

**KIINTEISTÖ HELSINGINKATU 24
TYÖTERVEYSKESKUKSEN LAAJENNUS 2. KERROKSEN**

**HANKESUUNNITELMA
14.6.2010**

HANKENUMERO 86236



HELSINGIN KAUPUNKI
TILAKESKUS
TYÖTERVEYSKESKUS
STARA



0. YHTEENVETO

0.1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi: Työterveyskeskus, Helsinginkatu 24, 2. kerroksen muutos
Sijainti: 11. kaupunginosan (Kallio), kortteli 326, tontti 24.
Osoite: Helsinginkatu 24, 00510 Helsinki

Kyseessä on kiinteistön Helsinginkatu 24 toisen kerroksen tilojen muutos kaupungin työterveyskeskuksen käyttöön. Suomenkielisen työväenopiston väistötiloina olleet tilat vapautuvat kesällä 2010. Rakennuksessa on yhteensä 6 kerrosta ja kellari, muut kerrokset ovat osin työterveyskeskuksen ja osin ympäristökeskuksen käytössä.

2. kerroksen tiloihin sijoittuvat työterveyskeskuksen röntgen-yksikkö, laboratorio näyttö- ja tutkimustiloihin, fysioterapia, sekä osa hallinnosta. Bruttoala on n. 1270 brm², huoneistoala n. 1120 htm² ja hyötyala 938,5 hym². Hankkeeseen sisältyy pienet muutosalueet 6. kerroksesta poistuvan röntgen-toiminnan tiloissa ja 1. kerroksessa. Yhteensä hankkeen bruttoala sisältäen muutosalueiden ympäristön työalueet on 2133 brm².

0.2 Perustelu hankkeesta

Työterveyskeskuksen tarkoituksena on keskittää työterveyspalvelut Helsinginkatu 24 kiinteistöön, jossa virastolla jo nyt on käytössä 5. ja 6. kerros sekä 4. krs osittain.

Uusiin 2. krs tiloihin keskitetään laboratorio- ja röntgenpalvelut, fysioterapiapalvelut sekä työterveyskeskuksen hallintoa. Röntgeniltä vapautuviin 6. kerroksen tiloihin sijoittuu uusi ajanvarauskeskus.

Uusien toimitilojen myötä työterveyskeskus luopuu Töölön työterveysaseman tiloista sekä eräistä vanhoista tiloistaan kiinteistön 4. kerroksessa. Järjestelyillä tehostetaan omaa toimintaa ja vähennetään ostopalveluja.

0.3 Merkittävimmät muutostyöt

2. kerroksen käyttötarkoitus muuttuu ja kerroksessa tehdään tilamuutoksia. Samalla uusitaan pääosa kevyistä väliseinistä, ovista ja pintarakenteista. Kerroksen vesi-, viemäri- sekä sähköasennukset uusitaan ja ilmanvaihtokanavistoa muutetaan tila- ja käyttötarkoituksen muutosten edellyttämässä laajuudessa. Rakennuksen muiden kerrosten osalta LVIS-asennukset ja -järjestelmät säilyvät pääosin ennallaan.

0.4 Kustannusarvio

- 2 100 000 € (985 €/brm²) arvonlisäverottomana ja 2 580 000 € (1 210 €/brm²) arvonlisäverollisena, kustannustasossa RI=126,8 ja THI 145,0 huhtikuu/2010
- pääomavuokra on 13,34 €/m²/kk, 16 015 €/kk eli 192 172 €/v
- ylläpitovuokra on 3,35 €/m²/kk, 4 022 €/kk eli 48 260 €/v
- vuokra yhteensä 16,69 €/m²/kk, 20 036 €/kk eli 240 432 €/v
- työterveyskeskuksen arvioima käyttö- ja ylläpitokustannusten lisäys on 50 000 €/v
- poisluovutettavien tilojen (971 m²) vuokra on 13.000 €/kk eli 156 000 €/v
- hankkeen toteutus ei edellytä väistötilajärjestelyjä.

0.5 Aikataulutavoite

Hankkeelle on asetettu seuraavat aikataulutavoitteet.

- suunnittelu on aloitettu 2 / 2010
- hankesuunnitelman käsittely 6 / 2010
- rakentaminen alkaa 11 / 2010
- rakentaminen valmis 6/2011

SISÄLLYSLUETTELO

1	TARVESELVITYS	4
1.1	Sisältö ja lähtökohdat.....	4
1.2	Vaihtoehtoiset ratkaisut.....	4
1.3	Hankesuunnitteluryhmä.....	4
2.	HANKKEEN TOIMINNAN KUVAUS	4
2.1	Tulevan toiminnan kuvaus	4
2.2	Laajuus ja tilaohjelma	4
3.	SIJAINTI JA RAKENTAMISOLOSUHTEET	5
3.1	Sijainti ja kaavatilanne	5
3.2	Kunnallistekniset liittymät.....	6
3.3	Muut rakentamis- ja käyttöönottovalmiuteen vaikuttavat seikat.....	6
4.	RAKENNUS JA SEN RAKENTAMISKELPOISUUS	6
4.1	Rakennus	6
4.2	Viranomaisluvut ja lausunnot	6
5.	HANKKEEN LAATUTASO	6
5.1	Toiminnallinen laatutaso, esteettömyys	6
5.2	Suunnitteluratkaisut	7
6.	KUSTANNUKSET	10
7.	AIKATAULU	10
8.	RAHOITUSSUUNNITELMA	11
9.	HENKILÖSTÖ	11
10.	KIINTEISTÖN KÄYTTÖTALOUS	11
11.	TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT	11
12.	VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA	11
	Liite 1, Hanketyöryhmä.....	11
	Liite 2, Pohjapiirustukset	11
	Liite 3, Tilaohjelma	11
	Liite 4, Kustannusarvio	11

1 TARVESELVITYS

1.1 Sisältö ja lähtökohdat

Työväenopiston käytössä väistötiloina olevat 2. kerroksen tilat Kiinteistössä Helsinginkatu 24 vapautuvat kesällä 2010. Tilat on tarkoituksenmukaista ottaa kiinteistössä jo toimivan työterveyskeskuksen omaan käyttöön.

1.2 Vaihtoehtoiset ratkaisut

Työterveyskeskus on kartoittanut toiminnan kehittämistapoja ja tilavaihtoehtoja. Toimintojen keskittämisen kiinteistöön Helsinginkatu 24 on todettu olevan toiminnallisesti ja kokonaistaloudellisesti edullisinta.

Hankevaiheessa suunnittelijat ovat yhdessä käyttäjän kanssa tutkineet useita vaihtoehtoisia tilaratkaisuja ja toimintojen sijoittamismalleja normaalin suunnittelumenettelyn ja yhteistyön puitteissa.

