

TILKANKATU 1

HANKESUUNNITELMA 9.6.2009

- 3. JA 4. KERROKSEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS
- KEHITYSVAMMAISTEN RYHMÄKODIKSI
- 1. KERROKSEN YHTEISTILOJEN KORJAUS

HELSINGIN KAUPUNGIN
SOSIAALIVIRASTO
HALLINTO- JA KEHITTÄMISKESKUS
TILAYKSIKKÖ

KIINTEISTÖ OY HELSINGIN PALVELUASUNNOT

Sisällysluettelo

1	3
YHTEENVETO	3
2	5
TYÖRYHMÄ	5
3	6
SIJAINTI	6
3.1 Selvitys asemakaavasta	6
3.2 Rakennuslupa-asiat	6
3.3 Piha-alue	6
4	7
HANKKEEN TARVE	7
4.1 Hankkeesta tehdyt päätökset	7
4.2 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys	7
5	8
TOIMINNAN KUVAUS	8
5.1 Toiminta nykyisin, toiminnan sisältö	8
5.2 Toiminta hankkeen toteutumisen jälkeen	8
6	9
HENKILÖKUNTA	9
7	10
TILAT JA HANKKEEN LAAJUUS	10
7.1 Nykytilanne	10
7.2 Uudet tilajärjestelyt ja tilaohjelma	10
8	11
RAKENNUKSEN TEKNINEN KUNTO JA KORJAUSSUUNNITELMA	11
8.1 Rakennuksen tekninen kunto	11
8.2 Korjaussuunnitelma, rakennustekniikka	12
8.3 Tilasuunnittelun pääratkaisut	12
8.4 Sähköjärjestelmät	13
8.5 LVIA-järjestelmät	13
9	13
ESTEETTÖMYYS	13
10	13
LAATUTASO	13
10.1 Toiminnallinen laatutaso	13
10.2 Tekninen laatutaso	14
10.3 Elinkaarilaskelma	14
11	14
RAKENTAMISKUSTANNUKSET	14
12	15
RAHOITUSSUUNNITELMA	15
13	15
KÄYTTÖTALOUS JA PERUSTAMISKULUT	15
14	16
TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT	16
15	16
AIKATAULU	16
16	16
VÄISTÖTILAT	16
17	16
LIITTEET	16

1

YHTEENVETO

Hankkeen nimi	Tilkankatu 1 / Pikku-Huopalahden asuintalo
Osoite	Tilkankatu 1, 00330 Helsinki
Sijainti	16. kaupunginosa, kortteli 16739 / tontti 6 Tontilla on voimassa oleva asemakaava.
Kiinteistön omistaja	Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot
Tontin omistaja	Helsingin kaupunki
Rakennusvuosi	1992
Rakennustyyppi	Kerrostalo, yhteensä kuusi kerrosta.
Laajuus	Koko rakennuksen laajuus: <u>3195</u> brm ² , 2214,5 htm ² , 9850 m ³
Kustannukset	HKR-Rakennuttajan laatima hankkeen kustannusarvio on: 2.500.000 € (alv 0 %), joka on 1129 €/htm ² , 783 €/brm ² 3.100.000 € (alv 22 %), joka on 1399 €/htm ² , 970 €/brm ²
Vuokravaikutus	Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen arvio vuokrasta vuonna 2011 (12 kk) on 370 000 € / vuosi (alv 0 %), <u>14</u> €/m ² /kk (alv 0 %).
Rahoitus	Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot on alustavasti hakenut hankkeelle Aran korkotukilainaa ja investointiavustusta.
Aikataulu	Alustavan aikataulun mukaisesti kohteen jatkosuunnittelu alkaa syksyllä 2009, rakennustyöt alkuvuodesta 2010 ja rakennus otetaan käyttöön vuonna 2011. <i>alkuvuodesta</i>
Perustamiskulut	Hankkeen perustamiskulut ovat <u>80 000 €</u> , alv 0 %.
Hankkeen perustelut	Hanke perustuu 27.5.2008 (§ 215) tehtyyn sosiaalilautakunnan päätökseen kehitysvammaisten yksilöllisen asumisen kehittämishankkeesta, (ASU-hanke). Kehittämishankkeen myötä nykyisille laitosasukkaille, lapsuudenkodeissaan asuville sekä laitoshiitoon jonottaville kehitysvammaisille henkilöille luodaan uusia yksilöllisiä asumisratkaisuvaihtoehtoja. Tilkankadun kehitysvammaisten ryhmäkodit sisältyvät sosiaaliviraston esitykseen vuosien 2010 – 2014 investointiohjelmaksi, sen vuokra- ja osakekohteisiin. Tilkankatu 1:n asuintalo on 13.12.2005 § 609 sosiaalilautakunnan päätöksellä vaiheittain päätetty muuttaa vanhusten palvelujen vastuualueen käytöstä aikuisten palvelujen vastuualueelle.

Nykytilanne

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat yhteistilat sekä kolme erillistä liiketilaa. Toisessa kerroksessa on kehitysvammaisten 5-hengen ryhmäkoti sekä neljä tukiasuntoa, joissa asuu kuusi tukiasukasta. Rakennuksessa on 3. – 6. kerroksissa tämän lisäksi itsenäisiä asuntoja yhteensä 28 kpl (1-2 h + tupa-keittiö). Näistä viisi on kehitysvammaisten tukiasuntoina ja 12 vanhusten asuntoina. Osa asunnoista on tällä hetkellä tyhjiä.

Toiminnalliset muutokset

Kolmannen ja neljännen kerroksen nykyisistä asunnoista muodostetaan uudet ohjatun asumisen ryhmäkodit. Ryhmäkotien asukkaat tulevat olemaan apua, ohjausta ja tukea tarvitsevia kehitysvammaisia henkilöitä, joille henkilökunnan läsnäolo on tarpeen aamuisin, iltaisin ja viikonloppuisin.

Henkilökunnan työ- ja sosiaalityöjä lisätään ja parannetaan. Koko rakennuksessa ohjaus- ja hoitohenkilökuntaa tulee suunnitelman mukaan olemaan 15 (14 ohjaajaa ja 1 keittäjä), eli mitoitus on 0.26, ilman tukiasukkaita 1.1.

Rakennuksen paloturvallisuustasoa kohotetaan asentamalla koko kiinteistöön nykyisiä liiketiloja lukuun ottamatta sprinkler- ja paloilmoinjärjestelmä. Turvallisuutta parannetaan lisäämällä uusi varapoistumistieporras pihan puolelle.

Hankkeen rakennustoimenpiteet kohdistuvat pääsääntöisesti ensimmäiseen, toiseen, kolmanteen ja neljäljanteen kerrokseen:

1. krs:
Talon ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvia yhteistiloja muutetaan paremmin tulevaa toimintaa tukeviksi.
Nykyistä jakelukeittiötä uusitaan ja laajennetaan, sauna- ja pesutiloja korjataan ja rakennetaan erillinen kuntoilutila, yhteistilojen yhteyteen rakennetaan kaksi inva-mitoitettua ja – varusteltua wc-tilaa.
2. krs:
Nykyisen ryhmäkodin keittiötilaa laajennetaan, ryhmäkotiin muodostetaan kodinhoitotila ja siivouskomero, ryhmäkodille lisätään erillinen toimistotila ja henkilökunnalle muodostetaan tarvittavat tauko- ja sosiaalityilat.
3. ja 4. krs:
Muutetaan kehitysvammaisten ryhmäkodiksi.
5. ja 6. krs:
Ei toiminnallisia muutostarpeita, lukuun ottamatta käytävään liittyvää työ-/oleskelutilaa.

Asuntomuutokset

Asuntotyyppi	tuleva toiminta	
	2008	2011
Itsenäiset asunnot	32 asuntoa	16 asuntoa
Ryhmäkodit	1 ryhmäkoti 2.krs.= 5 asukaspaikkaa	1 ryhmäkoti 2.krs.= 5 asukaspaikkaa 1 ryhmäkoti 3.krs.= 9 asukaspaikkaa 1 ryhmäkoti 4.krs.= 9 asukaspaikkaa

Uudet ryhmäkodit (3. ja 4.kerros) muodostuvat itsenäisistä asunnoista, joissa on oma hygieniatila ja keittiövaraus. Uusissa ryhmäkoteissa on kummassakin yhdeksän asuntoa. Ryhmäkoteihin tulee asukkaiden omien asuntojen lisäksi yhteistilaksi keittiö ja ruokailu-/oleskelutila, kodinhoitotila, varasto- ja siivoustilat sekä henkilökunnan tilat.

