

HAKAMÄENKUJAN TUKIKOHTA



HANKESUUNNITELMA

18.01.2006

HKR/ARK/ART
HKR-Rakennuttaja

HAKAMÄENKUJAN TUKIKOHTA uusi toimisto- ja sosiaalirakennus

Hankesuunnitelman sisällysluettelo

1 YHTEENVETO JA PÄÄTÖSEHDOTUS.....	3
2 TILANTARVE.....	4
3 TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT	4
4 TOIMINNAN KUVAUS	4
5 LAAJUUS JA TILAOHJELMA	5
6 HANKKEEN SIJAINTI	5
7 RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS.....	5
8 LAATUTASO	6
8.1 Toiminnallinen laatutaso.....	6
8.2 Teknillinen laatutaso.....	6
8.4 Rakennustekniset työt	6
8.5 LVI-tekniset työt.....	7
8.6 Sähkötekniset työt	7
9 KUSTANNUKSET	8
10 AIKATAULU	8
11 RAHOITUSSUUNNITELMA	8
12 KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ	8
13 VÄISTÖTILAT	8
14 TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUU	9

Liitteet

1. Hankesuunnitteluryhmä
2. Tilaohjelma
3. Alustavat luonnokset
4. Kustannusennuste

HAKAMÄENKUJAN TUKIKOHTA UUSI TOIMISTO- JA SOSIAALIRAKENNUS

HANKESUUNNITELMA

1 YHTEENVETO JA PÄÄTÖSEHDOTUS

Hankkeen nimi:	Hakamäenkujan tukikohta Uusi toimisto- ja sosiaalirakennus		
Osoite:	Hakamäenkuja 4 00310 Helsinki		
Sijainti:	Kaupunginosa 16, Ruskeasuo Kortteli 16740 / tontti 3		
Toiminta:	Tukikohtaan sijoitetaan läntisen katu- ja viheryksikön toimisto- ja sosiaalitilat. Hankesuunnitelmaluonnoksessa on pyritty toteuttamaan henkilökunnan esittämät tarpeet.		
Laajuus	Bruttoala	861	brm ²
	Hyötyala (tilaohjelman mukainen)	578	hym ²
	Tilavuus	3300	m ³
Kustannusennuste	1.800.000 € ilman arvonlisäveroa 2.091.000 € arvonlisäveroineen RI 112,3 (8/2005) THI 140,1 (8/2005)		
Rahoitus:	Kiinteistövirasto on varautunut rahoittamaan hankkeen investointimäärärahoista vuodelle 2006-2007.		
Päätösehdotus:	Hankesuunnittelutyöryhmä ehdottaa, että hanke toteutetaan kustannusennusteen mukaisena, 1.800.000 € (alv 0%).		

2 TILANTARVE

Tukikohta on HKR-Ympäristötuotannon läntisen katuyksikön ja läntisen viheryksikön käytössä.

Tukikohtarakennuksia on kaksi: toimisto- ja sosiaalilarakenus 729 brm² sekä varastorakenus 555 brm².

Varastorakenus on kunnostettu ja laajennettu vuonna 2003 ja sillä on nyt pysyvä rakennuslupa.

Vanha väliaikaiseksi rakennettu toimisto-sosiaalilarakenus on purettava ja korvattava uudella. Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut, ettei toimisto- sosiaalilarakennukselle myönnetä pysyvää rakennuslupaa nykyisessä kunnossa ja on selvitetty, että pysyvän rakennuslupan edellyttämät muutos- ja korjaustyöt (mm. uusi ilmanvaihto, palo-osastointi, uusi vesikatto, uudet julkisivut, kosteusvauriot) tulisivat kohtuuttoman kalliiksi eivätkä olisi väliaikaiseksi rakennettuun rakennukseen järkeviä tehdä. Toimisto-sosiaalilarakennukselle on haettu viimeistä määräaikaista rakennuslupaa siten, että se puretaan vuoden 2006 loppuun mennessä, jolloin se on ollut väliaikaisesti paikoillaan 20 vuotta.

