



**RIISTAVUOREN VANHUSTENKESKUS
RAVINTOLAN JA KEITTIÖN LAAJENNUS**

**HANKESUUNNITELMA
24.07.2009**

**HELSINGIN KAUPUNKI
KIINTEISTÖVIRASTO**



0	TIEDOT HANKKEESTA	3
1.	YHTEENVETO JA PÄÄTÖSEHDOTUS	3
2	TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys	4
2.2	Vaihtoehtojen kuvaus	4
3.	TOIMINNAN KUVAUS	5
3.1	Toiminta nykyisin	5
3.2	Toiminta hankkeen toteutumisen jälkeen	6
4.	LAAJUUS JA TILAOHJELMA	6
4.1	Tilat nykyisin ja hankkeen toteutumisen jälkeen	6
4.2	Tilankäytön perustelut	7
	Pohjapiirustukset	8-10
	Julkisivu ja leikkaus	11
5.	HANKKEEN SIJAINTI	12
	Asemapiirustus	13
6.	RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS	14
6.1	Selvitys asemakaavasta	14
6.2	Kunnallistekniikka	14
6.3	Perustamisolosuhteet	14
6.4	Rakennuslupa-asiat	14
7.	LAATUTASO	15
7.1	Toiminnallinen laatutaso	15
7.2	Tekninen laatutaso	15
	Rakennesuunnittelu	15
	LVI-suunnittelu	16
	Lämmitysjärjestelmät	16
	Sähkösuunnittelu	17
8.	KUSTANNUKSET	18
9.	AIKATAULU	19
10.	RAHOITUSSUUNNITELMA	19
11.	KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ	19
12.	TOTEUTUS JA YLLÄPITOVASTUUT	19
13.	TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA	19
	Liitteet:	20
	Työryhmä	20

Hankesuunnitelman erilliset liitteet:
Rakennustapaselostus
LVI-selostus
Sähköselostus
Piirustukset 1:100

0 TIEDOT HANKKEESTA

Hankkeen nimi	Riistavuoren vanhustenkeskus ravintolan ja keittiön laajennus
Osoite	Isonnevantie 28, 00320 Helsinki
Suunnitteluryhmä	käyttäjä, rakennuttaja, konsultit, ks liite 1

1. YHTEENVETO JA PÄÄTÖSEHDOTUS

Riistavuoren vanhustenkeskus sijaitsee Etelä-Haagassa Riistavuorenpuiston vieressä. Vanhustenkeskuksessa on 88 vanhusten asuntoa, 16-paikkainen päivätoimintayksikkö ja 85-paikkainen entinen vanhainkoti, nykyisin ryhmäkoti. Alkuperäinen rakennusvuosi on 1965.

Koko rakennusryhmä on peruskorjattu ja sisätilat rakennettu käytännöllisesti katsoen uudestaan vuosina 1998–2001.

Nykyinen ravintola on suunniteltu 50 ruokailijalle. Tarve on laajentaa tilat vähintään 200 asiakkaalle, johon sisältyy ruokailun lisäksi yhteisöllinen oleskelu ja toiminta. Laajennettuun ruokasaliin mahtuu samanaikaisesti n. 120 aterioijaa.

Tämä hanke sisältää ravintolan ja keittiön laajentamisen. Ravintolaa laajennetaan uudella rakennussiivellä eteläsivulle, pihan puolelle. Keittiötä laajennetaan ja tiloja muutetaan rakennuksen sisällä.

Laajuus (laajennus):

Bruttoala yht.	240,5 brm ²
	ravintolasalin laajennus 176 brm ² ,
	parvekkeen muuttaminen lämpimäksi tilaksi 27,5 brm ² ,
	ilmavaihtokonehuone 37 brm ²
Tilavuus	938 m ³
Kerrosala	213 kem ²
Hyötyala	199 hym ²

Laajuus (muutos):
Muutoksia osalla 492 brm²

Kustannukset 1 500 000 € (alv 0 %), 1 800 000 (alv 22 %)

2 TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT

2.1 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Riistavuoren vanhustenkeskuksen ravintolan käyttö on lisääntynyt ennakoitua enemmän. Palvelukeskuksen toiminnan monipuolistuessa ravintolan käyttö tulee edelleen lisääntymään. Keittiöön tehdään toiminnan laajenemisen edellyttämiä muutoksia.