2

TYÖRYHMÄ

Hankesuunnitelma on laadittu sosiaaliviraston ja Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen yhteistyönä. Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot on toiminut konsulttityön tilaajana.

Hankesuunnittelutyöryhmän kokoonpano:

Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot
Tarja Närvänen, toimitusjohtaja

Sosiaalivirasto/hake/tilayksikkö
Kaarina Rötsä, arkkitehti

Sosiaalivirasto/aikuisten palvelujen vastuualue
Kristiina Räihä, asumispalvelupäällikkö

Pikku-Huopalahden asuintalo
Pirjo Sjölund, Tilkan asuntola
Jarmo-Ahti Karppinen, Mäkikallion ryhmäkoti

Arkkitehtitoimisto ARKVE Oy, arkkitehtisuunnittelu
Marja Utriainen, arkkitehti

Finnmap Consulting Oy, rakennesuunnittelu
Raili Savolainen, rakennesuunnittelija

Insinööritoimisto Reijo Patronen, LVI-suunnittelu
Kari Koskinen, LVI-suunnittelija

Sähköinsinööritoimisto Stacon Oy, sähkösuunnittelu
Micael Wickström, sähkösuunnittelija

Lisäksi hankesuunnitelman laadintaan ovat osallistuneet:

HKR-rakennuttaja
Eira Kaskela, kustannuslaskija
Pirjo Pajarinen, laitoskeittiösuunnittelija

3

SIJAINTI

3.1 Selvitys asemakaavasta

Tontilla on voimassa oleva asemakaava. Tontti on kaavoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi kaavamerkinnällä AK. Nyt taloon suunniteltu toiminta on asemakaavan määräysten mukaista toimintaa. Tehtyjen selvitysten mukaan poikkeamat kaavan edellyttämistä autopaikoista sekä pienet poikkeamat kaavan sallimista kerrosaloista hyväksytään, koska kuitenkin pysytään olemassa olevan rakennuksen massan sisällä.

Rakennusoikeus on 2200 k-m² + k300 liike- ja toimistotiloja varten.

3.2 Rakennuslupa-asiat

Hanke vaatii rakennusluvan. Rakennusluvan hakee Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot.

Hankesuunnitteluvaiheessa on neuvoteltu Pelastuslaitoksen, Rakennusvalvontaviraston sekä Kaupunkisuunnitteluviraston kanssa hankkeesta.

3.3 Piha-alue

Pihalla on autopaikat henkilökunnalle ja vieraille. Lisäksi saattoliikennettä varten on tilaa pääoven edessä.

Pihan puolelta on järjestetty esteetön kulku rakennukseen.

4

HANKKEEN TARVE

4.1

Hankkeesta tehdyt päätökset

Tilkankatu 1:n asuintalo on 13.12.2005 § 609 sosiaalilautakunnan päätöksellä vaiheittain päätetty muuttaa vanhusten palvelujen vastuualueen käytöstä aikuisten palvelujen vastuualueelle.

Helsingin kaupungin sosiaalivirasto toteuttaa vuosina 2007 - 2017 kehitysvammaisten henkilöiden yksilöllisen asumisen kehittämissuunnitelman (ASU-hanke, sosiaalilautakunta 27.5.2008 § 215). Hankkeen tavoitteena on aikaansaada toimiva palvelukokonaisuus kehitysvammaisten henkilöiden asumiseen ja päivittäisiin toimintoihin. Hankkeen myötä luovutaan mm. Killinmäen ja Sofianlehdon laitospaikkojen peruskorjauksista ja siirretään yksiköiden toiminta uusiin perustettaviin pienryhmäkoteihin. Lisäksi luodaan asumisen vaihtoehtoja laitoshoidon jonottaville ja lapsuudenkodeissaan asumispalveluihin jonottaville henkilöille.

Tilkankadun kehitysvammaisten ryhmäkotien hanke sisältyy sosiaaliviraston esitykseen kiinteistöviraston kokoamaan investointiohjelman ulkopuolisten toteutukseen tulevista vuokra- ja osakekohteista vuosille 2010 – 2014.

Helsingin kaupungin sosiaaliviraston työsuojelutoimikunta on 25.5.2009 kokouksessaan käsitellyt ja hyväksynyt kohteen luonnospäätökset.

Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen hallitus on kokouksessaan 11.6.2009 omalta osaltaan hyväksynyt Tilkankatu 1:n hankesuunnitelman.

4.2

Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Hankkeen tarkoituksena on peruskorjata Tilkankatu 1:n 1., 2., 3. ja 4.kerroksen tilat. Samalla ajanmukaistetaan rakennuksen paloturvallisuutta. Muutostöillä parannetaan asukasturvallisuutta ja asumisympäristöä.

Tällä hetkellä suurin tarve on kehitysvammaisten ryhmäkotiasumisesta, mutta myös yksittäisiä kehitysvammaisille sopivia itsenäisiä asuntoja ja palveluasuntoja tarvitaan.

Tilkankatu 1:n kolmannen ja neljännen kerrosten ryhmäkotien käyttöönotto lisää kehitysvammaisten ohjatun asumisen paikkamäärää 18 paikalla. Aasukkaat tulevat jonosta ja nykyisistä asuolosuhteiltaan puutteellisista ryhmäkodeista.

5

TOIMINNAN KUVAUS

5.1

Toiminta nykyisin, toiminnan sisältö

Pikku-Huopalahden asuintalossa on 32 asuntoa ja toisessa kerroksessa yksi kehitysvammaisten 5-hengen ryhmäkoti. Talossa asuu tällä hetkellä sekä kehitysvammaisia että vanhuksia. Talossa ei ole yövalvontaa, vaan henkilökuntaa on paikalla aamulla, illalla ja viikonloppuisin. Ohjatussa asumisessa asukkaiden toimintakyky on melko hyvä ja heillä on riittävät taidot hälyttää yöaikana apua puhelimitse päivystävältä yöhoitajalta. Päivisin asukkaat käyvät työssä tai työ- ja päivätoiminnassa.

Tukiasumisessa kehitysvammaisen henkilön toimintakyky on niin hyvä, että hän tarvitsee tukea ja ohjausta vain joissakin asioissa, esim. kodinhoidossa tai raha-asioiden hoidossa. Päivisin asukkaat käyvät työssä tai työ- ja päivätoiminnoissa. Tarvitsemansa tuen kehitysvammaisen henkilö saa ryhmäkodin henkilökunnalta tai ns. päämiesmallin mukaan omalta avustajaltaan. Kehitysvammaisten henkilöiden asumisen tavoitteena on mahdollisimman itsenäinen ja yksilöllinen asuminen.

5.2

Toiminta hankkeen toteutumisen jälkeen

Kolmannen ja neljännen kerroksen entisistä asunnoista peruskorjataan uudet kehitysvammaisten ohjatun asumisen ryhmäkodit. Ryhmäkodeissa tulee olemaan yhden hengen asuntoja, joissa on oma wc-hygieniatila ja keittiövaraus. Kaikissa asunnoissa varaudutaan asukkaiden hoitamiseen ja avustamiseen. Ryhmäkotiin tulee asukkaiden omien asuntojen lisäksi yhteistilaksi keittiö ja ruokailu-/oleskelutila sekä kodinhoitotila, varasto- ja siivoustilat sekä henkilökunnan tilat. Kerroksissa sijaitsevat asuntokohtaiset, vajaassa käytössä olevat säilytystilat korvataan pienimmillä varastoilla ja yhteisvarastoilla.

Liikuntatila

Liikunta ja fyysinen aktiivisuus on tärkeää kehitysvammaisten terveyden, toimintakyvyn ja hyvinvoinnin kannalta. Ensimmäiseen kerrokseen saadaan talon asukkaita palveleva kuntoilutila saunaosaston läheisyydestä, nykyisen ulkoiluvaraston tiloista.

Saunaosasto

Saunaosaston toinen pesu- ja pukuhuone muutetaan yhteiseksi saunatuvaksi/oleskelutilaksi. Saunatuvasta järjestetään yhteys terrassille.

Pesutupa
Pesutupa säilyy paikoillaan. Kuivaushuone poistetaan tarpeettomana.

6

HENKILÖKUNTA

Henkilökunnan määrässä ja rakenteessa huomioidaan kehitysvammaisten asukkaiden avun, ohjauksen ja tuen tarve. Henkilökunnan työskentelyolosuhteisiin sekä työ- ja sosiaalitulojen järjestämiseen kiinnitetään korjauksen yhteydessä erityistä huomiota.

Kiinteistössä toimivan henkilökunnan lukumäärän muutokset tulevat olemaan seuraavat:

Tilkankatu 1:ssä hoito- ja ohjaushenkilökunnan mitoitus on tällä hetkellä 0.31/asumispaikka, kun mukaan lasketaan tukiasukkaat, joita on 11 sekä 5-paikkainen ryhmäkoti. Ilman tukiasukkaita mitoitus on 1.0.