1.3 Hankesuunnitteluryhmä

Hankesuunnitteluryhmän ovat muodostaneet kiinteistöviraston tilakeskuksen, työterveyskeskuksen ja Staran edustajat sekä suunnittelijat. Hankesuunnitteluryhmän työhön on osallistunut myös kiinteistössä toimivan kaupungin ympäristökeskuksen edustaja. Hankesuunnitteluryhmä on esitetty liitteessä 1.

2. HANKKEEN TOIMINNAN KUVAUS

2.1 Tulevan toiminnan kuvaus

Kohteena olevaan 2. kerrokseen sijoittuvat työterveyskeskuksen röntgen-yksikkö, laboratorio näytteenotto- ja tutkimustiloihin, fysioterapia, sekä osa hallinnosta. Vapautuvat röntgenin nykyiset tilat 6. kerroksessa saneerataan työterveyskeskuksen keskitetyn ajanvarauksen käyttöön.

2.2 Laajuus ja tilaohjelma

Hyötyala		
2. krs	938,5	hym2
6. krs	51,5	hym2
Hyötyala yhteensä	990,0	hym2
Huoneistoala		
2. krs	1120	htm2
6. krs	55	htm2
Huoneistoala yhteensä	1175	htm2
Bruttoala		
2. krs	1270	brm2
1. krs ja 6. krs muutosalueet	125	brm2
Kustannusarvioon sisältyvät ympäröivät työalueet	738	brm2
Bruttoala yhteensä	2133	brm2

Yksityiskohtainen tilaohjelma ja muut laajuustiedot on liitteenä 3.

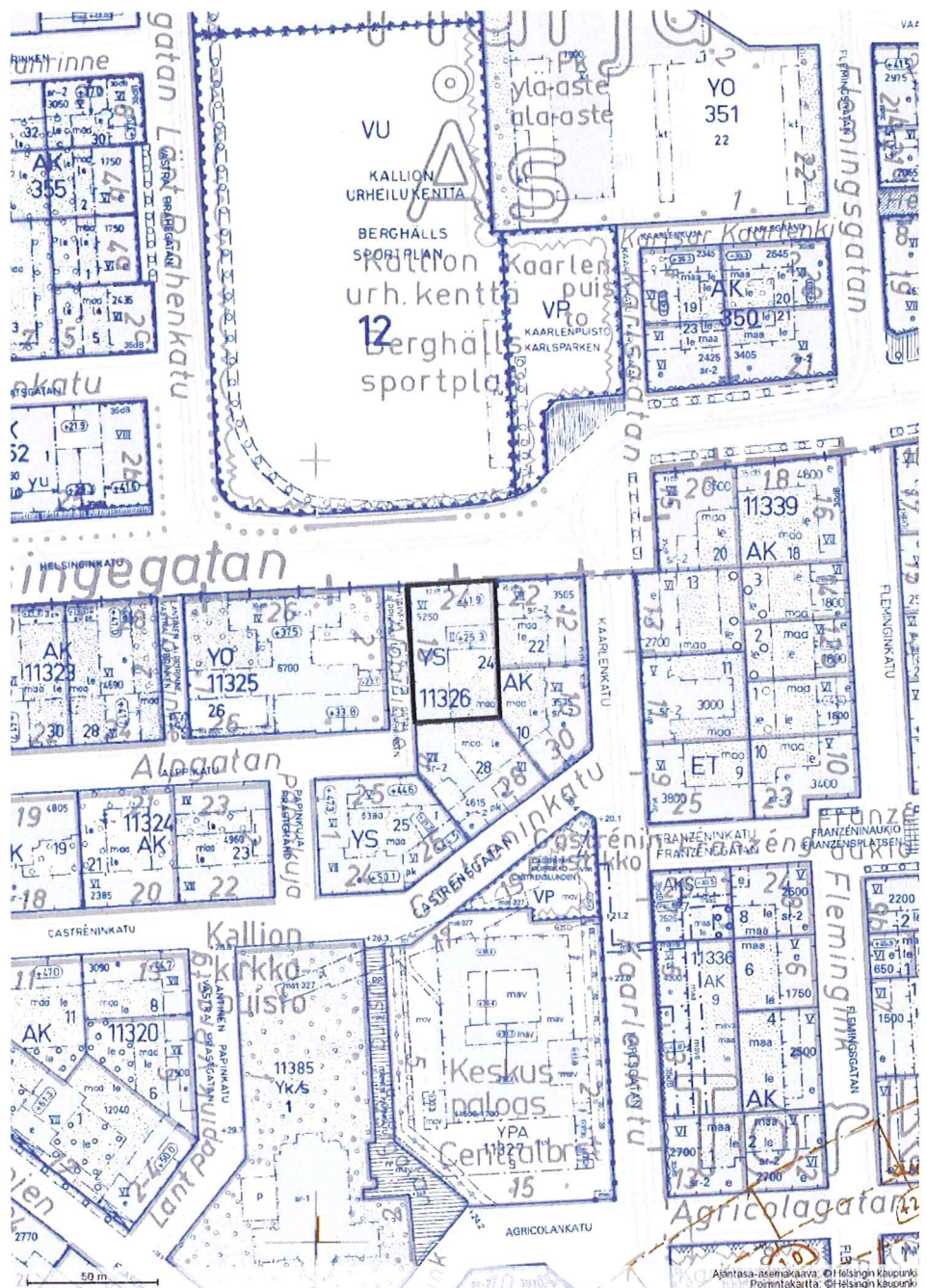
3. SIJAINTI JA RAKENTAMISOLOSUHTEET

3.1 Sijainti ja kaavatilanne

Kiinteistö Helsinginkatu 24 sijaitsee Helsingin kaupungin 11. kaupunginosan (Kallio) korttelissa 11326 ja tontilla 24. Kiinteistön osoite on Helsinginkatu 24, 00530 Helsinki. Tontti rajautuu pohjoisessa Helsinginkatuun, lännessä Itäiseen Alppirinteeseen sekä idässä ja etelässä korttelin AK-korttelialueisiin.

Alueella on voimassa vuonna 1989 vahvistettu asemakaavan muutos (tunnus 9499). Asemakaavassa tontti on merkitty YS-merkinnällä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Hanke on asemakaavan mukainen. Tontin omistaa Helsingin kaupunki.



Kuva 1: Sijainti, asemakaava

3.2 Kunnallistekniset liittymät

Rakennus on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin. Hankkeen yhteydessä liittymiin ei tehdä muutoksia.

3.3 Muut rakentamis- ja käyttöönottovalmiuteen vaikuttavat seikat

2. kerroksen tilat vapautuvat työväenopiston käytöstä kesällä 2010.

