



KOSKELAN SAIRAALA  
RAKENNUS C  
parvekkeiden ja julkisivujen peruskorjaus

HANKESUUNNITELMA



31.10.2008

HELSINGIN KAUPUNKI  
TILAKESKUS



1	YHTEENVETO .....	3
1.1	Hankkeen perustiedot .....	3
1.2	Hankkeen tarpeellisuus .....	3
1.3	Laajuus ja aikataulu.....	3
1.4	Rakennuskustannukset .....	3
1.5	Vuokrakustannukset ja rahoitus.....	3
2	TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT .....	4
2.1	Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys .....	4
3	TOIMINNAN KUVAUS .....	4
4	TYÖN LAAJUUS.....	4
4.1	Yleistä .....	4
5	LAATUTASO .....	4
5.1	Tekninen laatutaso .....	4
5.1.1	Rakennussuunnitteluratkaisut .....	4
5.1.2	Rakennetekniset ratkaisut .....	4
5.1.3	LVI-tekniset ratkaisut.....	5
5.1.4	Sähkötekniset ratkaisut .....	5
5.2	Rakennustyön järjestelyt .....	5
5.2.1	Vaiheistus.....	5
5.2.2	Työmaajärjestelyt .....	5
6	AIKATAULU.....	5
7	KUSTANNUKSET .....	5
8	RAHOITUSSUUNNITELMA.....	5
9	KÄYTTÖTALOUS .....	6
9.1	Vuokra.....	6
10	TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT.....	6
11	VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA.....	6

Liitteet:

1. TYÖRYHMÄ
2. AIKATAULU
3. KUSTANNUSARVIO
4. JULKISIVUT

## 1 YHTEENVETO

### 1.1 Hankkeen perustiedot

Nimi: Koskelan sairaala, rakennus C  
 Paikkatieto: kaup.osa 26 Koskela, Rn:o 1  
 Osoite: Käpyläntie 11  
 Kiinteistökartta: H5\_P2  
 Käyttäjähallintokunta: terveystakeskus

Alue on asemakaavoittamaton. Yleiskaavassa alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

### 1.2 Hankkeen tarpeellisuus

Rakennus on 1910-luvulla rakennettu sairaalarakennus, jota on korotettu myöhemmin. Kantavat pystyrakenteet ovat massiivitiiliseiniä. Rakennus on sisätiloiltaan peruskorjattu.

Rakennuksen julkisivut ja parvekkeet ovat huonossa kunnossa, parvekkeet ovat osin pois käytöstä. Putoavat rappaukset ja betoniosat aiheuttavat uhkan henkilöturvallisuudelle. Rakenteiden kunnostuksella on kiire henkilöturvallisuuden, tilojen käytettävyyden ja rakenteellisten lisävaurioiden estämisen vuoksi.

Rakennuksen julkisivuista on tehty kuntotutkimus kesällä 2008.

Rakennuksen vesikatto on kunnossa, se on uusittu n. 10v. sitten.

### 1.3 Laajuus ja aikataulu

Suunnittelu aloitetaan vuoden 2008 lopulla. Rakennustyöt on ajateltu tehtävän vuoden 2009 aikana.

### 1.4 Rakennuskustannukset

HKR-Rakennuttajan laskema kustannusarvio

- hinta 1 262 000 euroa alv 0 % ja 1 537 000 euroa alv 22 %
- indeksit RI 128,5, THI 158,7
- kustannustaso syyskuu 2008

### 1.5 Vuokratustannukset ja rahoitus

Kiinteistön parvekkeiden ja julkisivujen teknisellä peruskorjauksella ei ole vuokravaikutusta

Esitetään rahoitus vuosille 2008-2009.

## 2 TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Hanke on kiireellinen kohdassa 1.2 esitettyjen syiden vuoksi

## 3 TOIMINNAN KUVAUS

Toiminta säilyy entisellään.

## 4 TYÖN LAAJUUS

### 4.1 Yleistä

Työ käsittää rakennuksen kaikkien julkisivujen ja parvekkeiden kunnostuksen sekä ikkunoiden ulkopuolisen huoltomaalauksen.

## 5 LAATUTASO

### 5.1 Tekninen laatutaso

Rakennuksen uusi rappaus tehdään normaalina kolmikerrosrappauksena, joka maalataan tarkoituksenmukaisella maalilla.

