

Karviaismäen toimintakeskus, perusparannus

Karviaistie 13, 00700 Helsinki

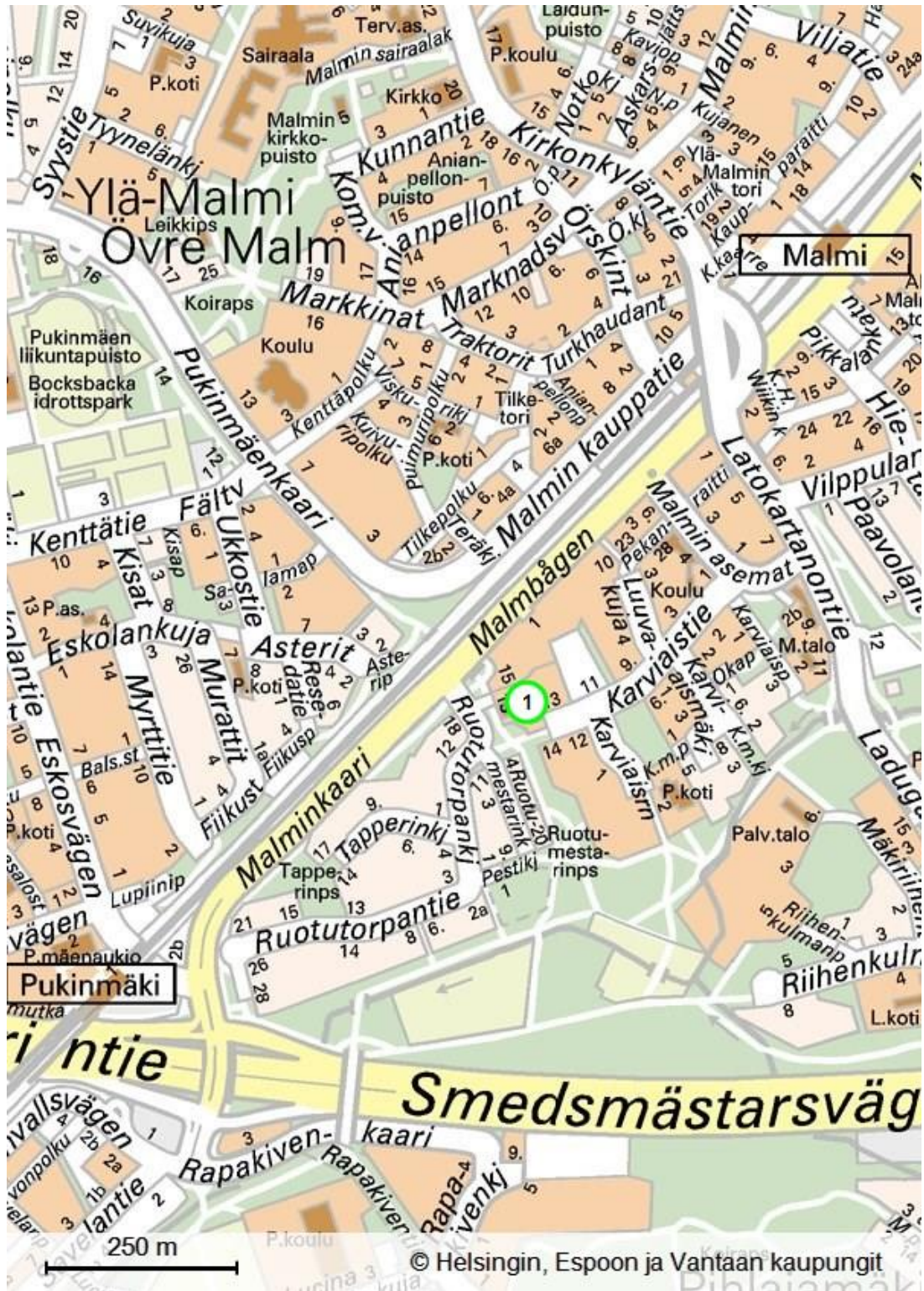


Perusparannus

Hankenumero 8033116



Sijainti





Yhteenvedo

Hankkeen nimi Karviaismäen työtoimintakeskus, perusparannus				Hankenumero 8033116	
Osoite Karviaistie 13				Rakennustunnus (RATU) 17112	
Sijainti 091-038-0051-0003, Malmi				Kohdenumero 4105	
Käyttäjät/toiminta Sosiaali- ja terveystilakeskus / vammaisten työtoimintakeskus, sekä erillinen asunto 1kpl.				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat n. 47	
Rakennuksen laajuustiedot					
	brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
	1420 brm ²	1182,5 htm ²	1164 hym ²	m ³	
Hankkeen tarpeellisuus Karviaismäen toimintakeskuksessa tilat on aluperin suunniteltu vaihtoyhtötoimintaan. Tilat eivät ole vastaa nykyistä käyttötarkoitusta toimia kehitysvammaisten päivätoimintapalveluna. Rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä tilat uudistetaan nykyistä toimintaa vastaavaksi.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 8/2015 RI 108,7 THI 159,5)					
	brm ²	htm ²	hym ²	Investointikustannus € alv.0%	
Uusi IV-konehuonetila	55				
Perusparannus	1365	1182,5	1164		
Yhteensä	1420	1182,5	1164	3 600 000	
Investointikustannusten jakautuminen				2535 € / brm ²	
Asunto (83htm ²) ei kuulu toimintakeskuksen tiloihin. Asunnon osuus kustannuksista on 150 000€ (TA-kohta 8020204). Toimintakeskuksen osuus kustannuksista on 3 450 000€, (1314,5 brm ² , 1100htm ² , bruttoala ei sisällä kylmiä tiloja).				3044 € / htm ²	
				74 400 € / asiakas	
Tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (1100 htm ²)	16,10	4,5	20,60	22 660	271 920
Toiminnan käynnistämiskustannukset					
Hankkeen aikataulu Hankesuunnittelu vuonna 2015. Toteutussuunnittelu vuonna 2016. Rakentaminen vuosina 2017-2018					
Rahoitussuunnitelma Hanke rahoitetaan tilakeskukselle osoitetulla investointimäärärahalla talonrakennushankkeiden rakentamisohjelman 2016–2025 talousarvion alakohdalle 8 02 02 06 osoitetuista investointitalouden korjausmäärärahoista, vuosina 2017-2018 toteutettavana hankkeena.					
Väistötilat Peruskorjauksen ajaksi tarvitaan korvaavat tilat. Väistötilat järjestää tilakeskus joko kaupungin omasta, tai ulkopuolisesta vuokrattavasta rakennuskannasta.				Väistötilojen kustannus alustava 16 200 € / kk, ja 210 600 € / 13 kk, alv 0%	
Toteutus- ja hallintamuoto Kiinteistöviraston tilakeskus on hankkeen tilaaja, vastaa toteuttamisesta ja hallinnoi rakennuksen tiloja. Tilakeskus on myös rakennuksen omistaja ja vastaa rakennuksen ylläpidosta. Tilakeskus vuokraa kohteen tilat sosiaali- ja terveystilakeskulle.					
Lisätiedot Kiinteistössä olevaan asuntoon tehdään peruskorjauksen yhteydessä remontti jonka kustannukset kohdistetaan talousarvion alakohdalle 8020204.					



Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	5
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	5
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	6
4	Hankkeen laajuus ja tehtävät toimenpiteet.....	6
5	Tilojen erityisvaatimukset ja laatutaso.....	9
6	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	10
7	Vaikutusten ja riskien arviointi.....	10
8	Rakentamiskustannukset.....	10
9	Tilakustannus käyttäjälle.....	10
10	Ylläpito ja käyttötalous.....	11
11	Hankkeen aikataulu.....	11
12	Rahoitussuunnitelma.....	11
13	Väistötilat.....	11
14	Toteutus- ja hallintamuoto.....	12

Hankesuunnitelman liitteet (liitetään hankesuunnitelmaan)

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat

Tekniset asiakirjat (nähtävänä tilakeskuksessa)

- Liite 6 Korjaushankkeessa kuntotutkimukset
- Liite 7 Rakennustapaselostus
- Liite 8 LVI-tekniset tavoitteet / korjaustoimenpiteet
- Liite 9 Sähkö- ja turvatekniset tavoitteet / korjaustoimenpiteet
- Liite 10 Kustannusennusteen erittelyosa (valmisteluasiakirja, ei julkisuuteen)



1 Hankkeen perustiedot

Karviaismäen työtoimintakeskuksen perusparannus

Kaupunginosa	38 Malmi
Kortteli	38051
Tontti	5
Käyntiosoite	Karviaistie 13 / Ruotutorpankuja 13, 00700 Helsinki
Hankenumbero	8033116
Kohdenumbero	4105
RATU	17112

Rakennuksen ja tontin omistaa Helsingin kaupunki.

Rakennuksessa toimii sosiaali- ja terveysviraston perhe- ja sosiaalipalvelut – osaston vammaistyön alainen yksikkö Karviaismäen toimintakeskus.

Toiminta tapahtuu päivisin 7.30 - 16.00. Asiakkaita on n. 47, ja henkilökuntaa 11. Palvelut on tarkoitettu aikuisille kehitysvammaisille henkilöille. Erikoisvarustelun tarve on vaikeasti vammaisille.

Tarvekuvaus on tehty 13.5.2013 ja päivitetty toiminnallinen tarvekuvaus 21.9.2015.

Hanke on asemakaavan mukainen ja se vaatii rakennusluvan.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Asemakaava on voimassa, hyväksytty 28.2.2007 / KVSTO

- YS-tontti
- Tontin pinta ala 6 252 m²
- Rakennusoikeus 3 000 m².

Rakennus on vuonna 1990 valmistunut puu/betoni-rakenteinen, pääosin 1-kerroksinen rakennus, suunnittelija Arkkitehtitoimisto Markku Erholz – Risto Iivonen / arkkitehti Risto Iivonen. Käyttötarkoitus on muut huoltolaitosrakennukset. Eteläpäädyssä on 2-kerroksinen asunto, ei hissiä. Rakennuksella ei ole asemakaavassa suojelumerkintää, eikä sitä ole muutoinkaan määritelty rakennushistoriallisesti arvokkaaksi.

Rakennus ja piha-alueet ovat laajan teknisen ja toiminnallisen perusparannuksen tarpeessa.

Toimintakeskuksen viereen Malminkaarelle (etäisyys n.200m) pysähtyvät seuraavat linjat: 79 Herttoniemi (Metro) - Malmi

552 Otaniemi - Malmi

603 Pirkkola - Malmi.

n.900m päässä Pukinmäen asemalla pysähtyvät I-, N- ja T-junat.

n.1000m päässä Malmin asemalla pysähtyvät I-, K-, N- ja T-junat.

Toimintakeskuksen tontille on ajo Ruotutorpankujalta. Pääsisäänkäynnin edustalle rakennetaan uudet turvalliset järjestelyt saatto- ja huoltoliikenteelle. Järjestelyt mahdollistavat pelastuslaitoksen ajoneuvojen toiminnan.



Entisen kääntöpaikan kohdalle on osoitettu kuusi autopaikkaa ja yksi LE-autopaikka. Entiset autopaikat muutetaan toimintakeskuksen ulkoilualueeksi.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Toiminnalliset perustelut

Karviaismäen toimintakeskuksen perustamissuunnitelman mukaan toimintakeskuksen tilat on ensisijaisesti aikanaan suunniteltu vaihetyötoimintaa varten. Vaihetyö ei kuitenkaan ole ollut toimintakeskusta käyttävien asiakkaiden tarpeita vastaavaa toimintaa.

Tilojen peruskorjaus on välttämätöntä tilojen käyttömahdollisuuksien laajentamiseksi, monikäyttöisyyden ja esteettömyyden lisäämiseksi, sekä tilojen ajanmukaistamiseksi. Lisäksi uusitut tilat mahdollistavat pajatyöskentelyprojekteja, jolloin toimintaan voi osallistua vakituisen asiakas- ja henkilökunnan lisäksi myös muita ryhmiä. Toimintakeskuksen tilat voivat olla muiden toimijoiden käytettävissä toimintakeskuksen aukioloajan ulkopuolella.

Rakennuksen tilat ovat toimintaan nähden vanhentuneet ja riittämättömät, eivätkä vastaa nykyisen asiakaskunnan tarpeita. Wc- ja pesutilojen esteellisyys ja pienuus, sekä ryhmätilojen ahtaus ja puuttuvat tilojen jakamismahdollisuudet haittaavat toimintaa.

Alueellinen tarkastelu ja toiminnalliset perustelut on kuvattu tarkasti käyttäjähallintokunnan laatimassa toiminnallisessa tarvekuvauksessa.

Liite 2 Käyttäjän laatima toiminnallinen tarvekuvaus

4 Hankkeen laajuus ja tehtävät toimenpiteet

Toiminnan kuvaus

Karviaismäen toimintakeskus kuuluu Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveysviraston perhe- ja sosiaalipalveluiden osastoon. Toimintakeskuksessa oli vuonna 2014 yhteensä 38 asiakaspaikkaa.

Vuonna 2015 käyttäjinä on 47 asiakasta. Valtaosa asiakkaista (38 hlö) käyttää toimintakeskusta viitenä päivänä viikossa osallistuen kokopäivä toimintaan. Käyttöaste vuonna 2014 oli 95 %. Talo on auki maanantaista perjantaihin klo. 7.30 – 16.00.

Osa Karviaismäen toiminnoista on työtoimintoja, joiden tavoitteena on valmentaa työelämässä tarvittavia taitoja ja mahdollistaa asiakkaille jatko-opintoihin tai tuettuun työhön siirtyminen. Osa toiminnoista taas suuntautuu päivätoimintaa tarvitseville asiakkaille. Toiminta pohjautuu kehitysvammaisten erityishuoltolakiin, jonka nojalla toimintakeskus tarjoaa kuntouttavaa ja toimintakykyä ylläpitävää työ- ja päivätoimintapalvelua helsinkiläisille aikuisille kehitysvammaisille.

