

BOKVILLAN

HÄMEENTIE 125 A

PERUSPARANNUS JA MUUTOS



HANKESUUNNITELMA

01.10.2009

HELSINGIN KAUPUNKI
TILAKESKUS



SISÄLLYSLUETTELO

0	YHTEENVETO	3
0.1	Hankkeen perustiedot	3
0.2	Perustelu hankkeesta	3
0.3	Kustannusarvio	4
0.4	Aikataulutavoite	4
1	TARVESELVITYS.....	4
1.1	Sisältö ja lähtökohdat	4
2.	HANKKEEN TOIMINNAN KUVAUS.....	5
2.1	Tulevan toiminnan kuvaus.....	5
2.2	Laajuus ja tilaohjelma.....	5
3.	HANKKEEN SIJAINTI.....	6
3.1	Sijainti ja kaavatilanne.....	7
3.2	Liikenneyhteydet ja pysäköintiratkaisut	7
3.5	Muut rakentamisvalmiuteen vaikuttavat seikat.....	7
4.	RAKENNUSPAIKKA JA SEN RAKENTAMISKELPOISUUS	8
4.1	Tontin käyttösuunnitelma	8
4.2	Kunnallistekniset liittymät	8
5.	HANKKEEN LAATUTASO	8
5.1	Toiminnallinen laatutaso.....	8
5.1.1	Esteettömyystarkastelu.....	8
5.2	Kuntotutkimukset.....	9
5.3	Suunnitteluratkaisut.....	9
5.3.1	Arkkitehtisuunnittelu.....	9
5.3.2	Rakennesuunnittelu.....	10
5.3.3	LVIA-tekniinen suunnittelu	11
5.3.4	Sähkötekniinen suunnittelu.....	11
5.3.5	Muut suunnittelualat.....	111
6.	KUSTANNUKSET.....	12
7.	AIKATAULU	12
8.	RAHOITUSSUUNNITELMA.....	13
9.	KIINTEISTÖN KÄYTTÖTALOUS.....	13
9.1	Vuokrat	13
10.	TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT.....	13
11.	VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA.....	13
	Liitteet:.....	13

0. YHTEENVETO

0.1 Hankkeen perustiedot

BOKVILLAN

Hämeentie 125 A, 00560 Helsinki

Arabianranta, 23.kaupunginosa, kortteli Bokvillaninpuisto 668

Asukas- ja kerhotila

Laajuus 427 htm² ja 620 brm²

Rakennuksen perusparannuskustannukset 1 450 000 euroa (alv 0%), 2 339 euroa / brm² (alv 0%), josta pihan perusparannuksen osuus 150 000 euroa (alv 0%)

Hankesuunnitteluryhmä, ks. liite 1.

Rakentaminen 10/2010 – 9/2011

0.2 Perustelu hankkeesta

Bokvillan on kirjakauppias Gustaf Wilhelm Edlundin 1870-luvulla rakennuttama lautaverhoiltu hirsirakenteinen huvila Vanhankaupunginlahden rannalla. Bokvillan edustaa Toukolan esikaupunkialueen varhaisinta huvila-asutusta. Rakennus puistoineen on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja ympäristöllisesti merkittävä kohde.

Bokvillanin puistoksi kaavoitettu maa rakennuksineen kuuluu Helsingin kaupungille vuodesta 1998.

Rakennus on ollut ympärivuotisessa asuinkäytössä 1900-luvun alusta lähtien. Vuodesta 2002 Bokvillan on ollut vuokrattuna Arabian Palvelut Oy:lle, jonka vuokralaisina nykyiset asukkaat ovat olleet.

Rakennuksessa on kaksi kerrosta ja pohjoispäädyssä pieni kellari. Rakennus koostuu eri aikoina tehdyistä osista. 1870-luvulla rakennetun päärakennuksen päätyihin tehtiin rankarakenteiset laajennukset 1900-luvun alkupuolella. Rannan puoleinen altaani rakennettiin 1930-luvun alussa. Bokvillan korjattiin ja ajanmukaistettiin hyvin perusteellisesti 1948 arkkitehti Erik Lindroosin suunnitelmien mukaan. Nykyinen tilajako ja Hämeentien puoleinen pääsisäänkäynti sekä tiilikate ovat peräisin vuoden 1948 korjauksesta. Pinnat ovat osittain 1940-luvun lopulta, mutta pääosin myöhemmistä, vuosina 1968 ja 1974 tehdyistä korjauksista sekä osittain 1990-luvun alun maalauskorjauksesta.

Huvilaan kuuluneet lukuisat vanhat talousrakennukset on purettu 1900-luvun loppupuolella eri vaiheissa. Piharakennuksista on jäljellä vain holvattu maakellari.

Puisto on kunnostettu Bokvillanin lähintä pihapiiriä lukuunottamatta v. 2003 Maisemasuunnittelu Hemgårdin suunnitelmien mukaan.

Kohde on tarkoitettu peruskorjattavaksi Arabianrannan asukkaiden yhteiskerhotilaksi. Talon suojelu- ja muiden arvojen vuoksi toiminta on ajateltu kulttuuri- ja taidepainotteiseksi, esim. raskaita puu- ja metallitöitä edellyttävää kerhotoimintaa kohteeseen ei sijoiteta. Keskeisen sijainnin vuoksi taloa käytetään erilaisiin kokouksiin/tapaamisiin, juhliin ja näyttelyihin.

Arabian Palvelu Oy toimii talon päävuokralaisena. Toiminnasta, tilojen jälleenvuokraamisesta ja toiminnan suunnittelusta Arabian Palvelu Oy sopii pai-

kallisen kaupunginosayhdistyksen ja muiden järjestöjen kanssa, jotka vastaavat asukkaiden kerho- ja muusta asukastoiminnan järjestämisestä.