4. RAKENNUS JA SEN RAKENTAMISKELPOISUUS

4.1 Rakennus

Nykyinen rakennus on valmistunut vuonna 1941 alun perin kaupungin työtupia ja keskuskeittolaa varten. Rakennuksen on suunnitellut Väinö Määttä. Puheena olevalle tontille on jo vuonna 1928 suunniteltu yksityinen asuinkerrostalo, jota ei kuitenkaan toteutettu kaupungin pakko-lunastettua tontin vuonna 1932.

Rakennuksen sisätiloja on muutettu toimintojen tarpeiden mukaan useaan otteeseen. Tällä hetkellä rakennus on kaupungin työterveyskeskuksen ja ympäristökeskuksen käytössä. Lisäksi rakennuksen 2. kerros on kaupungin suomenkielisen työväenopiston väistötilana opiston pää-rakennuksen saneerauksen ajan.

4.2 Viranomaisluvut ja lausunnot

Rakennuslupa

Toimenpiteet, kuten käyttötarkoituksen muutos sekä muutokset märkätiloissa ja kantavissa rakenteissa edellyttävät rakennusluvan.

Hankesuunnitelmia on esitelty rakennusvalvonta- ja pelastusviranomaisille.

Rakennusvalvontavirastolla (muistio 20.5.2010) ei ollut huomauttamista suunnitelmiin.

Pelastuslaitoksen lausunnon mukaan (muistio 19.5.2010) kerroksen nykyisiin paloteknisiin perusratkaisuihin ei edellytetä muutoksia. Alkusanmutuskalustoa ym. koskevat yksityiskohtaiset ohjeet otetaan huomioon toteutussuunnitteluvaiheessa.

Käyttöönottoluvat ja – lausunnot

Työterveyskeskuksen toimesta on suunnitelmasta haettu Keskushallinnon virastoryhmän työsuojelulausunto (lausunto 25.5.2010). Lausunossa esitetyt seikat otetaan huomioon toteutussuunnittelussa.

Muut luvat ja tarkastukset

Rtg- ym. tutkimustiloille suoritetaan säännösten mukaiset viranomais-tarkastukset ennen käyttöönottoa.

5. HANKKEEN LAATUTASO

5.1 Toiminnallinen laatutaso, esteettömyys

Yleistä

2. kerroksen tilaratkaisut on sovittu yhdessä tilakeskuksen ja käyttäjän edustajien kanssa. Tilamitoituksen lähtökohtana ovat olleet Helsingin kaupungin terveysviraston asiaa koskevat suunnitteluohjeet, joita on sovellettu kohde ja toiminnan erityispiirteet huomioon ottaen.

Materiaalienei, varustuksen ym. laadun osalta suunnittelun lähtökohtana on rakennuksen muiden hiljattain saneerattujen kerrosten, esimerkiksi 5. kerroksen laatutaso.

Esteettömyystarkastelu

Nykyisellään rakennus ei täysin täytä esteettömyyden vaatimuksia. Suurimpana ongelmana ovat portaat kadulta hissille johtavalla reitillä 1. kerroksessa.

2. kerroksen tilamuutosten yhteydessä kerroksen tilamitoitus, yksityiskohdat, tilojen varustus ym. valitaan siten, että kerroksesta tulee liikkumisesteetön.

5.2 Suunnitteluratkaisut

5.2.1 Toiminnalliset ratkaisut

Kohteena olevaan 2. kerrokseen on sijoitettu työterveyskeskuksen röntgen-yksikkö arkisto- ja työtiloihin, laboratorio näytteenotto- ja tutkimustiloihin, fysioterapia, osa hallinnosta sekä edellisiä palvelevia aputiloja.

Tilaohjelma on esitetty liitteessä 2.

Yleisöä palvelevat tutkimus- ym. tilat sekä niihin liittyvät odotustilat on keskitetty pääportaan äärelle. Henkilökunnan ym. tilat ja osa hallinnon tiloista on sijoitettu kauemmas pääportaasta.

Osalla kerrosta huonekorkeus on n. 4,7 m. Korkeaa tilaa on hyödynnetty mahdollisuuksien mukaan. Suuri huonekorkeus mahdollistaa myös yläikkunoiden käytön ja täten ilmavan ja avaran yleisvaikutelman.

5.2.2 Rakennustekniikka

Aluerakenteet, purkutyöt

Muutosalueilla puretaan kaikki tilamuutosten, LVISA-töiden yms. edellyttämät vanhat rakenteet ja rakennusosat. Lisäksi puretaan yleensä kaikki pintarakenteet, varusteet ja vastaavat.

2. kerroksen edellisissä muutostöissä on tehty haitta-ainekartoitus ja toteutettu sen tulosten edellyttämät toimenpiteet eikä uusia haitta-aineita odoteta enää löytyvän..

Rakennuksen sisäpihalla rakennetaan uusi lastauslaituri ja luiskalla varustettu ulkoporras 2. kerroksen uudelle ulko-ovelle.

Perustukset

Perustuksiin ei tehdä muutoksia.

Rakennusrunko

Rakennuksen rungon muodostavat kantavat tiiliseinät ja teräbetonipilarit sekä teräsbetonirakenteinen laatta.

Vanhoihin kantaviin tiiliväliseiniin tehdään tilamuutoksista sekä LVIS-asennuksista ja -laitteista aiheutuvat aukotukset ym. muutokset.

Vanhoihin laattoihin tehdään LVIS-asennuksista ja -laitteista ym. aiheutuvat reijitykset ja muut muutokset. Röntgenarkiston kohdalla välipohjaa vahvistetaan. Vanha apuporras 1. ja 2. kerroksen välillä puretaan ja tilalle tehdään uusi teräsbetonilaatta.

Julkisivu

Sisäpihan ulkoseiniin tehdään 2. kerroksen pihaoivimuutosten ja LVISA-töiden edellyttämät muutokset. Muilta osin ulkoseiniä ei käsitellä.

Sisäpihan pihaoivien muutoksista aiheutuvat uudet ikkunat ovat entisten ikkunoiden kaltaisia. Muut ikkunat säilytetään eikä niitä käsitellä.

Sisäpihan uudet pihaoivet ovat metallirakenteisia teräslasiulko-ovia, joiden ovilevyjen runko ja karmit ovat lämpökatkkaistua teräsprofiilia.

Yläpohjarakenteet

Rakennuksen yläpohjarakenteisiin tehdään uusien LVI-asennusten edellyttämät muutokset. Muilta osin yläpohjat eivät sisälly hankkeeseen.

Täydentävät sisäosat

Muutosalueiden vanhat puuovet puretaan pääosin. Uudet puuovet ovat laitosovirakenteisia muovilaminaattipintaisia ovia. Osa ovista on ääneneristysovia ja osa säteilysuojaovia. Vastaanotto-, työ- ym. tilojen ovissa on sähköpielet.