Toimintakeskuksessa työskentelee kahdeksan ohjaajaa, kaksi hoitoapulaista ja johtava ohjaaja. 11 vakanssin palkkakustannukset (henkilöstösivukuluineen) vuoden 2015 arviona ovat 443 423 euroa.

Asiakkaat ovat toimintakyvyltään hyvin erilaisia. Toiminnan punaisena lankana on aikuisen ihmisen jokapäiväisessä elämässä tarvittavien tietojen ja taitojen harjaannuttaminen. Yhtenä osana tähän kuuluvat erilaiset työtehtävät ja toimintaryhmät, jotka tukevat



aikuisuuteen ja itsenäiseen elämään liittyviä taitoja. Aikuisuuteen sisältyy myös ympäröivään yhteiskuntaan osallistuminen omien kykyjen mukaisesti.

Osa asiakkaista on vaikeasti liikuntavammaisia, aistivammaisia, tai muuten toimintakyvyltään paljon tukea tarvitsevia. Tuen tarve on mm. motoriikan, sosiaalisten taitojen, päivittäistaitojen, kommunikaation sekä kognitiivisten taitojen alueella. Asiakkaat käyttävät erityisiä apuvälineitä mm. nostolaitteita ja isoja pyörätuoleja. Lisäksi asiakkailla saattaa olla erilaisia somaattisia sairauksia, joista aiheutuu hoitotoimenpiteitä, kuten epilepsia-kohtausten hoitoa.

Talon toimintoja ovat lisäksi mm. kotitalousryhmät, eri teemoilla kokoontuvat pienryhmät, pihatyöt ja kasvien hoito, siivous, käsityöt, viraston sisäinen postinkuljetus, silppurointi eli arkistopapereiden tuhoaminen, alihankintatyöt, kädentaidot, musiikki, draama, erilaiset liikuntatuokiot, keittiötyöt ja aistien harjaannuttaminen. Asiakkaat osallistuvat toimintakeskuksen keittiö- ja siivoustehtäviin osana työtoimintaa henkilökunnan ohjauksessa. Eräs työtehtävistä on myös toisten asiakkaiden avustaminen esimerkiksi ulkoilussa.

Asiakkaiden kanssa laaditaan jokaiselle oma päivä- ja viikko- ohjelmansa, jonka mukaisesti asiakas osallistuu erilaisiin ryhmä- ja yksilötuokioihin ohjaajien ohjauksessa tai mahdollisuuksiensa mukaan itsenäisesti käyttäen talon eri tiloja. Aktiivisten toimintatuokioiden välillä asiakkailla on mahdollisuus rauhalliseen lepotuokioon, tai hän voi itsenäisesti toimia sisällä tai piha-alueilla. Osalla asiakkaista on tarvetta erilaisiin asentohoitoihin ja fyysisen kuntoutuksen apuvälineiden käyttöön.

Hankkeen laajuus

Hankkeessa toimintakeskuksen bruttoala kasvaa 55m² (uusi IV-konehuone), ja on hankkeen valmistuttua 1420 brm².

Lisäksi kylmää tilaa on kellarissa ja ulkovarastossa (toimintakeskus 120brm², asunto 7brm²), yhteensä 127brm².

Huoneistoalaa on 1183 htm² (sisältää entisen talomiehen asunnon ja väestösuojan), ja kylmiä varastotiloja 105 htm² + asunnon varasto 6htm².

Teknisten tilojen huoneistoala on yhteensä 128 htm².

Tilaohjelman mukaista hyötyalaa on yhteensä 1164 htm².

Rakenteelliset toimenpiteet

Kuntotutkimuksen mukaan kiinteistön salaojajärjestelmä toimii puutteellisesti, mistä johtuen sisä- ja ulkopuolinen salaojitus uusitaan.

Energiatehokkuuden parantamiseksi puurunkorakenteisten seinäosuuksien lämmöneristävyttä parannetaan uusilla lämmöneriste- ja tuulensuojarakenteilla. Koko rakennuksen julkisivurappaus paikkakorjataan, pois lukien ruokalan ikkunoiden yläpuolinen alue, jossa rappaus uusitaan kokonaisuudessaan.

Vesikatteessa ja yläpohjarakenteissa on havaittu suuri määrä vaurioita ja puutteita. Tästä syystä vesikate uusitaan kokonaisuudessaan kattoturvarusteineen ja räystäineen. Yläpohjarakenteista uusitaan lämmöneristeet, höyrynsulkumuovi sekä alakattorakenteet(ei kattotuoleja).



Pääsisäänkäyntiin rakennetaan uusi katos jatkamalla vesikaton lapetta.

Entinen lastauslaiturikatos hyödynnetään, ja sinne rakennetaan uusi IV-konehuone.

Olemassa olevat puurakenteiset pergolat kunnostetaan.

Parvekkeen pintalaatta vesieristeineen uusitaan.

Sisäpihan terassi toteutetaan puurakenteisena, sisäpihan luiska teräsrakenteisena.

Rakennuksen päädyssä olevat betonirakenteiset portaat lepotasoiineen puretaan, ja tilalle rakennetaan teräsbetonirakenteinen laatta, sekä teräsrakenteinen luiska. Luiska katetaan teräsrunkorakenteisella konesaumattulla peltikatteella.

Salien yläikkunat uusitaan teräsrakenteisiksi kiinteiksi ikkunoiksi, osin avattaviksi savunpoistoikkunoiksi. Puuikkunat kunnostetaan ja osa niistä uusitaan puurakenteisiksi tuuletus- ja savunpoistoikkunoiksi. Yksi viherpajan ikkunoista muutetaan parvekeoveksi. Palo-osien rajalla kolme ikkunaa muutetaan EI30-paloikkunoiksi.

Pääsisäänkäynnin teräslasirakenteinen ulko- ovi uusitaan ja varustetaan avausautomaatiikalla. Muut ulko-ovet kunnostetaan.

LVI-toimenpiteet

Lämmitysjärjestelmät

Rakennuksessa uusitaan lämmönsiirtimet ja uusitaan kytkennät ilmastointikoneille. Pattereihin tehdään tilakohtaiset muutokset.

Vesi- ja viemärijärjestelmät

Vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan kokonaisuudessaan erottimiseen.

Rakennukseen uusitaan keittiö ns.kuumennuskeittiönä.

Sadevesijärjestelmistä säilytetään nykyiset sadevesikaivot viemäreineen, näihin tehdään lisäyksiä aluekohtaisesti. Rännikaivot uusitaan kokonaisuudessaan tarkastuskaivoineen.

Ilmastointijärjestelmät

Rakennuksen ilmastointijärjestelmä uusitaan kokonaan, ja varustetaan hiilidioksiidihjatuilla säätöjärjestelmällä.

Automaatiojärjestelmät

Rakennuksen automaatiojärjestelmä uusitaan kokonaisuudessaan kahdella alakeskuksella toimivaksi. Keskuksat sijaitsevat ilmastointikonehuoneessa ja lämmönjakohuoneessa. Kiinteistö valvomo sijoitetaan suojaiseen helposti tavoitettavaan huoneeseen.

Sähköjärjestelmien toimenpiteet

Nykyinen sähköjärjestelmä uusitaan täysin. Nykyinen liittymiskaapeli hyödynnetään. Rakennuksen uudet asennukset tehdään voimassa olevien lakien ja määräysten mukaiseksi. Lähtökohtana suunnittelussa on energiataloudellinen kustannustehokkuus ja arkkitehtonisen kokonaisuuden säilyttäminen. Valaistuksessa käytetään pääsääntöisesti LED-tekniikkaa.

Valaistuksessa huomioidaan nykyiset standardit, minimoidaan kiusahäikäisy, sekä hyödynnetään nykyaikaisia ohjausjärjestelmiä soveltuvin osin.



Rakennuksen uudessa sähköjärjestelmässä palveleva turvallinen sähköjärjestelmä, jossa huomioidaan nykyiset energiansäästö määräykset ja käyttömukavuus. Tekniset järjestelmät ja niiden varaukset valitaan kohteeseen soveltuvista ammattikäyttöön tarkoitetuista laitteistoista, joissa on huomioitu laajennusvarat, sekä tilojen eri käyttötarkoitukset. Henkilöturva- ja videovalvonta järjestelmiä ei toteuteta tässä hankkeessa, mutta niille rakennetaan varaukset.

- Liite 3 Tilaohjelma (sis. vertailu tarveselvityksen tilaohjelman ja viitekaavioiden välillä)*
Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
Liite 5 Viitesuunnitelmat

5 Tilojen erityisvaatimukset ja laatutaso

Toimintakeskuksen asiakaskunnasta ja toiminnasta johtuen tiloille asetetaan useita erityisvaatimuksia kuten esteettömien ja riittävän kokoisten, korkeussäädeltävien wc- ja pesutilojen tarve, ryhmätilojen riittävä koko, ja suuren salitilan jakamismahdollisuudet. Wc- ja pesutiloissa pitää asiakkaan hygienian hoitoon liittyvä avustus voida tehdä hoitotasolla ja myös asiakkaan suihkuttaminen tulee olla mahdollista.

Oviaukkojen tulee olla riittävän leveitä. Lisäksi tarvitaan liukuovia tilan käytön maksimoimiseksi. Esteettömät ja paloturvalliset poistumistiet tarvitaan asiakkaiden liikuntavaikeuksien, lukuisten apuvälineiden, ja avustajien vuoksi.

Ulko-oviin tarvitaan automaattinen avautumisen ja sulkeutumisen mekaniikka. Kuraeteisen yhteyteen rakennetaan pyörätuolien latauspiste, ja erillinen tila liikkumisen apuvälineiden puhdistukseen. Ryhmätiloihin tarvitaan vesipisteitä ja tuuletusikkunoita. Toimintatiloihin tarvitaan kaiteita ja seinän kulmiin suojaimia.

Asiakaskunnan kannalta tilojen tulee olla akustisesti toimivia, osassa tiloja on oltava riittävä äänieristys. Nykytilanteessa suuressa työsalissa oleva häly aiheuttaa asiakkaissa levottomuutta. Lisäksi valaistuksen säätömahdollisuudet sekä häikäisyn esto ovat asiakkaiden kannalta oleellisia erityisvaateita. Toiminnan kannalta on tärkeää saada multisensorinen tila, jossa on mahdollisuus harjoittaa eri aistien toimintaa ja jossa sijaitsee fysioakustinen tuoli tietokoneineen. Ryhmätiloissa ja salissa tarvitaan pistorasioita eri korkeuksille.

Sähköisten järjestelmien lisääntymisen myötä on tarvetta sähkövetojen uudelleen järjestelyille ja tietokoneiliitännöille. Opetuskeittiössä tarvitaan liikuteltavia työtasoratkaisuja, sekä tilaa liikuntaesteisille asiakkaille. Keittiössä ja muissa tiloissa tarvitaan ergonomisia, työturvallisia, sekä nykyteknologiaa hyödyntäviä säilytys- ja valaistusratkaisuja, sekä asiakaskunnan tarpeisiin sopivia lattiamateriaaleja.

Piha-alueet ovat nykyisellään vähäisellä käytöllä sisäpihan paahteisuuden ja huonokuntoisuuden takia. Etupihan käyttöä rajoittaa pihaan ajava taksiliikenne, joka aiheuttaa asiakkaille vaaratilanteita. Turvallisuutta lisää uusi selkeä kääntymisreitti toimintakeskuksen parkkipaikan kautta. Piha-alueelle tarvitaan tasoitettu ja pohjustettu liikuntapolku, jolla myös pyörätuolia käyttävät asiakkaat voivat kulkea. Liikuntarajoitteiden ohella otetaan huomioon aistivammaisten asiakkaiden tarpeet.



Toimintakeskuksen yhteydessä oleva talonmiehen huoneisto jää ennalleen ulosvuokrattavana asuntona ja siinä tehdään hankkeen kokonaiskustannuksiin jyvitetty remontti, talousarvion kohta 8020204.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Rakennusteknisillä korjauksilla ja talotekniikan uusimisella parannetaan rakennuksen energiatehokkuutta. Rakennuksen energiatehokkuusluokka pyritään nostamaan F → D.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Toimintakeskuksen peruskorjauksella parannetaan vammaisten asiakkaiden kuntouttamista ja kuntoutumista. Samalla edistetään työntekijöiden ergonomista työhyvinvointia sähköisten laitteiden avulla (esim. säädettävät hoitotasot). Tilamuutoksilla tuetaan asiakaskunnan toiminnan edellytyksiä entistä paremmin, kuten esimerkiksi wc- ja hoitotilojen ja pihan kunnostuksella.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Uusitut tilat mahdollistavat tilojen tehokkaamman käytön. Viihtyisät ja toimivat tilat lisäävät työhyvinvointia. Monikäyttöisiä tiloja voidaan jatkossa hyödyntää myös virka-ajan ulkopuolella.

Hankkeen riskit

Työmaan aikana rakennus ei ole käytössä. Työmaan ympäristölle aiheutuvat riskit huomioidaan työmaasuunnitelmassa ja ympäristösuunnittelulla.

Korjausrakentamishankkeessa tulee varautua purkutyön aikana esille tuleviin ennakoimattomiin rakenneratkaisuihin tai – vaurioihin.

Väistötilan tulee olla pysyvä koko peruskorjauksen ajan.

8 Rakentamiskustannukset

Hankkeen 1183 htm² enimmäiskustannus on yhteensä 3 600 000 €, alv 0%.

Kustannukset bruttoalaa kohden ovat 2 535 € / brm², alv 0% , ja huoneistoalaa kohden 3 044 € / htm², alv 0%.

Hankkeen kustannuksista toimintakeskuksen osuus (1100htm²) on 3 450 000 € , ja asunnon (83htm²) osuus 150 000€.

Hankkeen investointikustannus asiakaspaikkaa kohden on 73 400 € alv 0%.