Korjauksen jälkeen kaikki ryhmäkotien 23 asukasta tulevat olemaan palvelujen piirissä yksilöllisten tarpeidensa mukaan. Taloon jää 16 itsenäistä asuntoa, joissa tukiasukkaat asuvat. Heidän tuen tarpeensa vaihtelee suuresti. Ohjaus - ja hoitohenkilökuntaa tulee suunnitelman mukaan olemaan 15 (14 ohjaajaa ja 1 keittäjä) eli mitoitus on 0.26, ilman tukiasukkaita 1.1.

Asunnot sijaitsevat aivan ryhmäkotien läheisyydessä joten asukkaat voivat tukeutua ryhmäkotihenkilökunnan palveluihin aamuisin, iltaisin ja viikonloppuisin. Henkilökunta on paikalla ma-pe n. klo 7-21 ja la-su 9-21 välillä.

Talon yhteiset keittiö- ja ruokailutilat on mitoitettu siten, että kotona asuville kehitysvammaisille henkilöille pystytään tarjoamaan ateriapalveluja. Ateriointi ei edellytä taloon erillisiä työntekijäresursseja.

Talossa ei tule olemaan omaa pesula- ja siivoushenkilöstöä vaan kyseiset palvelut hankitaan ulkopuolisilta palveluntuottajilta.

Henkilökunnan lisääntyminen edellyttää henkilökunnan työ- ja sosiaalitulojen lisäämistä. Sähköinen tiedonkulku ja asiakastietojen kirjaaminen on osa ohjaajien työskentelyä ja lisää osaltaan henkilökunnan tilavaatimuksia.

Henkilökunnan toimistotilat sijoitetaan kuhunkin kerrokseen. Yhteinen taukotila sekä pesu-, puku- ja wc-tilat tulevat 2.kerrokseen nykyisen ryhmäkodin ja itsenäisten asuntojen väliin. 3. ja 4. ker-

roksen ryhmäkodeissa on myös henkilökunnalle erillinen wc/pesutila.

7

TILAT JA HANKKEEN LAAJUUS

7.1 Nykytilanne

Pikku-Huopalahden asuintalo, Tilkankatu 1 on valmistunut vuonna 1992. Rakennuksen laajuus on 3195 brm². Rakennuksessa on 18 kpl (46,0 - 47,5 m²) huone + tupakeittiö asuntoja ja 14 kpl (57,5 - 60,5 m²) 2 huonetta + tupakeittiö asuntoja. Lisäksi toisessa kerroksessa on sosiaaliviraston aikuisten vastuualueen kehitysvammaisten ryhmäkoti, jossa on 5 asukaspaikkaa ja erillinen toimistotila.

Ensimmäisessä kerroksessa on jakelukeittiö, ruokailutila, sauna ja pesutilat sekä varastotiloja. Ensimmäisessä kerroksessa on lisäksi kolme erillistä liiketilaa.

7.2 Uudet tilajärjestelyt ja tilaohjelma

Koko rakennuksen laajuus on 3195 brm², ja huoneistoala on 2214,5 htm².

Tilaohjelma / Liite 2.

Peruskorjauksessa aikaansaadaan kaksi uutta ryhmäkotia kolmanteen ja neljanteen kerrokseen, joissa kummassakin on yhdeksän itsenäistä asuntoa. Asunnoissa on 1-2 huonetta, keittiövarustus ja henkilökohtainen hygieniatila.

Kerroksiin jää aulan laajennuksen osalle ryhmäkotien pieni työhuone. Tila osastoidaan omaksi palo-osastokseen.

Muutokset toteutetaan pääasiassa nykyistä huonejakoa noudattaen.

1. krs yhteiset tilat

Saunaosasto

Ensimmäisen kerroksen saunatiloja korjataan esteettömiksi ja toinen pesu-/pukuhuonetila muutetaan asukkaiden oleskelutilaksi, josta on yhteys terassille.

Keittiö- ja ruokailutilat

Ruokailuhuone säilyy nykyisellä paikallaan. Siihen liittyvää jakelukeittiötä uusitaan ja laajennetaan entisen kuivaushuoneen paikalle. Keittiö varustetaan siivouskomerolla, henkilökunnan wc-tilalla

sekä erillisellä varastotilalla. Keittiön laitteet uusitaan kaupungin yleisten keittiöiden suunnitteluohjeiden mukaisiksi.

Pesutupa

Pesutupa säilyy pääosin nykyisellä paikalla.

Wc-tilat

Yhteistilojen yhteyteen toteutetaan kaksi inva-mitotettua ja – varustettua wc-tilaa.

Liikuntatila

Liikuntaa varten rakennetaan osasta ulkoiluvälinevarastoa kuntolutila. Ulkoiluvälineet sijoitetaan nykyiseen autotalliin, josta tulee ulkoiluvälinevarasto.

2. krs.

Nykyisen kehitysvammaisten ryhmäkodin keittiötä laajennetaan ryhmäkodin toimistoon päin. Keittiöön/ruokailutilaan saadaan oma varastotila sekä riittävä tila ruokapöydälle. Ryhmäkodin ylimääräinen kylpyhuone jaetaan kodinhoitotilaksi ja siivouskomeroksi. Sivukäytävään liittyvään syvennykseen sijoitetaan ryhmäkodin toimistotila. Entisistä työtiloista muodostetaan henkilökunnalle tarvittavat tauko- ja sosiaalitilat.

3. krs. ja 4.krs.

Uusiin ryhmäkoteihin tulee yhteensä 18 asuntoa ja ryhmäkotien yhteiset tilat. Ryhmäkotien keittiötilat varastoineen on mitoitettu ja varustettu siten, että ne täyttävät terveysviranomaisten vaatimukset ja pystyvät palvelemaan viikonloppuisin ja iltaisin itsenäisesti ryhmäkoteja.

5. krs. ja 6.krs.

Itsenäisiä asuntoja, ei toiminnallisia muutostarpeita, lukuunottamatta käytävään liittyvää toimisto-/oleskelutilaa.

8

RAKENNUKSEN TEKNINEN KUNTO JA KORJAUSSUUNNITELMA

8.1

Rakennuksen tekninen kunto

Tilkankatu 1 on valmistunut 1992 vanhusten asuintaloksi. Se on teknisesti ikänsä mukaisessa kunnossa. Kiinteistössä ei ole tehty merkittäviä kunnostustöitä.

Rakennus on liitetty kaupungin kunnallisteknisiin verkostoihin.

Asukasrakenne on muuttunut huonompikuntoisiksi vanhuksiksi ja kehitysvammaisiksi henkilöiksi. Rakennuksen palo- ja pelastusturvallisuus ei enää vastaa muuttunutta asukasrakennetta.

8.2

Korjaussuunnitelma, rakennustekniikka

Korjattava rakennus on betonielementtitalo. Asuntoihin liittyvät kylpyhuoneet ovat pääosin elementtejä, joihin tehtäviä muutoksia vältetään. Kylpyhuoneiden vedeneristeet ja kalusteet uusitaan, seinät laatoitetaan ja lattiaan asennetaan kitkamatto.

Ryhmäkotien asuntojen keittiö- ja kylpyhuonekalusteet ja varusteet uusitaan. Ryhmäkotien asuntoihin tehdään tilavarukset ja talotekniset liitännät liedelle, jääkaapille ja liesituulettimelle.

Ikkunoiden sisäpinnat maalataan. Lattiapinnat uusitaan pääsääntöisesti. Katot huoltomaalataan. Kerroksissa huoltomaalataan pääsääntöisesti ne tilat, joihin kohdistuu muutostöitä.

Uudet kevyet väliseinät tehdään pääsääntöisesti rankarakenteisina. Märkätilojen seinät tehdään kivirakenteisina. Kolmanteen ja neljänteen kerrokseen rakennetaan kumpaankin kaksi uutta kylpyhuonetta.

Huoneistojen välisiin kantaviin seinärakenteisiin sekä välipohjiin tehdään vain suunnitelmien mukaiset oviaukot sekä talotekniikan edellyttämät tarvittavat lävistyksset.

Käsijohteita ja tukikaiteita asennetaan tapauskohtaisesti.

Muutostöissä huomioidaan palo-osastointi. Rakennuksen rungon ulkopuolelle rakennetaan uusi poistumistieporras.

8.3.