Helsingin Arabianranta on uusi yhä kasvava asuinalue. Kaiken ikäisille asukkaille tarkoitettuja yhteiskerhotiloja puuttuu ja niistä on kasvava tarve. Kokonaan uudella asuinalueella vanha, alueen perinteistä kertova rakennus on tärkeä alueen identiteettiä vahvistava tekijä. Yhteisölliselle, alueen myönteistä kehitystä tukevalle toiminnalle on tilaus. Erillinen, näkyvällä paikalla puiston keskellä sijaitseva rakennus tarjoaa hyvät puitteet asukastoiminnalle ja se voisi toimia myös tulevaisuudessa kerhotilatoiminnan keskuksena.

Kiinteistön tekniset järjestelmät ovat elinkaarensa päässä. Rakenteet ja pinnat ovat peruskorjauksen tarpeessa, edellinen peruskorjaus on tehty 60 vuotta sitten v. 1949.

Rakennuksesta tehdyt tutkimukset ja selvitykset:

Rakennuksen kuntoarvio, 16.9.1998 / HKR

Bokvillan Arabianrannan yhteiskerhotilan kotina, käyttösuunnitelman laatineen työryhmän mietintö 12.6.2003

Rakennushistorian tutkimus 15.2.2009 / Maarit Mannila Consart Oy

Rakennetutkimus 10.9.2008, valokuvaliite 15.9.2008 / Aaro Kohonen Oy

Väri- ja pintakerrostutkimus, 1. vaihe 14.10.2008 / Kirsi Karpio Ukri Oy

Haitta-ainekartoitus 9.4.2009 / Tmi Juha Mattinen

0.3 Kustannusarvio

Kustannusarvio

- hinta 1 450 000 euroa, alv 0% ja 1 764 000 euroa, alv 22%
- kustannustaso 8/2009, RI 125,9 ja THI 150,1
- pihan perusparannuksen osuus 150 000 euroa, alv 0% ja 180 000 euroa, alv 22% sisältyy kustannusarvioon

0.4 Aikataulutavoite

- suunnittelu alkaa 10/2009
- rakentaminen alkaa 10/2010
- käyttöönotto 10/2011

1 TARVESELVITYS

1.1 Sisältö ja lähtökohdat

Bokvillan on 1870-luvulla valmistunut, myöhemmin laajennettu hirsirunkoinen lautaverhoiltu asuinrakennus.

Rakennuksessa on kaksi kerrosta sekä osittainen kellari- ja ullakkokerros.

Helsingin Arabianranta on uusi kasvava asuinalue.

Alueella on pula lasten ja nuorten tiloista, samoin kuin yhteiskerhotilasta kaiken ikäisille asukkaille.

Arabianrannassa asuu paljon erilaisia ihmisiä ja alueen asukasmäärä kasvaa koko ajan, uusasukkaita on tulossa arvion mukaan noin 4000. Alueen asukasmäärä nousee 8000 asukkaaseen.

Yhteisölliselle, alueen myönteistä kehitystä vahvistavalle toiminnalle on jo nyt valtava tilaus.

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on yhteistyössä Arabian Palvelut Oy:n kanssa kartoittanut tarpeet Bokvillanin kiinteistön toiminnalliseen kuntoon saattamisesta.

Rakennus peruskorjataan palveluyhtiölle alueen asukastiloiksi.

Bruttoala: 560 m²

Pinta-alat on arvioitu tilakaavioista ja ovat suuntaa-antavia.

Hankkeen kustannuksiksi on arvioitu 1,5 milj. euroa alv 0%, kausi 4/2007, RI=122,2 ja THI=146,0.

Hankkeen tarveselvitys on päivätty 14.2.2008, jolloin Arabian Palvelu Oy:n hallitus on sen hyväksynyt.

Hanke sisältyy kiinteistölautakunnan hyväksymään talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosille 2010-2014.

2. HANKKEEN TOIMINNAN KUVAUS

2.1 Tulevan toiminnan kuvaus

Bokvillan on suunniteltu eläväksi kulttuuri- ja asukastaloksi, joka tarjoaa moniarvoisesti kaikenlaisille asukkaille ja asukasryhmille mahdollisuuksia osallistumiseen ja yhteisölliseen toimintaan.

Bokvillan tulee toimimaan kaiken ikäisten Arabianrannan asukkaiden yhteisenä kerhotilana. Talossa tullaan järjestämään ohjattua kerhotoimintaa monipuolisesti alueen asukkaiden tarpeet ja kiinnostuksen kohteet huomioiden. Bokvillaniin on tarjolla muun muassa kuvataide-, media-, musiikki-, kirjallisuus-, tekstiili- ja kevyen liikunnan harrastustoimintaa. Tärkeä osa toimintaa ovat myös asukkaiden järjestämät avoimet ja yhteiset tapahtumat ja tilaisuudet.

Alueen yhdistysten ja taloyhtiöiden kokous- ja muu käyttö sekä asukkaiden omat juhlat ovat osa Bokvillanin tulevaa toimintaa. Arabianranta taiteeseen ja mediaan ankkuroituna kaupunginosana kärsii Bokvillanin kaltaisten monikäyttötötilojen puutteesta, joille on jatkuvasti tarvetta.

Myös taloa ympäröivä puisto on tarkoitus avata alueen asukkaiden aktiiviseen virkistyskäyttöön. Puisto mahdollistaa yhteisöllisiä tapahtumia ja monipuolistaa tapahtumia.