3 TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT

Tukikohdassa on:

- läntisen katuyksikön toimisto: 10 henkeä, osa alueellista talvikunnossapitoyksikköä: 2 työnjohtajaa ja talviaikana 25 työntekijää, joista 7 naista ja 18 miestä, työkoneineen ja niiden lisälaitteineen
- läntisen viheryksikön toimisto: 5 henkeä, viherrakentamisen yksikkö: 4 työnjohtajaa, talvella 5 miestyöntekijää sekä kesällä 15 naista ja 15 miestä, varastotiloineen.

Tukikohdan maksimityöntekijävahvuus on 15 naista ja 25 miestä eli yhteensä maksimissaan 40 työntekijää.

Läntisen katuyksikön ja läntisen viheryksikön toimistot toimivat alueellisten (toiminta-alueena keskusta ja läntinen Helsinki) yksiköiden esikuntina, joten toiminnan kannalta on perusteltua, että ne sijaitsevat toiminta-alueellaan lukuisten päivittäisten yhteystarpeiden johdosta ja lisäksi suurin piirtein toiminta-alueen painopisteessä.

4 TOIMINNAN KUVAUS

Läntisen viheryksikön viherrakentamisyksikkö vastaa pääosasta keskustan ja läntisen Helsingin katuvihreän ja puistojen rakenta-

misesta. Ison alueen erikoistuneelle yksikölle tukikohdan keskeinen sijainti mm. varastotoimintojen vuoksi on ensiarvoisen tärkeää.

Tukikohdasta käsin hoidetaan Taka-Töölön, Meilahden, Ruskeasuon, Pikku-Huopalahden, Etelä-Haagan sekä Länsi- ja Pohjois-Pasilan kaupungin hoidossa olevien jalkakäytävien, raittien sekä kaikkien ajoratojen talvikunnossapito. Loput läntisen alueen talvikunnossapidosta hoidetaan Pitäjänmäen Atomitien tukikohdasta käsin.

5 LAAJUUS JA TILAOHJELMA

Ks. liitteenä oleva tilaohjelma

Rakennusten ollessa määräaikaikaisilla rakennusluvilla ei väestönsuojan rakentamisvelvoitetta ole ollut. Pysyvä rakennuslupa edellyttää suojan rakentamista. Kokonaan käytetty rakennusoikeus vaatii noin 23 m²:n suuruisen väestönsuojan.

HKR-Ympäristötuotanto ja Ruskeasuon Varikkokiinteistöt Oy ovat solmineet sopimuksen, jossa 55 suojapaikkaa (0,75 m²/paikka) varataan tukikohdan käyttöön viereisen kiinteistön väestönsuojatiloista.

6 HANKKEEN SIJAINTI

Selvitys asemakaavasta

Alueella on voimassa 29.3.1999 vahvistettu asemakaava nro 10505. Tukikohdan tontilla on merkintä ET, joka tarkoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tontin pinta-ala on 5677 m².

Tehokkuusluku (e) tontilla on 0,25 ja rakennusoikeus siis 1420 m².

Kunnallistekniikka

Kunnallistekniikan osalta liitytään vanhoihin verkostoihin.

7 RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS

Hankesuunnitteluvaiheessa on käyty alustavat neuvottelut rakennusvalvontaviraston kanssa.

8 LAATUTASO

8.1 Toiminnallinen laatutaso

Tukikohdan tilat ovat tavallista kuluttavammassa käytössä. Rakennusratkaisuissa ja materiaalivalinnoissa täytyy huomioida kestävyys ja helppohoitoisuus.

Tilat suunnitellaan toiminnan kannalta tarkoituksenmukaisiksi, turvallisiksi ja viihtyisiksi.

Rakenteiden, materiaalien, varusteiden ja kalusteiden tulee olla toiminnan kannalta sopivia, kestäviä ja käyttökustannuksiltaan edullisia.

Lattiakaivollisten tilojen vedenpoisto ja rakenteet rakennetaan siten, että vettä ei pääse tunkeutumaan ympäröiviin huonetiloihin ja rakenteisiin.