Tilasuunnittelun päätökset

Toimintojen sijoituksessa rakennukseen on ensisijaisesti tutkittu ratkaisua, jossa tilamuutokset tulevat olemaan mahdollisimman vähäisiä, jotta suunnitelman kustannukset saadaan kohtuullisiksi. Tilat soveltuvat sellaisinaan hyvin kehitysvammaisten ohjattuun asumiseen. Korjattavilla tiloilla aikaansaadaan itsenäiset asumisratkaisut osana ryhmäkoteja.

Asuinkerroksien jäykistäviin seiniin tehdään vain välttämättömät aukotukset.

Suunnittelussa otetaan huomioon tilojen esteettömyys ja saavutettavuus. Pihajärjestelyjä ja istutuksia uusitaan tässä yhteydessä.

8.4

Sähköjärjestelmät

Sähköjärjestelmät uusitaan tai korjataan tilojen uusien käyttötarkoitusten sekä toiminnallisten vaatimusten mukaisiksi.

Tilojen valaisimet uusitaan pääosin. Nykyiseen turvapuhelinjärjestelmään tehdään tarvittavat muutokset. Ryhmäkodit ja toimistotilat varustetaan ovipuhelinyhteydellä.

Nykyistä atk- ja antennijärjestelmää täydennetään.

Henkilöturvallisuuden varmistamiseksi tilat varustetaan aluehälytyskeskukseen liitettävällä paloilmoitinjärjestelmällä ja uusi poistumistievalaistus asennetaan.

Ensimmäiseen kerrokseen asennetaan murtohälytysjärjestelmä ns. kuorisuojaus (lasirikkoilmaisimet) kaikkiin muihin tiloihin, paitsi liiketiloihin.

Ensimmäisen kerroksen yhteistilaan (ruokailuhuoneeseen) asennetaan induktiosilmukkajärjestelmä.

8.5

LVIA-järjestelmät

Ilmanvaihto, vesijohdot, viemärit ja taloautomaatiikka uusitaan tai korjataan tilojen uusien käyttötarkoitusten mukaisiksi.

Nykyinen koneellinen poistoilmanvaihto päivitetään tilamuutosten osalta.

Asuntojen keittiövarustukset uusitaan ja järjestetään asuinhuoneisiin vedenkatkaisumahdollisuus ulkopuolelta.

Rakennus varustetaan sprinkler- ja paloilmoitinjärjestelmällä.

Sprinklaus toteutetaan asuinkerroksissa ja yhteistiloissa, ei nykyisissä liiketiloissa. Asuntokäytävälle rakennetaan palopostit ja käytävät varustetaan alkusammutuskalustolla.

9

ESTEETTÖMYYS

Kiinteistö korjataan siten, että rakennus piha-alueineen on esteetön ja noudattaa esteettömyysasioissa kaupungin hyväksymiä suunnittelu- ja rakentamisohjeita. Rakennuksen sisällä pystytuuntaista liikennettä palvelee nykyinen hissi. Liikuntarajoitteiden ohella pyritään huomioimaan myös aistivammaisten tarpeet.

10

LAATUTASO

10.1

Toiminnallinen laatutaso

Tavoitteena on aikaansaada tiloiltaan toimiva, materiaaleiltaan kestävä perusparannus palvelemaan noin 30 seuraavaa vuotta riippumatta siitä millaisia asiakkaita tiloissa asuu.

Tilat suunnitellaan turvallisiksi, esteettömiksi, esteettisesti kauniiksi, viihtyisiksi ja virikkeellisiksi. Tavoitteena on toiminnallisesti selkeä ja asukkaita tukeva kokonaisuus.

Hankkeen laatutaso noudattelee aiemmin toteutettuja vastaavia Helsingin kaupungin toteuttamia hankkeita.

10.2

Tekninen laatutaso

Peruskorjaus tullaan toteuttamaan voimassaolevien rakennusmääräysten mukaisesti. Rakennukseen rakennetaan paloilmoinjärjestelmä, ja rakennuksen asuinkerrokset sekä yhteistilat sprinklataan.

Peruskorjauksen jälkeen muodostuvat itsenäiset asunnot kokonsa ja varustelutasonsa puolesta vastaavat nykyistä asuntojen normaalitasoa.

Rakenteiden, materiaalien, kalusteiden ja varusteiden tulee olla kestäviä ja käyttökustannuksiltaan edullisia. Suunnitelmissa otetaan huomioon kestävän kehityksen periaatteet.

10.3

Elinkaarilaskelma

Rakennuksen elinkaarilaskelmaa ei tehty hankesuunnitteluvaiheessa. Laskelma tehdään tarvittaessa jatkosuunnittelun yhteydessä.

11

RAKENTAMISKUSTANNUKSET

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusarvion mukaan:

Hankkeen rakennuskustannusarvio on

3.100.000 € (alv 22 %), eli 2.500.000 € (alv 0 %).

Neliötä kohti rakennuskustannukset ovat
1129 €/htm² (alv 0 %), 783 €/brm² (alv 0 %).

Hankkeen lopullinen hinta tulee olemaan arvonlisäveroton, koska kiinteistöyhtiö saa täyden arvonlisäveropalautuksen.

Rakennuskustannuksissa ei ole huomioitu mahdollista investointiavustusta, joka on max. 40 % rakennuskustannuksista.

12

RAHOITUSSUUNNITELMA

Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot hakee kohteelle korkotukilainaa. Lisäksi hankkeelle haetaan korkotukilainaan sidottua investointiavustusta, jonka osuus on enintään 40 % hankkeen kustannuksista.

Hanke sisältyy sosiaaliviraston hankeohjelmaesitykseen vuosille 2010- 2014.

13

KÄYTTÖTALOUS JA PERUSTAMISKULUT

Toiminnan vuotuiset käyttökustannukset ilman vuokraa ovat 242 000 euroa vuodessa.

Lisäys nykyisiin käyttökustannuksiin on 80 000 euroa/vuosi. Henkilöstökustannusten lisäys 400 000 euroa/vuosi.

Koko kiinteistö on vuokrattu sosiaalivirastolle, joka edelleen väli-vuokraa itsenäiset palveluasunnot ja ryhmäkotiasunnot. Talon yhteistilat, toimistot sekä henkilöstö- ja sosiaalityöt jäävät sosiaaliviraston vuokranmaksun piiriin.

Vuokramenot vuonna 2009 ovat:
290.000 € (alv 0 %) eli 10,85 €/m²/kk (alv 0 %).

Kiinteistö Oy Palveluasuntojen mukaan vuoden 2011 (12 kk) arvioidut vuokrat ovat:

370 000 € / vuosi (alv 0 %), 14,00 €/m²/kk (alv 0 %).

Hankkeen perustamiskulut (kalusteet ja muut hankinnat) ovat 80 000 euroa, alv 0 %.

14

TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot rakennuttaa kohteen ja vastaa sen pysymisestä sovituissa aikatauluissa.
 Sosiaaliviraston tilayksikön ja vammaistyön edustaja ovat sosiaaliviraston edustajina mukana hankkeen suunnittelu- ja toteutusvaiheessa.
 Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasunnot vastaa kiinteistön ylläpidosta.
 Toiminnasta ja tilojen käyttökustannuksista vastaa sosiaaliviraston aikuisten palvelujen vastuualueen vammaistyö.

15

AIKATAULU

Alustava toteutusaikataulu:
 Kohteen rakennussuunnittelu aloitetaan vuoden 2009 syksyllä (riippuu päätösprosessista). Hankkeen rakentaminen on suunniteltu aloitettavaksi keväällä 2010, jolloin hanke valmistuisi loppuvuodesta 2010 ja käyttöönotto olisi alkuvuodesta 2011.

16

VÄISTÖTILAT

Kolmannen kerroksen asunnot ovat tällä hetkellä tyhjiillään. Nykyiset neljännen kerroksen vanhusasukkaat muuttavat talon sisällä ylempiin kerroksiin, jossa on tällä hetkellä vapaita asuntoja. Erillisiä väistötiloja ei tarvita. Suunnittelutyön edetessä selvitetään tarkemmin väistötilojen todellinen tarve.
 Keittiön muutostöiden aikana ateriapalvelut toimitetaan talon ulkopuolelta.

17

LIITTEET

Liite 1: Hankesuunnitelman luonnospiirustukset
 Liite 2: Tilaluettelo

24.4.2009

Kiinteistö Oy Helsingin palveluasunnot
Tilkankatu 1

OSITTAINEN KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS

YLEISTÄ

Tilkankatu 1 on kuusikerroksinen yksiportainen kerrostalo joka on rakennettu 1992 vanhusten asuintaloksi. Rakennus on paaluperustainen betonielementtitalo, kylpyhuoneet ovat pääosin elementtejä. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on yhteistilat ja toisessa kerroksessa on kehitysvammaisille tarkoitettu soluasunto, asuntoja sen lisäksi on 32 kpl.