Yhteiskerhotila tulee toimimaan asukashallinnolla samaan tapaan kuin Viikin yhteiskerhotilat ja toimintaa tulevat järjestämään lukuisat eri toimijat.

2.2 Laajuus ja tilaohjelma

Laajuustiedot:

- hyötyala 319 hym² (480 hym² kokonaishuoneala, sisältää tekniset tilat)
- huoneistoala 427 htm²
- bruttoala 620 brm²

Asukaskerhotilat ovat 1. kerroksessa. Kellarissa ovat tekniset tilat ja asukastiloja palvelevat wc-tilat. 2. kerroksessa on kolme työhuonetta varastotiloineen sekä pieni 1h+k asunto. Osa ullakosta on käyttämätöntä kylmää tilaa.

Rakennuksen 1.kerros on max 100 henkilön kokoontumishuoneisto. Tällöin rakennusten palo-osastoinnissa voidaan soveltaa P3 paloluokan vaatimuksia.

1.kerros	
- asukaskerhotilat	189.5 hym ²
2.kerros	
- työhuoneet	87.5 hym ²
- asunto	38.5 htm ²
kellarikerros	
- yleisöwc-tilat	3.0 hym ²

Teknisten asennusten kaivualueet puistossa ja katualueilla kunnostetaan entiselleen. Piha-alueen kunnostus- ja istutustyöt tehdään tämän hankkeen osana.

3. HANKKEEN SIJAINTI

Rakennus sijaitsee Arabianrannan asuinalueella Hämeentien varrella Bokvillanin puistossa ympäristöstään kaikilta suunnilta kohoavalla kumpareella osoitteessa Hämeentie 125 A.



Asemapiirros 1 / 4000. Havainnekuva KSV asemakaavaosasto.

3.1 Sijainti ja kaavatilanne

Asemakaava nro 10923 , saanut lainvoimaisuuden 23.2.2001.
Ei tonttia, rakennus sijaitsee puistossa.
Käyttötarkoitus julkinen lähipalvelutila.

Rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1. ”Historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- ja lisärakentamistöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikaton tai sisätilojen historiallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen luonteeseen hyvin soveltuvalla tavalla.”

Rakennus tulee korjata entistään.

3.2 Liikenneyhteydet ja pysäköintiratkaisut

Bokvillan sijaitsee keskeisesti Arabian uudella asuntoalueella puistovyöhykkeellä Arabian peruskoulun ja nuorisotilojen sekä urheilupuiston naapurina hyvien kevyen liikenteen reittien varrella. Julkisen liikenteen pysäkit ovat Hämeentiellä rakennuksen läheisyydessä.

Piha-alueelle tehdään yksi liikuntaesteisten autopaikka. Lähellä olevilta paikoitusalueilta on mahdollista vuokrata autopaikka/autopaikat talon asuntoa ja huoltoa varten. Iltakäytössä ja viikonloppuisin läheisen koulun ja lasten päiväkodin yhteinen paikoitusalue on erillisellä sopimuksella varattavissa Bokvillanissä kävijöiden autopaikoiksi.

3.5 Muut rakentamisvalmiuteen vaikuttavat seikat

Hankkeesta on pidetty Rakennusvalvontaviraston ennakkopalaveri 26.02.2009. Hanketta on esitelty Helsingin rakennusvalvontaviraston arkkitehti Hannu Pyyköselälle ja aluearkkitehti Ulla Vahteralle sekä rakenne- ja ilmanvaihdon tarkastajille. Rakennuslupavaiheessa rakenneratkaisuista tulee neuvotella rakennusvalvontaviraston rakenneyksikön kanssa.

Hankkeesta on neuvoteltu Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston edustajan arkkitehti Mikael Sundmanin kanssa.

Rakennuksesta on tehty erillinen palotekninen suunnitelma / L2 Palokonsultointi, joka on esitelty pelastuslaitoksen tarkastaja Harri Laaksolle, eikä hänellä ollut huomautettavaa esitettyyn suunnitelmaan.

Helsingin kaupunginmuseon edustaja rakennuskonservaattori Jaana Perttilä on osallistunut hankesuunnittelukokouksiin ja hankkeen valmistelun yhteydessä on neuvoteltu kaupunginmuseon kanssa. Kaupunginmuseo antaa lausunnon hankkeesta rakennusvalvontavirastolle rakennusluvan haun yhteydessä.

4. RAKENNUSPAIKKA JA SEN RAKENTAMISKELPOISUUS

4.1 Tontin käyttösuunnitelma

Rakennus sijaitsee mäen laella. Rakennus on perustettu kalliolle.

4.2 Kunnallistekniset liittymät

Uusi kaukolämpöliitos ja uusittavat vesijohto- ja viemäriiitokset tehdään Hämeentiellä.

5. HANKKEEN LAATUTASO

Rakennus on suojeltu asemakaavalla. Suojelu koskee julkisivujen ja vesikaton lisäksi myös sisätiloja. Rakennus tulee kunnostaa entistään. Ks kohta 3.1

5.1 Toiminnallinen laatutaso

Tilat ovat luonteeltaan erilaisia. 1.kerroksen merenpuoleiset suuret huoneet (alkuperäinen ruokasali, sali ja isännän työhuone), pääaula kunnostetaan entistään ja konservoiden. Pintakäsittelyt tehdään osittain erikoistyönä. Yläkerroksen työhuoneet ja asunto, alakerran kerho- ja työhuonetilat sekä keittiö kunnostetaan rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla ja uudet wc-tilat rakennetaan rakennukseen sopivalla tavalla uudisrakentamisen menetelmiä käyttäen.

