

KORKEASAAREN ELÄINTARHA



LUONTOKOULU PUUTARHURIN TUPAAN

HANKESUUNNITELMA

ALUSTAVA
13.5.2015

HKR-Rakennuttaja

0. Johdanto	3
0.1 Perustiedot hankkeesta	3
0.2 Aikaisemmat päätökset ja esitykset	3
0.3 Työryhmä.....	3
1. Toiminnalliset lähtökohdat	4
2. Laajuus ja tilaohjelma	4
3. Hankkeen sijainti ja kaavatilanne	5
4. Rakennuspaikka	5
5. Laatutaso	5
6. Aikataulu	6
7. Kustannusennuste ja rahoitussuunnitelma.....	6
8. Käyttötalous ja henkilöstö	7
9. Toteutus- ja ylläpitovastuut	7
10. Väistötilat ja toiminta olosuhteet korjaus- ja muutostyön aikana	7
11. Yhteenveto ja päätösehdotus	7

KORKEASAARI, LUONTOKOULU PUUTARHURIN TUPAAN

0. Johdanto

0.1 Perustiedot hankkeesta

hankkeen nimi	Korkeasaaren eläintarha, luontokoulu Puutarhurin tupaan
sijainti	Korkeasaari, kaupunginosa 19, Mustikkamaa, tontti 5:2
toiminta	Luontokoulu, toimistotyöhuone, kahvikeittiö
laajuus	154 br-m ²
kustannukset	1 070 000 euroa arvonlisäveroineen
selvityksen tilaaja	Korkeasaaren eläintarha
rakennuttaja	HKR-Rakennuttaja

0.2 Aikaisemmat päätökset ja esitykset

Eläintarhan johtokunnan päätös HEL 2013-006500 T 10 01 04 (pöytäkirja 2 / 2013) tilata luontokoulun tilaelementtirakennus kymmenen vuoden vuokrahankintana. Päätöksessä edellytettiin kaupunginjohtajan päätöstä, jota ei saatu. Hanke ei toteutunut.

Eläintarhan johtokunnan päätös HEL 2014-014666 T 10 06 00 merkitä tiedoksi investointihankkeet vuodelle 2015. Investointisuunnitelmassa on Puutarhurintuvan muutos luontokouluksi ja monikäyttötilaksi, kustannusarvio 490 000 €.

0.3 Työryhmä

Tilaaja/ rakennuttaja	HKR-Rakennuttaja PL 1540, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Projektinjohtaja Marjut Laurila LVI-valvoja Jukka Kölhi Sähkövalvoja Arto Niva Taloautomaatiotöiden valvoja Pasi Moisio Turvallisuuskoordinaattori Sami Vartiainen
Käyttäjä	Korkeasaaren eläintarha PL 4600, 00099 Helsingin kaupunki Rakentamiseen liittyvät asiat Hanna Kurki, Katariina Rikkinen

Toimintaan liittyvät asiat
Susanna Silvonen, Tero Kirjosalo

Pihaan liittyvät asiat
Minna Hyvärinen

ATK-vastaava
Ilari Sten

Suunnittelijat

Pääsuunnittelu,
arkkitehtisuunnittelu: Arkkitehtuuritoimisto Kouvo & Partanen
Iso Roobertinkatu 10 A 6, 00120 Helsinki
Sinikka Kouvo (pääsuunnittelija)
Sanna Honkala, projektiarkkitehti
puh.09 622 1300

Rakennesuunnittelu: HKR-ARK-Tto
PL 1530, 00099 Helsingin kaupunki
Jarmo Lainejoki
puh. 040 336 1410

LVI-suunnittelu: Äyräväinen Oy
Malminkaari 23 A, 00700 Helsinki
Jukka Issakainen
puh.09 725 02517

Sähkösuunnittelu: Projectus Team Oy
Niittykatu 8, 02200 ESPOO
Kirsti Pakkanen, Vesa Sippola
puh. 0207 188 600