Vanhustenkeskuksessa on 88 vanhusten asuntoa, 16 -paikkainen päivätoimintayksikkö (viikonloppuisin 9-paikkainen), 15 + 2 -paikkainen lyhytaikaishoidon yksikkö ja 85 -paikkainen entinen vanhainkoti, nykyisin ryhmäkoti sekä palvelukeskus.. Palvelukeskuksen tiloja käyttävät talon asukkaiden, asiakkaiden ja henkilökunnan lisäksi ulkopuoliset toimijat sekä vapaaehtoiset. Palvelukeskukseen on suunniteltu uutta toimintaa osana vanhustenkeskus- ja hyvinvointikeskushanketta, mikä tulee lisäämään asiakas- ja henkilökunnan määrää ja siten myös ruokasalin sekä työ- ja ryhmätilojen tarvetta.

Palvelukeskuksen 50 lounasruokailijalle suunnitellussa ruokasalissa aterioiden nykyisin päivittäin n. 160 aterioitsijaa. Tulevaisuudessa ruokasalin lounaskävijämäärän ennustetaan lisääntyvän vähintään 200 ruokailijaan. Ruokasalin linjasto on liian pieni nykyiselle ruokailijamäärälle.

Keittiöstä lähtee yhteensä noin 600 ateriala ja 255 väli-/iltapalaa päivässä. Ruokasalin lisääntyneen kävijämäärän vuoksi keittiössä on suurin tilantarve pakaste- ja varastotiloissa sekä työpöytätilassa, jotta kylmä- ja lämminkeittiötoiminnot sekä leivonta voidaan eriyttää. Työnjohdon huoneeseen tarvitaan myös lisätilaa laitteiston lisääntymisen vuoksi.

Käyttäjä on joutunut ostamaan ylimääräisiä pakastelaitteita kellarin rullakko-/kuormalavavarastoon selvittääkseen päivittäisistä toiminnoista.

2.2 Vaihtoehtojen kuvaus

Ruokasalin laajennuksen kokoa rajaa rakennuksen nykyinen sijainti tontilla. Vanhuksien toimintaan tarvittavaa piha-aluetta on haluttu säilyttää. Etelä-Haagan Isonnevan alueen suunnitteilla olevaan asemakaavaan pyritään liittämään mahdollisuus vanhustenkeskuksen laajentamiseen. Sen yhteydessä voidaan suunnitella tarvittavia lisätiloja palvelukeskuksen laajenevaan toimintaa varten.

Vaihtoehtoisia massoitteluluonnoksia on tehty ja näistä on valittu jatkosuunnittelun pohjaksi kaupunkisuunnitteluviraston toivoma kaupunkikuvallisesti paras vaihtoehto.

Kaupunkikuvallisista syistä laajennus noudattelee olemassa olevan rakennuksen linjoja ja samasta syystä ilmanvaihtokonehuone on sijoitettu laajennusosan alle kellariin, jotta se ei olisi häiritsevää tekijä linjakkaassa rakennuksessa.

Ilmanvaihtokonehuoneen sijoituksesta on tutkittu vaihtoehtoja, sen sijoittamista nykyisiin kellarituloihin ja maan pinnalle laajennusosaan. Nykyisiin kellarituloihin konehuonetta ei saa mahtumaan tilojen mataluuden ja nykyisten LVIS-asennusten ahtauden vuoksi. Laajennukseen sitä ei voi sijoittaa julkisivusyistä ja siksi, ettei varsinainen laajennus pieneneisi.