9 Tilakustannus käyttäjälle

Hankkeen vuokratkustannukset toimintakeskuksen osalta 1100htm² tulevat olemaan tilakeskuksen arvion mukaan yhteensä 20,61 € / htm² / kk, sisältäen



pääomavuokran 16,10 € / htm² / kk, ja ylläpitovuokran 4,5 € / htm² / kk tällä hetkellä voimassa olevien ylläpitoperusteiden mukaan. Vuosivuokra tulee olemaan 271 920 euroa.

Kohteen nykyinen vuokra on 6180 euroa / htm² / kk, ja vuosivuokra 74 160 euroa. Vuokran perusteena on 985 htm².

Peruskorjauksen ajaksi tarvitaan korvaavat tilat. Väistötilat hankitaan joko tilakeskuksen rakennuskannasta, tai ulkopuolisena tilana. Tilojen saattamisesta toimintakuntoon arvioidaan koituvan 16 200 € / kk kustannukset.

Hallintokunta maksaa vuokraa nykyisistä tiloistaan peruskorjauksen ajan. Väistötilojen aiheuttama lisäkustannus laskutetaan 10 vuoden aikana lisävuokrana.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Sosiaali- ja terveysviraston osuudeksi irtaimisto- ja kalustehankintojen kustannuksiksi on alustavasti arvioitu 50 000 €, alv 0 % (sisätilojen kalusteet). Kustannus ei sisällä pihakalusteita tai liikuntalaitteita, valaistukseen, tai ovien muutoksiin liittyvää kalustoa, keittiöiden kalusteita, eikä rakenteellisten muutostöiden kustannusarviota.

11 Hankkeen aikataulu

Tilakeskuksen talonrakennushankkeiden rakentamishjelman 2015- 20 (13.5.2015) mukaan hankkeen rakentaminen arvioidaan alkavan 6/2017 ja valmistuvan 6/2018 mennessä.

Kokonaisaikataulu:

-hankesuunnittelu	3/2014 - 11/2015
-toteutussuunnittelu	11/2015 – 9/2016
-rakentamisen valmistelu	10/2016 – 5/2017
-rakentaminen	6/2017 – 6/2018

12 Rahoitussuunnitelma

Hanke on huomioitu tilakeskuksen talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa 2015- 20 (13.5.2015).

13 Väistötilat

Peruskorjauksen ajaksi tarvitaan korvaavat tilat. Väistötilat hankitaan joko kaupungin omasta rakennuskannasta tai vuokrattuna ulkopuolisena tilana. Väistötiloista aiheutuvat kustannukset arvioidaan olevan 16 200 € / kk, yhteensä 13 x 16 200 €, eli kokonaiskustannus on 210 600 € alv.0%.

Väistötilavaatimukset

Karviaismäen toimintakeskuksen tilat ovat tällä hetkellä 985 m². Henkilökuntaa on 11, ja asiakkaita 47 (vuonna 2015). Toiminta-aika sijoittuu 7.30 - 16.00 välille.

Väistötilojen tulee sijaita ensimmäisessä kerroksessa siten, että taksiliikenne voi tuoda ja noutaa asiakkaita apuvälineineen ulko-ovella. Paras maantieteellinen sijainti olisi Pohjois-



Helsinki. Portaita ei saa olla, ja sisäänkäynti tulee olla varustettu pyörätuolilla kuljettavalla luiskalla. Lisäksi tarvitaan iso eteinen jonne on mahdollista nosto- ja muut laitteet. Keittiö on kuumennuskeittiö jossa asiakkaat ohjautusti valmistavat työtoiminnan osalta ruuan lisukkeita, iltapäivän välipaloja, ja osallistuvat tiskihuoltoon. Ruokailuun ja suuryhmien toimintaan tarvitaan salitilaa, sekä pienryhmätoimintoihin ryhmätiloja. Lisäksi väistötiloissa tarvitaan kaksi tilaa joissa on mahdollisuus hoitotasolla tehtäviin toimenpiteisiin, kyseisissä tiloissa on oltava wc-istuin, sekä vesipisteet. Tilaan on mahdollista hoitotaso, nostolaite, ja sähköpyörätuolia käyttävä asiakas ohjaajien lisäksi. Asiakkaita varten tarvitaan ainakin yksi suihkutila, sekä henkilökunnan käyttöön yksi suihkutila.

Hallintokunta maksaa vuokraa nykyisistä tiloistaan peruskorjauksen ajan. Väistötilojen aiheuttama lisäkustannus laskutetaan 10 vuoden aikana lisävuokrana.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Sote ja Tilakeskus vastaavat tilan hankinnasta. Tilakeskus toteuttaa tiloissa mahdollisesti tarvittavat toiminnalliset korjaustyöt ja vastaa kohteen ylläpidosta. Kohde on tilakeskukselle vuokratilakohde.

Karviaismäen toimintakeskus, perusparannus 8033116

1(2)

Hankesuunnitelma ja tarveselvitys, Liite 1

Suunnittelutyöryhmä

Tilaaaja / rakennuttaja, Kiinteistövirasto, tilakeskus

Kari Oksanen, projektiarkkitehti

Janita Viljander, projektinjohtaja

Juha Haapasaari, isännöitsijä

Jari Pere, projektipäällikkö, kuntoarviot

Anne Löfström, hallintovastaava

Jari Kiuru, Sähkörakennuttaja

Olavi Kovanen, LVIA-rakennuttaja

Käyttäjähallintokunta, sosiaali- ja terveystoimisto

Nina Sohlberg-Ahlgren, vammaisten työ- ja päivätoiminnan päällikkö

Lila-Marjut Rajamaa, johtava ohjaaja, toimintakeskuksen johto

Kalevi Aittola, tilahallinto

Rakennuttajakonsultti

Maria Nygren

Valvontakonsultit Oy

Arkkitehtisuunnittelu

Timo Jeskanen, pääsuunnittelija

Pirkko Kukkurainen, arkkitehti

Jeskanen-Repo-Teränne Arkkit.Oy

LVIA-suunnittelu

Henri Airaksinen

Jukka Issakainen,

Ins.tsto. Äyräväinen Oy

Sähkösuunnittelu

Kalevi Hämäläinen

Jonne Järvinen

Ins.tsto. Stacon Oy

Rakennesuunnittelu

Joni Avikainen

Wise Group Finland Oy

Keittiösuunnittelu

Pirjo Pajarinen

HKR-ARK-YST

Pihasuunnittelu

Timo Soini

Ympäristösuunnittelu Harju-Soini Ky

Palotekninen suunnittelu

Sami Hämäläinen

Satu Stenfors

Paloässät Oy

Akustinen suunnittelu

Tommi Saviluoto

Helimäki Oy

KARVIAISMÄEN TOIMINTAKESKUS, PERUSPARANNUS

liite 2.

Toiminnallinen tarvekuvaus

21.9.2015

Helsingin kaupunki

Sosiaali- ja terveysvirasto



Sisältö

Tiedot kohteesta, työryhmä.....	3
1.Toiminnalliset lähtökohdat.....	4
2.Toiminnan kuvaus.....	4
2.1 Toiminta nykyisin.....	4
2.2 Toiminnan sisältö.....	5
2.3 Toiminta hankkeen toteutumisen jälkeen.....	5
2.4 Käyttäjät.....	6
2.5 Toiminta-aika.....	6
3. Laajuus ja tilaohjelma.....	7
3.1 Nykyisten tilojen haasteet.....	7
3.2 Tilat hankkeen toteutumisen jälkeen.....	8
3.3 Tiloille asetettavat erityisvaatimukset, laatutaso.....	11
3.4 Esteettömyys.....	11
3.5 Paloturvallisuus.....	11
4. Käyttötalous ja henkilöstö.....	11
4.1 Henkilöstö, käyttökustannukset.....	11
4.2 Toiminnan käynnistämiskustannukset, irtaimisto.....	12
4.3 Rakennuskustannukset ja vuokra.....	12
4.4 Rahoitussuunnitelma, tavoiteaikataulu.....	12
5. Toteutus- ja ylläpitovastuut.....	12
5. Väistötilat.....	12

TOIMINNALLINEN TARVEKUVAUS – KARVIAISMÄEN TOIMINTAKESKUS

Tiedot kohteesta

Hankkeen nimi: Karviaismäen toimintakeskus, perusparannus
Sijainti: Kaupunginosa Malmi
Karviaistie 13, 00700 Hki
Tontti: 5
Toiminta: kehitysvammaisten toimintakeskus
Laajuus: 1182.5htm2, 1164hym2, 1420brm2
Omistus: Helsingin kaupunki
Hallinta: Kiinteistöviraston tilakeskus
Ajoitus: rakentaminen 6/2017 – 6/2018

Työryhmä

Lila-Marjut Rajamaa, johtava ohjaaja, toimintakeskuksen johto
Suvi Kohonen, suunnittelija, sote-tilahallinto
Kalevi Aittola, insinööri, sote-tilahallinto

1. Toiminnalliset lähtökohdat

Karviaismäen toimintakeskus on yksi yhdestätoista Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveysviraston omistamasta vammaisten työ- ja päivätoimintaa järjestävästä yksiköstä. Asiakkaita on kaikkiaan näissä yksiköissä työ- ja päivätoiminnoissa n. 400. Karviaismäki tarjoaa palvelujaan 47asiakkaalle (2015).

Nykyisen toimintakeskuksen asiakaskunnan lisäksi on varauduttava ASU- hankkeen myötä yhä lisääntyvän ja monimuotoisen päivätoiminnan tarpeeseen Killinmäen ja Sofianlehdon laitosten toiminnan lakatessa. Asiakkailla on monenlaisia tuen tarpeita ja toimintakeskuksen tilojen peruskorjaus on välttämätöntä tilojen käyttömahdollisuuksien laajentamiseksi, monikäyttöisyyden ja esteettömyyden lisäämiseksi, sekä tilojen ajanmukaistamiseksi.

Työ- ja päivätoiminnot ovat tärkeä osa kaikkien kehitysvammaisten henkilöiden kuntoutusta. Toimintakeskusten kautta kehitysvammaiselle asiakkaalle tarjotaan monipuolista työtoimintaa joko toimintakeskuksen tiloissa tai sen ulkopuolella, jolloin keskus vastaa työtoiminnan järjestelyistä ja lähiohjauksesta. Päivätoiminnoilla pyritään lisäämään ja ylläpitämään asiakkaan yksilöllistä toimintakykyä laaja-alaisesti tarjoamalla eri toimintojen kautta elämyksellisyyttä, aistitoimintojen – ja päivittäisten taitojen harjaannuttamista. Toimintakeskukset tukevat ympäröivään yhteiskuntaan liittymistä ja osallisuutta niille asiakkaille, joille avoimille työmarkkinoille siirtyminen ei ole syystä tai toisesta mahdollista.

2. Toiminnan kuvaus

2.1 Toiminta nykyisin

Karviaismäen toimintakeskus kuuluu Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveysviraston perhe- ja sosiaalipalvelujen osastoista vammaistyöhön. Toimintayksikössä järjestetään kehitysvammaisten erityishuoltolain nojalla monipuolista kuntouttavaa ja toimintakykyä ylläpitävää työ- ja päivätoimintapalvelua helsinkiläisille aikuisille kehitysvammaisille.

Toimitilat otettiin käyttöön 1991. Talo on auki maanantaista perjantaihin klo 7.30 – 16.00. Henkilökuntaa on 11: johtava ohjaaja, kahdeksan ohjaajaa ja kaksi hoitoapulaista. Karviaismäen toimintakeskus tarjoaa päivä- ja työtoimintaa toimintakyvyiltään laajalle asiakasjoukolle. Toimintakeskuksessa on 38 asiakaspaikkaa, vuonna 2015 käyttäjinä oli kuitenkin 47 asiakasta. Valtaosa asiakkaista (38 henkilöä) käyttää toimintakeskusta 5pvä/vko ja osallistuu koko päivän toimintaan. Ruokailu kuuluu päiväohjelmaan. Käyttöaste oli 95 % vuonna 2014.

Toimintakeskuksen perustamissuunnitelman mukaan toimintakeskuksen tilat on alkujaan suunniteltu vaihetyötoimintaan. Vaihetyö ei kuitenkaan ole koskaan ollut toimintakeskusta käyttävien asiakkaiden tarpeisiin vastaavaa toimintaa. Asiakkaiden tuen tarpeet ovat huomattavasti suurempia, kuin tiloihin alkuperäisesti suunnitellun asiakasryhmän.

Tästä syystä tilaratkaisut ovat asiakkaille haasteellisia: asiakkaista lähes puolella on erityisiä tuentarpeita liikkumiseen ja päivittäisistä toimistaan selviytyäkseen. Erityisesti liikuntaesteisten ja paljon tukea tarvitsevien asiakkaiden tarpeita ei voida huomioida ryhmätiloissa tai saniteetti – ja wc- tiloissa. Asiakkailla on myös paljon näönkäytön, kuuloaistin, hahmottamisen ja huomiokyvyn ylläpitoon liittyviä erityisominaisuuksia, joille tilat (pienet ryhmätilat, suuri työsalit) asettavat haasteita.

Laitoshoidosta avopalveluihin on siirtymässä ASU- hankkeen mukaisesti edellä kuvattua tukea tarvitsevia asiakkaita. Uusien toimintakeskusten rakentamisen rinnalla on jo olemassa olevien toimintakeskuksien remontoinnin yhteydessä huomioitava tämän asiakasryhmän tarpeet suunnittelussa ja muutostöissä. Muutoin päivätoimintaa ei voida tarjota riittävässä määrin paljon tukea tarvitseville asiakkaille.

2.2 Toiminnan sisältö

Karviaismäen toimintakeskuksen toimintoihin kuuluu kaikenkattavaa tukea tarvitsevien asiakkaiden päivätoimintaa, sekä erilaisia työtoiminnan muotoja. Toiminnot ovat mahdollisuuksien mukaan rakentuneet asiakaslähtöisesti, muovautuen kulloisenkin asiakaskunnan toiveista ja tarpeista.

