

Roihuvuoren monipuolinen palvelukeskus Punahilkantie 16, 00820 Helsinki





Sijainti



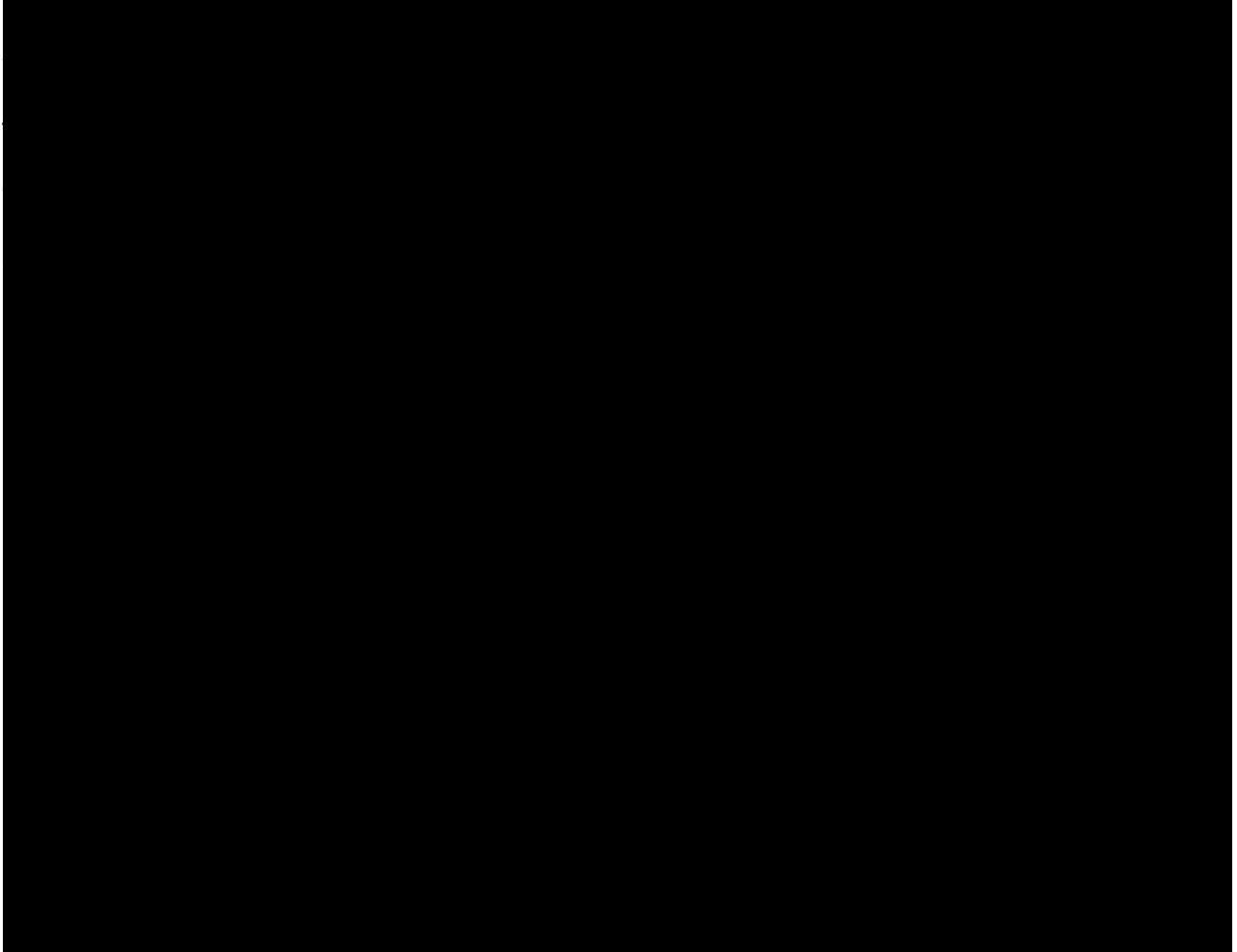


Yhteenvedo

Hankkeen nimi Tiiliverhouksen uusiminen				Hankennumero 8033138	
Osoite Punahilkantie 16, 00820 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 26406	
Sijainti Roihuvuori				Kohdenumero 4278	
Käyttäjä/toiminta Sosiaali- ja terveyspalvelut / monipuoliset asumis- ja päivätoimintapalvelut				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 147 asukaspaikkaa 16 päivätoimintapaikkaa	
Rakennuksen laajuustiedot		brm ²	htm ²	hym ²	m ³
		9368	8077		29913
Hankkeen tarpeellisuus					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 1/2014 RI xxx,x; THI xxx,x)					
		brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)
					€
Korjaus		9368	8077		€
Yhteensä		9368	8077		5 900 000 €
Investointikustannusten jakautuminen				629	€/ brm ²
				730	€/ htm ²
					€/ asiakas
Tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (18€ htm ²)					1 740 000
Nykyinen vuokra (17€ htm ²)					1 650 000
Toiminnan käynnistämiskustannukset					
Hankkeen aikataulu 9/2015 – 11/2017					
Rahoitussuunnitelma Hankeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman vuosien 2016 – 2025 rakentamishjelmassa vuonna 2016 – 2017 toteutettavana hankkeena.					
Väistötilat Ei				Väistötilojen kustannus	
Toteutus- ja hallintamuoto Tilakeskuksen omistuksessa					
Lisätiedot Rakennuttajainsinööri Marko Kumpulainen 09 31040311					



Sisällysluettelo



Hankesuunnitelman liitteet (liitetään hankesuunnitelmaan)

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä



1 Hankkeen perustiedot

Roihuvuoren monipuolinen palvelukeskus
Punahilkantie 16, 00820 HELSINKI

Tiiliverhouksen uusiminen ja sisäpuolinen tiivistys, tekninen korjaus

Kohdenumero 4278

Rakennustunnus: 26406

Kohteen omistaja: Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto, Tilakeskus