Nyt rakennuksen kolmas kerros muutetaan kehitysvammaisten autetun asumisen yksiköksi, johon tulee 9 asuntoa ja yhteistilat, toisen kerroksen ryhmäkodin keittiötä laajennetaan ja ensimmäisen kerroksen yhteistiloissa tehdään keittiössä, talopesulassa ja talosaunassa toiminnallisia muutoksia.

Ellei tässä rakennustapaselostuksessa ole erikseen muuta mainittu rakennustoimenpiteet kohdistuvat kolmannen ja ensimmäisen kerroksen muutettaviin tiloihin.

Uusien kylpyhuoneiden rakentaminen kolmanteen kerrokseen sekä paloturvallisuuden ajanmukaistaminen koko talossa aiheuttavat rakennustöitä myös kaikissa muissa kerroksissa, pihalla ja vesikatolla.

RAKENNUKSEN LAAJUUS

Koko rakennuksen bruttoala 3195,0 m²
Koko rakennuksen tilavuus 9850 m³
Muutostyöt kohdentuvat pääasiassa kolmanteen kerrokseen sekä ensimmäisen kerroksen yhteistiloihin.
Kolmas kerros bruttoala 582 m², huoneistoala 484,3 m²
Ensimmäisen kerroksen yhteistilat bruttoala 241 m², huoneistoala 205,5 m²

RAKENNUTTAJA

Alkuperäinen rakennuttaja: Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto
Muutostyön rakennuttaja: Helsingin Palveluasunnot Oy
Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki
Puh. 09-310 42821, fax. 09-31042825

Tarja Närvänen, 040-5471 505
tarja.narvanen@palveluasunnot.fi

SUUNNITTELIJAT

PÄÄSUUNNITTELIJA, ARKKITEHTISUUNNITTELU

Alkuperäinen suunnittelija: ARKVE Oy
Muutostyön suunnittelu: ARKVE Oy
Hämeentie 133, 00560 Helsinki
Puh. 09-70017316, fax. 09-70017319
Marja Utriainen, 050-566 5707
mu.arkve@kolumbus.fi

RAKENNESUUNNITTELU

Alkuperäinen suunnittelija: Finnmap Oy
Muutostyön suunnittelu: Finnmap Consulting Oy
Ratamestarinkatu 7A, 00520 Helsinki
Puh. 0207 393 361
Raili Savolainen, 044-3933361
raili.savolainen@finnmapcons.fi

LVI-SUUNNITTELU

Alkuperäinen suunnittelija: Insinööritoimisto Reijo Patronen Oy
Muutostyön suunnittelu: Insinööritoimisto Reijo Patronen Oy
Luutnantintie 5 F, 00410 HELSINKI
Reijo Patronen, 0400-456665
Kari Koskinen 040-525 1571
patronen@patronen.com

SÄHKÖSUUNNITTELU

Alkuperäinen suunnittelija: Sähköinsinööritoimisto Martti Mattila Oy
Muutostyön suunnittelu: Insinööritoimisto Stacon Oy
Lepolantie 14, 00660 Helsinki
Puh. 09-720 66618, fax. 09-720 66655
Micael Wickström, 050-595 9024
micael.wickstrom@stacon.fi

SPRINKLERSUUNNITTELU

Suunnittelijaa ei ole vielä

MAARAKENNUS JA PURKUTYÖT

Maarakennus

Maarakennustöitä tehdään uuden poistumistieportaan paaluperustusten rakentamisen edellyttämässä laajuudessa. Portaan kohdalta poistetaan asfaltoitu pysäköintipaikka ja portaan rakentamisen jälkeen paikalle tehdään betonikivillä päällystetty oleskelupaikka.

Purkutyöt

Purkutöitä tehdään uusien rakenteiden, rakennusosien ja asennusten edellyttämässä laajuudessa.

Huoneistojen välisiin kantaviin rakenteisiin tehdään vain talotekniikan lisäysten ja sprinklerputkituksen rakentamisen edellyttämiä lävistyksiä. Sivukäytävän betoniseiniin avataan suunnitelmissa esitetyt oviaukot ja 1. kerroksessa uusi WC-ovi tehdään osittain betoniseinän kohdalle. Toisesta kerroksesta kuudenteen saakka avataan pihajulkisivuun käytävän nauhaikkunan kohdalle oviaukko varapoistumisportaaseen.

Välipohjiin tehdään uusien hormien edellyttämiä reikiä kaikissa kerroksissa. Alapohjaan tehdään lävistyksiä 1. kerroksen keittiön laajennukseen liittyvän viemäroinnin edellyttämässä laajuudessa.

Kevyitä levyrakenteisia väliseiniä puretaan kaikissa asunnoissa ja yhteistiloissa. 1.kerroksessa puretaan keittiössä, pesutuvassa ja saunatiloissa myös kevyitä kivirakenteisia seiniä. Sivukäytävissä ja yhteistiloissa puretaan vanhat alakattorakenteet. Saunan lauteet ja pintarakenteet puretaan.

RUNKO- JA VESIKATTORAKENTEET, JULKISIVUT

Rakennuksessa on kantava betonirunko, joka säilyy ennallaan. Rungon ulkopuolelle rakennetaan uusi poistumistieporras, muita rakenteellisia muutoksia julkisivuihin ei tehdä. Ulkoseiniin tehdään aukkoja uuden poistumistieportaan ovien kohdalle sekä LVI-suunnitelmissa esitettyjen uusien putkiläpimenojen ja säleikköjen kohdalle. Aukot tehdään rakennesuunnitelmien mukaan.

Välipohjarakenteita ja kantavia, osastoivia seiniä avataan vesijohtojen, viemäreiden, ilmanvaihtokanavien ja sprinklerputkituksen rakentamisen edellyttämässä laajuudessa. Rakennukseen rakennetaan kolme uutta hormia kolmannelta kerroksesta vesikatolle.

Uuden poistumisportaan julkisivurakenne tehdään teräsrakenteisena kylmänä rakenteena, osastoivalta osaltaan umpinaisena, muulta osaltaan reijitetystä pinnoitetusta pellistä.

TÄYDENTÄVÄT RAKENNUSOSAT

Ikkunat ja ovet

Uusia ikkunoita ei tule. Ikkunoiden sisäpinnat huoltomaalataan. Kaikissa asuinkerroksissa yhteen sivukäytävän ikkunaan sekä porrashuoneen ylimmän tason ikkunoihin asennetaan savunpoistoikkunan sähköinen avauslaitteisto.

Vanhat kerrostaso-ovet säilytetään pääosin. Kolmanteen kerrokseen tehdään uusia paloluokiteltuja kerrostaso-ovia sekä varaston ovia (ei30). Ovet ovat laminaattiovia kuten vanhat ovet.

Vanhat sisäövet ja kerrostaso-övet kunnostetaan heloituksineen ja lukituksineen. Uusia övia ja liukuövia asennetaan lähinnä kylpyhuoneisiin ja asuinhuoneisiin. 1. kerroksessa asennetaan uusia övia muutettaviin yhteistilöihin. Luokittelemattomat övet yhteistilöissa laminaattiovia ja asuintilöissa maalattuja laakaövia.

Jokaiseen asuinkerrokseen (2.-6.) tehdään osastoivat liukuövet tai kääntöövet piirustuksen mukaan kerrostason oleskelutilan osastöivaan seinään. Liukuövet auki-asennossa ja sulkeutuvat automaattisesti palotilanteessa.

Väliseinät

Asuinhuoneiden, ja sivukäytävän yhteyteen tulevien pienten aputilöiden, uudet väliseinät tehdään maalattuina rankarakenteisina kevyinä seininä rakennetyyppien mukaan. Seinät ovat pääosin paloluokiteltuja ja äänieristettyjä seiniä. Kylpyhuone- ja wc- tilöiden uudet seinät sekä 1. kerroksen uudet seinärakenteet tehdään kiviaineisina.

Uudet seinät tasöitetaan ja maalataan, ellei muuta ole mainittu. Vanhat säilytettävät väliseinät huoltomaalataan. Pesutilöissa, pesulassa, siivouskomoissa ja jakelukeittiössä seinät laatoitetaan. Saunan viereen rakennettavan oleskelutilan seinistä 50% verhoillaan sisustusvanerilla.

Vanhojen kylpyhuone-elementtien eteisen puoleinen öviaukko suljetaan, makuuhuoneen puoleinen öviaukko siirretään, övi korvataan liukuövellä ja seinät laatoitetaan, alusrakenne rakennesuunnittelijan ohjeen mukaan. Saunan verhoukset seinissä ja katossa uusitaan.

