
ALUSTAVA TILANKÄYTTÖKAAVIO 1 : 100



0 1 2 3 4 5 M

1. KERROS

ALUSTAVA TILANKÄYTTÖKAAVIO 1 : 100



2. KERROS

ALUSTAVA TILANKÄYTTÖKAAVIO 1 : 100