1. Toiminnalliset lähtökohdat

Rakennus (rakennus no: 218) on vuonna 1929 Korkeasaaren eläintarhan puutarhurin asunnoksi rakennettu yksikerroksinen puurakennus. Se muutettiin asuintilasta toimistotilaksi vuoden 1979 peruskorjauksessa. Nykyisin 1. kerroksessa on kolme toimistohuonetta ja yksi keittiö/taukotila. Kellari ja ullakkotila ovat käyttämättömiä. Korkeasaaren eläintarhan toiminta tarvitsee opetustiloja luontokoulu Arkkia varten. Puutarhurin tupa muutetaan toimistorakennuksesta luontokouluksi.

2. Laajuus ja tilaohjelma

Kaksi toimistohuonetta yhdistetään luontokoulun ryhmähuoneeksi (37 m²). Yksi työhuone säilyy käyttötarkoitukseltaan ennallaan (18,5 m²). Taukotilasta tehdään kahvikeittiö (17,5 m²). Eteisen wc-tilat puretaan. Tilalle toteutetaan kaksi wc-tilaa, joista toinen esteetön (1,5 m² + 4,5 m²).

3. Hankkeen sijainti ja kaavatilanne

Peruskorjauskohde sijaitsee luoteeseen viettävällä rinteellä Korkeasaaren luoteisosassa asemakaava-alueella, joka on ”ohjeellinen asumistarkoituksiin varattu alueen osa”.

4. Rakennuspaikka

Rakennus sijaitsee rinteessä siten, että maanpinta viettää selkeästi rakennukseen päin. Sadevesien ohjaus on puutteellista ja syöksytorvilta tulevat vedet jäävät rakennuksen seinustalle.

5. Laatutaso

Rakennuksessa tulee olla hyvät fyysiset työskentelyolosuhteet, joilla tarkoitetaan mm. hyvää sisäilmaa, akustiikkaa, riittävää valaistusta, puhtautta, helppoa siivottavuutta ja kiinteistönhoitoa, sähkö- ja paloturvallisuutta, kalusteiden, varusteiden ja laitteiden käytettävyyttä eli ergonomiaa.

Paloturvallisuutta lisätään varatiejärjestelyin (kahvikeittiö), leventämällä toista poistumistieovea ja varustamalla rakennus alkusammutusvarustein ja poistumistie- ja turvavalaisimin.

Luontokoulu saa ajanmukaiset opetustilat uuteen ryhmähuoneeseen ja työtilat työhuoneeseen. Kahvikeittiö varustetaan siten, että sitä voidaan käyttää esim. pienien tilaisuuksien järjestämiseen. Eteis- ja wc-tilat varustetaan luontokoulukäyttöä varten mm. kenkähyllyin ja sähköisin vaatekuivaimin. Rakennuksesta tehdään esteetön uusimalla sisäänkäyntikuisti (lisätään luiska), leventämällä ovia ja lisäämällä esteetön wc-tila. Pihaluuetta muutetaan siten, että se palvelee luontokoulun opetusta. Pihalle rakennetaan ulkokatsomo ja oppilaiden viljelypalstat.

Rakenteelliset toimenpiteet:

- lattian kutterilastueriste vaihdetaan puhallettavaan selluvillaan ja lattian pintamateriaalit uusitaan
- lattiapalkit vahvistetaan lahovaurioiden kohdalta, lahovauriokohdat poistetaan
- vanha lahonnut puutavara poistetaan alapohjan alta
- ulkoseinien lahonneet alajuoksut sekä verholaudoituksen alaosa uusitaan
- alapohjan alustatila muutetaan koneellisesti tuulettuvaksi
- seinien painuneet eristeet korjataan
- uudelle ilmanvaihtokoneelle tehdään teräsrakenteilla kannatettu tila ullakolle
- kaikki läpiviennit tiivistetään ilmatiiviiksi