Asuinkerroksissa sivukäytävän yhteydessä ölevä oleskelutila erotetaan uudella osastöivalla seinällä sivukäytävästä, seinä tehdään palolasiseinä. Kaikissa kerroksissa huoltomaalataan ne huonetilat jöihin rakennetaan uusia hormeja.

Lattiat

Asuinhuoneiden ja yhteistilöiden lattiamatot uusitaan tilan käyttöön sopivalla muovimatolla tai muovilaatalla. Vanhojen kylpyhuone-elementtien ja uusien kylpyhuoneiden lattiat pinnoitetaan kostean tilan muovimatolla tai epöksillä. Käytävän laajennukset pinnoitetaan vanhaa vastaavalla julkisen tilan muovilaatalla.

1.kerroksen pesutuvan, siivouskomerön ja wc-tilöiden lattiat laatoitetaan. Saunan pesuhuoneen ja pukuhuoneen laattalattiat pyritään säilyttämään. Keittiön ja varaston lattiat pinnoitetaan epöksillä, muut tilat pinnoitetaan julkisen tilan muovilaatalla.

Katot

Asuinhuoneiden katot ovat ruiskutasöitettuja kattoja. Katot huoltomaalataan.

Kylpyhuone-elementtien katot ovat pinnoitettuja peltikasetteja, katot puhdistetaan. Uusien kylpyhuoneiden alaslasketut katot tehdään kipsilevyrakenteisina.

Sivukäytävän alaslaskettu katto akustisine verhouksineen uusitaan joka kerroksessa.

Uusia alaslaskettuja kattoja ja koteloiteja tehdään sprinklerputkiston rakentamisen takia kaikkiin kerroksiin kaikkiin huonetiloihin lukuunottamatta liikehuoneistoja. Hankesuunnitelmassa on oletettu että sprinklaus voidaan toteuttaa asunnoissa seinäsuuttimin ja että sprinklerputket koteloidaan. paloilmoinjärjestelmän laitteet asennetaan pinta-asennuksena.

Uusien kylpyhuoneiden alapuolisiin asuinhuoneisiin toisessa kerroksessa tehdään ääneneristetyt alakatot.

Alakatot ja koteloinnit tehdään kipsilevyrakenteisina, sivukäytävässä ja yhteistiloissa lisäksi akustinen verhous.

KALUSTEET, VARUSTEET JA LAITTEET

Asuntojen keittiöiden ja kylpyhuoneiden kalusteet ja varusteet uusitaan.

Liedet, jääkaapit ja liesituulettimet asunnoissa ovat tilavarauksina.

Kerroskeittiöön hankitaan uudet kalusteet ja laitteet. LVI-kalusteet uusitaan suunnittelijan rakennustapaselostuksen mukaan.

Saunan lauteet uusitaan.

Ensimmäisen kerroksen keittiön kalusteet pääosin uusitaan.

Laitteet:

1. kerroksen keittiö:

- Jääkaappi Miele Liebherr FKv 4310
- Pakastekaappi Miele Liebherr GG 4310
- Jääkaappi, vanha
- Mikroaaltouuni, vanha
- Höyryuuni, Elektrolux Libero minicombiuuni
- Keittotasot Bosch PKN 601 T 01
- Huuva, LVI-suunnitelmien mukaan
- Astianpesukone, vanha
- Astianpesukoneen jalusta
- Korkeussäätöpöytä ja laatikostovaunu
- Lämpöhaude

Pesutupa:

- Pesukone, kuivausrumpu, mankeli vanhat
- Kuivauskaappi, Esteri Föhn 120

2. kerroksen keittiö

- Jääkaappi, 2 kpl, Miele Liebherr FKv 4310
- Pakastin, Miele Liebherr GG 4310
- Mikroaaltouuni, Whirlpool AMW 591
- Kaluste-uuni, Bosch HBN 34R551S, väri teräs
- Liesitaso, Bosch PKN 601 T01 PlanoDesign
- Astianpesukone, Miele G 7859
- Miele Rst-kaappijalusta SW 40-60 K

3. kerroksen keittiö:

- Jääkaappi, 2 kpl, Miele Liebherr FKv 4310
- Mikroaaltouuni, Whirlpool AMW 591
- Kaluste-uuni, Bosch HBN 34R551S, väri teräs
- Liesitaso, Bosch PKN 601 T01 PlanoDesign
- Astianpesukone, Miele G 7859
- Miele Rst-kaappijalusta SW 40-60 K

3. kerroksen vaatehuolto

- Pesukone, Miele
- Kuivausrumpu, Miele
- Kuivauskaappi, Esteri Föhn 120

HELSINGIN PALVELUASUNNOT OY

Arkkitehtitoimisto ARKVE Oy

Hämeentie 133, 00560 Helsinki

TILKANKATU 1 TILALUETTELO

24.4.2009

SIJAINTI	TILAN NIMI	vain tekniikka- korjauksista johtuvat työt	Muutettavan huonetilan uusi pinta-ala	huomautukset
1.KERROS				
	varasto	X		
	jätehuone	X		
	lämmönjakoh. spk	X		
	liikeh/tsto	X		
	wc	X		
	liikeh/tsto	X		
	wc	X		
	liikeh/tsto	X		
	wc	X		
	sk	X		
	tk	X		
	käytävä	X		
	tk	X		
	varasto	X		
	ulk.väl/kuntoilu		34,0	käyttötark.muutos
	käytävä		18,0	
	ruokailuh. jakelukeittiö		51,0	
	tk		23,0	laajennus
	tk		1,5	
	varasto		3,5	uusi
	sk		1,0	uusi
	wc		1,0	siirto
	inva-wc		4,5	laajennus
	pesutupa		13,5	pienennys
	pukuhuone		10,5	
	pesuhuone		8,5	
	sauna		8,5	
	inva-wc		4,5	laajennus
	oleskelu		22,5	käyttötark.muutos
	varaporras			ulkoporras
yhteensä			205,5	

SIJAINTI	TILAN NIMI	vain tekniikka- korjauksista johtuvat työt	Muutettavan huonetilan uusi pinta-ala	huomautukset
2.KERROS				
	2h+tupak.	X		
	2h+tupak.	X		
	1h+tupak.	X		
	1h+tupak.	X		
	irt.var.	X		
	käytävä	X		
	pukuhuone		4,0	siirto
	wc		1,5	uusi
	wc		1,5	
	taukotila		15,0	
	et		6,5	
	pukuh.		2,0	uusi
	suihku		1,5	siirto
	keittiö+ruok.		24,0	laajennus
	varasto		2,5	pienennys
	varasto/keittiö		1,0	uusi
	asunto	X		
	asunto	X		
	asunto	X		
	khh		3,5	uusi
	sk		2,5	uusi
	asunto	X		
	asunto	X		
	käytävä	X		
	olohuone	X		
	eteinen	X		
	porrash	X		
	työhuone		10,0	siirto
	hissi			
	varaporras			ulkoporras
yhteensä			75,5	

SIJAINTI	TILAN NIMI	vain tekniikka- korjauksista johtuvat työt	Muutettavan huoneilan uusi pinta-ala	
3.KERROS				
	asunto		30,0	uusi/jaettu
	asunto		30,0	uusi/jaettu
	keittiö		10,5	uusi
	ruokailuh. ws/s/henk.		37,5	uusi
	sk		5,0	käyttötark.muutos
	asunto		3,8	uusi
	asunto		41,0	pienennys
	kuiva-ainevar.		7,9	uusi
	asunto		43,0	pienennys
	pukuh.		3,8	uusi
	pukuh.		3,8	uusi
	asunto		43,0	pienennys
	irt.var.		7,9	
	asunto		41,0	pienennys
	tarvikevar.		3,8	uusi
	vaatehuolto		12,0	uusi
	asunto		36,0	uusi/jaettu
	asunto		28,5	uusi/jaettu
	asunto		30,0	uusi/jaettu
	käytävä		53,0	
	porrasuone	X		
	työhuone		11,8	uusi
	hissi	X		
	varaporras			ulkoporras
yhteensä			483,3	