Vanha historiallisesti arvokas rakennus puistoympäristössä tarjoaa ainutlaatuiset puitteet monenlaiseen kokoontumis- ja harrastuskäyttöön. Erityisen hyvin puistoon liittyvä edustava 1-kerroksen huonesarja soveltuu erilaisiin juhla- ja kulttuuritilaisuuksiin. Tilojen ja oviaukkojen sijainti mahdollistavat monipuolisen käytön. Vanha hirsirakennus rakenteineen ja vanhoine pintoineen asettaa toiminnalle myös rajoituksia; Tilojen joustava, häiriötön samanaikainen käyttö edellyttää toiminnan suunnittelua ja teknisten järjestelmien asennuksia voidaan entisöitäviin huoneisiin tehdä vain suojeltavien interiöörien sallimissa rajoissa.

Sunnittelussa huomioidaan kestävän kehityksen periaatteet ja ratkaisujen muuntojoustavuus.

5.1.1 Esteettömyystarkastelu

Rakennuksessa ei nykyisellään ole liikuntaesteisten wc:tä eikä esteetöntä sisäänkäyntiä.

Yleisötilat ovat ensimmäisessä kerroksessa ja toisessa kerroksessa on ainoastaan asunto ja vuokrattavia työhuonetiloja. Kellarissa on yleisöwc:t, mutta pääasialliset yleisöwc:t ovat yleisötilojen kanssa samassa tasossa ensimmäisessä kerroksessa.

Suojeltuun rakennukseen ei rakenneta hissiä. 1.kerroksen yleisötilat tehdään esteettömästi saavutettaviksi.

Merenpuoleinen sisäänkäynti puistoon muutetaan esteettömäksi; rakennuksen seinustalle, portaan kylkeen rakennetaan uusi betonirakenteinen luiska, joka varustetaan käsijohteella ja sulanapitokaapeleilla. Pihan pinnan tasauksia muokataan ja tehdään vähäistä täyttöä luiskan alapäässä ja sivulla. Vanha

säilytettävä ulko-ovi on rakennuksen tyylin mukaisesti pariovi. Ulko-oville asennetaan avustajan kutsupainike.

Liikuntaesteisten wc rakennetaan 1. kerrokseen nykyisen kylpyhuoneen paikalle.

5.2 Kuntotutkimukset

Rakennuksen kuntoarvio, 16.9.1998 / HKR
Haitta-ainekartoitus 9.4.2009 / Tmi Juha Mattinen
Rakennetutkimus 10.9.2008, valokuvailiite 15.9.2008 / Aaro Kohonen Oy

Kuntoarvioissa vaadittavat toimenpiteet:

Sadevesijärjestelmien kunnostaminen, rakenteiden vesivahinko- ja lahakohtien avaaminen ja tarkastaminen, vaurioituneiden alimpien vuorilautojen uusiminen ja runkorakenteen alaosan tarkastaminen, ulkomaalauksen uusiminen ja ikkunoiden kunnostaminen, katosten ja parvekkeiden puurakenteiden kinnostaminen, vesikaton aluskatteen ja tiilikaton alusruoteiden uusiminen (uusittu 2000-luvun alussa), tulisijojen savuhormien ja muiden hormien kunnostus, lämmitysjärjestelmän uusiminen.

5.3 Suunnitteluratkaisut

5.3.1 Arkkitehtisuunnittelu

Tilarakenteen muutokset:

Historiallisesti arvokas 1870-luvun päärakennus kunnostetaan asukaskerho- ja kokoontumistiloiksi. Asemakaavassa rakennus on suojeltu sekä julkisivuiltaan että sisätiloiltaan. Tilarakenne säilytetään ja pinnat entistetään ja muutokohdissa uusitaan rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla.

Yleisötilat sijoitetaan 1.kerrokseen. Tilat mitoitetaan max 100 henkilölle. Kokoontumistiloja palveleva lämmityskeitittiö rakennetaan nykyisiin keittiötiloihin. Nykyinen kylpyhuone ja wc puretaan ja tilalle rakennetaan inva-wc ja kiinteiden komeroiden paikalle uusi wc.

Nykyiseen kattilahuoneeseen ja halkokellariin kellarissa rakennetaan uudet yleisöwc:t sekä ilmanvaihtokonehuone.

2.kerroksen entiset asuinhuoneet kunnostetaan työhuoneiksi ja koillispäättyyn rakennetaan pieni 1h+k asunto; Nykyinen kylpyhuone rakennetaan keittiöksi ja nykyinen wc+komero kylpyhuoneeksi. Väliseiniin avataan aukkoja tilojen yhdistämiseksi ja avartamiseksi.

Rakenteiden kunnostus ja pintarakenteet:

2. kerrokseen johtava avoporras osastoidaan teräsrunkoisella palolasiseinällä. Osastoivat seinä- ja kattopinnat portaissa ja poistumisteillä palonsuojalevytetään EI30 rakennetta vastaavaksi.

1.kerroksen kerhotilojen vaneri- ja lautakatto kunnostetaan entistämismenetelmiä käyttäen. Seinien lastulevy- ja kovalevyverhoukset puretaan. Vanhat pinkopahvipinnat säilytetään ja kunnostetaan. Osa huoneiden seinistä pinnoitetaan uudelleen pinkopahvilla ja maalataan tai tapetoidaan rakennuksen tyyliin ja arvoon sopivalla tavalla.

Wc-tilojen seinät laatoitetaan keraamisilla laatoilla. Ks rakennustapaselostus liitteestä.