Toimintakeskuksen asiakkaat ovat toimintakyvyltään hyvin erilaisia. Toiminnan punaisena lankana on aikuisen ihmisen jokapäiväisessä elämässä tarvittavien tietojen ja taitojen harjaannuttaminen. Yhtenä osana tähän kuuluvat erilaiset työtehtävät ja toimintaryhmät, jotka tukevat aikuisuuteen ja itsenäiseen elämään liittyviä taitoja. Asiakas voi tarvita myös aistitoimintojen harjoittamista, jossa apuna ovat talon aistihuone ja valkeahuone. Aikuisuuteen sisältyy myös ympäröivään yhteiskuntaan osallistuminen omien kykyjen mukaisesti.

Talon toimintoja ovat mm. kotitalousryhmät, eri teemoilla kokoontuvat pienryhmät, pihatyöt ja kasvien hoito, siivous, käsityöt, viraston sisäinen postinkuljetus, arkistopapereiden tuhoaminen, alihankintatyöt, kädentaidot, musiikki, draama, erilaiset liikuntatuokioidet, keittiötyöt ja aistien harjaannuttaminen. Asiakkaat osallistuvat toimintakeskuksen keittiö- ja siivoustehtäviin osana työtoimintaa henkilökunnan ohjauksessa. Eräs työtehtävistä on myös toisten asiakkaiden avustaminen esimerkiksi ulkoilussa. Lisäksi osa toimintaa ovat erilaiset vuodenkiertoon kuuluvat juhlat ja tapahtumat. Yhteisöllisyys ja yhdessä tekeminen ovat toimintakeskuksessa tärkeitä arvoja.

Asiakkaiden kanssa vuorovaikutuksen mahdollistamiseen panostetaan käyttämällä viittomia, kuvia (pictot, pcs- kuvat, valokuvat, piirtäminen) sekä tuoksu- ja esinekommunikaatiota. Puhetta tukevilla ja korvaavilla menetelmillä havainnollistetaan mm. eri toimintoja, tapahtumia, yhteisiä palavereja ja asiakkaiden viikko-ohjelmia. Toimiva vuorovaikutus on tärkeä tavoite kaikessa toiminnassa.

Asiakkaiden kanssa on laadittu jokaiselle oma päivä- ja viikko- ohjelmansa, jonka mukaisesti asiakas osallistuu erilaisiin ryhmä- ja yksilötuokioihin ohjaajien ohjauksessa tai mahdollisuuksiensa mukaan itsenäisesti käyttäen talon eri tiloja. Tämä siis poikkeaa totutusta päivätoiminnasta, jossa asiakkaat on jaettu ryhmiin, joilla kullakin on oma ryhmätilansa.

2.3 Toiminta hankkeen toteutumisen jälkeen

Toimintakeskuksen tilat jakaantuvat erilaisiin ryhmätyötiloihin, liikuntatilaan, yhteisiin tiloihin, aistihuoneeseen, opetuskeittiöön, keittiöön, sekä asiakkaiden pukuhuone-, suihku-, ja wc – tiloihin, sekä henkilökunnan toimisto-, tauko- ja pukuhuonetiloihin. Lisäksi toimintaa tapahtuu talon piha-alueilla.

Hankkeen toteutumisen jälkeen toimintakeskuksen tilat ovat mahdollisimman monikäyttöiset ja muunneltavat, jolloin asiakkaiden muuttuvat tuentarpeet voidaan joustavasti ottaa huomioon toiminnassa. Asiakkaat käyttävät useita eri tiloja ja toimintoja päivänsä aikana. Aktiivisten toimintatuokioiden välillä asiakkailla on mahdollisuus rauhalliseen lepotuokioon tarvittaessa tai hän

voi itsenäisesti toimia sisällä tai turvallisilla piha-alueilla liikkuen. Osalla asiakkaista on myös tarvetta erilaisiin asentohoitoihin tai fyysisen kuntoutuksen apuvälineiden käyttöön, joka huomioidaan tilaratkaisuissa. Lisäksi tilat mahdollistavat pajatyöskentelyprojekteja, jolloin toimintaan voi osallistua vakituisen asiakas- ja henkilökunnan lisäksi muita ryhmiä.

Tilavat ja esteettömät wc- ja suihkutilat mahdollistavat myös erittäin paljon tukea ja apuvälineitä tarvitsevan asiakkaan turvallisen ja miellyttävän hoito- ja avustustilanteen.

2.4 Käyttäjät

Toimintakeskuksen käyttäjiä ovat helsinkiläisiä aikuisia kehitysvammaisia henkilöitä. Toimintakeskuksessa tarkoituksena on tavoitteellisen, asiakkaan toimintakykyä kehittävän ja ylläpitävän toiminnan tarjoaminen. Osa toiminnoista on työtoimintoja, joiden tavoitteena on valmentaa työelämässä tarvittavia taitoja ja mahdollistaa asiakkaille jatko-opintoihin tai tuettuun työhön siirtyminen. Osa toiminnoista taas suuntautuu päivätoimintaa tarvitseville asiakkaille. Toimintakeskuksessa oli vuonna 2014 kaikkiaan 38 asiakaspaikkaa.

Osa asiakkaista on vaikeasti liikuntavammaisia, aistivammaisia tai muuten toimintakyvyltään paljon tukea tai kaikenkattavaa apua tarvitsevia. Tuen tarve on mm. motoriikan, sosiaalisten taitojen, päivittäistaitojen, kommunikaation sekä kognitiivisten taitojen alueella. Iältään asiakkaat ovat aikuisia, peruskoulunsa päättäneistä aina seniorikansalaisiin asti. Senioritoiminnassa asiakkaat ovat päivätoiminnasta eläkkeelle jääneitä henkilöitä, jotka osallistuvat virkistysluonteisesti yhteisiin tapahtumiin tai yksittäiseen toimintatuokioon.

Asiakkaat käyttävät erityisiä apuvälineitä mm. nostolaitteita ja isoja pyörätuoleja. Apuvälineet ja avustajat vievät paljon tilaa. Asiakkailla voi olla erilaisia keskittymisongelmia, levottomuutta, autistisia piirteitä, tai mielenterveyden tukemisen tarpeita. He hyötyvät pääasiassa mahdollisimman yksilöllisestä tai pienryhmässä tapahtuvasta toiminnasta. Pukemisen, ruokailun, ulkoilun ja wc-käynneissä avustaminen vaatii aikaa ja yksilöllisiä erityisratkaisuja. Asiakkailla on myös ymmärtämisen erityisvaikeuksia, jolloin kommunikaatiossa tarvitaan erilaisia vaihtoehtoisia ja puhetta tukevia menetelmiä apuvälineineen. Useilla asiakkailla on näkö-, kuulo-, tunto- ja tasapainoastin toiminnan häiriöitä, jotka vaikeuttavat arjen sujumista. Lisäksi asiakkailla saattaa olla erilaisia somaattisia sairauksia, joista aiheutuu hoitotoimenpiteitä, kuten epilepsia-kohtausten hoitoa.

Saneeratut tilat antavat mahdollisuuden myös erilaisiin pajatyöskentelyprojekteihin, jolloin käyttäjinä voi olla myös muita kuin talon vakituisia asiakkaita ja ohjaajia.

2.5 Toiminta-aika

Toimintakeskus on avoinna arkisin klo 7.30 -16.00.

Aikainen aamu on tarkoitettu vielä vanhempiensa kanssa asuville asiakkaille, jotka tarvitsevat toimintaan lähdössä kotiväen avustusta. Valtaosa asiakkaista tulee ryhmäkodeista noin klo 9.00. mennessä. Asiakkaat osallistuvat päivän toimintoihin yksilöllisen päivä- ja viikko- ohjelmansa mukaisesti. Päivä rakentuu aamupäivän – ja iltapäivän toiminnoista, ja päivän aikana on käynnissä useita erilaisia toimintatuokioita. Ruokailu rytmittää päivää. Valtaosa asiakkaista osallistuu toimintoihin kokopäiväisesti, mutta myös osaviikkoinen ja osapäiväinen toimintaan osallistuminen on mahdollista yksilöllisten tarpeiden mukaisesti.

Toimintakeskuksen tilat voivat olla myös muiden toimijoiden käytettävissä toimintakeskuksen aukioloajan ulkopuolella.

3. Laajuus ja tilaohjelma

3.1 Nykyisten tilojen haasteet

Erityisesti haasteeksi on noussut esteettömyyden tarve wc- ja pesutiloissa, ryhmätilojen ahtaus ja suuren salitilan puuttuvat jakamismahdollisuudet pienempiin toimintakokonaisuuksiin. Olemassa olevien ryhmätilojen käyttöä hankaloittaa vesipisteiden ja tuuletusikkunoiden puuttuminen. Paloturvallisuuden kannalta poistumistiet eivät ole esteettömiä. Henkilöturvajärjestelmä puuttuu kokonaan.

Wc- ja suihkutilojen puutteet

Nykyiset päivätoimintatilat eivät vastaa toimintakyvyltään hyvin heterogeenisen asiakaskunnan tarpeisiin. Tilat on suunniteltu pääosin käveleviä asiakkaita varten; runsaasti apuvälineitä tarvitsevien määrä ei voi olla kuin korkeintaan kolmannes asiakkaista. Wc- ja suihkutilat eivät ole esteettömiä apuvälineitä ja avustavaa henkilökuntaa tarvitseville asiakkaille. Riittävän tilavaa wc-tilaa, jossa olisi mahdollisuus täysin avustettavan asiakkaan wc-toimiin ja suihkutukseen, ei tällä hetkellä ole lainkaan. Myös lisää wc:tä tarvitaan.

Sali ja ryhmätilojen puutteet

Ryhmätiloja on liian vähän asiakkaiden tarvitseman pienryhmätoiminnan tarjoamiseksi. Suuressa työsalissa on erittäin haastavaa asiakkaille keskittyä omaan toimintaansa ympäröivän hälyn vuoksi. Tämä aiheuttaa asiakkaissa levottomuutta. Olemassa olevat ryhmätilat ovat pieniä ja niissä kaivataan tuuletusmahdollisuutta ja vesipisteitä. Niillä saataisiin toimintaan joustavuutta ja tiloille lisää käyttömahdollisuuksia. Myös valaistuksen säätömahdollisuuden puuttuminen tekee tiloista epäviihtyisät.

Kymmenien vuosien toiminta on jättänyt tiloihin jälkensä ja sisäseinät, kulmat, ovet ja niiden puitteet ja ikkunankarmit ovat erittäin kuluneet ja kaipaavat uusintaa tai pintakäsittelyä. Toimintakeskuksen sisäkatot ovat vuosien saatossa tapahtuneiden vesivahinkojen jäljiltä kirjavat ja kaipaavat uusimista.

Suuren asiakasmäärän vuoksi ruokasali on rauhaton ja turvallinen liikkuminen tilassa on haastavaa. Muiden tilojen saneerauksella ruokailulle saadaan lisätilaa ruokasalin viereisestä ryhmätilasta.

Sähköisten järjestelmien käytön lisääntyttyä on noussut tarve useampaan henkilökunnan työasemaan. Tämä huomioidaan salin puhelinhuoneessa, johon toivotaan henkilökunnan toimistotilaa. Tarvetta sähkövetojen uudelleen järjestelyille ja tietokoneliitännöille on.

Esteettömyys

Esteetön ja turvallinen poistuminen ei ole nykyisistä tiloista mahdollista: osassa poistumisteistä on rappuja ja tarvittavat liuskat puuttuvat. Myös pääovien avaaminen on haastavaa asiakkaille niiden raskauden vuoksi.

Piha-alueiden käyttö ja lastauslaituri

Piha-alueet ovat nykyisellään vähäisellä käytöllä sisäpihan paahteisuuden ja huonokuntoisuuden takia. Etupihaan käyttöä rajoittaa pihaan ajava taksiliikenne. Turvallinen ja asiakkaita aktivoiva liikunta - alue tarvitaan nurmialueen puolelle.

Lisähaasteena on koettu avoin lastauslaituri ja jätekatos, joka on toistuvasti ollut ilkkivallan kohteena. Alue on tarkastettava päivittäin lasinsirpaleiden ja huumeneulojen varalta. Myös paloturvallisuusriski on olemassa, jos ilkkivalta kohdistuu laiturin verkkovarastossa olevaan välineistöön.

Talon julkisivua ei ole talon historian aikana remontoitu ja nyt ulkoseinät ja ikkunanpuitteet tiivistyneen ovat rapistuneet. Myös energiankulutuksen kannalta rakenteiden kunto on syytä huomioida remontin yhteydessä.

3.2 Tilat hankkeen toteutumisen jälkeen

Sali voidaan jakaa kolmeen osaan uusilla seinäratkaisuilla. Etuosa voidaan jakaa liikkuvalla seinärakenteella, jolloin saadaan tarvittaessa suuri tila yhteisille tapahtumille, liikuntatuokioille ja näytelmäryhmän harjoituksille ja esityksille. Toisaalta voidaan tila rajata myös kahdeksi erilliseksi ryhmätilaksi. Salin etuosassa on kokoontumistila yhteiselle päivän aloitukselle, kokouksille ja viihtyisälle yhdessäololle ohjattujen toimintojen välillä. Pienillä istuinryhmillä tuetaan asiakkaiden omatoimista ja luontevaa sosiaalista kanssakäymistä.

Kaapistoja sijoitetaan saliin toiminnassa tarvittavien välineiden asianmukaista säilytystä varten. Kaapistot toimivat samalla tilanjakajana, jolloin esim. alihankinnalle saadaan rauhoitettua oma työalueensa.