Valaistus tehdään mahdollisimman viihtyisäksi ja helppokäyttöiseksi. Valaistuksen tulee olla muunneltavissa vuorokauden- ja vuodenaikojen mukaan.

LVI- muutoksissa ja säädöissä kiinnitetään erityistä huomiota äänenvaimennukseen ja vedottomuuteen.

Suunnitelmissa otetaan huomioon kestävän kehityksen periaatteet.

8.2 Teknillinen laatutaso

Teknillinen laatutaso on normaali.

Arkkitehti ja rakennesuunnittelija:

8.4 Rakennustekniset työt

Rakennuksessa on kaksi kerrosta ja ilmastointikonehuone on sijoitettu katolle.

Sähkö- ja lvi-järjestelmät toteutetaan määräysten mukaisina. Rakennuksen ulkopuolelle rakennetaan pintavesien poistojärjestelmä.

Hankesuunnitteluvaiheessa on käyty alustavat neuvottelut kaavoittajan, palotarkastajan, rakennusvalvontaviraston ja käyttäjän edustajien kanssa.

Kts. liitteinä olevat piirustukset ja erillinen rakennustapaselostus

LVI-suunnittelija:

8.5 LVI-tekniset työt

Kohteessa toteutetaan seuraavat LVI-järjestelmäasennukset:

- rakennus varustetaan koneellisella tulo- poistoilmanvaihdolla sekä lämmön talteenotolla (henkilöstötilat ja toimistotilat erotetaan omiksi järjestelmikseen).
- vesijohdot, viemärit ja lämpöjohtojärjestelmät toteutetaan normaalitasoisina
- sosiaalutiloihin asennetaan vesikiertoinen lattialämmitys
- säätölaitteet toteutetaan Lon- väyläteknikan mukaisina

Kunnallistekniset liittymät ovat entiset ja kaukolämmön alajakokeskus varastorakennuksessa säilytetään pääosin entisellään.

Yksityiskohtaiset tiedot järjestelmien laajuudesta on esitetty erillisessä rakennustapaselostuksessa.

Sähkösuunnittelija:

8.6 Sähkötekniset työt

Kohteessa toteutetaan seuraavat sähkö-, tele- ja tietojärjestelmäasennukset:

- merkki- ja turvavalistusjärjestelmä
- yleiskaapelointijärjestelmä (puhelin- ja ATK-käyttöön)
- soittokellojärjestelmä 2. kerroksen sisäoviin
- videoporttipuhelinjärjestelmä pääsisäänkäyntiin
- yhteisantennijärjestelmä
- aikakellojärjestelmä
- AV-järjestelmä kokoustilaan
- varattu -valot neuvottelutiloihin
- inva-WC-hälytysjärjestelmä
- rikosilmoitusjärjestelmä
- videovalvontajärjestelmä
- kulunvalvonta- ja työajanseurantajärjestelmä
- rakennusautomaatiojärjestelmä
- sähkökiukaat
- kattokaivojen, räystäskourujen ja syöksytorvien saattolämmitysasennukset
- valaistuksen himmennys neuvottelutiloissa
- autolämmityspistorasia-asennukset piha-alueella

9 KUSTANNUKSET

HKR - Rakennuttajan arvioima kustannusennuste hintatasossa 8/2005 on arvonlisäverollisena 2.196.000 € ja ilman arvonlisäveroa 1.800.000 €.

Kustannusennuste perustuu rakennussuunnitelmiin ja rakennustapaselostuksiin.

Kustannusennuste on liitteenä.

10 AIKATAULU

Rakentamisen on tarkoitus käynnistyä syksyllä 2006. Hankkeen arvioidaan valmistuvan vuonna 2007.

11 RAHOITUSSUUNNITELMA

Hanke rahoitetaan vuosien 2006 ja 2007 talousarvion pääomatalouden rakennustoimen rakennuksille osoitetulla määrärahalta.