Vanhat metalliovet puretaan pääosin. Säilytettävät vanhat metalliovet kunnostetaan. Käytävien ym. uudet metalliovet ovat teräsrunkoisia lasiovia.

Vanhat kevyet väliseinät puretaan pääosin. Uudet kevyet väliseinät ovat yleensä metallirunkoisia kipsilevyseinäitä. Osa uusista seinistä ja eräiden ovien lasipielet ovat teräs- tai puurunkoisia lasiseiniä. Uudet ja säilytettävät vanhat seinäpinnat tasoitetaan ja maalataan kauttaaltaan.

Vanhat LVI-roilot säilytetään, osaa muotoillaan uudelleen.

Sisäpinnat

Muutosalueiden seinien vanhat laatoitukset ym. pintarakenteet puretaan pääosin. Eräissä huoneissa vanhat seinälaatoitukset säilytetään muistona rakennuksen vanhasta käytöstä ja pinnat kunnostetaan.

Em. poikkeuksia lukuun ottamatta kuivissa tiloissa kaikki seinäpinnat tasoitetaan ja maalataan kauttaaltaan. Märkätilojen, wc-tilojen ym. seinät sekä eräät kalustetaustat laatoitetaan. Osalla tiloista seinien yläosat verhoetaan vaimennusverhouksella.

Muutosalueiden vanhat alakatot ja kattoverhoukset puretaan. Käytävien, aulojen, vastaanotto- ja työtilojen ym. uudet kattoverhoukset tehdään reijitetystä kipsilevystä. Muut uudet kattoverhoukset tehdään yleensä sileästä kipsilevystä tms.. Kipsilevyverhoukset maalataan. Verhoamattomat uudet ja vanhat kattopinnat käsitellään kauttaaltaan tasoitteella ja maalataan.

Muutosalueiden kaikki vanhat lattiapäällysteet puretaan. Käytävien, aulojen, työ- ja tutkimushuoneiden ym. kuivien tilojen lattiat päällystetään muovimatolla. Eräissä tutkimustiloissa käytetään staattista sähköä poistavaa muovimattoa. Wc-, pesu- ym. tiloissa käytetään tarkoitukseen soveltuvaa märkätilan muovimattoa.

Rakennusvarusteet

Vanhat kalusteet puretaan. Uudet kalusteet ovat puu- ja metallirakenteisia ja pääosin vakiovalmisteisia tehdaskalusteita. Röntgenarkiston varustetaan veivikäyttöisellä kiskoilla liikkuvalla metallirakenteisella siirtohyllystöllä.

Kaikki vanhat varusteet puretaan. Hankkeeseen sisältyy normaali tilavarustus.

Muutosalueiden kaikki vanhat laitteet puretaan. Hankkeeseen sisältyy normaalit taukotilan keittolaitteet yms.. Lääketieteellinen laitteisto sisältyy erilliseen sairaalalaitteihankintaan.

Tilojen irtokalusteet ja muu irtaimisto sisältyvät irtaimistohankintaan.

Muuta

Rakennusteknisten töiden rakennustapaselostus on kokonaisuudessaan esitetty teknisessä liitteessä nro 1.

5.2.3 LVIA- tekninen suunnittelu

6. kerroksen röntgentilojen sekä koko 2. kerroksen vesi- ja viemärijohdot kalusteineen sekä ilmanvaihtokanavat päätelaitteineen puretaan.

6. kerroksen palvelintilassa olevat jäähdytyslaitteet puretaan.

Vanhat lämpöpatterit ja lämpöputkistot jäävät pääosin käyttöön.

6. kerroksen röntgentiloihin sekä koko 2. kerrokseen asennetaan uudet vesijohdot ja viemärit kalusteineen sekä ilmanvaihtokanavat päätelaitteineen.

Laboratorio- ja röntgentiloihin asennetaan tilakohtaiset jäähdytyslaitteet.

2. kerrosta palvelevat nykyiset ilmanvaihtokojeet jäävät käyttöön. Nämä ilmanvaihtokojeet (2 kpl) palvelevat myös 5. kerrosta. Ilmanvaihtokojeet sijaitsevat ullakolla kahdessa eri iv-konehuoneessa.

Uusien ilmanvaihtokanavien ja päätelaitteiden suunnittelussa on huomioitava äänenvaimennus huoneiden välillä.

LVI-tekniset muutostyöt aiheuttavat muutostöitä myös 1. kerroksessa ja 5. kerroksessa. Näissä kerroksissa joudutaan alakattoja avaamaan, sulkemaan ja tekemään uudelleen.

Huomioitava, että muutostyön ulkopuoliset tilat ovat käytössä koko muutostyön ajan.

LVIA-teknisten töiden rakennustapaselostus on kokonaisuudessaan esitetty teknisessä liitteessä nro 2.

5.2.4 Sähkötekninen suunnittelu

Vahvavirtajärjestelmät

Rakennus on liitetty HKE:n pienjänniteverkkoon. Liittymään ei tule muutoksia. Kaikki nykyiset valaistus- ja pistorasiaryhmäjohdot uusitaan. ATK-laitteita varten asennetaan erilliset ATK-apujänniteryhmät.

1. krs. valaisimia uusitaan, osin irrotetaan ja asennetaan uudelleen alakattojen uusimisen johdosta. Muutosalueen nykyiset jakokeskukset puretaan ja uusiin jakokeskuskomeroihin asennetaan uudet jakokeskukset. Nykyiset nousujohdot säilyvät käytössä ja ne jatketaan uusiin jakokeskuksiin.

Muutosalueen nykyiset vahvavirtahyllyt puretaan ja alueelle asennetaan uudet hyllyt. Tietoverkolle asennetaan oma uusi hylly käytävälle. Muutosalueelle asennetaan uudet johtokanavat. Kanavissa on erilliset vahvavirta- ja telejärjestelmien johdotustilat. Poistumistieopasteet ja poistumistievalaisimet uusitaan ja liitetään nykyiseen järjestelmään.

Tiedonsiirto- ja turvallisuusjärjestelmät

Perinteisen puhelinverkon kautta toimivia puhelimia ei ole. Käyttäjän puhelinjärjestelmä toimii uuden yleiskaapeloinnin kautta.

Muutosalueelle neuvottelu-, vastaanotto- ja taukotiloihin asennetaan nykyiseen yhteisantenniverkkoon liitettävät antennipisteet.

Sisäänpyyntöjärjestelmät asennetaan kaikkiin toimisto- ja vastaanottotiloihin.

Varattuvaloilla varustetaan toimenpidetilat ja neuvottelutila. Inva-WC:t varustetaan tilakohtaisin hälytyslaittein.

Nykyinen 4. kerroksen vuoronumerojärjestelmän siirretään 2. kerrokseen.