3. TOIMINNAN KUVAUS

3.1 Toiminta nykyisin

Osa ryhmäkotien asukkaista, palvelutalon asukkaat, palvelukeskuksen asiakkaat sekä osa henkilökunnasta ruokailee ravintolassa päivittäin. Palvelutalon asukkaat nauttivat ravintolassa lounaan lisäksi myös aamiaisen ja päivällisen. Ruokasalissa aterioi nykyisin myös aikaisempaa suurempi osa talon palveluasuntojen ja ryhmäkotien asukkaista sekä lyhytaikaisjaksolla olevia asiakkaita ja muistisairaiden päivätoiminnan asiakkaita.

Ravintolaan liittyvä palvelukeskuksen kahvio toimii sosiokulttuurisena olohuoneena eli erilaisten keskusteluryhmien, taide-, myynti- ja muiden tapahtumien keskuspaikkana.

Palvelukeskuksen asiakkaat ovat helsinkiläisiä eläkeläisiä, asukkaiden omaisia, omaishoitajia, yksittäisiä ikäihmisiä tai erilaisia ikäihmisille palveluja tarjoavia toimijoita kuten eläkeläisjärjestöjä, työväenopisto, SPR jne. Palvelukeskuksen kävijämäärä oli vuonna 2008 172 000.

Palvelukeskustoimintaa kehitetään hyvinvointikeskuksen suuntaan, mikä merkitsee toiminnan monipuolistumista ja uusien ryhmien tuleamista mukaan toimintaan. Tällä hetkellä Riistavuorella kehitetään erityisesti vapaaehtoistoimintaa ja omaishoidon tuen ryhmätoimintaa, mikä lisää asiakkaita myös ruokasaliin.

Kirjasto palvelee talon asukkaita ja palvelukeskuksen asiakkaita. Kirjastolla on keskimäärin runsas 1000 lainausta kuukaudessa.

Riistavuoren keittiössä ja ruokasalissa toimitaan nykyisin tilan käytön suhteen ääri rajoilla. Ruokasalissa ruokailu-, tarjoilu- ja kulkutilat ovat riittämättömät. Ruokasalin käytön lisääntyttyä tarvitaan tilaa ateriointiin ja olohuone-tyyppiselle oleskelulle. Nykyinen ruokasalin linjasto ei riitä lisääntyneelle asiakasmäärälle.

Keittiössä varasto- ja työskentelytilat ovat riittämättömät. Tilaa tarvitaan mm. pakastehuoneelle, suuremmalle varastolle, leivonnalle / esivalmistukselle sekä työnjohdolle.

Henkilökunnan määrä lisääntyy vuosina 2008- 2010 noin 15 henkilöllä. Jo nykyisin voi olla kahdeksan työntekijää kirjaamassa asiakastietoja.

3.2 Toiminta hankkeen toteutumisen jälkeen

Ruokasali laajenee niin, että apuvälineitä käyttävien asiakkaiden on helppo liikkua itsenäisesti ja heillä on riittävästi tilaa ruokailuun ja oleskeluun. Tarjoilulinjastossa on enemmän tilaa lämpimälle ja kylmälle ruoalle. Tarjontaa on myös mahdollista monipuolistaa. Uuden linjaston valinnassa ja sijoituksessa huomioidaan apuvälineitä käyttävien esteettömyysvaatimukset.

Keittiön laajennukseen sijoitetaan vähiten tekniikkaa vaativat toiminnot. Keittiön laajennus on helpointa toteuttaa siirtämällä keittiön nykyiset sosiaalityilat vähäisellä käytöllä oleviin kerhotiloihin. Vapautuviin tiloihin sijoitetaan työnjohdon tilat.

Vanha työnjohdon tila otetaan lisävarastotilaksi ja siihen yhdistetään myös leivonta ja esivalmistus. Näin saadaan yhtenäisempi ja selkeämpi muun keittiön yhteydessä oleva tila. Tällä järjestelyllä vapautuu myös lämpimän keittiön alueelle lisätyöskentelytilaa. Pakastehuone sijoitetaan purettavan pienen kuivavaraston paikalle osittain taukuhuoneen puolelle, jolloin kaikki varastotilat sijaitsevat samassa kerroksessa ja ovat hygieenisinä.