12 KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ

Vuokra

Vanhan parakkirakennuksen vuokra on ollut 48.686,4 €/vuosi. Kiinteistöviraston ilmoituksen mukaan uuden tukikohdan pääomavuokra tulee olemaan 113.652 €/vuosi

Henkilöstö

Hanke ei aiheuta muutoksia rakennusviraston henkilökuntaan

Irtaimisto

Tarvittavat uudet kalusteet ja varusteet hankitaan erikseen irtaimen käyttöomaisuuden rahoituksella.

13 VÄISTÖTILAT

Tontin varastorakennuksineen oletetaan olevan käytettävissä myös rakentamisaikana. Henkilöstö pysyy osin tontille sijoitettavassa parakissa ja osin siirtyy Atomitien tukikohtaan rakennustyön ajaksi.

Väistötilojen järjestäminen ei aiheuta lisäkustannuksia nykytilanteeseen verrattuna.

14 TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUU

Rakentamisen toteutusvastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella ja ylläpitovastuu on rakennusviraston hallinto-osastolla.

Hankesuunnitteluryhmä

Tilaaajan edustaja	Kiinteistövirasto, tilakeskus Raimo Järvinen Pohjoisesplanadi 5 PL 7060 00099 HELSINGIN KAUPUNKI P. 050-325 6502 F. 09-3104 3751 raimo.jarvinen@hel.fi
Käyttäjän edustajat	HKR-Ympäristötuotanto PL 1560 00099 Helsingin Kaupunki Fax. 166 5209
Läntinen katuyksikkö	Antero Taipale piiri-insinööri p. 166 5211, 050-559 1440 antero.taipale@hel.fi Ove Dahlbom työnjohtaja p. 0500-710 544 ove.dahlbom@hel.fi
Läntinen viheryksikkö	Pekka Markkula toimistopäällikkö p. 166 5230, 0500-456 928 pekka.markkula@hel.fi Kimmo Kuusisto vastaava uudismestari p. 166 5240, 050-5502791 kimmo.kuusisto@hel.fi
Rakennuttaja	Helsingin kaupunki HKR- Rakennuttaja Projektinjohtaja Seija Mustajärvi PL 1540 00099 Helsingin kaupunki Puh. 1662 313, 050-5279 773 Fax. 09-1662 440 Email: seija.mustajarvi@hel.fi

Suunnittelijat, asiantuntijat:

Arkkitehtisuunnittelu: Helsingin kaupunki/rakennusvirasto
Arkkitehtuoriosasto /Art
Arkkitehti Pekka Löyskä
PL 1530 00099 Helsingin kaupunki
Puh. 09-166 2515
Fax. 09-166 2732
pekka.loyska@hel.fi

Rakennesuunnittelu: Helsingin kaupunki/rakennusvirasto
Arkkitehtuoriosasto /Tto
DI Erkki Luokkanen
PL 1530, 00099 Helsingin kaupunki
Puh. 09-166 2472, 050-376 1167
Fax. 09-624 802
erkki.luokkanen@hel.fi

Sähkösuunnittelu: Projectusteam Oy
Kirsti Pakkanen
Koronakatu 2 02210 Espoo
Puh. 09-887 9616
Fax. 09-887 9621
kirsti.pakkanen@projectusteam.fi

LVI-suunnittelu: Lvi-ins.tsto Eero Silén Oy
Eero Silén
Rastilantie 2 E, 00980 Helsinki
Puh. 09-341 4428, 040-505 6521
Fax. 09-341 4429
eero.silen@kolumbus.fi