Rakennuksessa toimi vuodesta 1963 alkaen vanhainkoti silloisen Huoltoviraston alaisuudessa. 1981 toiminta siirtyi Terveystieteiden tutkimuskeskukseen nimellä Roihuvuoren sairauskoti ja 1991 alkaen se muodosti yhdessä Myllypuron sairaalan kanssa Itäisen terveyskeskussairaalan. Vuonna 1998 rakennuksessa aloitettiin kolme vuotta kestänyt perusparannus ja nimi muutettiin muotoon Roihuvuoren vanhustenkeskus. Palvelukeskustoiminta aloitettiin vuonna 2009 ja kohde sai nykyisen nimensä Roihuvuoren monipuolinen palvelukeskus. Toimintaa ylläpitää Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskus.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Kohde sijaitsee yleisten rakennusten tontilla Helsingin kaupungin asemakaavassa nro. 4587 joka on saanut lainvoiman vuonna 1959. Rakennukseen ei liity suojeluvaatimuksia.

Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Eija ja Olli Saijonmaa ja se on valmistunut vuonna 1963. 4- ja 5-kerroksisessa rakennuksessa on paikalla valettu teräsbetonirunko ja julkisivut paikalla muurattua tiiltä. Vesikatto on yhdistelmä harja- ja lapekattoa, paikoin myös tasakattoa.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Hankkeella ei ole vaikutusta palvelukeskukseen eikä siihen liittyvään alueelliseen toimintaan.

Toiminnalliset perustelut

Ei toiminnallisia muutoksia.

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Rakennuksen tiiliverhous on huonokuntoinen ja monin paikoin vaurioitunut. Kohteessa on havaittu sisäilmaongelmia. 2013 tehdyssä rakennuksen julkisivun kuntotutkimuksessa on todettu mikrobivaurioita ulkoseinien lämmöneristeissä.



Ulkoseinärakenteiden tuuletuksessa ja sisäpuolisten liittymien tiiveydessä todettiin vakavia puutteita jotka mahdollistavat mikrobin pääsyn sisäilmaan.

Myös keskiosan tuulettumattomissa peltijulkisivuissa esiintyy vastaavia ongelmia.

Rakennuksen B-osan alla on tuulettumaton ontelotila joka sisältää vettä ja rakennus-
aikaista muottilaudoitusta.

A-osan pohjakerroksen maanvaraisen laatan alta nouseva kosteus ei pääse tuulettumaan
muovimaton läpi.