Ikkunat kunnostetaan ja maalataan. Vanhat ovet kunnostetaan ja puuttuvien ovien tilalle tehdään uudet peiliovet vanhan mallin mukaan. Julkisivut kunnostetaan, vanhat maalipinnat poistetaan ja julkisivut maalataan pellavaöljymaalilla.

Hormit kunnostetaan keraamisella massalla pinnoittamalla ja avotakat kunnostetaan käyttökuntoon. Tiilikate säilytetään. Vesikatolle rakennetaan uudet pellitetyt teräspiiput ilmanvaihdon poistopiipuiksi.

Keittiön pinnat ja kalusteet uusitaan. Keittiö varustetaan lämmityskeittiöksi normaalia tehokkaammin kotikeittiölaittein. Asunnon keittiö varustetaan normaalein keittiölaittein.

Nykyinen parveke rakennetaan uudelleen, ks kohta 5.3.2. Portaан yhteyteen rakennetaan luiska esteetöntä sisäänkäyntiä varten, ks kohta 5.1.1 ja 5.3.2. Ulkoportaiden luonnonkivi- ja betonipinnat kunnostetaan. Maakellari kunnostetaan kevyesti.

5.3.2 Rakennesuunnittelu

Rakennus kunnostetaan ja tehdään toiminnallisten vaatimusten mukaiset muutokset. Korjaustapa ja toimenpiteiden laajuus ilmenee rakennetyypeistä, jotka ovat hankesuunnitelman liitteenä.

Toimenpiteet ovat pääpiirteittäin seuraavat:

Nykyiset eristämättömät kellarin betonilattiat puretaan ja rakennetaan uudet betonirakenteiset maanvaraiset lämpöeristetyt alapohjalaatat, märkätilojen kohdalla vesieristetyt alapohjat.

Osa väliseinistä on hirsirunkoisia ja osa rankarakenteisia. Hirsiseinän lahoaurioita korjataan nykyisen parvekkeen ja keittiöportaan katoksen kohdalla. Kantaviin seiniin tehdään uusia aukkoja kellarin iv-konehuoneessa ja yläkeran asunnon väliseinissä. Osa väliseinistä täydennetään korjaustyön yhteydessä osastoiviksi väliseiniksi EI 30 kipsilevytyksellä tai vain seinän toiselle puolelle tehtävällä kaksinkertaisella kipsilevytyksellä.

Märkätilojen seinärakenteet tehdään sementtikuitulevystä ja vesieristetään. Pinnat tehdään arkkitehdin suunnitelmien mukaan.

Vanha alapohjarakenne on tuuletettu hirsirunkoinen alapohja, jossa lämmöneristeenä on pääosin käytetty turvetta ja kutterinpurua. Rakennuksen puurakenteinen alapohja avataan toimenpidealueilla. Märkätilojen lattiat vesieristetään. Lattiapinnoitteet arkkitehdin huoneselityksen mukaan. Nykyisten lattiapinnoitteiden kiinnityslaastit ja muovimatot sisältävät asbestia, mikä on huomioitava purkutöissä.

Rakennuksen uuden asunnon välipohjarakenteesta tehdään EI 30 välipohja ja ääneneristävyyttä parannetaan. Asunnon osalta nykyiset lattioiden pintarakenteet (levy- ja lautarakenteet ja kylpyhuoneen lattian betonilaatta) puretaan ja puru- ja turvetäyttö poistetaan. Uusi välipohjarakenne tehdään rakennetyypin mukaan, kipsilevyt molemmin puolin rakennetta ääneneristysvillalla varustettuna. Märkätilojen lattiat vesieristetään määräysten mukaisesti.

Vesikaton lävistävissä hormeissa ja viemärien tuuletusputkien läpivienneissä

ja purkutöissä on huomioitava aluskatteen asbestipitoisuus.

Sisäänkäynnin invaluiskan muuri rakennetaan raudoitettavista muottiharkoista. Perustus on kallionvarainen. Invaluiskan betoniaatta hl =120 mm varustetaan sulanapitokaapelein. Laatan pinta arkkitehdin mukaan.

Nykyinen parveke tarkemmitataan ja laaditaan tarkepiirustus ennen parvekkeen purkamista. Uusi parveke rakennetaan siten, että ulkonäkö pysyy samana. Runkorakenteet tehdään kestopuusta ja kertopuusta, uudet pilarit liimapuusta.

5.3.3 LVIA-tekkinen suunnittelu

Rakennus liitetään Helsingin Energian kaukolämpöverkkoon, liitos on Hämeentiellä. Kellariin rakennetaan lämmönjakoalakeskus. Lämmitysjohdot paterineen uusitaan kokonaisuudessaan. Patterit ovat mallia Delta.

Rakennuksen viemärit ja vesijohdot uusitaan, liittymät ovat Hämeentiellä. Osa vesikalusteista on vanhanmallisia 1-otesekoittajia ja osa on säilytettäviä vanhoja kalusteita, jotka asennetaan uudelleen.

Rakennuksen ilmanvaihto toteutetaan koneellisena ilmanvaihtona kellarissa ja 1. kerroksessa. 2. kerroksen ilmanvaihto on painovoimainen, asunnon keittiössä on liesipuhallin.

Rakennusautomaatiojärjestelmä uusitaan ja liitetään aluevalvontajärjestelmään.

5.3.4 Sähkötekkinen suunnittelu

Rakennuksen sähköasennukset ovat elinkaarensa loppupuolella, eivätkä enää täytä määräyksiä eivätkä palvele tulevaa käyttöä. Sähköasennukset uusitaan kokonaisuudessaan huomioon ottaen rakennusta koskeva suojelumääräys SR1.