Hakamäenkujan tukikohta, uusi toimisto- ja sosiaalilarakennus Tilaohjelma

toimistotilat

1 hengen huoneita 2 kpl a 10 m2	22
1 hengen huoneita 12 kpl a 11 m2	132
2 hengen huoneita 1 kpl a 22 m2	22
5 hengen huoneita 1 kpl a 54 m2	54
neuvottelutila 33 m2	33
neuvottelutila 22 m2	22
tulostus, kopiointi 11m2	11
kahvihuone 22 m2	22
arkisto, toimistotarvikkeet	11
wc:t (4+5)	9
inva-wc	7

henkilöstötilat

pukuhuoneet (36 + 25)	61
pesuhuoneet (18+12)	40
saunat (8m2 ja 7m2)	15
wc:t (4x1,25)	5
kuivaushuone	5
ruokailu- ja taukotila	53
lepohuone- ja kuntoilutila	20
märkäeteinen (varusteiden pesu)	6

muut tilat

siivoustilat (3+5)	8
porrasaula	20

tekniset tilat

sähkö ja lvi-tilat (6+2+55)	63
-----------------------------	----

ulko- ja varastotilat

jätekatos	6
eristetty, lämmin kontti (palavat nesteet ja renkaat)	25
varasto- ja huoltotila (kylmästä katoksesta eristetty lisätila)	40

HAKAMÄNKUJAN TUKIKOHTA

ASEMAPIIRUSTUS 1/750
LUONNOSUUNNITELMA 18.01.2006
PEKKA LÖYSKÄ HKR / ARK / ART

Pohjoinen

Hän on tarkoituksella jättänyt esityksessä
määrätyksiä koskevat
muutokset
muutokset

15

16740
II
3
ET
e=0,25

ASEMAKAAVA-VAIMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

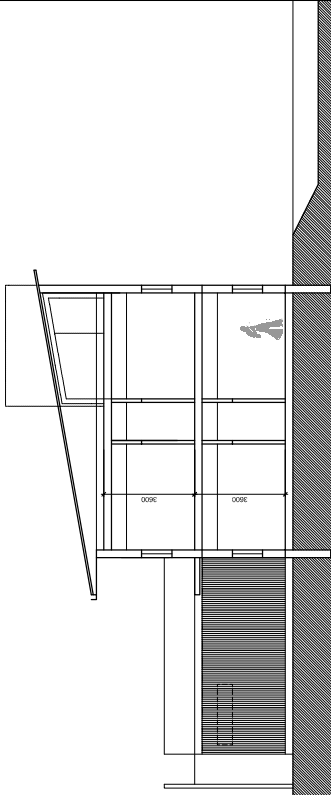
- ET Yhdyksimäärätyksiä koskevia paikallisten rakennusten jälleksen korjauksia
- VL Lähikäytösalue
- 16 Kaupunkiympäristön numero
- 16740 Kaupunkiympäristön numero
- 3 Korttelin numero
- 3 Tontin numero
- Hakamäenkylä Korttiin tai paistiin nimi
- I Poimien numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen kerrosten määrän, joka osoittaa tontin
- e=0,25 Tonttikautus ei korrosta sille tontin ympärillä olevaa maata
- Rakennusala

Käytöksen, väestön- tai viertituntien tai viertituntien mukaisesti, tontilla kohdalla ei saa suorittaa kiveä tai muuta tontin alustaa, jotta ei aiheutuisi tontin alustan vaurioita.

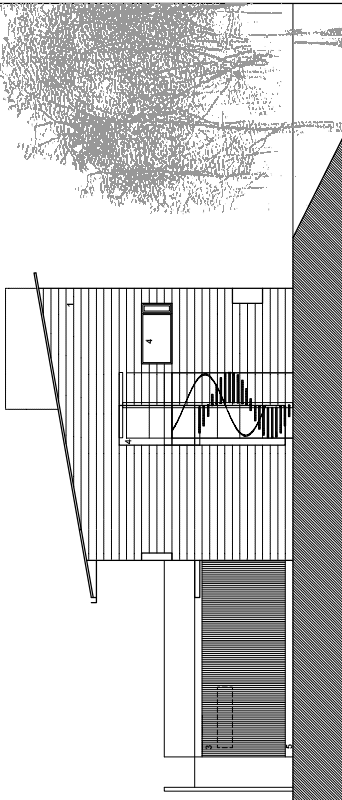


3

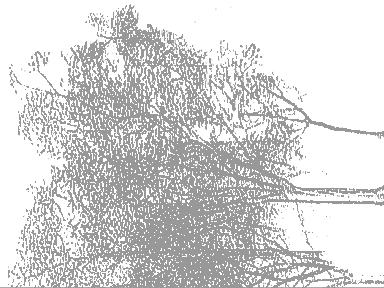
JULKISIVUMATERIAALIT:
1. TERÄS-POLTTOMALATTU
2. PUURIPSI
3. PUURIPA-MALATTU
4. LASI
5. BETONI