Salitilassa on salin perällä pysyvä ryhmätila, joka on jaettu kahteen osioon kaapiston avulla. Osaa tilasta voidaan käyttää käsityö- tai askarteluryhmien toimintaan ja toista osaa voi käyttää viherpajana, jossa on mahdollista työtoimintana ohjata kasvien hoitoa. Tilasta on yhteys talon parvekkeelle. Lasituksen ja kattamisen avulla parvekkeesta saadaan miellyttävä vihertila kasvien hoitoon ja rentoutumiseen ja jossa pyörätuoliakin käyttävän asiakkaan on mahdollista oleskella.

Opetuskeittiössä huomioidaan liikuntaesteisten tilantarve ja esteettömyys liikuteltavilla työtasoratkaisuilla. Lisätilaa keittiöön saadaan yhdistämällä viereinen pieni ryhmätila liukuseinällä opetuskeittiöön. Näin tiloja voidaan tarvittaessa yhdistää tai eriyttää.

Opetuskeittiö on päivittäin aktiivisessa käytössä, sillä siellä kotitalousryhmät valmistavat toimintanaan välipalan toimintakeskuksen käyttäjille. Lisäksi siellä voi multisensorisena toimintana harjoittaa eri aistien käyttöä luontevassa, kodinomaisessa ympäristössä.

Keittiössä huomioidaan ergonomia, työturvallisuus ja nykyteknologia säilytysratkaisuissa, valaistuksessa ja lattiamateriaalivalinnoissa. Työtasolle lisätään kohdevalaistus. Keittiösuunnittelussa huomioidaan myös esim. ruokatilausten suunnittelutyöhön ja materiaalin säilytykseen tarvittava tila ja kalusto.

Päivätoimintatilat

Kaikissa toiminnoissaan erittäin paljon tukea tarvitsevat asiakkaat tarvitsevat selkeän, oman ryhmätilan, jossa on tuttua ja turvallista liikkua myös mahdollisimman itsenäisesti. Asiakkaiden oma-aloitteisuutta tuetaan järjestämällä asiakkaiden käyttämille materiaaleille omat, pysyvät paikkansa, joista ne ovat asiakkaan käytettävissä. Tilassa voidaan pitää jatkuvasti esillä asiakkaiden käyttämiä apuvälineitä: vuorovaikutuksen välineitä, kuten kuvia, tuoksu – ja esinekommunikaation välineistöä, liikkumisen apuvälineitä ja lepoa varten tarvittavia välineitä. Tarvittava tila saadaan yhdistämällä nykyinen kabinetti ja aistihuone poistamalla huoneiden välinen seinä tai avaamalla kyseiseen seinään mahdollisimman suuri kulkuaukko.

Huoneiden edustalla oleva pieneen aulatilaan asennetaan ko. ryhmän asiakkaiden ulkovaatteille vaatekaapit sekä pieni vierasnaulakko.

Aistihuone

Päivätoimintatilan läheisyydessä on multisensorinen tila, jossa on mahdollisuus harjoittaa eri aistien toimintaa, sekä fysioakustinen tuoli tietokoneineen. Tila on helppo muuntaa sisustuksella muuttuvien teemojen, kuten vuodenaikojen mukaan. Tilassa tapahtuu pienryhmätoimintaa sekä yksilöllisiä ohjaustuokioita. Tilaa voivat asiakkaat käyttää myös tarvittaessa taukotilana toimintojen välillä.

Toimisto

Toimisto rauhoitetaan esimiehen työtilaksi ja pienten palaverien kokoustilaksi siirtämällä kopio-kone ja kuvienkäsittelyyn tarkoitettu tietokone henkilökunnan toimistoksi saneerattuun puhelinhuoneeseen Tila kalustetaan neuvottelupöydällä tuoleineen.

Ruokailutila ja ryhmätila

Valtaosalle asiakkaista lounas ja välipala kuuluvat päivään. Tähän tarvitaan ruokailuun rauhoitettu ruokasali. Ruokahuoltoon kuuluvat tehtävät, kuten kattaminen ja siivoustyöt, ovat osa toimintakeskuksen asiakkailleen tarjoamaa toimintaa. Ruokasalin vieressä oleva ryhmähuone toimii lisätilana ruokailussa tarvittaessa ja on käytettävissä myös pienryhmä- tai kokoustilana. Liukuovet mahdollistavat ryhmätilan eriyttämisen.

Wc – ja suihkutilat

Asiakkaiden wc- ja suihkutilojen mitoituksessa huomioidaan apuvälineiden, kuten nostolaitteen, pyörätuolin ja avustavan henkilökunnan ergonomisen työskentelyn vaatima tilantarve. Salissa olevat wc- ja pukuhuonetilat yhdistetään kahdeksi suureksi wc- ja suihkutilaksi niin, että aikuisen asiakkaan hygienian hoitoon liittyvä avustus voidaan tehdä tarvittaessa hoitotasolla ja asiakkaan suihkuttaminen on myös mahdollista. Tiloihin mahtuu siirrettävä hoitotasoa, wc-istuimia ja käsienpesuallas. Tilassa voi tarvittaessa suihkuttaa asiakkaan myös hoitotasolla. Tiloissa on hygienian hoidossa tarvittavan välineistön säilytysmahdollisuudet. Tilojen välissä oleva suihkutila saneerataan wc-tilaksi, jonne käynti on salin puolelta. Lisää wc-tilaa saadaan saneeraamalla myös suihkutilat wc-tiloiksi.

Wc-tilassa wc-istuimia siirtämällä saadaan lisätilaa hoitotasolle. Kaikissa wc-tiloissa oviaukot ovat riittävän leveät erilaisia apuvälineitä käyttäville asiakkaille. Tiloissa käytetään liukuovia käytettävissä olevan tilan maksimoimiseksi.

Ryhmätilat

Ryhmätiloissa ohjataan erilaisia toimintatuokioita, kuten keskusteluryhmiä ja kädentaito- ja taidetoita ym. pienryhmätoimintaa. Ryhmätilat varustetaan vesipisteellä ja tuuletusikkunalla.

Uusi pienryhmätila saadaan salissa olevasta liinavaatehuoneesta jota voi käyttää esimerkiksi taukotilana ja pienten keskusteluryhmien toimintaan. Liinavaatteet sijoitetaan saliin tuleviin kaapistoihin ja tila kalustetaan pienellä pöydällä ja tuoliryhmällä.

Osa ryhmätiloista toimii myös asiakasryhmien ”kotitiloina”, joissa asiakkailla on mahdollisuus valita taukotoimintaa, vaikkapa eri pelejä tai musiikinkuuntelua. Ryhmätiloja käytetään myös henkilökunnan työn suunnittelutiloina ja huoneissa on tietokoneet, joissa on nettiyhteys ja pääsy henkilökunnan käytössä oleviin sähköisiin järjestelmiin.

Puhelinhuone

Salissa oleva puhelinhuoneen käyttö muuttuu henkilökunnan toimistotilaksi, jossa sijaitsee kolme työasemaa, valokuvien käsittelyyn tarkoitettu tietokone sekä kopiokone. Asiakastyönä tehtävä puhelinpäivystys siirtyy salin puolelle.

Eteistilat, asiakkaiden ja henkilökunnan pukuhuoneet, siivouskeskus

Toimintakeskuksen sisääntulossa huomioidaan asiakkaiden ja heidän apuvälineidensä vaatima tilantarve. Ovet varustetaan automaattisella avautumisen ja sulkeutumisen mekaniikalla. Oviaukot ovat riittävän leveät erilaisten apuvälineiden käyttäjille. Kynnyksiä ei ole ja liuskat ovat riittävän loivat turvallisen liikkumisen varmistamiseksi. Kuraeteiselle saadaan tilaa siivouskeskuksen puolelta, jolloin on mahdollista puhdistaa liikkumisen apuvälineet sisään tultaessa.

Siivouskeskus tiivistetään niin, että pesukone siirtyy samaan linjastoon pesualtaan kanssa. Kaapistoa lisäämällä saadaan turvalliset ja siistit säilytystilat siivousaineille ja välineille.

Eteisalueen pienten huonetilojen seinärakenteita purkamalla saadaan avaruutta, esteettömyyttä ja myös pukukaappitilaa sisääntulon lähelle asiakkaille niin, ettei salin läpi tarvitse siirtyä ulkovaatteissa. Niin henkilökunnan kuin asiakkaidenkin pukukaapit uusitaan tarpeita paremmin vastaaviksi.

Liikuntatila

Laaja varastotila saneerataan niin, että tilan takaosassa oleva korkeampi alue eristetään seinällä liikuntasaliksi, jossa asiakkailta on mahdollisuus erilaisiin ohjattuihin tai itsenäisiin liikuntatuokioihin, kuten sählyyn, koripalloon tms. tilaa vaativiin liikuntalajeihin. Tilassa olevat ilmastointi yms. putket suojataan ja valaisimet valitaan tilan käyttöön sopiviksi.

Varasto

Varaston etuosaan jää tilaa toimintavälineiden, roolivaatteiden ja muun tarvittavan kausimateriaalin säilytykseen kaapistoissa. Tilaa tarvitaan myös liikuntavälineistön, jumppamattojen, kiilatyynyjen ym. kookkaan välineistön säilytykseen.

Talonmiehen huoneisto

Sosiaali- ja terveystarvasto ei ota talonmiehen huoneistoa käyttöönsä.

Ulkotilat

Liikkuminen on ulkotiloissa esteetöntä ja turvallista. Piha-alueiden tulee olla esteettömiä, mutta esteettisiä, elämystoimintaan soveltuvia ympäristöjä. Osa aistielämystoiminnasta tapahtuu ulkona.

Toimintakeskuksen sisäpihalle saadaan talon seinusta kattamalla lisämahdollisuuksia ulkona oleskelulle, alueelle voi siirtyä ruokasalista vaikkapa kahville. Sisäpihalla on mahdollisuus turvallisesti toteuttaa liikuntatuokioita sekä itsenäistäkin ulkoilua aidatulla ja tarkoituksenmukaisesti pohjustetulla pelikentällä.

Etupiha on vihreä keidas kesäisin pihalla oleilulle. Tukevat pihakalusteet ja keinut lisäävät viihtyisyyttä. Piha-alueella on tasoitettu ja pohjustettu liikuntapolku, jota myös pyörätuolia käyttävät asiakkaat voivat kulkea. Reitin varrella on kiinteitä liikuntavälineitä asiakkaiden käytössä sekä mahdollisesti laatikkoviljelmiä, joiden kasveja voi tuoksutella tai maistella.

Etupihalle pääsee hyvin invatakseilla. Takseilla on helppokulkuinen reitti oven edustalle ja Ruotutorpankujalle tekemällä selkeä kääntymisreitti toimintakeskuksen parkkipaikan kautta, jolloin myös piha-alueen turvallisuus lisääntyy.

Ulkovaraston ja roskakatoksen kautta tapahtuva läpikulku suljetaan lisäämällä katokseen seinärakenne ja liukuovet molempiin kulkuaukkoihin. Tällä rauhoitetaan ko. alueella tapahtunutta ilkiä ja asiatonta oleskelua, sekä samalla varmistetaan kiinteistön paloturvallisuutta.

3.3 Tiloille asetettavat erityisvaatimukset, laatutaso

Tilat tulee suunnitella joustaviksi erilaisia käyttäjäryhmiä ja toiminnan monimuotoisuutta ajatellen.

Liukuovia on helpompi käyttää kuin tavallisia ovia ja kulkuaukon on oltava riittävän leveä. Pyörätuolisuojuukset tilojen kulmissa, seinäpinnoissa ja oviaukoissa vähentävät pysyvien vaurioiden syntyä. Ryhmätiloissa ja salissa tarvitaan runsaasti pistorasioita eri korkeuksilla, sekä huolellista äänieristyksen ja akustiikan suunnittelua ja toteutusta. Ryhmätiloissa tarvitaan vesipisteitä erilaisten toimintatuokioiden mahdollistamiseksi. Maalaustyöt, huovutus, muovailu ja näissä käytettävien välineiden puhdistus sekä käsien pesumahdollisuus tulevat näin sujuvammiksi.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää tarkoituksenmukaiseen valaistukseen. Valaistuksen tulee olla riittävä, säädettävää ja valaisimien rakenteeltaan tilan käyttötarkoitus huomioivaa, esim. pienet ryhmätilat, iso salitila, liikuntatilat, aistitila.

Tilojen tulee olla esteettömiä ja väljiä, koska apuvälineet vievät paljon tilaa. WC tiloissa pitää olla invalidivarustelu ja tilaa kahdelle avustajalle. Tilojen suunnittelussa on huomioitava aistipuutokset, kuten näkövammat, ja se, että osa toiminnasta tapahtuu lattiatasossa, jolloin tilojen vetoisuuden poisto ja lämpötilan säätömahdollisuudet etenkin aistihuoneessa ja vaikeimmin vammaisten päivätoimintatiloissa ovat tarpeen.

Käytettävien materiaalien tulee olla esteettisiä ja kestäviä. Käytettävien rakenteiden, materiaalien, kalusteiden ja varusteiden tulee olla kulutusta kestäviä, helposti puhdistettavia, turvallisia ja käyttökustannuksiltaan edullisia. Kalusteissa kiinnitetään huomiota niiden helppoon siirreltävyyteen. Suunnitelmissa otetaan huomioon kestävän kehityksen periaatteet.

3.4 Esteettömyys

Kaikkien tilojen tulee olla mitoitukseltaan sellaisia, että niissä voidaan liikkua avustajien kanssa erilaisilla apuvälineillä. Osassa wc- ja pesutiloja tulee voida käyttää siirrettävää nostolaitetta. Rakentamisen piha-alueineen on oltava esteetöntä ja noudattaa esteettömyysasioissa kaupungin hyväksymiä suunnittelu- ja rakennusohjeita. Liikuntarajoitteiden ohella otetaan huomioon myös aistivammaisten tarpeet.

3.5 Paloturvallisuus

Myös paloturvallisuus pitää ottaa tilasuunnittelussa korostetusti huomioon. Kaikkien poistumisteiden tulee olla esteettömät ja niiden kautta tulee olla turvallinen reitti kokoontumispaikalle. Poistumisteissä tulee olla loivat liuskat myös pyörätuolin käyttäjät huomioiden.