Parvekkeille tehdään betoni- ja vesieristyskorjaukset. Lisäksi parvekkeiden suojaseinät uusitaan ja kaiteita uusitaan ja korotetaan. Toimimattomat parvekelasitukset uusitaan kokonaan.

Em. toimenpiteiden tavoiteikä 50 vuotta, huoltokunnostus n. 15 vuoden välein.

Ikkunat huoltomaalataan, vesipellit uusitaan.

#### 5.1.1 Rakennussuunnitteluratkaisut

Hankkeessa ei ole mainittavia muutostöitä, vaan kyseessä on julkisivujen tekninen kunnostus.

#### 5.1.2 Rakennetekniset ratkaisut

Parvekkeiden, ikkunapaikkien ja räystäiden rapautuneet betonirakenteiden osat poistetaan, suojakäsitellään ja paikataan. Parvekkeiden vesieristykset ja pellitykset uusitaan. Parvekekaiteet ja -seinämät uusitaan osin ja osin kunnostetaan.

Julkisivujen kaikki vanhat rappaukset poistetaan tiilipintaan saakka. Uusittavat rappauspinnat tehdään kolmikerrosrappauksina KS-laasteilla ja ruostumattomilla rappausverkoilla vahvistettuina. Pinnat tehdään vanhoja rappauspintoja vastaavana sileärappauksena ja maalataan.

Ikkunat huoltomaalataan ulkopuolisilta osiltaan.

Pellitykset uusitaan.  
Räystäskourut uusitaan.  
Syöksytorvet uusitaan.  
Talotikkaat uusitaan.

### 5.1.3 LVI-tekniset ratkaisut

Korjaustyöt eivät aiheuta LVI-teknisiä muutostöitä.

### 5.1.4 Sähkötekniset ratkaisut

Korjaustyöt eivät aiheuta sähköteknisiä muutostöitä. Johdotukset ja asennukset tarkistetaan, ulkovalaisimia uusitaan.

## 5.2 Rakennustyön järjestelyt

### 5.2.1 Vaiheistus

Korjaustyöt eivät edellytä erillistä vaiheistusta.

### 5.2.2 Työmaajärjestelyt

Toiminta rakennuksessa säilyy korjaustöiden ajan. Työt täytyy tehdä pääsääntöisesti arkipäivisin normaalina työaikana. Pölyn leviämisen estämiseen on kiinnitettävä erityistä huomioita. Rakennuksen ympärille on rakennettava telineet ja rakennus on suojahuputettava.

## 6 AIKATAULU

Alustavan aikataulun mukaan:

- hankesuunnitelma on käsiteltävänä 12/08
- toteutussuunnittelu aloitetaan 12/08
- rakentaminen aloitetaan 05/09
- valmis 11/09

Hankeaikataulu liitteenä 2

## 7 KUSTANNUKSET

### Rakennustyön kustannukset

Kustannusarvio 1 262 000 euroa, alv 0 %, (1 537 000 euroa alv 22 %).  
Kustannustaso syyskuu 2008, RI = 128,5 ja THI = 158,7,

## 8 RAHOITUSSUUNNITELMA

Hanke rahoitetaan kiinteistöviraston tilakeskukselle osoitetulla investointimäärärahalla.

Hanke sisältyy vuoden 2008-2011 investointitalouden määrärahoihin, jossa sille on varattu määrärahaa vuodeksi 2009 .

Hankkeen rahoitustarve ja sen ajoitus otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

## **9 KÄYTTÖTALOUS**

### **9.1 Vuokra**

Kiinteistön teknisellä peruskorjauksella ei ole vuokraikutusta.

## **10 TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT**

Toteutus- ja ylläpitovastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella.

## **11 VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA**

Toiminta rakennuksessa säilyy korjaustöiden ajan.

## LIITE 1

## TYÖRYHMÄ

Kiinteistövirasto/Tilakeskus  
Sörnäistenkatu 1, 3. krs  
00580 Helsinki

Reijo Virkkula  
reijo.virkkula@hel.fi  
puh. 0500 503 736

Terveyskeskus  
Siltasaarenkatu 13  
PL 6000  
00099 Helsingin Kaupunki

Saara Saxen  
saara.saxen@hel.fi  
puh. 310 425 05 / 040 336 01 73

Arkkitehdit Kirsi Korhonen  
ja Mika Penttinen Oy  
Meritullinkatu 4 B 8-9  
00170 Helsinki