Tarvittavat aikakellot ovat patterikelloja ja ne hankkii käyttäjä.

Muutosalueella asennetaan uusi CAT 6-järjestelmän (UTP suojattu) mukainen verkko. Verkon uusi ristikytkentäteline sijoitetaan ATK-komeroon. Käyttäjä hankkii verkon aktiivilaitteet. Vanha verkko puretaan. 6. kerroksen ristikytkentäteline siirretään viereiseen tilaan kokonaisuutena ilman että paneeleita tai johtoja tarvitsee irrottaa johtoja

Muutosalueelle asennetaan sisäänkäynti-, vastaanotto- ja odotustilat sekä käytävät kattava tallentava kameravalvontajärjestelmä. Kamerateerit liitetään nykyiseen järjestelmän keskuslaitteeseen (PC) joka sijaitsee 5. kerroksen vastaanotossa. Kameroina käytetään alakattoon upotettuja kupukameroita.

Ovien nykyinen kulunvalvonta säilyy käytössä, muutosalueelle lisätään 5kpl kuluvalvottua ovet ja työajanseurantapäät. Nykyisten ovien sähköinen lukitus säilyy käytössä, muutosalueelle lisätään 5kpl kuluvalvottua ovea jossa sähköinen lukitus.

Muutosalueelle tiloihin asennetaan langattomasti toimiva, kattava henkilöturvajärjestelmä (Spider tai vastaava). Järjestelmän keskuslaitteet sijoitetaan vastaanottoon. Käyttäjille hankitaan henkilömäärän mukaisesti hälytyslähtimiä; hälytin/henkilö. Henkilöturvajärjestelmän hälytys johdetaan puhelinverkon välityksellä jatkuvasti päivystettyyn valvomoon.

Sähkötekniisten töiden rakennustapaselostus on kokonaisuudessaan esitetty teknisessä liitteessä nro 3.

5.2.5 Muut suunnittelualat

Hankkeen yhteydessä kuullaan erikoisasiantuntijoita röntgentiloihin ja röntgenlaitteisiin ym. sairaalateknisiin seikkoihin liittyvissä erityiskysymyksissä.

6. KUSTANNUKSET

Rakennustyön kustannukset

HKR-Rakennuttajan 26.5.2010 laatiman kustannusarvion mukaan hankkeen enimmäishinta on 2 100 000 € (985 €/brm²) arvonlisäverotomana ja 2 580 000 € (1 210 €/brm²) arvonlisäverollisena, kustannustasossa RI=126,8 ja THI 145,0 huhtikuu 2010. Kustannusarvio on liitteessä 4.

7. AIKATAULU

Hankkeelle on asetettu seuraavat aikataulutavoitteet.

- suunnittelu on aloitettu 2 / 2010

- hankesuunnitelman käsittely 6 / 2010
- rakentaminen alkaa 11 / 2010
- rakentaminen valmis 6 / 2011.

8. RAHOITUSSUUNNITELMA

Tilakeskuksen talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosille 2010 – 2015, hanke on esitetty toteutettavaksi vuosina 2010 – 2011.

9. HENKILÖSTÖ

2. kerroksen tiloissa tulee toimimaan arviolta yhteensä 30 henkeä.

10. KIINTEISTÖN KÄYTTÖTALOUS

Kiinteistövirasto on laskenut vuokra-arvion, jonka pohjana on rakennuksen poistoarvo, arvioidut muutostyökustannukset, tontinvuokra ja ylläpitokustannukset. Vuokra on 16,69 €/m²/kk, 20 036 €/kk eli 240 432 €/v (1 200 h-m²).

11. TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

Kiinteistövirasto tilakeskus tulee toimimaan hankkeen tilaajana ja huolehtii sen toteuttamisesta ja ylläpidosta. Kiinteistövirasto vuokraa käyttäjälle rakennuksessa sijaitsevat tilat muutostöiden valmistuttua tavanomaisin kaupungin sisäisin vuokrasopimusehdoin.

Helsingin kaupungin työterveyskeskus on sitoutunut investoinnista muodostuneeseen lisävuokraan.

12. VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA

2. kerros vapautuu kesällä 2010 eivätkä kerroksen muutostyöt aiheuta väistötilatarvetta. Muutostyöt aiheuttavat muutoksia ja töitä myös muissa kerroksissa, erityisesti alapuolisessa 1. kerroksessa.

- Liite 1, Hanketyöryhmä**
- Liite 2, Pohjapiirustukset**
- Liite 3, Tilaohjelma**
- Liite 4, Kustannusarvio**

Tekniset liitteet: Tekninen Liite 1, Rakennusteknisten töiden rakennustapaselostus
Tekninen Liite 2, LVIA- teknisten töiden rakennustapaselostus
Tekninen Liite 3, Sähköteknisten töiden rakennustapaselostus
Tekninen Liite 4, Luonnospiirustukset

KIINTEISTÖ HELSINGINKATU 24
Työterveyskeskuksen 2. kerroksen tilamuutokset
HANKESUUNNITELMA

liite nro 1

HANKETYÖRYHMÄ

14.6.2010

Tilaaaja Kiinteistövirasto, tilakeskus
Sörnäistenkatu 1
PL 2213, 00099 Helsingin kaupunki
- Projektinjohtaja Jouko Snellman
- Tekninen isännöitsijä Marko Kumpulainen

Käyttäjä Helsingin kaupungin työterveyskeskus
Helsinginkatu 24, 00530 HKI
PL 5601, 00099 Helsingin kaupunki
- Hallintopäällikkö Tiina Maasilta
- Työterveysjohtaja Tiina Pohjonen

Helsingin kaupungin ympäristökeskus
Helsinginkatu 24, 00530 HKI
PL 500, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
- Hallintopäällikkö Jorma Nurro

Rakennuttaja,
KVR-urakoitsija STARA
Talonrakennus/ Rakennusprojektit
(STARA, tar/rap)
Vihdintie 19
PL 1605, 00099 Helsingin kaupunki
- Rakennuspäällikkö Matti Paldanius
- Projektinjohtaja Mika Kontkanen

SUUNNITTELIJAT
Arkkitehtisuunnittelu Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy
Urheilukatu 24 A 1, 00250 HELSINKI
- Kari Ristola (pääsuunnittelija)
- Maarit Suokonautio

Sähkösuunnittelu Insinööritoimisto Stacon Oy
Lepolantie 14, 00660 HELSINKI
- Micael Wickström

LVIA –suunnittelu Insinööritoimisto Livair Oy
Valkjärventie 1, 02130 ESPOO
- Kari Ruottinen