SIJAINTI	TILAN NIMI	vain tekniikka- korjauksista johtuvat työt	Muutettavan huonetilan uusi pinta-ala	
4.KERROS				
	asunto		30,0	uusi/jaettu
	asunto		30,0	uusi/jaettu
	keittiö		10,5	uusi
	ruokailuh.		37,5	uusi
	ws/s/henk.		5,0	käyttötark.muutos
	sk		3,8	uusi
	asunto		41,0	pienennys
	kuiva-ainevar.		7,9	uusi
	asunto		43,0	pienennys
	pukuh.		3,8	uusi
	pukuh.		3,8	uusi
	asunto		43,0	pienennys
	irt.var.		7,9	
	asunto		41,0	pienennys
	tarvikevar.		3,8	uusi
	vaatehuolto		12,0	uusi
	asunto		36,0	uusi/jaettu
	asunto		28,5	uusi/jaettu
	asunto		30,0	uusi/jaettu
	käytävä		53,0	
	porrashuone	X		
	työhuone		11,8	uusi
	hissi	X		
	varaporras			ulkoporras
yhteensä			483,3	

SIJAINTI	TILAN NIMI	vain tekniikka- korjauksista johtuvat työt	Muutettavan huonetilan uusi pinta-ala	
5.KERROS				
	2h+tupak.	X		
	2h+tupak.	X		
	1h+tupak.	X		
	irt.var.	X		
	1h+tupak.	X		
	1h+tupak.	X		
	irt.var.	X		
	1h+tupak.	X		
	2h+tupak.	X		
	2h+tupak.	X		
	käytävä	X		
	porrashuone	X		
	oleskelu	X		
	hissi	X		
	varaporras			ulkoporras
yhteensä			0,0	

SIJAINTI	TILAN NIMI	vain tekniikka- korjauksista johtuvat työt	Muutettavan huonetilan uusi pinta-ala	
6.KERROS				
	1h+tupak.	X		
	tarvikevar.		7,9	käyttötark.muutos
	1h+tupak.	X		
	1h+tupak.	X		
	irt.var.	X		
	1h+tupak.	X		
	käytävä	X		
	porrashuone	X		
	toimisto		11,8	uusi
	hissi	X		
	varaporras			ulkoporras
yhteensä			19,7	

Kaikki
yhteensä

1267,3

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

AK

Auho- ja metsäaluetalon korttelit

Eri kortteliryhmittelyjen erillisten alueiden erillinen raja

16 Kaupunginosa numero

16739 Korttelin numero

6 Tontin numero

Kotien tontin tai puiston nimi

TILKANKATU

2200

2200+ k300

VI

Rakennuksen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen ja kellarin erittämättä sitä lukuun ottamatta. Rakennuksen numero on sama kuin korttelin numero. Rakennuksen numero on sama kuin korttelin numero. Rakennuksen numero on sama kuin korttelin numero.

[]

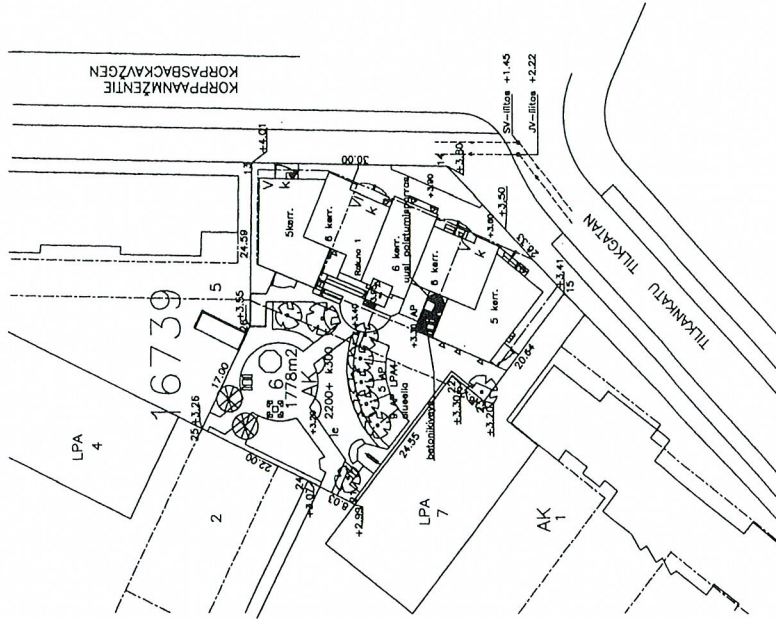
[]

[]

[]

[]

[]



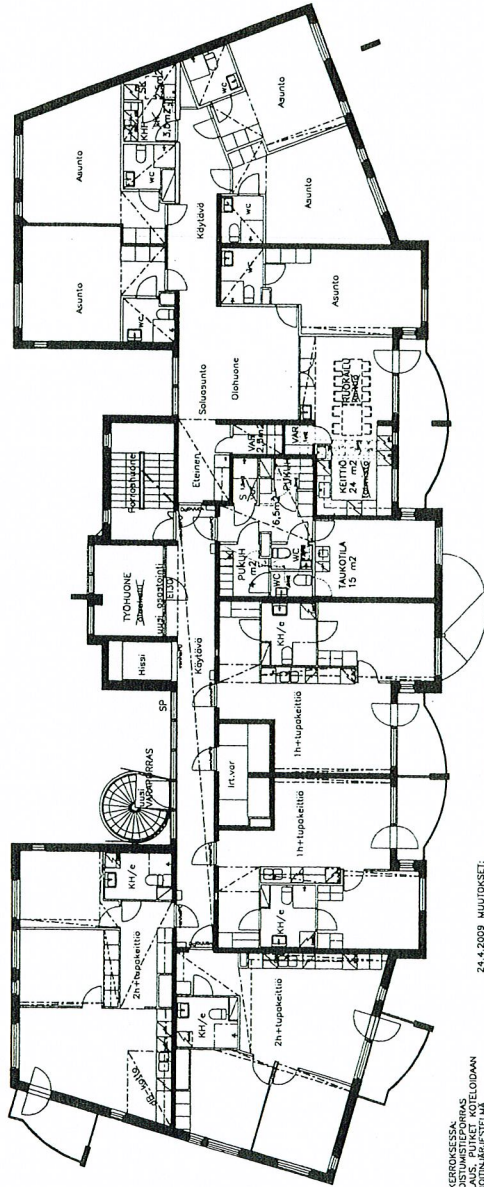
K:030 16 korttelin numero
16739 6 tontti

HANKESUUNNITELMALUONNOS
HELSINGIN PALVELUASUNNOT OY ASEMAPIIRROS 1/500
TILKANKATU 1



Arkkitehtitoimisto ARTRIX OY
Pöytäkatu 10
00100 HELSINKI
Puh. 09-46003300 tai 09-46003310
MARJA UTRAIANEN arsitehti: SKA

24.4.2009 4:35 ARK pvg
001 piir. muutos



TÄSSÄ KERROKSESSA:
 UUSI POSTI- ja VIERASPOSTI
 SUKUPUOLISUUS- ja KOTILOIDAN
 HÖRÖLÄPÄINEN
 SUKUPUOLISUUS- ja KOTILOIDAN
 SUKUPUOLISUUS- ja KOTILOIDAN
 SUKUPUOLISUUS- ja KOTILOIDAN
 SUKUPUOLISUUS- ja KOTILOIDAN
 SUKUPUOLISUUS- ja KOTILOIDAN

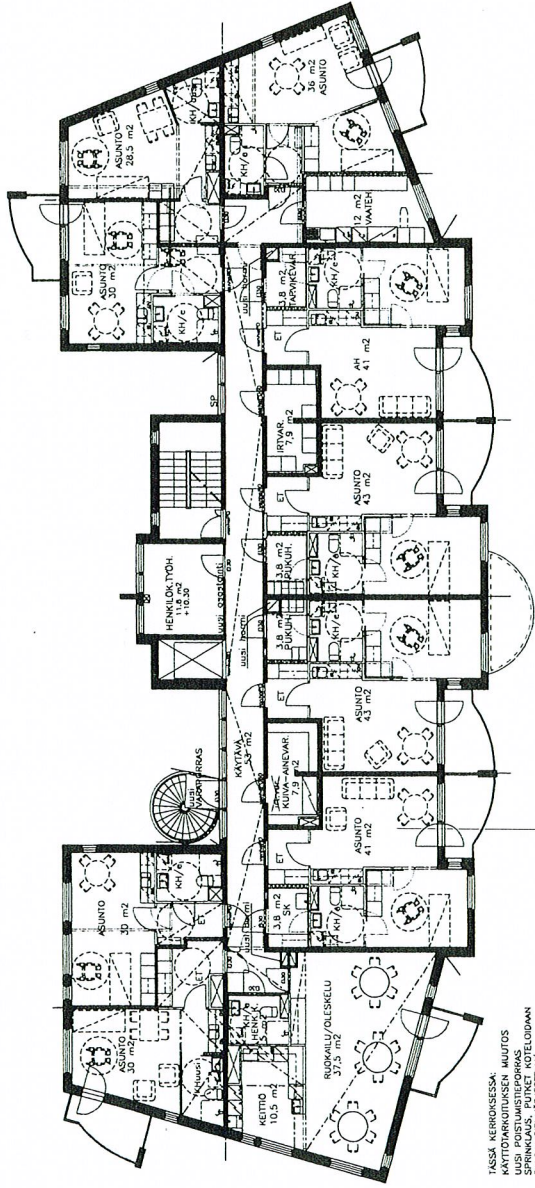
24.4.2009 MUUTOKSET:
 RYHMÄKOODIN KEITTIÖN SUOJITTU ALUELLINEN SIVOUSKORNERO
 SUKUPUOLISUUS- ja KOTILOIDAN SUOJITTU ALUE
 RYHMÄKOODIN KÄYTTÖHUONE JAETTU KÄYTTÖ- JA SUKUPUOLISUUS- ja KOTILOIDAN