Laajennukseen sisältyy työhuone kahdelle työntekijälle. Ruokasalin kabinettia voidaan käyttää tarvittaessa kokoustilana.

4. LAAJUUS JA TILAOHJELMA

4.1 Tilat nykyisin ja hankkeen toteutumisen jälkeen

Nykytilanne

Kerrosala 12142 kem²

Hankkeen toteutumisen jälkeen

Kerrosala 12355 kem²

Laajennuksen hyötyala yhteensä 192,5 hym²

Laajennuksen bruttoala yhteensä 240,5 brm²

Uudet huonetilat (laajennus) luettelona

Tila hum²

Työhuone 24,5

Ravintolan laajennus 143,0

Kerhuone/kabinetti 22,5

Hyötyala yhteensä 190,0

Sähkökomero 1,0

Ilmanvaihtokonehuone 33,5

Tekniset tilat yhteensä 34,5

Muutoksia alueella yhteensä

492 brm²

4.2 Tilankäytön ongelmat

Keittiö

Palvelutalossa tarjottavien aterioiden ja muun ruokapalvelun määrä on kasvanut huomattavasti. Vanhustenkeskuksen ravintolasta on tullut suosittu ruokailu- ja tapaamispaikka alueen ikäihmisille. Palvelukeskuksen asukaskunta tukeutuu myös yhä enenevässä määrin talon ateriapalveluihin. Jotta keittiö pystyisi vastaamaan kasvavaan tarpeeseen, se tarvitsee lisätilaa.

Ravintola

Ravintolan koko on osoittautunut liian pieneksi suhteessa aterioitsijoiden kasvavaan määrään.

Työ/toimistotilat:

Laajeneva toiminta tarvitsee myös lisää henkilökunnan työtiloja.

4.3 Tilankäytön ratkaisu

Keittiötä laajennetaan rakennuksen sisällä nykyisen keittiön takana monitoimitilan yhteydessä olevaan tupakeittiötilaan. Kyseisiin tiloihin ei ole ollut esteetöntä käyntiä vaan kulku on tapahtunut keittiön takana olevan porrashuoneen kautta toiseen kerrokseen.

Nykyinen keittiöhenkilökunnan sosiaalitila muutetaan työnjohdon tiloiksi, tupakeittiön ja työnjohdon tiloihin sijoitetaan uudet sosiaalilat sekä keittiötilan laajennus, varasto ja leivontatila.

Ravintolan laajentaminen riittävällä pinta-alalla rakennuksen sisällä on mahdollista, jollei samalla luovuta palvelukeskuksen vakiintuneista ja suosituista toiminnoista.

Ravintolaa kasvatetaan uudisosalla nykyisen ravintolasalin jatkeeksi. Suositut ulkoterassit rakennetaan uudelleen kiertämään ravintolasalia. Toinen uusista työhuoneista toteutetaan muuttamalla ravintolan takana oleva lasitettu parveke sisätilaksi. Toinen työhuone erotetaan väliseinällä nykyisestä kirjastotilasta.

Kirjasto avataan uuteen ravintolasaliin lasitaittoseinällä. Tämä mahdollistaa kirjaston toimimisen ”olohuonemaisesti” osana salin oleskelutiloja.

Ilmanvaihtokonehuone toteutetaan uudisosan alle, ja tarvittavat raittiin ilman ja jäteilman kanavat kuljetetaan maanalaisina piha-alueelle.