Rakennuksen sähköasennuksia ja järjestelmiä hankitaan mm. seuraavasti:

- liittymisjohto, pääkeskus, jakokeskukset ja sähkön pääjakelu
- valaistus- ja pistorasia-asennukset tulevan käyttötarpeen mukaan
- LVI-tekniikan sähköistys
- märkätilojen lattialämmitykset
- turvavalaistusjärjestelmä viranomaisohjeiden mukaan
- kiinteistön ATK-verkko tulevan käyttötarpeen mukaan
- paloilmoitinjärjestelmä viranomaisohjeiden mukaan
- rikos- ja videovalvontajärjestelmä
- kulunvalvontajärjestelmä

5.3.5 Muut suunnittelualat

5.3.5.1 Palotekkinen suunnittelu

Rakennuksen paloluokka P3, palokuormaryhmä alle 600MJ/m². Rakennus osastoidaan pystysuuntaisesti, (käyttötapa- ja pinta-alaosastointi, ei kerrososastointia); kerrokset ovat pääosin samaa osastoa, asunto ja tekniset tilat kellarissa sekä poistumistiet erotetaan osastoivien rakenteiden muista tiloista.

Rakennus varustetaan automaattisella paloilmoitinjärjestelmällä, ks kohta 5.3.4. Rakennus varustetaan määräysten mukaisella pikapalopostijärjestelmällä ja alkusammustuskalustolla.

5.3.5.2 Vihersuunnittelu

Asemapiirustuksessa on esitetty ajoväylät ja istutetut alueet sekä nykyinen kasvillisuus.

Pihasuunnitelmassa on esitetty piha-alueella tehtävät työt.

Pihapiiri on osa laajempaa v. 2002 kunnostettua puistoa. Vanhan huvilatontin luonne säilytetään.

Kasvillisuutta ja vanhoja rakenteita poistetaan pihasuunnitelman mukaisesti. Osa kasvillisuudesta ja käyttökelpoiset luonnonkivet ja -laatat otetaan talteen käytettäväksi pihan kunnostustyössä. Säilytettävä kasvillisuus (puut ja pensaat) suojataan työn ajaksi ja hoidetaan suunnitelmassa esitetyn mukaisesti. Nykyinen pois kuorittava pintamaa otetaan talteen työn ajaksi, seulotaan ja käytetään nurmien kasvualustaksi työn lopussa. Näin nykyinen nurmikonsiemenkanta säilyy.

Esteettömän sisäänkäynnin ja uuden kivituhkapintaisen oleskelutasanteen rakentamiseksi maasto muotoillaan ja tuetaan uusilla luonnonkivisillä tukimuurilla ja portaikolla kaakkoisjulkisivun puolelta. Sisäänkäynnille tehdään uusi betoniluiska kohdan 5.1.1. mukaisesti.

Luoteispuolelle rakennetaan uusi liuskekivipintainen porras.

Uudet kivituhkakäytävät ja tasanteet, nurmi- ja istutusalueet sekä pinnoitteiden rajakohtien nupukivireunat tehdään pihasuunnitelman mukaisesti.

Vanhat piharakenteet ja pinnat kunnostetaan pihasuunnitelman mukaisesti.

Uudet pihakalusteet ja varusteet hankitaan pihasuunnitelman mukaisesti.

6. KUSTANNUKSET

HKR-Rakennuttajan laatiman kustannusennusteen mukaan rakennuksen perusparannuskustannukset ovat 1 450 000 euroa (alv 0%), 1 764 000 euroa (alv 22%) eli 2 339 euroa/brm² ja 3 396 euroa/htm² (alv 0%) kustannustasossa 8/2009, RI=125,9 ja THI=150,1.

Pihan perusparannuksen kustannukset 150 000 euroa (alv 0%), 180 000 euroa (alv 22%) sisältyvät em. kustannusennusteeseen.

Kustannusarvio ks liite 4.

7. AIKATAULU

- hankesuunnitelma on käsiteltävänä 10/2009
- toteutussuunnittelu aloitetaan 10/2009
- rakentaminen aloitetaan 9/2010
- rakennus otetaan käyttöön 9/2011

Aikataulu ks liite 3.

8. RAHOITUSSUUNNITELMA

Hanke sisältyy tilakeskuksen talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan vuosille 2009-2014. Hankkeen rahoitustarve otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

9. KIINTEISTÖN KÄYTTÖTALOUS

9.1 Vuokrat

Arabian palvelu Oy on 14.2.2008 hyväksynyt kiinteistöviraston tilakeskuksen esityksen vuokraksi siten, että pääomavuokra on n. 6 300 euroa/kk. Rakennukseen perusparannettavan n. 37 m²:n asunnon vuokra määritellään erikseen.

10. TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

Toteutusvastuu on tilakeskuksella.
Ylläpito sovitaan joko niin, että Arabian Palvelu Oy hoitaa sen, tai tilakeskus hoitaa ja perii kustannusperusteisesti määritettyä ylläpitovuokraa.

Arabian Palvelu Oy tekee sopimuksen ja maksaa itse käyttäjäsähkön.

11. VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA

Asunnon nykyisen vuokralaisen vuokrasopimus jatkuu syyskuun loppuun 2010, jonka jälkeen rakennus luovutetaan tyhjänä urakoitsijalle. Väistötiloja ei tarvita.