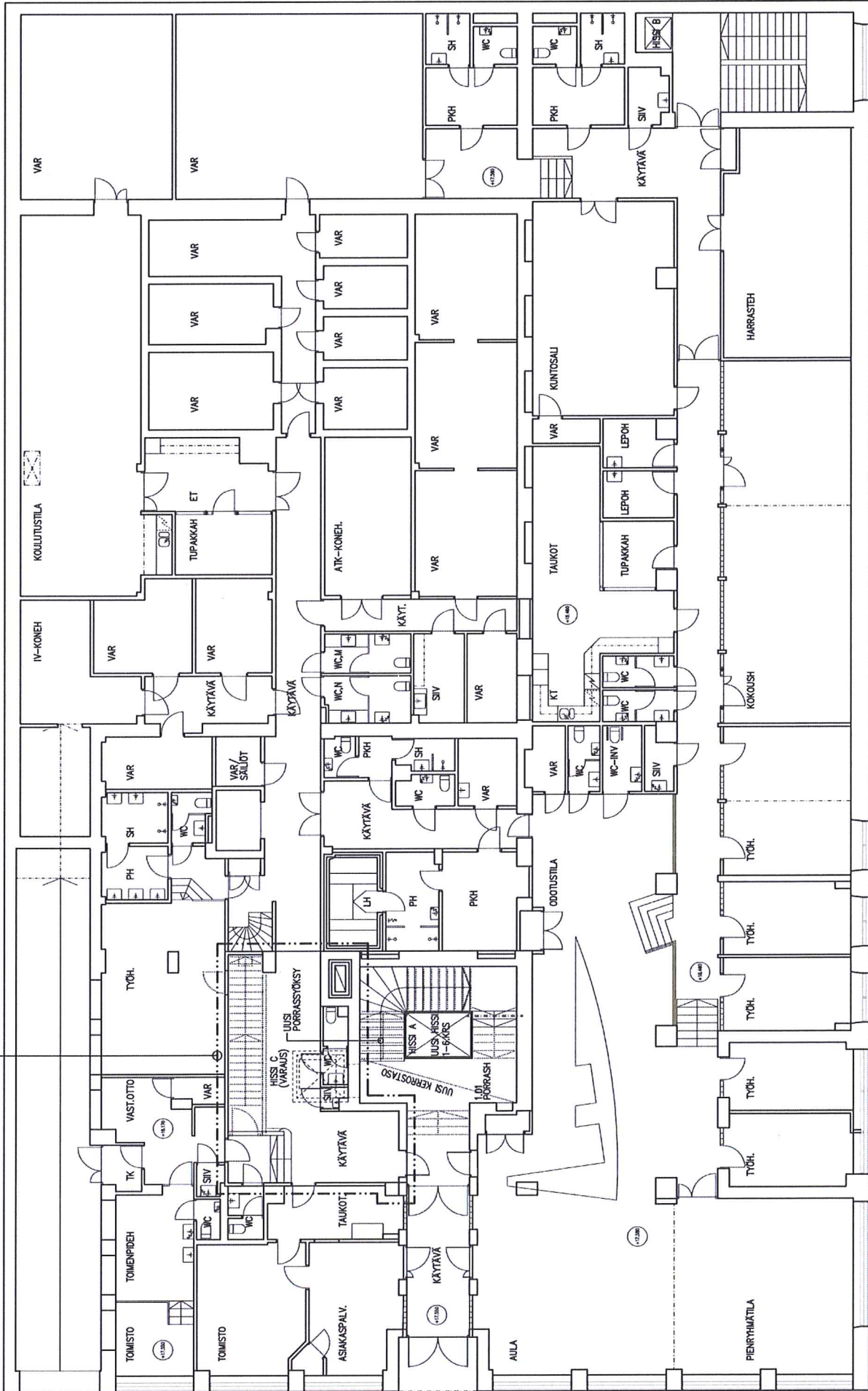
Rakennesuunnittelu Insinööritoimisto Structus Oy
Hanikka 10 B, 02360 ESPOO
- Pertti Hero

KIINTEISTÖ HELSINGINKATU 24
Työterveyskeskuksen 2. kerroksen tilamuutokset
HANKESUUNNITELMA

liite nro 2
1(4)