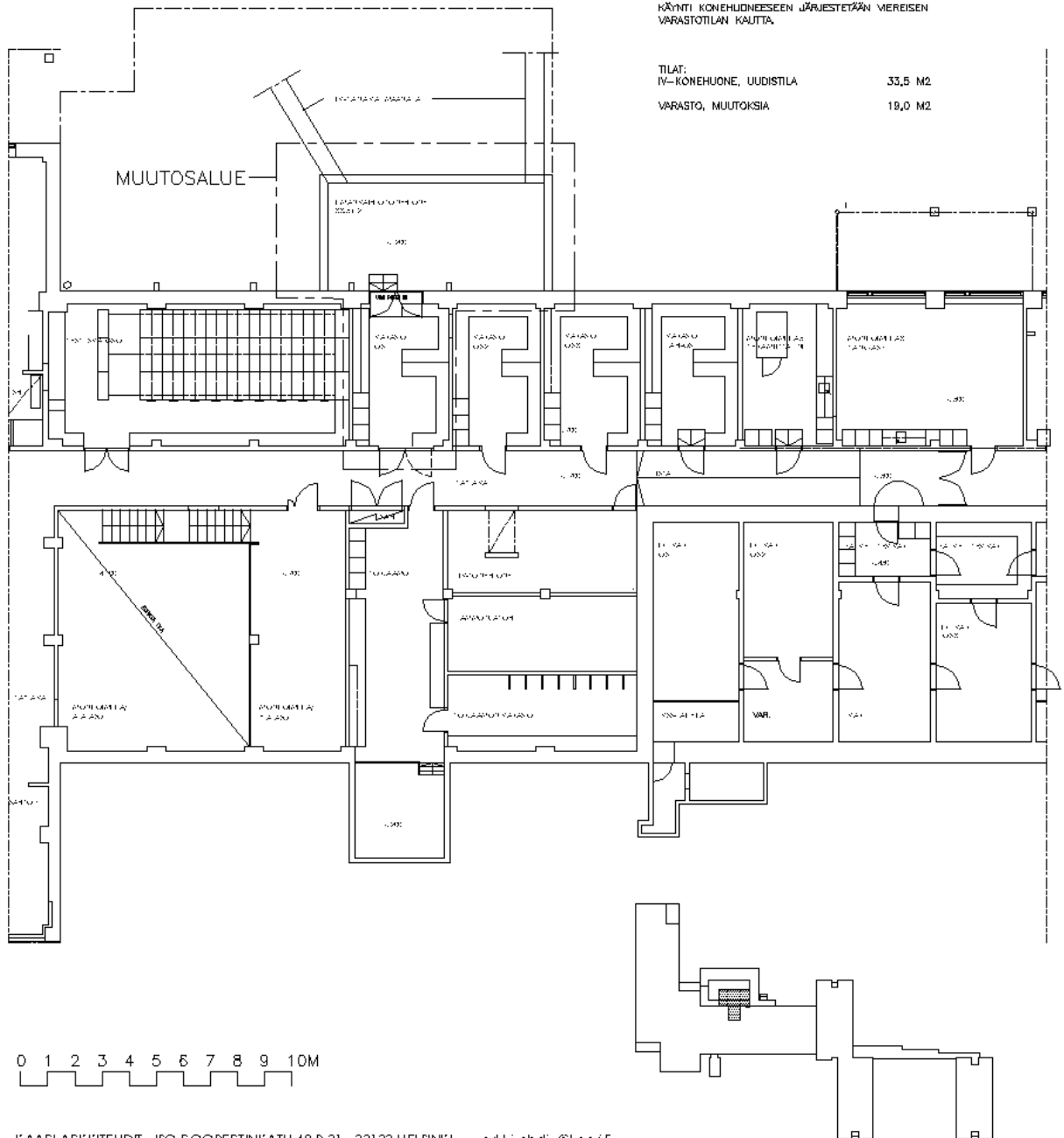
RIISTAVUOREN PALVELUKESKUS RAVINTOLAN JA KEITTIÖN LAAJENNUS

IV-KONEHUONE KELLARIKERROKSESSA LAAJENNUSOSANA

ILMANVAIHTOKONEHUONE RAKENNETAAN LAAJENNETTAVAN RAVINTOLAN ALLE. KONEHUONEEN JA SIITÄ LÄHTEEN ULKO- JA JÄRTEILMAKANAVIEN RAKENTAMISESSA JOUDUTAAN LOUHIHMAAN KALLIOTA.

KÄYNTI KONEHUONEESEEN JÄRJESTETÄÄN VIEREISEN VARASTOTILAN KAUTTA.