Mika Penttinen  
mika.penttinen@kp-ark.com  
puh. 856 345 67

Miia Nieminen  
miia.nieminen@kp-ark.com  
puh. 856 345 67

HKR/ARK/TTO  
PL 1530  
00099 Helsingin Kaupunki

Jarmo Jantunen  
jarmo.jantunen@hel.fi  
puh. 310 398 34 / 040 334 59 76

Erkki Luokkanen  
erkki.luokkanen@hel.fi

Koskelan sairaala  
Käpyläntie 11  
00660 Helsinki

Keijo Rytönen  
keijo.rytkonen@hel.fi  
puh. 310 511 70

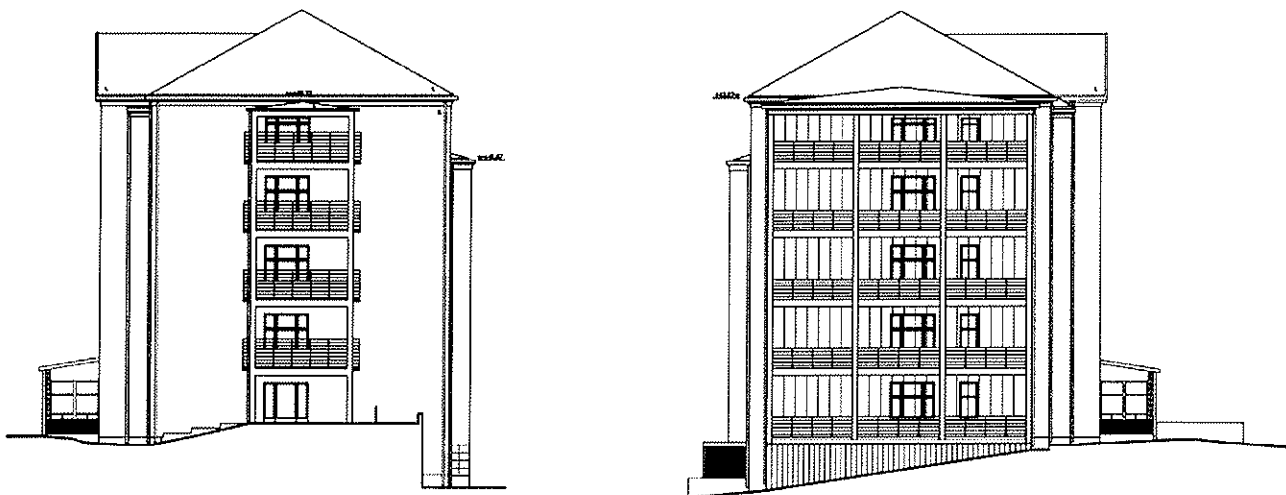






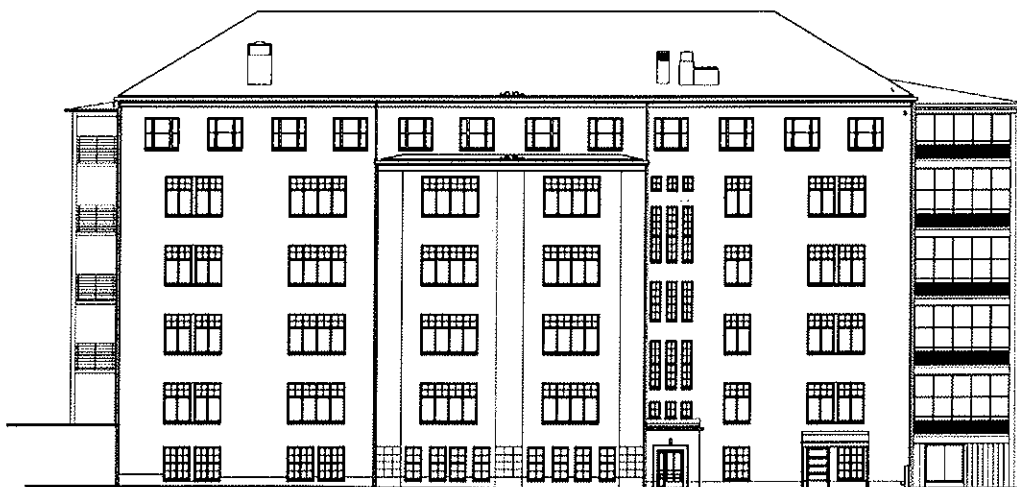


Julkisivu koilliseen 1:400



Julkisivu luoteeseen 1:400

Julkisivu kaakkoon 1:400



Julkisivu lounaaseen 1:400

Koskela C