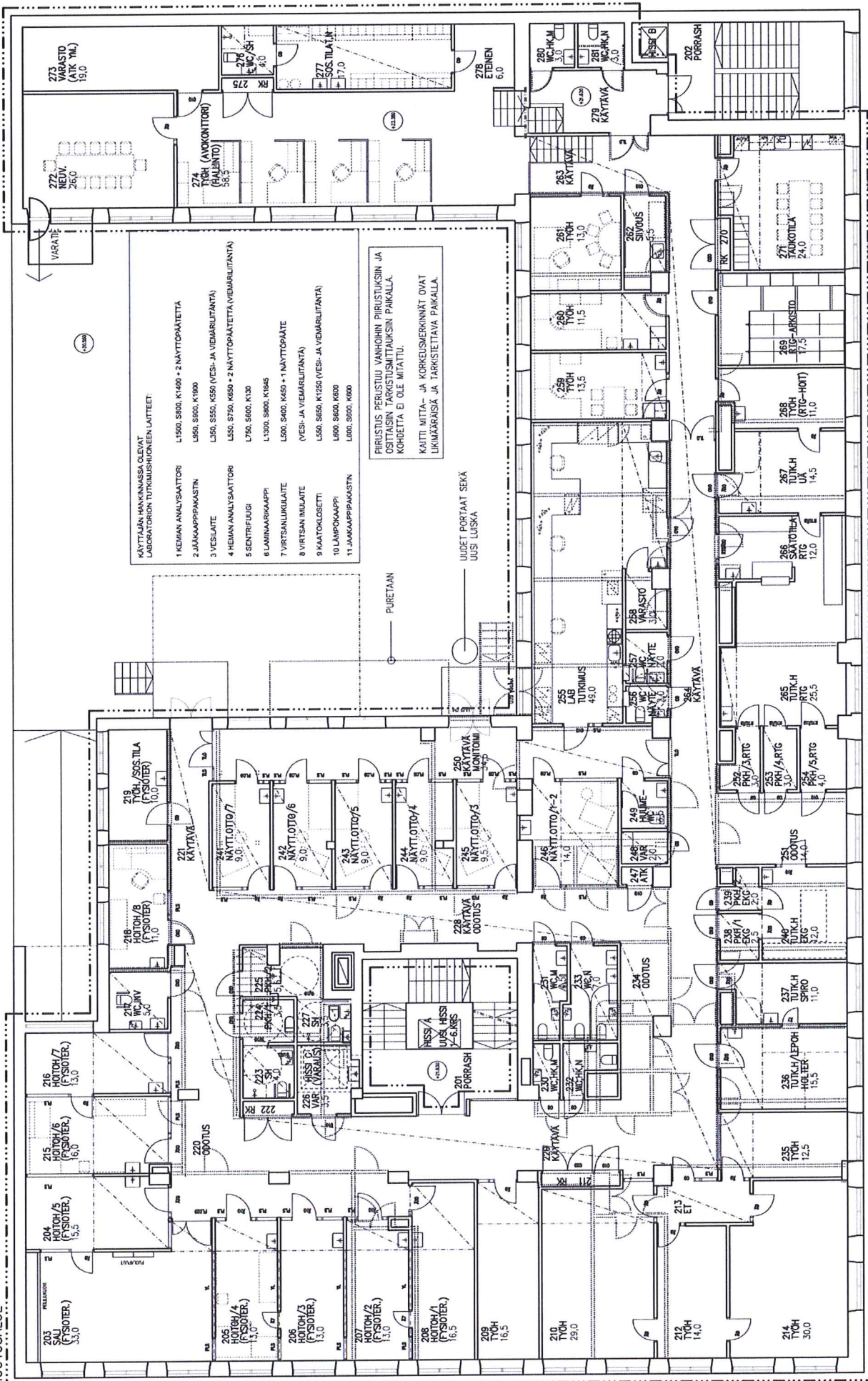
LUONNOSPIIRUSTUKSET 14.6.2010

MUUTOSALUE



Pohjapiirustus, 1. kerros, 1:200

MUUTOSALUE

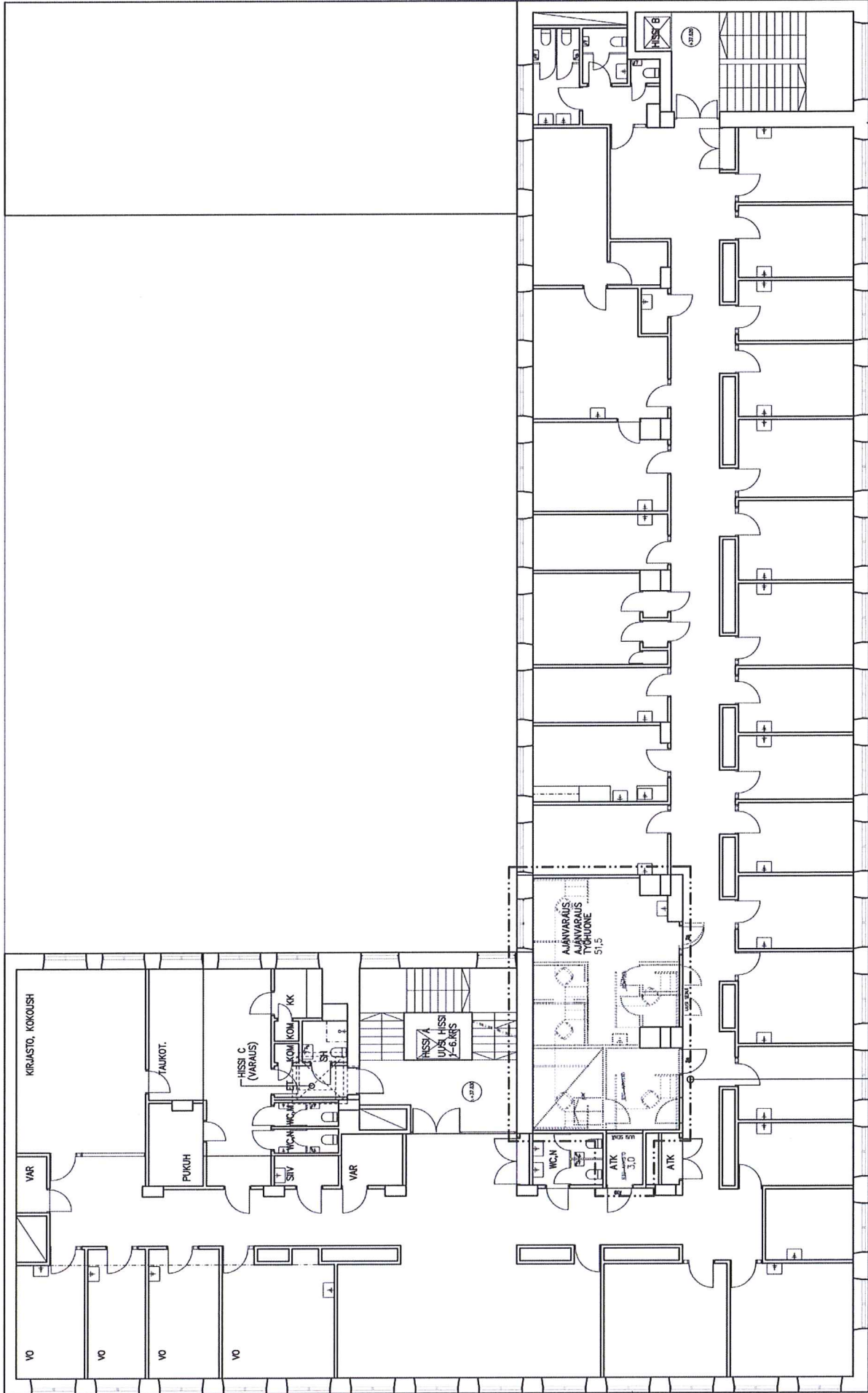


- KÄYTTÄJÄN HAVAINNASSA OLEVAT LABORATORION TUTKIMUSHUONEEN LAITTEET:
- 1 KEHÄN ANALYSAATTORI L1900, S900, K1400 - 2 NÄYTTÖPANEETTA
 - 2 JAKKAAPPIKASTIN L590, S800, K1900
 - 3 VESILAITTE L350, S550, K550 (VESI- JA VEDÄRLIIVANTÄ)
 - 4 HEMÄN ANALYSAATTORI L550, S750, K650 + 2 NÄYTTÖPANEETTA (VEDÄRLIIVANTÄ)
 - 5 SENTRIFUGI L750, S600, K130
 - 6 LAMINAARIKÄAPPI L1300, S800, K1645
 - 7 VIRTSANLUKULAITE L500, S400, K450 + 1 NÄYTTÖPANEETTA
 - 8 VIRTSAN IMULAITE (VESI- JA VEDÄRLIIVANTÄ)
 - 9 KÄÄTÖKLOSETTI L550, S650, K1250 (VESI- JA VEDÄRLIIVANTÄ)
 - 10 JÄMPÖKÄAPPI L600, S600, K800
 - 11 JAKKAAPPIKASTIN L600, S900, K900

PIIRUSTUS PERUSTUI VANHOIHIN PIIRUSTUKSIIN JA OSTIINAIN TARKISTUSMÄITÄYKSIIN PAIKALLA. KOHDETTA EI OLE MITÄTILU.

KÄITTI MITTA- JA KORKEUSMERKINNÄT OVAT LIKKÄARSAJA JA TARKISTETTAVA PAIKALLA.