TILAT:
IV-KONEHUONE, UUDISTILA 33,5 M2
VARASTO, MUUTOKSIA 19,0 M2



RIISTAVUOREN PALVELUKESKUS RAVINTOLAN JA KEITTIÖN LAAJENNUS

RAVINTOLAN JA TERRASSIN LAAJENNUKSEN POHJAPIIRUSTUS

NYKYISET TERRASSIT JA LUISKAT PURETAAN.

KELLARIN TASOLLE RAVINTOLAN LAAJENNUKSEN ALLE RAKENNETAAN ILMASTOINTIKONEHUONE JA SIITÄ PIHA-ALUEELLE JOHTAVAT LKOILMA JA JÄTELMÄKANAVAT.

RAVINTOLAA LAAJENNETAAN NYKYISTEN TERRASSIEN ALUEelta PIHALLE PÄIN JA RAVINTOLAN LAAJENNUSTA RAKENNETAAN KIERTÄMÄN UUSI TERRASSI LUISKINEEN.

LAAJENNUSOSA LIITETÄÄN OLEMASSA OLEVAAN RAVINTOLASALIIN PURKAMALLA NYKYISTÄ ULKOSEINÄÄ, KIRJASTON KOHDALLA ULKOSEINÄ KORVATAAN LASISELLÄ SIIRTOSEINÄLLÄ.

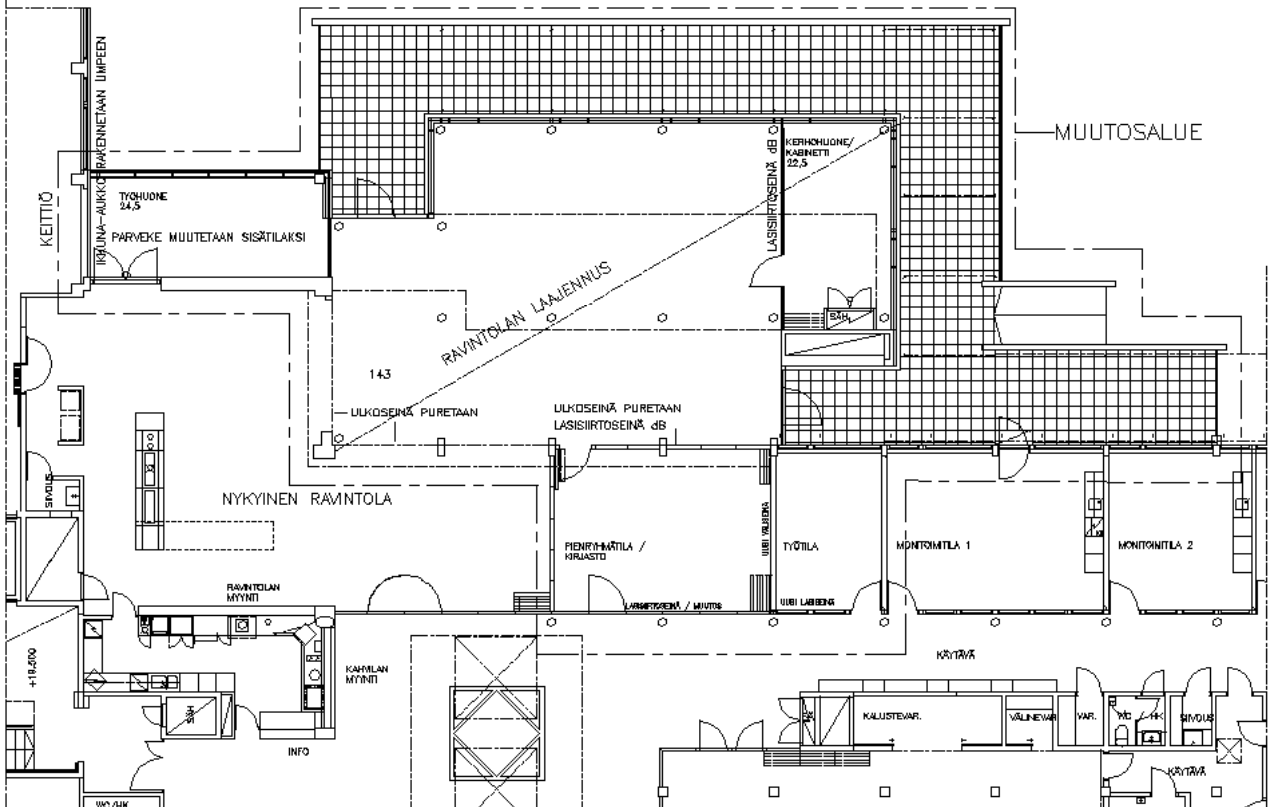
RAVINTOLASALIN PERÄLLE RAKENNETAAN LASISIIRTOSEINÄLLÄ EROTETTAVISSA OLEVA KABINETTITILA.