LEIKKAUS A-A, 1/300



JULKISIVU LOUNAASEEN, 1/300



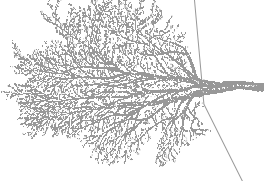
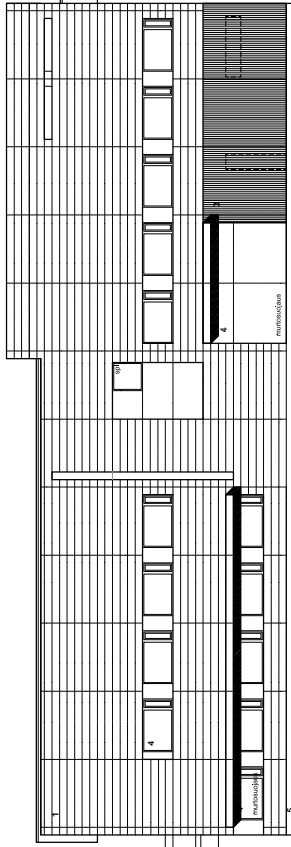
PÄÄTY KOILLISEEN, 1/300

HAKAMÄNKUJAN TUKIKOHTA

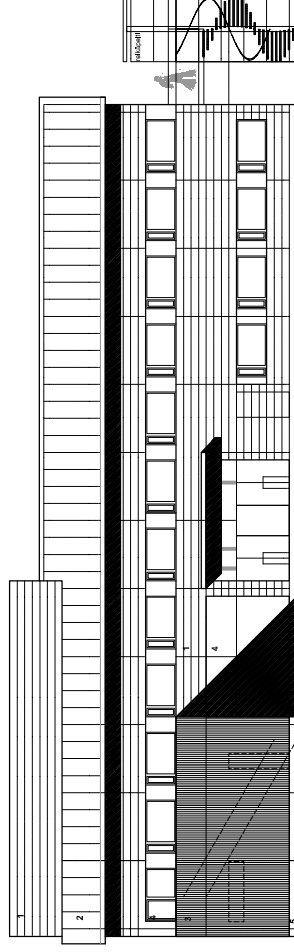
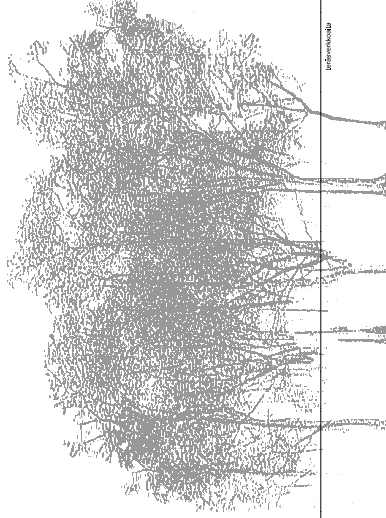
LEIKKAUS JA PÄÄDYT 1/300
LUONNOSUUNNITELMA 18.01.2006
PEKKA LÖYSKÄ HKR / ARK / ART

4

JULKISIVUMATERIAALIT:
1. TERÄS-POLTTOVALUUTTU
2. PUURUOKKALAMINERVA
3. PUURUOKKALAMINERVA
4. LASI
5. BETONI



JULKISIVU KAARKOON, 1/300



HAKAMÄNKUJAN TUKIKOHTA

JULKISIVUJA 1/300
LUONNOSUUNNITELMA 16.01.2006
PEKKA LÖYSKÄ HKR / ARK/ART

JULKISIVU LUOTEeseen, 1/300