4. Käyttötalous ja henkilöstö

4.1 Henkilöstö, käyttökustannukset

Henkilökuntaa toimintakeskuksessa on:

4 ohjaajaa opistoaste

4 ohjaajaa kouluaste

2 hoitoapulaista

johtava ohjaaja

11 vakanssin palkkakustannukset (henkilöstösivukuluineen) vuoden 2015 arvio 443 423 euroa.

4.2 Toiminnan käynnistämiskustannukset, irtaimisto

Irtaimiston kustannuksiksi on alustavasti arvioitu 50 000 €, alv 0 % (sisätilojen kalusteet).(tässä ei mukana pihakalusteita tai liikuntalaitteita, valaistukseen tai ovien muutoksiin liittyvää kalustoa, keittiöiden kalusteita, eikä rakenteellisten muutostöiden kustannusarviota)

4.3 Rakennuskustannukset ja vuokra

Kiinteistöviraston tilakeskus tulee arvioimaan tarveselvitysvaiheessa kohteen rakennuskustannukset ja vuokran.

4.4 Rahoitussuunnitelma, tavoiteaikataulu

Hanketta esitetään Kiinteistöviraston tilakeskuksen laatimaan investointiohjelmaan vuonna 2014 - 2015 toteutettavana kohteena.

5. Toteutus- ja ylläpitovastuut

Hankkeen toteutuksesta vastaa Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus, joka vastaa hankkeen pysymisestä sovitussa aikataulussa. Sosiaali- ja terveysviraston tilahallinnon sekä vammaistyön edustaja ovat mukana hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa. Sosiaali- ja terveysvirasto vuokraa kohteen sen valmistuttua tilakeskukselta. Kiinteistöviraston tilakeskus vastaa kohteen ylläpidosta.

6. Väistötilat

Väistötilat tarvitaan.

KARVIAISMÄEN TOIMINTAKESKUS - TILAOHJELMA POHJAKAAVIOSTA

Aikuiset kehitysvammaiset
Asiakaspaikkoja 38-47 lukumäärä tarkentuu myöhemmin, henkilökuntaa 11
Pinta-alat ovat suuntaa-antavia

Huone nro	NYKYINEN TILA	LKM	HYM2	HUOMAUTUKSIA	HANKES. 30.10.2015	HYM2
WC-/SUIHKUTILAT (Asiakkaat)						
106	pukuhuone	1	13,5		LA-pukuhuone	16,5
107	pukuhuone	1	13,2		LA-pukuhuone	16,1
108	WC	1	6		LA-pesu	6,3
109	etuhuone	1	2,7		-	
110	suihkuhuone	1	5,4		LE-WC	5,8
111	etuhuone	1	2,7		-	
112	WC	1	5,9		LA-pesu	6,3
117	suihkuhuone	1	2,3		LE-WC	5,8
118	suihkuhuone	1	2,3		LE-WC	5,8
119 a	pukuhuone	1	15,6		LE-pukuhuone	16,3
119 b	pukuhuone	1	15,6		-	
120	WC	1	1,7		LE-pukuhuone	16,7
121	etuhuone	1	1,6		-	
122	etuhuone	1	1,6		-	
123	WC	1	1,7		-	
155	WC	1	5,7	vaikeavammaiset	WC-/suihkuhuone	8,3
	yhteensä		97,5		yht.	103,9
RYHMÄTYÖTILAT (Asiakkaat)						
113	ryhmätyötila 1	1	17,7		Pienryhmätila 1	17,5
114	ryhmätyötila 2	1	26,2		Pienryhmätila 2	24,8
115	ryhmätyötila 3	1	17,5		Pienryhmätila 3	17,1
116	opetuskeittiö	1	13,3		LE-keittiö	13,5
125	ryhmätyötila 4	1	12,7		Pienryhmätila 4/ Lepo	12,3
151	ryhmätyötila 5	1	15,2	vaikeavammaiset	Ryhmätyö/ Multisens.	31,1
152	ryhmätyötila 6	1	15,4	vaikeavammaiset	-	
	yhteensä		118		yht.	116,3
PIENRYHMÄTILAT (Asiakkaat)						
128	fysioterapia	1	12,7		fysioterapia	12,2
153	aistitila	1	12,8		aistitila	12,7
	yhteensä		25,5		yht.	24,9
YHTEISET TILAT (Asiakkaat)						
124 a	sali	1	382		jaettava Sali 1	117,4
124 b					jaettava Sali 2	159,6
124 c					toimintatila	38,9
124 d					viherpaja/kädentaidot	38,6
124 e					käytävä	26,0
124 f					liikuntasali	45,9
132 a	varasto	1	52,2		liikuntavälineet	6,2
132 b					ruokasali	51,1
141	ruokasali	1	52		ruokailutila/kokoushuone	25,9
148	ryhmätyöhuone	1	25,5			
	yhteensä		512		yht.	509,6
AULATILAT (Asiakkaat)						
133	ulkovaatteet	1	7,8		naulakko	16,5
134	kuivaushuone	1	3,6		-	
135	ulkovaatteet	1	3,8		-	
137	varasto	1	7,3		pesula	5,8
138	siivouskeskus	1	10,6		kuraeteinen	10,9
143	WC	1	1,7		WC	1,7
	yhteensä		34,8		yht.	34,9

KÄYTÄVÄT					
136	porrashuone	1	3,3	porrashuone	3,3
139	käytävä	1	16	käytävä	14,0
140	tuulikaappi	1	7,6	tuulikaappi	10,2
149	tuulikaappi	1	5,1	tuulikaappi	5,0
150	aula	1	31	aula	30,9
	yhteensä		63	yht.	63,4
MUUT TILAT					
001	VSS ET			VSS ET	2,6
002	VSS			VSS	57,0
124 g				Ryhmäkeskus	1,2
129	kompressorihuone	1	5	Siivouskeskus	10,3
130	trukin lataus	1	5	-	
131 a				käytävä	10,0
131 b	varasto	1	48,7	Varasto	15,5
131 c				Varasto	17,4
131 d				Tele	2,0
140 b				laatikkovarasto	0,6
142	sähköpääkeskus	1	4,2	sähköpääkeskus	4,2
144	ruokavarasto	1	1,3	ruokavarasto	1,2
145	siivouskomero	1	1	siivouskomero	1,0
146	kylmiö	1	1,6	kylmiö	1,3
147	keittiö	1	25,1	keittiö	25,2
162	lämmönjakohuone	1	13,8	lämmönjakohuone	13,7
163	tele	1	0,4	tele	0,4
	yhteensä		106,1	yht.	163,6
HENKILÖKUNNAN TILAT					
126	taukotila	1	12,5	taukotila	12,1
127	toimistohuone	1	12,5	toimistohuone	12,1
154	työhuone	1	17,3	Esimies	15,3
156	pukuhuone	1	14	pukuhuone	14,0
157	suihkuhuone	1	1,4	suihkuhuone	1,4
158	WC	1	1,8	WC	1,8
159	pukuhuone	1	6,7	pukuhuone	6,8
160	WC	1	1,8	WC	1,2
161	suihkuhuone	1	1,7	suihkuhuone	1,5
	yhteensä		69,7	yht.	66,2
TOIMINTAKESKUKSEN LÄMPIMÄT TILAT YHTEENSÄ					1082,8
ASUNTO					
003	keittiö	13		keittiö	13,0
004	wc	3		wc	3,0
005	eteinen	7		eteinen	5,7
006	tk	1,5		tk	1,6
007	vh	1,5		vh	1,5
008	oh	15		oh	14,8
101	prh	7		prh	6,9
102	mh	13		mh	13,0
103	sh	3,5		sh	3,5
104	sauna	2,5		sauna	2,7
105	mh	15		mh	14,9
				yht.	80,6
LÄMPIMÄT TILAT YHTEENSÄ					1163,4
PUOLILÄMPIMÄT TILAT					
210				IVKH	54,9
173				IVKH 2	48,7
KYLMÄT TILAT					
009				asunnon varasto	5,3
010				kiint.huollon varasto	77,8
174				jätevarasto	10,5
175				rullakkovarasto	2,5
176				käytävä	11,6
KYLMÄT TILAT YHTEENSÄ					211,3

Rakennusosat ja tekniset järjestelmät

Liite 4

Rakennusteknilliset osat

	Uudisrakennus	Uusitaan kokonaan	Uusitaan osittain	Lisätään/laajennetaan	Korjataan	Säilyy ennallaan	Huomioita
Alueosat							
Maaosat			X				
Tuennat ja vahvistukset				X		X	Terassien uudet paaluperustukset
Päällysteet			X				
Alueen varusteet, opasteet						X	
Alueen rakenteet, aidat, tukimuurit			X		X		
Pihavarastot, katokset, jätekatokset						X	
Talo-osat							
Perustukset							
Anturat				X			IVKH, terassit uudet perustukset
Perusmuurit					X		Ulkopuolinen vedeneristys
Salaojat		X					
Alapohjat							
Alapohjalaatat					X		Massanvaihdot
Kanaalit						X	
Runko							
Kantavat seinät						X	
Pilarit, palkit				X			IVKH:n uudet rakenteet
Välipohjat				X			IVKH:n uudet rakenteet
Yläpohjat		X					Yläpohjan lämmöneristeet
Julkisivut							
Ulkoseinät, julkisivupinnat					X		
Lämmöneristeet			X				Uusitaan puurunkoisella osuudella
Ikkunat			X		X		
Ulko-ovet, lukot			X		X		
Vesipellit		X					
Julkisivuvarusteet					X		
Ulkotasot							
Parvekkeet			X				
Katokset	X				X		uusia katoksia
Vesikatot							
Vesikattorakenteet, vesikatteet		X					
Räystäsrakenteet		X					
Vesikourut, syöksytorvet				X	X		
Kattoikkunat							ei ole
Muut rakennusosat							
Tilaosat							
Tilan jako-osat							

Väliseinät			X		X		
Lasiväliseinät		X					väliseinäikkunat
Kaiteet	X						tukikaiteet seinissä
Palo-ovet		X			X		
Väliovet, erityisovet		X					
Lukitus		X					
Tilapinnat							
Lattioiden pintarakenteet		X					
Sisäkatot, alakatot		X					
Seinien pintarakenteet		X					
Tilavarusteet							
Kiintokalusteet		X					
Varusteet, opasteet		X					
Laitteet		X					
Muut tilaosat							
Hissit							ei ole
Portaat					X		
Tulisijat ja savuhormit							ei ole
ATEX-tilat							ei ole
Muut rakennusosat							

LVIA-järjestelmät

	Uudisrakennus	Uusitaan kokonaan	Uusitaan osittain	Lisätään/ laajennetaan	Korjataan	Säilyy ennallaan	Huomioita
Lämmitysjärjestelmä							
Lämpöjohdot				X			IV- koneiden osalta muutoksia ja yksiputkijärjestelmästä johtuvia muutoksia
Lämmönjakokeskus		X					
Lämmityspatterit					X		Tilamuutokset huomioiden
Lattialämmitys				X			Lisätään RT- tilaan ja aistitilaan
Vesimäärän mittaus		X					
Vuodonilmaisimet		X					
Käyttövesijärjestelmä							
Vesijohdot		X					
Vesikalusteet		X					
Viemärijärjestelmä							
Viemärijohdot		X					
Pohjaviemärit		X					
Rasvanerotuskaivo		X			X		Selviää kuntotutkimuksesta
Sadevesijärjestelmä							
Sadevesiviemärit		X					
Sadevesikaivot		X					
Ilmanvaihtojärjestelmä							
Ilmanvaihtokoneet		X					
IV-kanavistot		X					
IV-päätelaitteet		X					
IV:n jäähdytysjärjestelmät							Ei tule
Lämmön talteenottojärjestelmä		X					
Muut järjestelmät							
Kaasujärjestelmät							Ei ole
Paineilmajärjestelmät							Poistetaan olemassa oleva
Kylmäjärjestelmät, jäähdytyslaitteet							Ei ole
Koneellinen savunpoisto							Ei ole
Palontorjuntajärj., pikapalopostit							Paloteknisen suunnitelman mukaan
Palonsammutusjärjestelmät							Paloteknisen suunnitelman mukaan
Kohdepoistojärjestelmät		X					Keittiöön huuvat
Purunpoistojärjestelmä							Ei ole
Liittymät							
Kaukolämpöliittymä		X					
Vesiliittymä					X		VM uusitaan etäluettavaksi jos ei ole
Viemäri-liittymä					X		