MUUTOKSESSA MUODOSTETAAN KAKSI UUTTA TYÖ/TOIMISTOTILAA. TOINEN TOTEUTETAAN MUUTTAMALLA LASITETTU PARVEKE SISÄTILAKSI, TOINEN EROTETAAN NYKYISESTÄ KIRJASTOTILASTA UUDELLA VÄLISEINÄLLÄ. KIRJASTO TULEE OSITTAIN KÄYTTÄMÄN RAVINTOLAN TILOJA.

UUTTA TILAA:

RAVINTOLAN LAAJENNUS	143,0 M ²
KABINETTI	22,5 M ²
TYÖHUONE PARVEKKEELLA	24,5 M ²
YHTEENSÄ	190,0 M ²

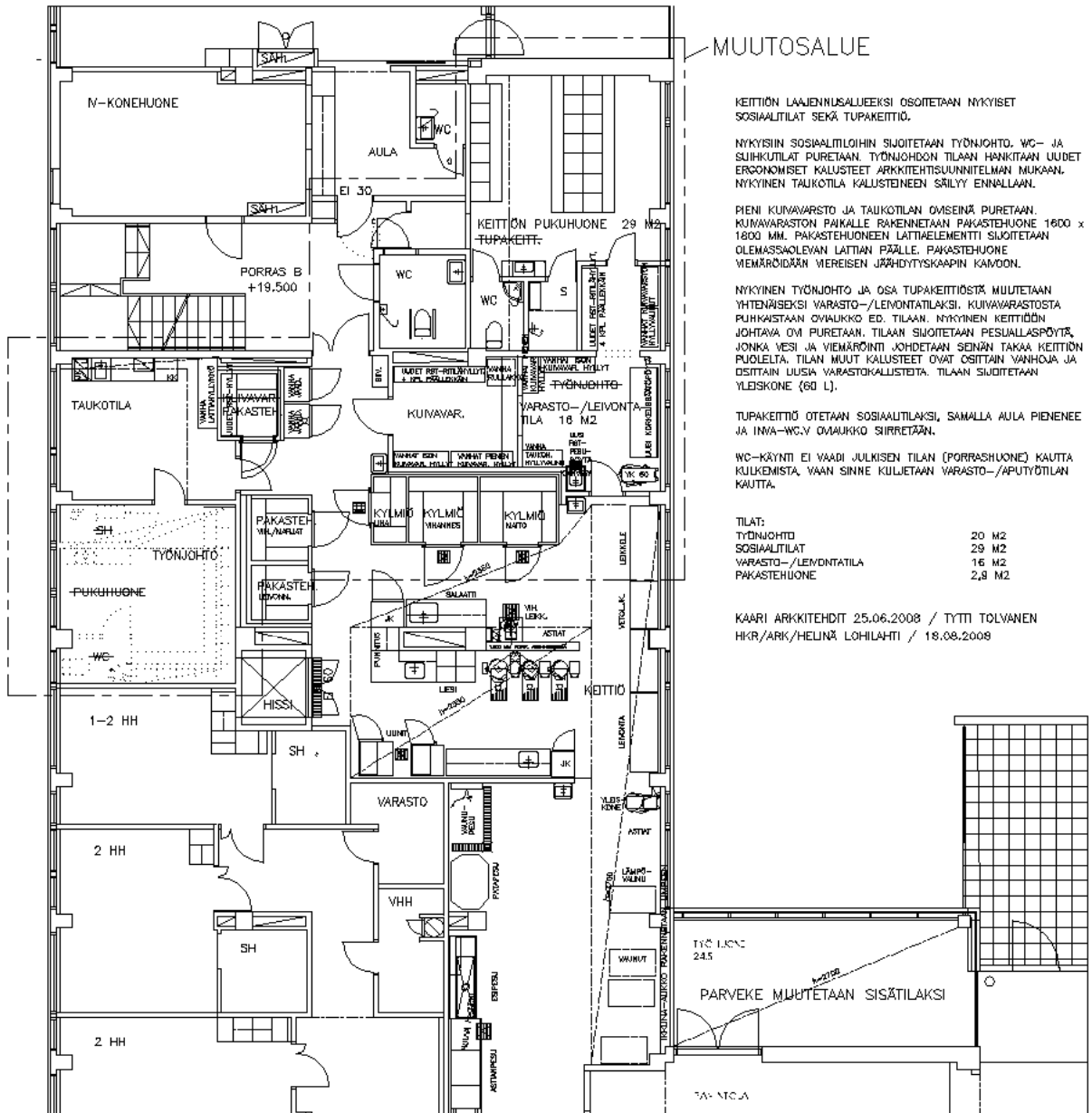
MUUTOSALUE	58,0 M ²
------------	---------------------