Sokkelin vedeneristyksessä ja sadevesien johtamisessa vesikatolta sadevesiviemäriin on
puutteita.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Roihuvuoren monipuolisessa palvelukeskuksessa on viisi ryhmäkotiä, joissa asukkaat ovat
ympäri vuorokautisessa hoidossa. Tämän lisäksi on arviointi- ja kuntoutusyksikkö, jonka
tavoitteena on kuntouttaa vanhukset takaisin kotiin, lyhytaikaishoitoa omaishoitajien
lakisääteisten vapaapäivien takaamiseksi, osavuorokautista hoitoa ja päivätoimintaa, joiden
tavoitteena on tukea kotona asumista ja omaishoitajien jaksamista.

Roihuvuoren monipuolisessa palvelukeskuksessa on myös palvelukeskus, joka on ”matalan
kynnyksen” toimintaa, eli palvelukeskukseen voi tulla mukaan kuka tahansa yli 65-vuotias
tai syrjäytymisvaarassa oleva helsinkiläinen.

Monipuolisessa palvelukeskuksessa asuu pysyvästi 104 vanhusta, arviointi- ja
kuntoutuspaikkoja on 31, lyhytaikaishoidon paikkoja 12 ja päivätoimintapaikkoja on 16.
Palvelukeskuksessa on n. 3000 käyntiä kuukaudessa. Lisäksi talossa toimii Palmian keittiö
ja ravintola, joka toimittaa ruoan myös Rudolfin palvelutaloon. Henkilökuntaa Roihuvuoren
monipuolisessa palvelukeskuksessa on n. 150.

Hankkeen laajuus

Bruttoala	9368 brm ²
Huoneistoala	8077 htm ²
Hyötyala	- ei tiedossa
Julkisivukorjauksen ala	n. 2740 m ²

RAKENNUSTEKNISET TYÖT

Korjaukset ja kunnostukset

- julkisivun tiiliverhous uusitaan, keskiosan metallijulkisivu korjataan tuulettuvaksi.
- ikkunaremontin 2012 ulkopuolelle jääneet 1. kerroksen ikkunat ja ovet sekä osa parvekkeiden ovista kunnostetaan ja maalataan.
- maalatut puusäleiköt A- ja B-osan eteläpäädyssä kunnostetaan ja maalataan.
- keskiosan 4. kerroksen teräsrakenteiden kylmäsilat korjataan lämpöeristämällä ulkoseinän lävistävät palkit ulkopuolelta.
- keskiosan eteläpuolen tasakattojen kermikate pohja- ja 1. kerroksessa uusitaan.
- betonisokkelin ulkopuolinen pinnoite poistetaan ja sokkeli tasoitetaan ja maalataan. Sokkelin viereen asennetaan kiveys, asfaltoiduilla seinustoilla uusi asfaltti.

Sisäilmakorjaukset



- ulkoseinien sisäpuoliset liittymät tiivistetään julkisivukorjauksen alueelta.
- avopintaiset vesi- ja lämpöputkien sekä ilmanvaihtokanavien mineraalivillaeristeet alakatoissa kapseloidaan.
- A-siiven pohjakerroksen muovimattojen tilalle vaihdetaan keraaminen laatoitus.
- B-siiven kellarin alustatilan rakennusaikaiset muottilaudat puretaan, vesi pumpataan pois, tila salaojitetaan ja tuuletetaan koneellisesti.
- pohjakerroksen putkiläpiviennit kellariin ja alustatilaan tiivistetään.

Paloturvallisuus

- paloturvallisuuden parantamiseksi palo-osastojen kokoa pienennetään muuttamalla 7 kpl ryhmäkotien välistä seinää, väliovea ja sisäikkunaa palo-osastoivaksi.
- julkisivuissa on pystysuunnassa 6 määräysten vastaista ikkunaa (alle metrin etäisyydellä toisistaan) ja 7 lasiovea (ns. ranskalainen parveke) jotka muodostavat palon leviämisen vaaran kerroksesta toiseen. Tilanne korjataan uusimalla ja varustamalla 7 olevaa lasikaidetta palolasilla ja lisäämällä vastaavanlaiset lasikaiteet 6 ikkunaan.