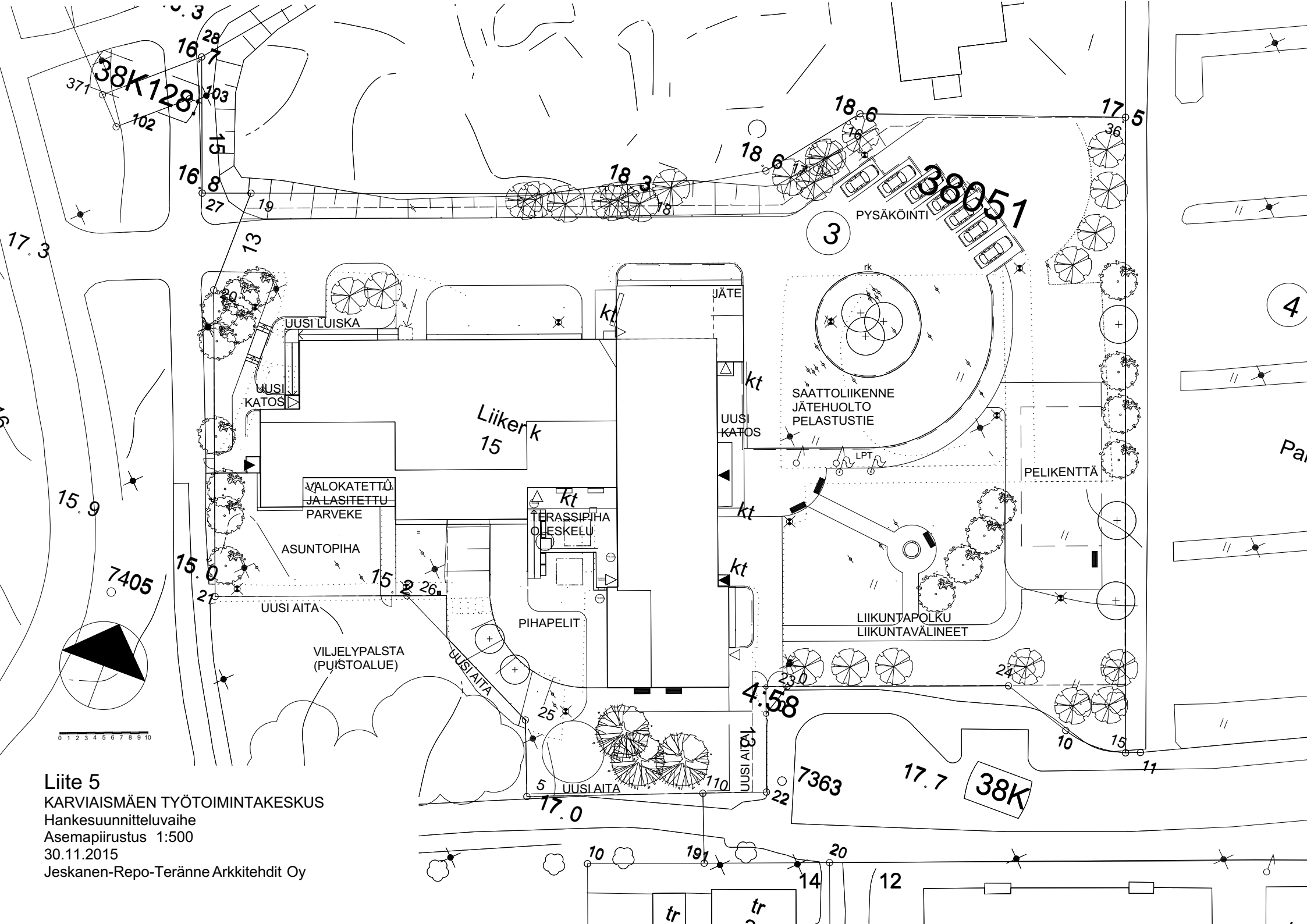
Rakennusautomaatiojärjestelmät

	Uudisrakennus	Uusitaan kokonaan	Uusitaan osittain	Lisätään/laajennetaan	Korjataan	Säilyy ennallaan	Huomioita
Rakennusautomaatiojärjestelmä		X					
Savunpoiston ohjausjärjestelmä							Paloteknisen suunnitelman mukaan
Palopeltienohjausjärjestelmä							Paloteknisen suunnitelman mukaan

Sähköjärjestelmät

	Uudisrakennus	Uusitaan kokonaan	Uusitaan osittain	Lisätään/laajennetaan	Korjataan	Säilyy ennallaan	Huomioita
Asennus- ja apujärjestelmät							
Kaapeliyhlyjärjestelmät		X					
Johtokanavajärjestelmät		X					
Lattiakanavajärjestelmät							EI OLE
Läpiviennit		X					
Esitystekniset apujärjestelmät		X					
Pääjakelujärjestelmä							
Muuntamo ja keskijännitekojeisto							EI OLE
Sähköliittymä						X	
Pääkeskukset		X					
Nousu- ja jakokeskukset		X					
Kaapelointi		X					
Varavoimajärjestelmä							EI OLE
Aurinko- tai tuulivoimajärjestelmät							EI OLE
Laitteiden ja laitteistojen sähköistys							
Kiinteistön laitteet ja -laitteistot		X					
LVI-laitteet ja -laitteistot		X					
Käyttäjän laitteet ja -laitteistot		X					
Kylmälaitteiden sähköistys		X					
Sähköliitännäjärjestelmät							
Pistorasiat		X					
Kosketinkiskojärjestelmät				X			NÄYTTÄMÖVALAISTUKSEEN
Valaistusjärjestelmät							
Sisävalaistusjärjestelmä		X					
Ulkovalaistusjärjestelmä		X					
Aluevalaistusjärjestelmä		X					
Julkisivuvalaistusjärjestelmä							
Esitysvalaistusjärjestelmä				X			
Rakennuksen sähkölämmitysjärj.							
Lattialämmitykset				X			MÄÄRITELTYIHIN TILOIHIN

Putkistojen saattolämmitys			X			TARVITTAESSA
Sulanapitojärjestelmät			X			TARVITTAESSA
Turvavalaistusjärjestelmät						
Poistumisreitti- ja turvavalaistusjärj.	X					
Hätävalaistusjärjestelmä						EI OLE
Tietotekniset järjestelmät						
Antennijärjestelmä	X					
Yleiskaapelointijärjestelmä	X					
Puhelinjärjestelmä						OSANA YLEISKAPELOINTIA
Ovipuhelinjärjestelmä			X			
Tilakohtaiset kuva- ja äänijärj.						
AV-järjestelmä	X					
Esitysäänentoistojärj. (näyttämöt)	X					
Kuvanesitysjärjestelmä						
Kuuloa avustavat järjestelmät						TARVITTAESSA
Merkinanto- ja kutsujärjestelmät						
Ajannäyttöjärjestelmä			X			
Varattuvalojärjestelmä						EI OLE
Kutsujärjestelmä						
Vuoronumerojärjestelmä						EI OLE
Tiedotus- ja näyttöjärjestelmät						
Informaatiopalvelujärjestelmä			X			
Opastevalojärjestelmä						EI TARVETTA
Äänentoisto- ja kuulutusjärjestelmä			X			
Tilaturvallisuusjärjestelmät						
Sähkölukitusjärjestelmä	X					
Kulunvalvontajärjestelmä	X					
Murtoilmaisinjärjestelmä	X					
Kameravalvontajärjestelmä						VARAUKSET
Henkilöturvallisuusjärjestelmä						
Paloturvallisuusjärjestelmät						
Paloilmoitinjärjestelmä			X			
Palovaroitinjärjestelmä						
Savunpoistojärjestelmä			X			
Palopeltien ohjaus- ja valvontajärj.			X			TARVITTAESSA
Palo-ovien ohjaus- ja valvontajärj.			X			TARVITTAESSA
Savusulkujärjestelmä						
Äänievakuointijärjestelmä						
Automaatio- ja mittausjärjestelmät						
Rakennusautomaatiojärjestelmä	X					
Käyttöveden mittausjärjestelmä	X					
Sähköenergian mittausjärjestelmä	X					
Lämmön mittausjärjestelmä	X					
Muut järjestelmät						
Varavoimajärjestelmät						LAITEKOHTAISIA, EI URAKASSA



Liite 5
 KARVIAISMÄEN TYÖTOIMINTAKESKUS
 Hankesuunnitteluvaihe
 Asemapiirustus 1:500
 30.11.2015
 Jeskanen-Repo-Teränne Arkkitehdit Oy

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



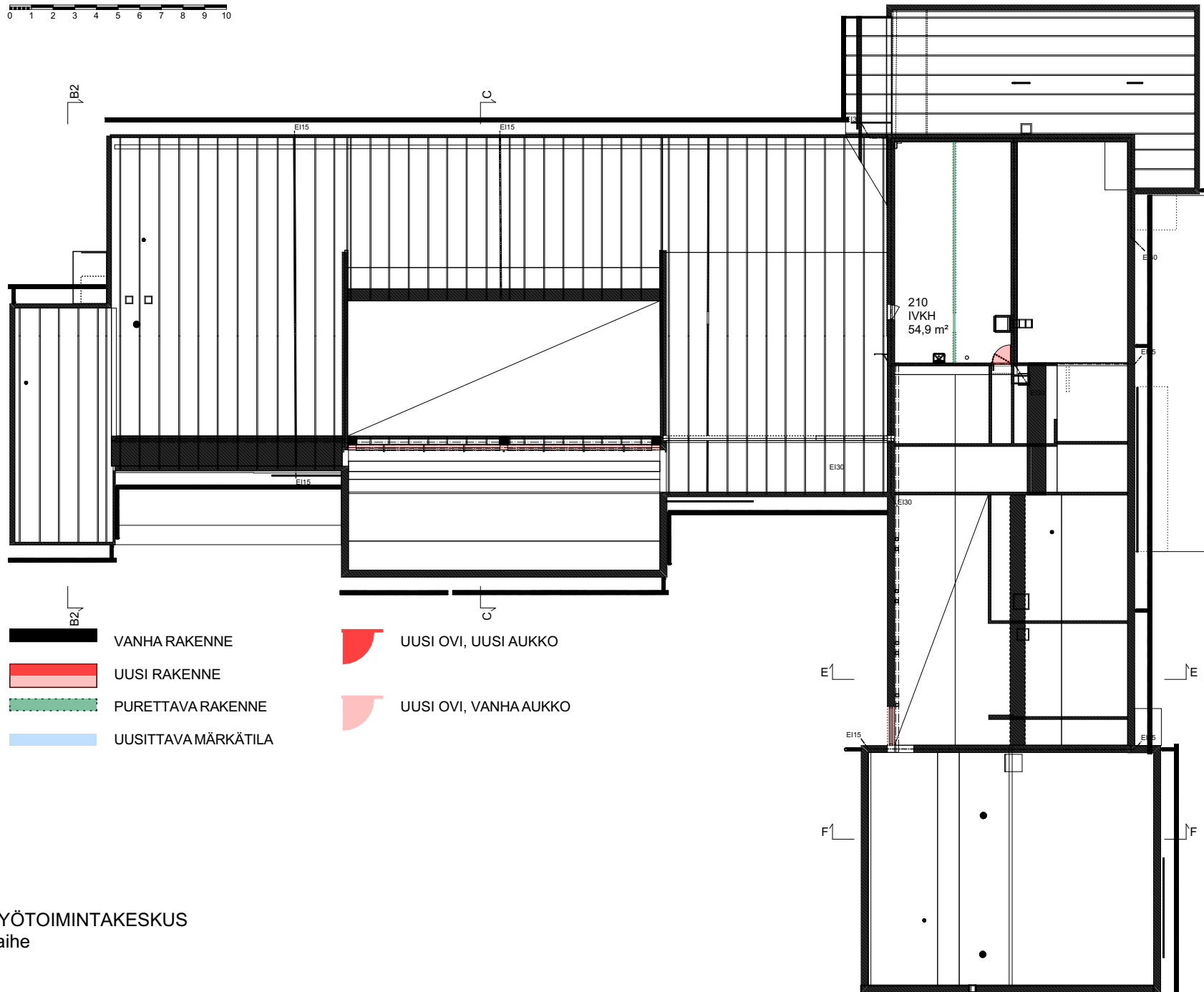
Liite 5
KARVIAISMÄEN TYÖTOIMINTAKESKUS
Hankesuunnitteluvaihe
Kellari 1:250
30.10.2015
Jeskanen-Repo-Teränne Arkkitehdit Oy

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

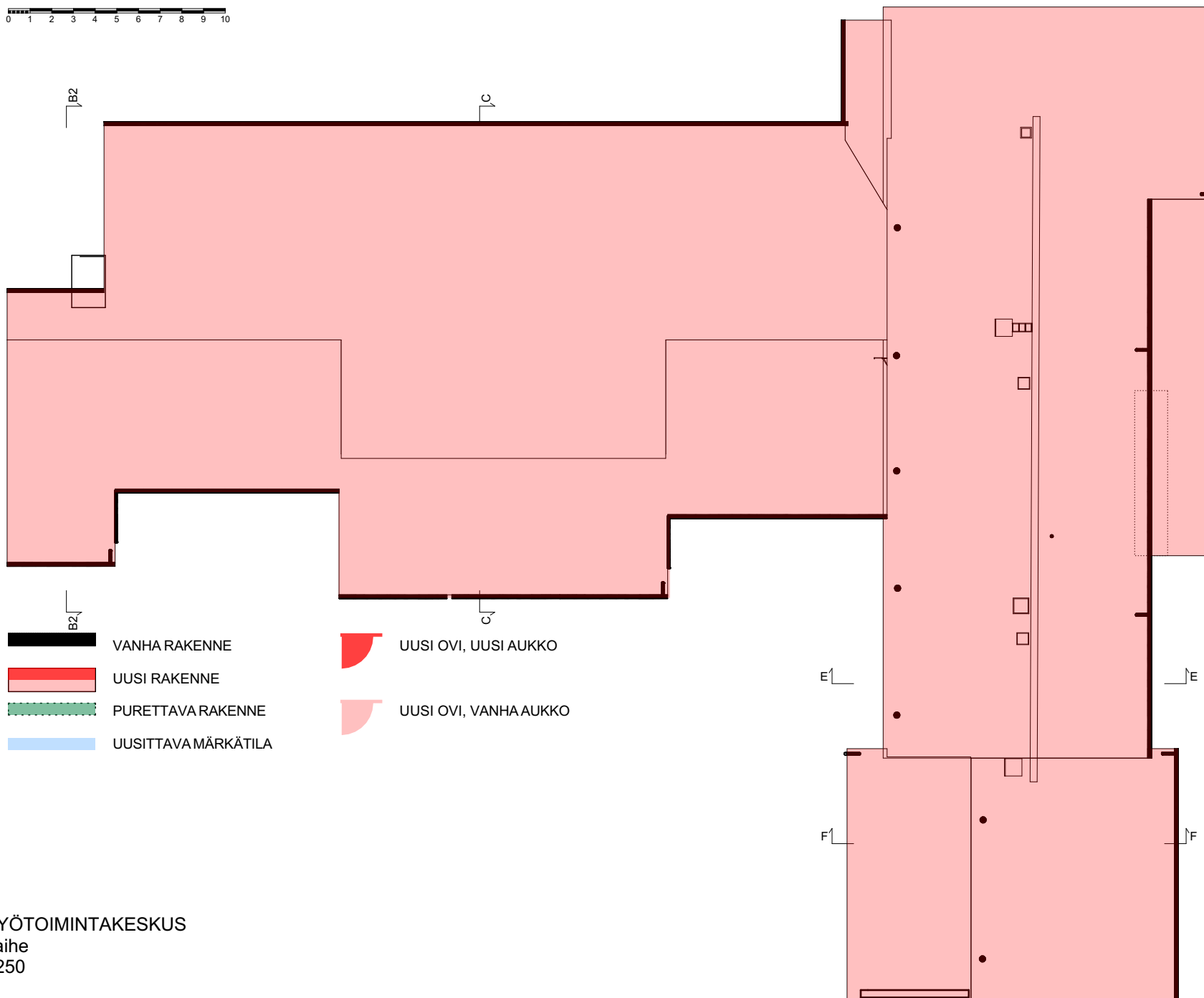
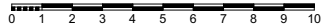