- rakennuksen kiviladontasokkeli vahvistetaan betonirakenteella ja vesieristetään kumibitumikermillä
- rakennus salaojitetaan
- kantavaan väliseinään tehdään uusi aukko, katto kannatetaan Kertopuu-palkeilla aukon kohdalla
- levennettävien oviaukkojen kannatuspalkkeja uusitaan
- eteisen ja WC:n kohdalla alapohjapalkit uusitaan kokonaan
- pintavedet johdetaan uusien sadevesikourujen kautta uusiin sadevesikaivoihin
- pihantasausta muutetaan koko rakennuksen ympärillä

LVI-työt:

- Lämmönsiirrin uusitaan kylttipajaan ja piha-alueen putkistot uusitaan
- Vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan, lämmönsiirtimeltä ja vesimittarilta saakka.
- Viemärit uusitaan perusmuurin ulkopuolelle saakka
- Vesi- ja viemärikalusteet perustasoa
- Ilmanvaihto muutetaan koneelliseksi tulo-poistojärjestelmäksi. IV- kone sijoitetaan ullakolle, lämpöeristettyyn koteloon.

Sähkötyöt:

Rakennus liitetään Korkeasaaren 400V verkkoon lähistöllä sijaitsevassa kaapelijakokaapissa NK5. Syöttökaapeli uusitaan. Kaikki rakennuksen sisäpuoliset sähköasennukset sekä piha-alueen valaistus- ja pistorasia-asennukset uusitaan.

Hallintorakennukselta tuleva valokuitu, joka jatkuu Kylttipaja-rakennukseen, sekä rakennuksen sisätiloissa oleva ATK-kytkentäteline säilytetään ennallaan, mutta rakennuksen sisäpuoliset ATK-pistekaapeloinnit uusitaan.

Rakennuksessa sijaitsevalta uudelta kiinteistöautomaation alakeskukselta kaapeloidaan yhteys Kylttipajalle.

400/ 230 V:n sähköjärjestelmien lisäksi rakennus varustetaan seuraavilla uusilla tele-, turva- ja tietojärjestelmäasennuksilla:

- poistumistievalaistusjärjestelmä
- yleiskaapelointijärjestelmä
- soittokellojärjestelmä
- palovaroitinjärjestelmä
- videotykin edellyttämät asennukset

6. Aikataulu

Hankeen rakentaminen on alkanut keväällä 2015. Kohde valmistuu vuoden 2015 syksyllä.

7. Kustannusennuste ja rahoitussuunnitelma

Hankkeen kustannusarvio on 860 000 euroa, alv. 0%, kausi 2/2015, RI = 108,3 ja THI = 154,2.

Kustannukset sisältävät kiintokalusteet.

Hanke rahoitetaan Korkeasaaren eläintarhan investointimäärärahoista.

8. Käyttötalous ja henkilöstö

8.1. Vuokrat

Peruskorjauksen jälkeen luontokoulusta maksettava kuukausivuokra on arviolta noin 3 899 €/kk, vuositasolla 46 786 euroa.

9. Toteutus- ja ylläpitovastuut

Hankkeen rakennuttamisesta vastaa HKR-Rakennuttajan nimeämä työryhmä. Ylläpitovastuut kuuluvat Korkeasaaren eläintarhalle.

10. Väistötilat ja toiminta olosuhteet korjaus- ja muutostyön aikana

Väistötiloja ei tarvita.

11. Yhteenveto ja päätösehdotus

Kunnostettava rakennus on luontokoulu Arkin toimitila. Tällä hetkellä luontokoululla ei ole toimitilaa, vaan luontokoulu toimii vaihtelevissa tiloissa Korkeasaarella.

Hankkeen laajuus on 154 br-m² + piha-alueen rakennustyöt

Hankkeen kokonaiskustannukset ovat 860 000 euroa, alv. 0%

Korkeasaaren eläintarha esittää, että Luontokoulu toteutetaan tämän hankesuunnitelman mukaisesti.

Liitteet

Kustannusarvio 8.4.2015

luonnospiirustukset / Arkkitehtuuritoimisto Kouvo & Partanen

rakennustapaselostus 27.2.2015

rakennustapaselostus, sähkötyöt

LVI-rakennustapaselostus