LVI-TYÖT

- lämpöpatterit ja –johdot sekä kaikki LVI-kalusteet puretaan ulkoseiniltä tiivistystöiden ajaksi ja asennetaan takaisin.
- B-siiven kellarin alustatila tuuletetaan koneellisesti. Poistoilma vietään pihan ali läheisen jätesuojan katolle.
- uusien palo-osastojen edellyttämät paloeristys- ja palopeltisäykset lisätään vanhaan kanavistoon.
- ilmanvaihtojärjestelmät kokonaisuudessaan puhdistetaan ja säädetään.

SÄHKÖTYÖT

- sähkötekniset järjestelmät muutosalueilla irrotetaan kunnostusten ajaksi ja asennetaan nykyisille paikoilleen. Nousukuilujen palokatkot tarkastetaan ja uusitaan nykymääräysten mukaisiksi. Paloilmoitinjärjestelmä uusitaan nykyisille paikoilleen nykyistä kaapelointia hyväksikäyttäen. Paloilmoitinjärjestelmää täydennetään uusien paloalueiden rajoilla ja näyttötauluilla. LVI-järjestelmän muutoksia varten asennetaan uudet tarvittavat kaapeloinnit. Muut rakennuksen sähköjärjestelmät säilyvät ennallaan

Laatutaso

Hankkeen tärkein tavoite on sisäilman välitön parantaminen sekä hyvän sisäilman takaaminen pitkälle tulevaisuuteen. Pääosa korjaustoimenpiteistä vaikuttaa positiivisesti tähän lopputulokseen.

Ulkoseinän uusi tuulettuva rakenne takaa seinän toimivuuden entistä paremmin ja lisättävä lämpöeristys parantaa rakennuksen energiataloutta.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Rakennukseen ei kohdistu asemakaavallisia suojeluvaatimuksia, mutta rakennusvalvonta pitää kaupunkikuvallisista lähtökohdista tärkeänä punatiilen säilyttämistä rakennuksen



julkisivun päämateriaalina. Palvelukeskuksen rakennus, siihen alun perin liitetty asuinrakennus, viereinen päiväkotikoti sekä läheinen Roihuvuoren kirkko ovat pääosin punatiilisiä rakennuksia ja muodostavat yleisten rakennusten kokonaisuuden.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Hanke ei sisällä tila- eikä toiminnallisia muutoksia. Rakennusteknisten ja LVIS-korjaustöiden ansiosta rakennuksen käyttöikä jatkuu vuosikymmeniä.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Julkisivun korjaus ja sisäpuoliset tiivistystoimenpiteet parantavat merkittävästi rakennuksen sisäilman laatua.

Julkisivukorjauksen yhteydessä uusittava ja lisättävä lämmöneristys parantaa rakennuksen lämpötaloutta.

Läpivientien tiivistäminen välipohjissa parantaa rakennuksen paloturvallisuutta.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke ei aiheuta muutoksia rakennuksen pinta-aloihin.

Hankkeen riskit

4-5 kerrosta korkean rakennuksen tiiliverhouksen purkamisessa ja asennuksissa on kiinnitettävä erityistä huomioita työturvallisuuteen, mikrobeille ja ilman epäpuhtauksille altistumiseen, pölynhallintaan sekä työmaan eristämiseen ulkopuolisilta.

8 Rakentamiskustannukset

Hankesuunnitteluvaiheen kustannusarvio on 5 900 000 euroa (alv 0 %) maaliskuun 2016 kustannustasossa. RI 108,6 THI 158,1

9 Tilakustannus käyttäjälle

Roihuvuoren monipuolisen palvelukeskuksen vuokra on nyt 17 €/h²/kk. eli 1 650 000 € vuodessa

Tuleva vuokra peruskorjauksen jälkeen on 18 €/h²/kk eli 1 740 000 € vuodessa.

Tilakustannuksen laskentaperusteena on ollut tuottovaade 3% ja poisto-aika 30 vuotta.

10 Ylläpito ja käyttötalous

Ei ylläpito tai käyttötaloustaloustaloukskustannuksia.



11 Hankkeen aikataulu

Tarvesuunnittelu 9/2015 – 1/2016
Hankesuunnittelu 1/2016-6/2016 lautakuntaan 8/2016
Tarjouspyyntöasiakirjojen teko 4/ 2016 – 7/ 2016
Tarjousaika, HILMA kilpailutus, 8/ 2016 – 9/ 2016 (minimi 5 vk)
Tarjouksien vertailu ja urakoitsijan valinta 9/ 2016
Odotusaika, lainvoimaisuus, valitusaika 9/ 2016 – 10/ 2016
Rakentaminen 10-11/ 2016 – 10-11/ 2017

12 Rahoitussuunnitelma

Hankkeen rahoitus on talousarvion ja taloussuunnitelman vuosien 2016 – 2021 rakentamishjelmassa vuonna 2016 – 2017 toteutettavana hankkeena.