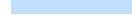
Liite 5
KARVIAISMÄEN TYÖTOIMINTAKESKUS
 Hanksuunnitteluvaihe
 1.krs 1:250
 30.10.2015
 Jeskanen-Repo-Teränne Arkkitehdit Oy



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10



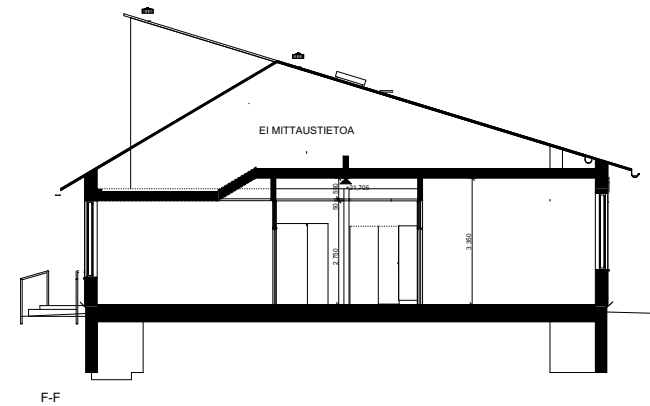
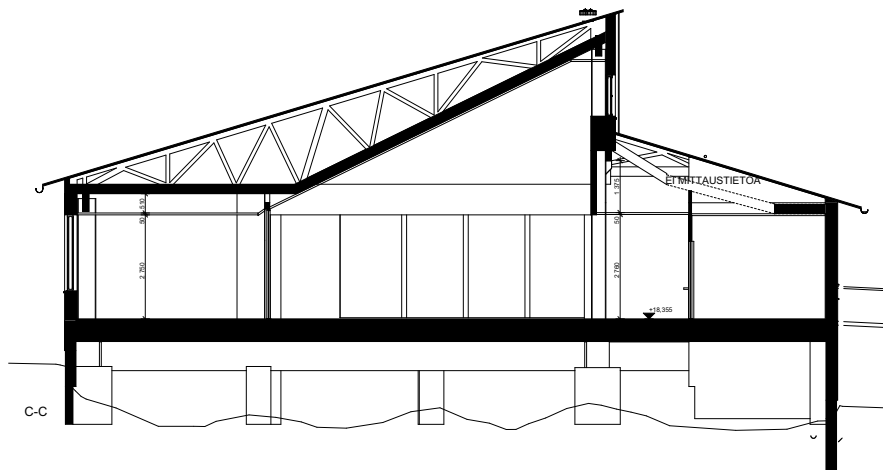
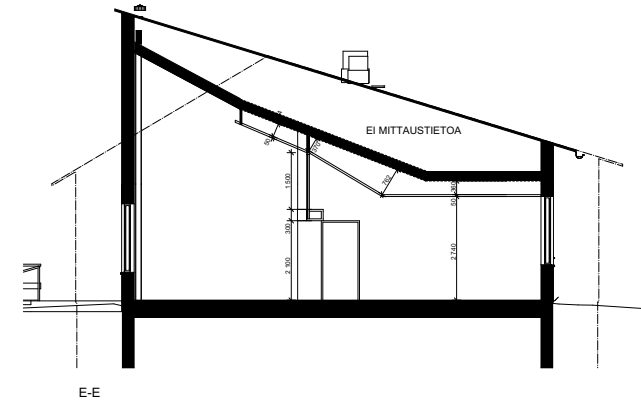
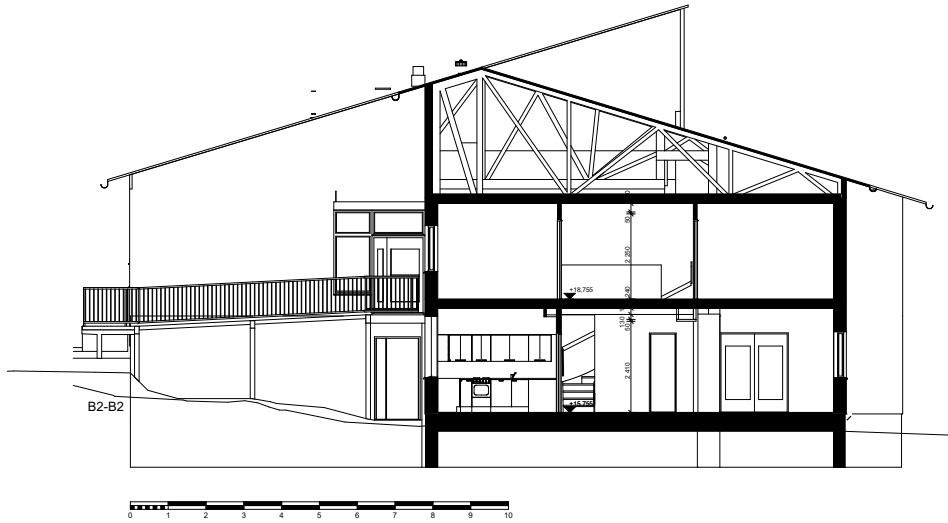
Liite 5
KARVIAISMÄEN TYÖTOIMINTAKESKUS
Hankesuunnitteluvaihe
Ullakko 1:250
30.10.2015
Jeskanen-Repo-Teränne Arkkitehdit Oy



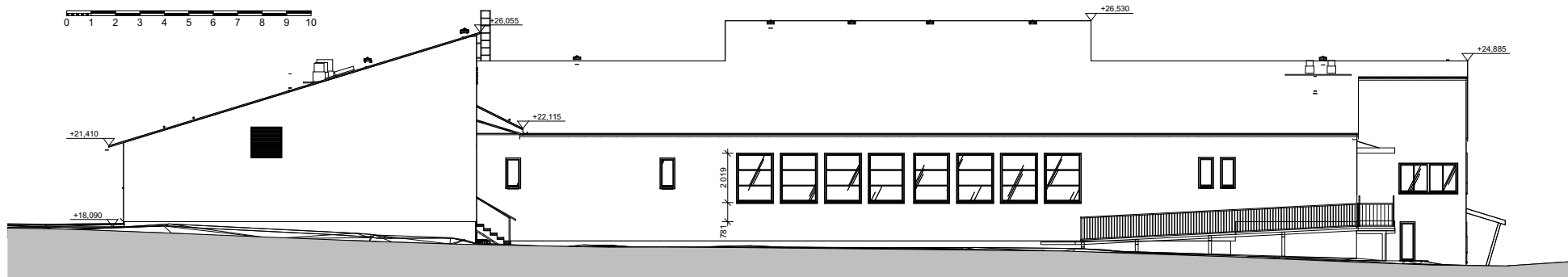
-  VANHA RAKENNE
-  UUSI RAKENNE
-  PURETTAVA RAKENNE
-  UUSITTAVAMÄRKÄTILA

-  UUSI OVI, UUSI AUKKO
-  UUSI OVI, VANHA AUKKO

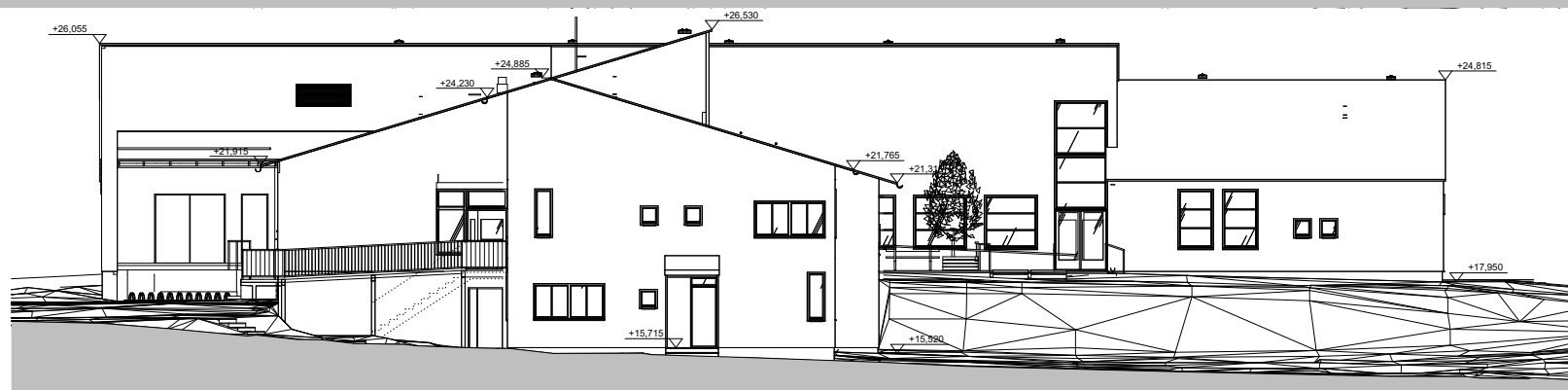
Liite 5
KARVIAISMÄEN TYÖTOIMINTAKESKUS
Hankesuunnitteluvaihe
Vesikatto 1:250
30.10.2015
Jeskanen-Repo-Teränne Arkkitehdit Oy



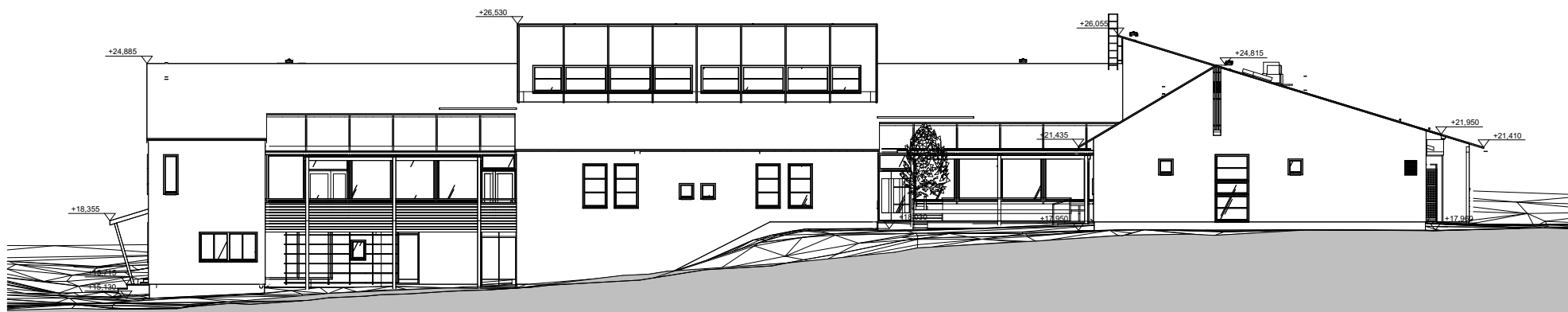
Liite 5
 KARVIAISMÄEN TYÖTOIMINTAKESKUS
 Hankesuunnitteluvaihe
 Leikkauksia 1:200
 30.10.2015
 Jeskanen-Repo-Teränne Arkkitehdit Oy



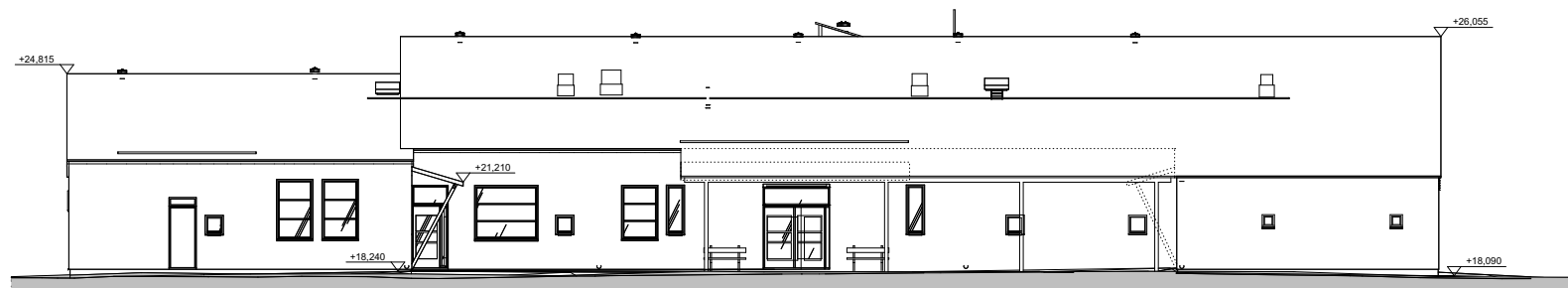
Julkisivu pohjoiseen, 1:250



Julkisivu länteen, 1:250



Julkisivu etelään, 1:250



Julkisivu itään, 1:250

Liite 5
KARVIAISMÄEN TYÖTOIMINTAKESKUS
 Hanke suunnitteluvaihe
 Julkisivut 1:250
 30.10.2015
 Jeskanen-Repo-Teränne Arkkitehdit Oy