24.4.2009 MUUTOKSET:
 RYHMÄKOODIN KEITTIÖN SUOJITTU ALUELLINEN SIVOUSKORNERO
 SUKUPUOLISUUS- ja KOTILOIDAN SUOJITTU ALUE
 RYHMÄKOODIN KÄYTTÖHUONE JAETTU KÄYTTÖ- JA SUKUPUOLISUUS- ja KOTILOIDAN

KSAB 19
 10719
 10719

Helsingin Palveluasunnot Oy Pohjaritros
 Tilkankatu 1
 1/100

ARK
 24.4.2009 4:35
 003
 003
 003



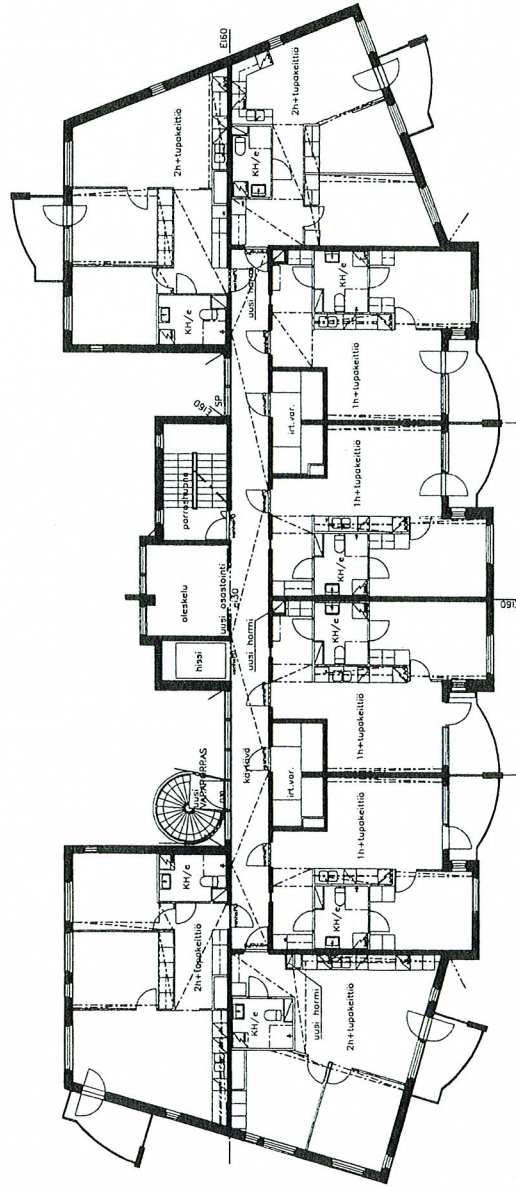
K2389
16
koti-
18735
tontti
6

HELSINGIN PALVELUASUNNOT OY
PORHAPUROS
HILKANKATU 1
1/100

ARKITEHTITOIMISTO ARKKE OY
KIVIKATU 10
00100 HELSINKI
Puh. 09 2011100
Faksi 09 2011109
www.arkke.fi
24.4.2009 4.35
ASK
muutoks

TASSA KERRONSSA:
KÄYTTÖKÄYTTÖKSEN MUUTOS
KÄYTTÖKÄYTTÖKSEN MUUTOS
SPRINKKÄLÄISYYS
PÄÄLÄMÄÄNÄKÄYTTÖ
PÄÄLÄMÄÄNÄKÄYTTÖ
SUUKÄYTTÖN SUUKÄYTTÖ
OLESKELUALUE
KÄYTTÖKÄYTTÖ
KÄYTTÖKÄYTTÖ
KÄYTTÖKÄYTTÖ

24.4.2009 MUUTOKSET:
KÄYTTÖKÄYTTÖKSEN MUUTOS
KÄYTTÖKÄYTTÖKSEN MUUTOS
KÄYTTÖKÄYTTÖKSEN MUUTOS
KÄYTTÖKÄYTTÖKSEN MUUTOS
KÄYTTÖKÄYTTÖKSEN MUUTOS

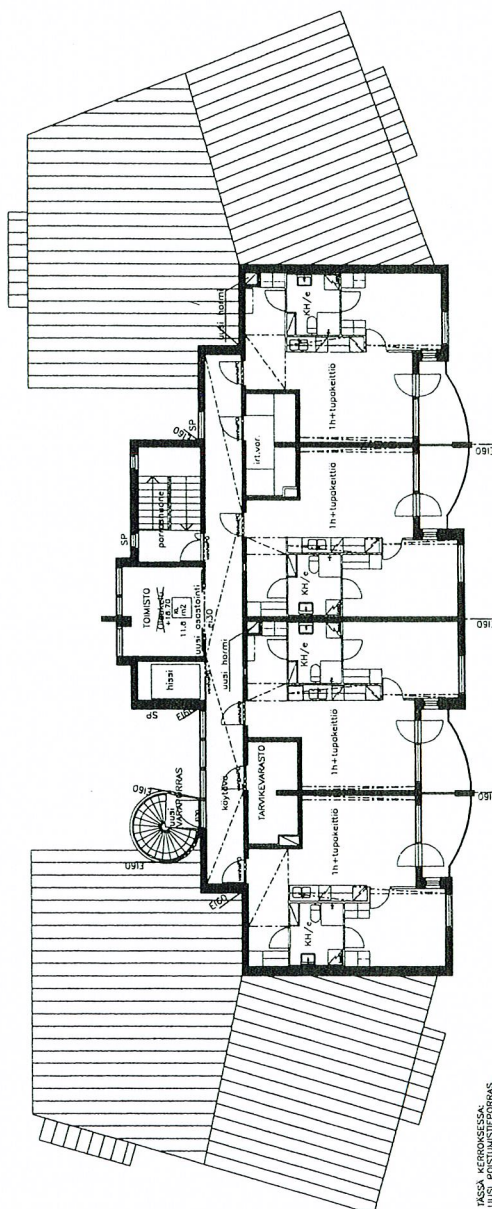


NÄSSÄ KERROKSISSA.
 UUSI POSTIUSLIIKELAITTEIDEN
 PALJONMUUTOS, UUDAN
 PALJONMUUTOS 2. KERROKSISSA
 FORMULAMENON KÄYTTÖN
 KÄYTTÖN KÄYTTÖN
 OLESKELUJÄRJESTÄMÄN

24.4.2009 MUUTOKSET
 EI MUUTOKSIA 2. KERROKSISSA

Keskus
 10
 10731
 10731
 HANKESUUNNITELMALUONNOS
 HELSINGIN PALVELUSUNNOT OY POHJAPIIRROS
 TILKANKATU 1
 5. KERROS
 1/100

ARK
 OY
 Keskus
 10731
 10731
 24.4.2009 4:35
 005
 ARK
 maastika



Koko 16
 kappale 16239
 lehti 6
 HANKESUUNNITTELMALUONNOS
 HELSINGIN PALVELUSUUNNIT OY POHJAPIIRROS
 TILKANKATU 1 6. KERRUS 1/100
 ARKKITEHTUURITOIMISTO ARKKE OY
 HELSINKI, PL. 00030
 Puh. 09 200 1110
 Faksi 09 200 1111
 24.4.2009 4.35
 ARKKE
 WAAK. URMASEN ENKELI S.M.A.
 pika
 muutos

KESÄ KERRAN KESÄ-
 LUSI POISTAMISTEORIAS
 SPRINKLAUS- JA PÖYRI KOTILOIDEN
 HOPPALAMENO
 POIKASUONNITTELU
 OLESKELUTILAN OSASTON
 HISSIKULUN SAUNOUSTON AJANMUKAISTAMINEN

24.4.2009 MUUTOKSET
 OLESKELUTILAN MUUTAMINEN
 VARASTO UTEIKAN RYHMÄKÖYTEN KÄYÄKSI