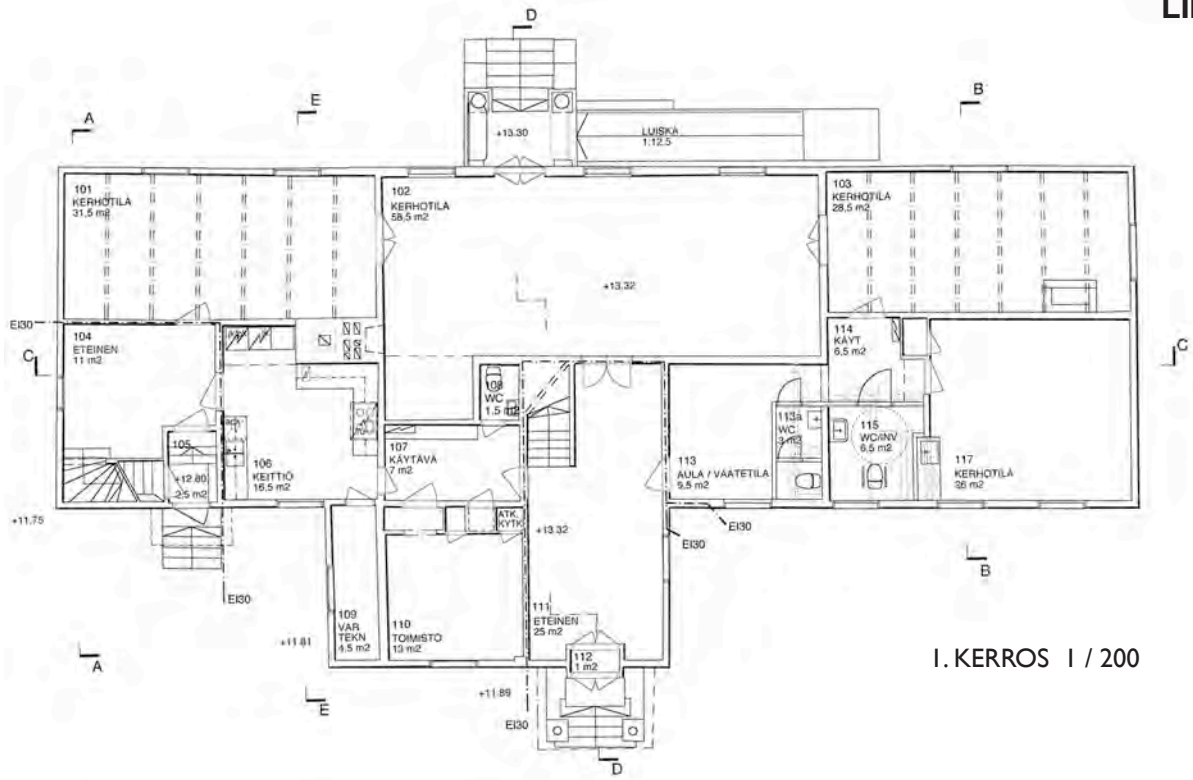
Liitteet:

1. työryhmä
2. viitesuunnitelmat
3. jana-aikataulu
4. kustannusarvio

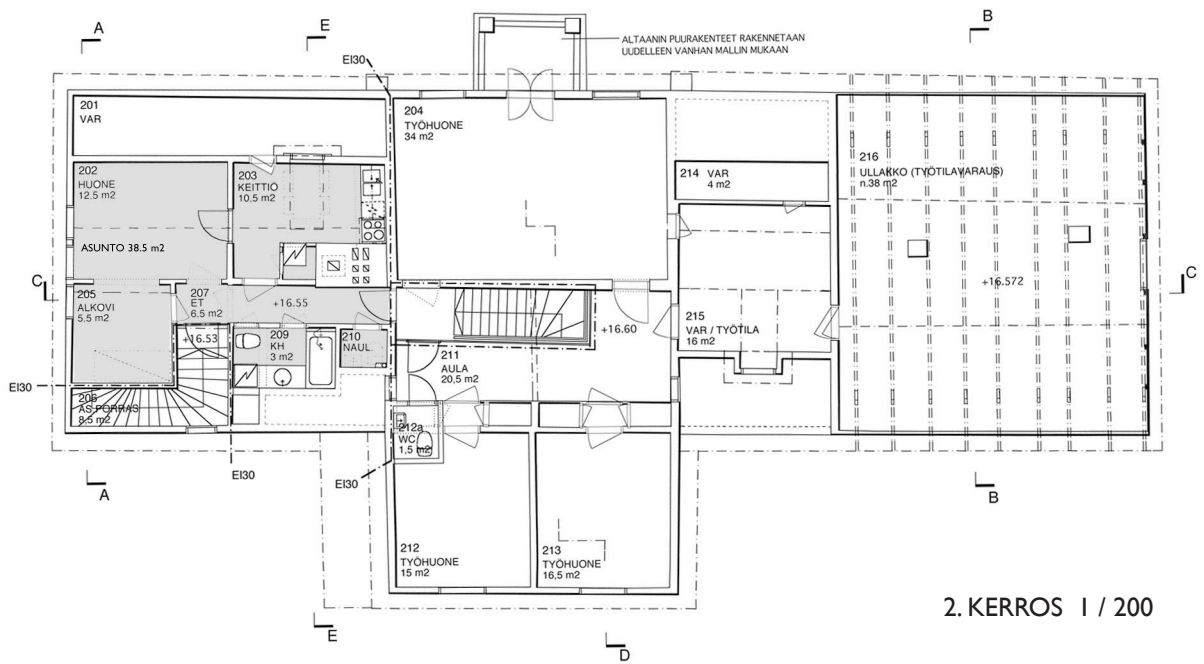
TYÖRYHMÄ

Tilaaja	Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto / Tilakeskus / Unto Ojala PL 2213, 00099 Helsingin kaupunki Puhelin 310 43839
Käyttäjä	Arabian Palvelu Oy / Kari Halinen Hämeentie 133A. 00560 Helsinki Puhelin 040 5588 775
Rakennuttaja	Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto / Tilakeskus / Heli Marstio PL 2213, 00099 Helsingin kaupunki Puhelin 050 401 3110
Rakennuttajakonsultti	Valvontakonsultit rakennuttajatoimisto Oy / Seppo Hämäläinen Aleksis Kivenkatu 50, 00510 Helsinki Puhelin 09 478 01118
Antikvaarinen valvoja	Helsingin kaupunginmuseo / Jaana Perttilä Sofiankatu 4. 00100 Helsinki Puhelin 09 774 3366
Arkkitehti	Kari Järvinen ja Merja Nieminen, Arkkitehdit SAFA / Merja Nieminen Vanha talvitie 15 B. 00580 Helsinki Puhelin 09 774 3366
Maisema-arkkitehti	Maisemasuunnittelu Hemgård / Gretel Hemgård Ratakatu 29 A 3, 00120 Helsinki Puhelin 09 621 4144
Rakennesuunnittelija	Aaro Kohonen Oy Teemu Männistö Koronakatu 2, 02210 Espoo Puhelin 040 843 02 88, Fax 020 739 3001
LVI – suunnittelija	Hepacon Oy / Olli Rintamäki Malminkaari 23 A, 00700 Helsinki Puhelin 09 351 72645
Sähkösuunnittelija	Sähköinsinööritoimisto Delta-KN Oy / Veikko Lindstedt Ruosilantie 14, 00390 Helsinki Puhelin 010 820 3400

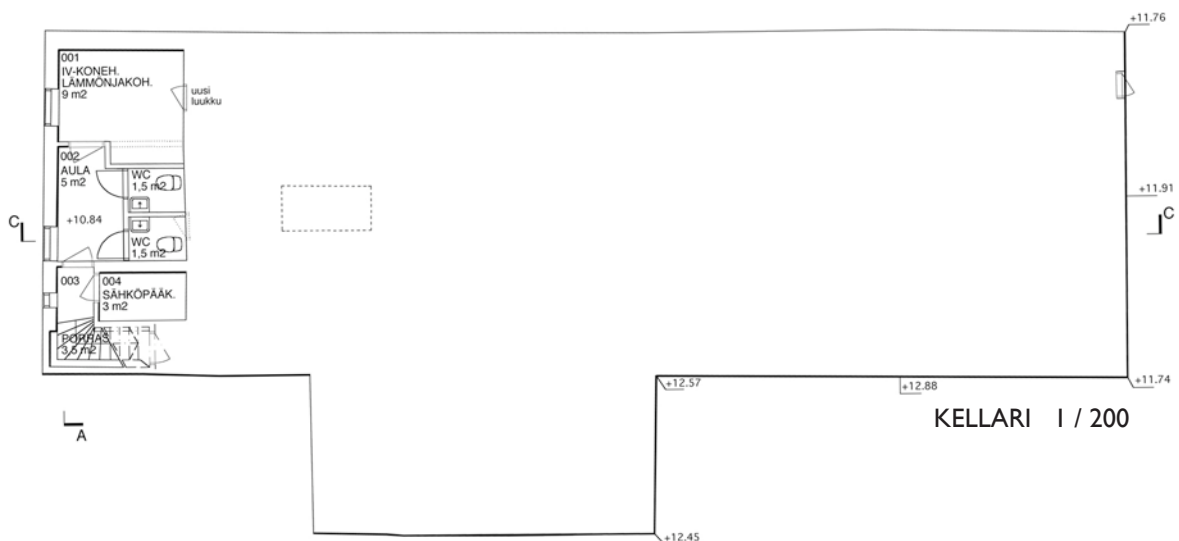
LIITE 2



I. KERROS | / 200



2. KERROS | / 200



KELLARI | / 200



MERKINNÄT

	POISTUVAN RAKENTEEN RAJA
	SUUNNITELTU TAI SÄILYVÄ KORKEUSKÄYRÄ
	SUUNNITELTU TAI SÄILYVÄ KORKEUS
	OLEVA, VAAITTU KORKKO
	POISTETTAVA PUU TAI PENSAS
	OLEVA, SÄILYVÄ PUU / PUUSTO
	ISTUTETTAVA PUU
	OLEVA, SÄILYVÄ PENSASISTUTUS
	SUUNNITELTU PENSAS- JA PERENNAISTUTUS kasvualueen syvyys 300 - 500mm.
	NURMI, hoitoluokka AII, kasvualueen syvyys 200mm U= uusi, suunniteltu V= vanha, säilyvä, vähäinen kunnostus
	NIITTYNURMINURMI, hoitoluokka BII kasvualueen syvyys 150mm U= uusi, suunniteltu V= vanha, säilyvä, vähäinen kunnostus
	NUPUKIVIREUNA, graniittinupukivi, leveys140, pituus vaihtelee 150 - 250mm yhden kiven levyinen, kivet pöytäin käytävän reunaan ja tasossa
	KIVITUHKA, Ø0 - 6mm, väri vaaleanruskea
	PENGKO malli MONENA 'HAGA', pituus 171cm, 201 650 002, väri vaik
	PYÖRÄTLINE malli Lehtovuori 108 / 6
	OLEVA VALAISIN
	UUSI VALAISIN ks erillinen sähkösuunnitelma
	ROSKAKORI HAGS 'ÖREBRO', 057 621, väri musta

PIHASUUNNITELMA I / 400