Uudet portaat sekä uusi luiska



MUUTOSALUE

Pohjapiirustus, 6. kerros, 1:200

KIINTEISTÖ HELSINGINKATU 24
Työterveyskeskuksen 2. kerroksen tilamuutokset
HANKESUUNNITELMA

liite nro 3
 1(2)

TILAOHJELMA

14.6.2010

Liittyy 14.6.2010 päivättyihin luonnospiirustuksiin.

2. KERROKSEN TILAT

Hallinnon tilat

Työhuoneet (erilliset), 6 kpl, á 12,5-30,0 m ² , yht.	115,0	hym ²
Nimeämättömät työhuoneet (erilliset), 2 kpl, á 11,5-13,5 m ² , yht.	25,0	hym ²
Työhuone (avokonttori)	58,5	hym ²
Neuvotteluhuone	26,0	hym ²
Varasto (atk-tarvikkeet)	19,0	hym ²

Hallinnon tilat yhteensä	243,5	hym ²

Laboratorion tilat

Analysointitila	50,5	hym ²
Näyte-wc-tilat, 3 kpl, á 2,0-3,0 m ² , yht	8,5	hym ²
Näytteenottotilat, 6 kpl (yhteensä 7 paikkaa), á 9,0-14,0 m ² , yht	59,5	hym ²
Varastot, 2 kpl, á 2,0-3,0 m ² , yht	5,0	hym ²
Monitoimitila, säilytys	34,5	hym ²
Tutkimushuone, lepoh., holter	15,5	hym ²
Tutkimushuone, spirometri	11,0	hym ²
Tutkimushuone, ekg	12,0	hym ²
Ekg-huoneen pukuhuoneet 2 kpl, á 2,0-2,5 m ² , yht	4,5	hym ²

Laboratorion tilat yhteensä	201,0	hym ²

Röntgen-tutkimuksen tilat

Tutkimushuone (rtg)	25,5	hym ²
Säätötila	12,0	hym ²
Tutkimushuone (uä)	14,5	hym ²
Pukuhuoneet, 3 kpl, á 3,0-4,0 m ² , yht	10,0	hym ²
Työhuone	11,0	hym ²
Rtg-arkisto	17,5	hym ²

Röntgen-tutkimuksen tilat yhteensä	90,5	hym ²

Fysioterapian tilat

Hoituhuoneet, 8 kpl, á 11,0-16,5 m ² , yht	111,0	hym ²
Sali (sis. varastotilan)	33,0	hym ²
Henkilökunnan työ- ja sos.tila	10,0	hym ²
Varasto	3,5	hym ²
Pukuhuoneet, 2 kpl, á 3,5-5,5 m ² , yht	9,0	hym ²
Suihkuhuoneet, 2 kpl, á 3,5-4,0 m ² , yht	7,5	hym ²

fysioterapian tilat yhteensä	174,0	hym ²

Asiakastilat

Odotustilat, 4 kpl (sis. ko. tiloihin liittyvätliikennetilat), yht	145,5	hym ²
Wc-miehet	4,5	hym ²
Wc-naiset	7,0	hym ²
Wc-inva	5,0	hym ²

Asiakastilat yhteensä	162,0	hym ²
-----------------------	-------	------------------

Henkilökunnan ja huollon tilat

Taukotila	24,0	hym ²
Siivousshuone	5,5	hym ²
Hk:n wc-tilat, 4 kpl, á 2,0-3,0 m ² , yht	11,0	hym ²
Pukuhuone, naiset (sis. suihkuhuoneen)	21,0	hym ²
Eteinen	6,0	hym ²

Henkilökunnan ja huollon tilat yhteensä	67,5	hym ²
---	------	------------------

2. kerroksen hyötyala yhteensä	969,5	hym ²
--------------------------------	-------	------------------

6. KERROKSEN TILAT**Ajanvarauskeskuksen tilat**

Ajanvaraus	51,5	hym ²
------------	------	------------------

Ajanvarauskeskuksen tilat yhteensä	51,5	hym ²
------------------------------------	------	------------------

6. kerroksen hyötyala yhteensä	51,5	hym²
--------------------------------	-------------	------------------------

YHTEENVETO JA MUUT LAAJUUSTIEDOT

Hyötyala		
2. krs	938,5	hym ²
6. krs	51,5	hym ²
Hyötyala yhteensä	990,0	hym ²
Huoneistoala		
2. krs	1120	htm ²
6. krs	55	htm ²
Huoneistoala yhteensä	1175	htm ²
Bruttoala		
2. krs	1270	brm ²
1. ja 6. krs muutosalueet	125	brm ²
Muutosalueiden ympäristön työalueet	738	brm ²
Bruttoala yhteensä	2133	brm ²

Helsingissä 14.6.2010

Arkkitehtuuritoimisto Kari Ristola Oy

Urheilukatu 24 A 1 00250 Helsinki

etunimi.sukunimi@arktsto-ristola.com

puh. 09 - 634 151 faksi 09 - 634 157

TYÖTERVEYSKESKUS
Helsinginkatu 24, 2.krs.
Muutos- ja korjaustyöt

26.5.2010

Hankennumero:		Projektinjohtaja:	Mika Kontkanen, Stara
Hallintokunta:	Tilakeskus/Tyke	Pääsuunnittelija:	Kari Ristola Oy
Kortteli/osoite:	Helsinginkatu 24, 2.krs.	Suunnitelmien päiväys:	6.5.2010
BRM2:	2 133	Laatija:	Marko Puhakka
RM3:			

Indeksit:	Kausi	RI	THI
Hankesuunnitelma:	4/2010	126,8	145,0

	ALV 0 %		ALV 23 %	
	€	€/brm2	€	€/brm2
Rakennustekniset työt	1 232 000	578	1 515 360	710
LVI-tekniset työt	322 000	151	396 060	186
Sähkötekniset työt	245 000	115	301 350	141
	1 799 000	843	2 212 770	1 037
Taidehankinnat	0	0	0	0
	1 799 000	843	2 212 770	1 037
Rakennuttajan kustannukset *	283 200	133	348 336	163
Tilakeskuksen kustannukset	18 000	8	18 000	8
Matalaenergiarakentaminen	0	0	0	0
YHTEENSÄ €	2 100 000	985	2 579 000	1 209

* sisältää hankesuunnitteluvaiheen kustannukset

Lisähinta Hissi A:n uusiminen 310 000 € alv. 0%
Lisähinta Hissi C 285 000 € alv. 0%
-Huom. hissien hinnat eivät sisälly kokonaishintaan.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

26.5.2010

pvm

Toimistopäällikkö

Jakelu: Tikka, Vantola, Leistiö, Sipiläinen, M.Mäkinen, Huynh-Nguyen, Puhakka, Kontkanen