13 Väistötilat

Roihuvuoren monipuolisen palvelukeskuksen toiminnot tarvitsevat väistötilat korjauksen ajaksi. Toiminnot sijoittuvat tämänhetkisen suunnitelman mukaan sairaalakäytöstä poistuneeseen Herttoniemen sairaalan tiloihin seuraavasti:

- palveluasuminen sijoittuu C-talon torniin kaksi ryhmäkotia/kerros.
Osastoilla/ryhmäkodeissa on asukaspaikkoja 18, jolloin koko C-taloon saadaan 8 x 18 = 144 asukaspaikkaa.
- Palvelukeskus sijoittuu A-taloon entisen fysioterapian tiloihin
- Päivätoimintayksikkö mahdutetaan A-taloon vahtimestarien infon takana oleviin entisen arkiston/omahoitotarvikejakelun tiloihin. Näissä tiloissa tarvitaan kulunvalvonnan ja wc-tilojen järjestelyjä, koska lasten foniatrian poliklinikka jää entisiin tiloihin odottamaan pysyvien tilojen löytymistä.
- Roihuvuoren monipuolisen palvelukeskuksen hallinnon henkilöstö sijoittuu C-taloon entisen hallinnon tiloihin.
- info tulee todennäköisesti entisen fysiatrian vastaanoton aulaan, A-talon info jää HUS:in käyttöön
- kahvila ja ruokapalvelut jäävät kiinteistöön entisille paikoilleen

Huomioitava:

- ATK- ja teknologiatarpeet (kulunvalvonta, hoitajakutsu, kameravalvonta, jne.) tulee tarkastella muuttuvan toiminnan mukaisiksi. Käyttäjien tarpeet kuvataan ja mahdollisuuksien mukaan toteutetaan.

Kerrotaan väistötilojen hankintakustannukset.

14 Toteutus- ja hallintamuoto

Roihuvuoren monipuolinen vanhustenkeskus on Tilakeskuksen omistuksessa. Tilakeskus vastaa hankkeen rakennuttamisesta ja kiinteistön ylläpidosta.



Suunnittelutyöryhmä

Tilaja

HELSINGIN KAUPUNKI
Kiinteistövirasto, Tilakeskus
Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

PL 2213, 00099
Helsingin kaupunki

Marko Kumpulainen, rakennuttajainsinööri
puh. (09) 3103 1813
puh. 040 334 5179
[REDACTED]

Rakennuttaja

HKR-Rakennuttaja
PL 1540, 00099 Helsingin kaupunki

Jarmo Mörsky, projektipäällikkö
puh. 050 559 2083
jarmo.morsky@hel.fi

Hallintokunnan edustaja

Sosiaali- ja terveystieteiden virasto
Tilahallinto
Toinen linja 4 A
PL 6030, 00099 Helsingin kaupunki

Kalevi Aittola, insinööri
puh. (09) 310 42665
puh. 050 402 5571
kalevi.aittola@hel.fi

Pää- ja arkkitehtisuunnittelu

EDUARCH / Innovarch Oy
Linnoitustie 5, 02600 Espoo

Heikki Kokkonen
puh. 0400 434 150
heikki.kokkonen@vahanen.com



Rakennesuunnittelu

Expecon Oy
Niittyläntie 5, 00620 Helsinki

Kai Palin
puh. 050 5555 793
kai.palin@expecon.fi

Jukka Laakkonen
puh. 050 5555 793
jukka.laakkonen@expecon.fi

LVI-suunnittelu

Optiplan Oy
Mannerheimintie 105, PL 48
00281 Helsinki

Eero Nieminen
puh. 050 588 5237
eero.nieminen@optiplan.fi

Sähkösuunnittelu

Insinööritoimisto Stacon Oy
Pukinmäenaukio 2, 6. krs, 00720 Helsinki

Jonne Järvinen
puh. 040 537 6594
jonne.jarvinen@stacon.fi