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10M

RIISTAVUOREN PALVELUKESKUS RAVINTOLAN JA KEITTIÖN LAAJENNUS

KEITTIÖN LAAJENNUKSEN POHJAPIIRUSTUS



MUUTOSALUE

KEITTIÖN LAAJENNUKSEKSI OSOITETAAN NYKYISET SOSIAALITILAT SEKÄ TUPAKEITTIÖ.

NYKYISIIN SOSIAALITILOIHIN SIIJOITETAAN TYÖNJOHTO, WC- JA SUIHKUTILAT PURETAAN. TYÖNJOHDON TILAAN HANKItaan UUEt ERKONOMISET KALUSTEET ARKKITEHTISUUNNITELMAN MUKAAN. NYKYINEN TAIKOTILA KALUSTEITENEN SÄILYY ENNALLAAN.

PIENI KUNAVARSTO JA TAIKOTILAN OVAISEINÄ PURETAAN. KUNAVARASTON PAIKALLE RAKENNETAAN PAKASTEHUONE 1600 x 1800 MM. PAKASTEHUONEEN LATTIAELEMENTIT SIIJOITETAAN OLEMASSAOLEVAN LATTIAN PÄÄLLE. PAKASTEHUONE VIEMÄRÖIDÄÄN MERIEISEN JÄÄHDYTYSKAAPIN KAIVOON.

NYKYINEN TYÖNJOHTO JA OSA TUPAKEITTIÖSTÄ MUUTETAAN YHTENÄISEKSI VARASTO-/LEIVONTATILAKSI. KUNAVARASTOSTA PUHKAISTAAN OVAUKKO ED. TILAAN. NYKYINEN KEITTIÖN JOHTAVA OVI PURETAAN. TILAAN SIIJOITETAAN PESUALLASPÖYTÄ, JONKA VESI JA VIEMÄRÖINTI JOHDETAAN SENÄN TAKAA KEITTIÖN PUOLELTA. TILAN MUUT KALUSTEET OVAT OSITTAIN VANHOJA JA OSITTAIN UUSIA VARASTOKALUSTEITA. TILAAN SIIJOITETAAN YLEISKONE (60 L).

TUPAKEITTIÖ OTETAAN SOSIAALITILAKSI, SAMALLA AULA PIENENEÄ JA IINA-WC:Y OVAUKKO SIIRRETÄÄN.

WC-KÄYNTI EI VAADI JULKISEN TILAN (PÖRRASHUONE) KAUTTA KULKEMISTA, VAAN SINNE KULJETAAN VARASTO-/APUTYÖTILAN KAUTTA.

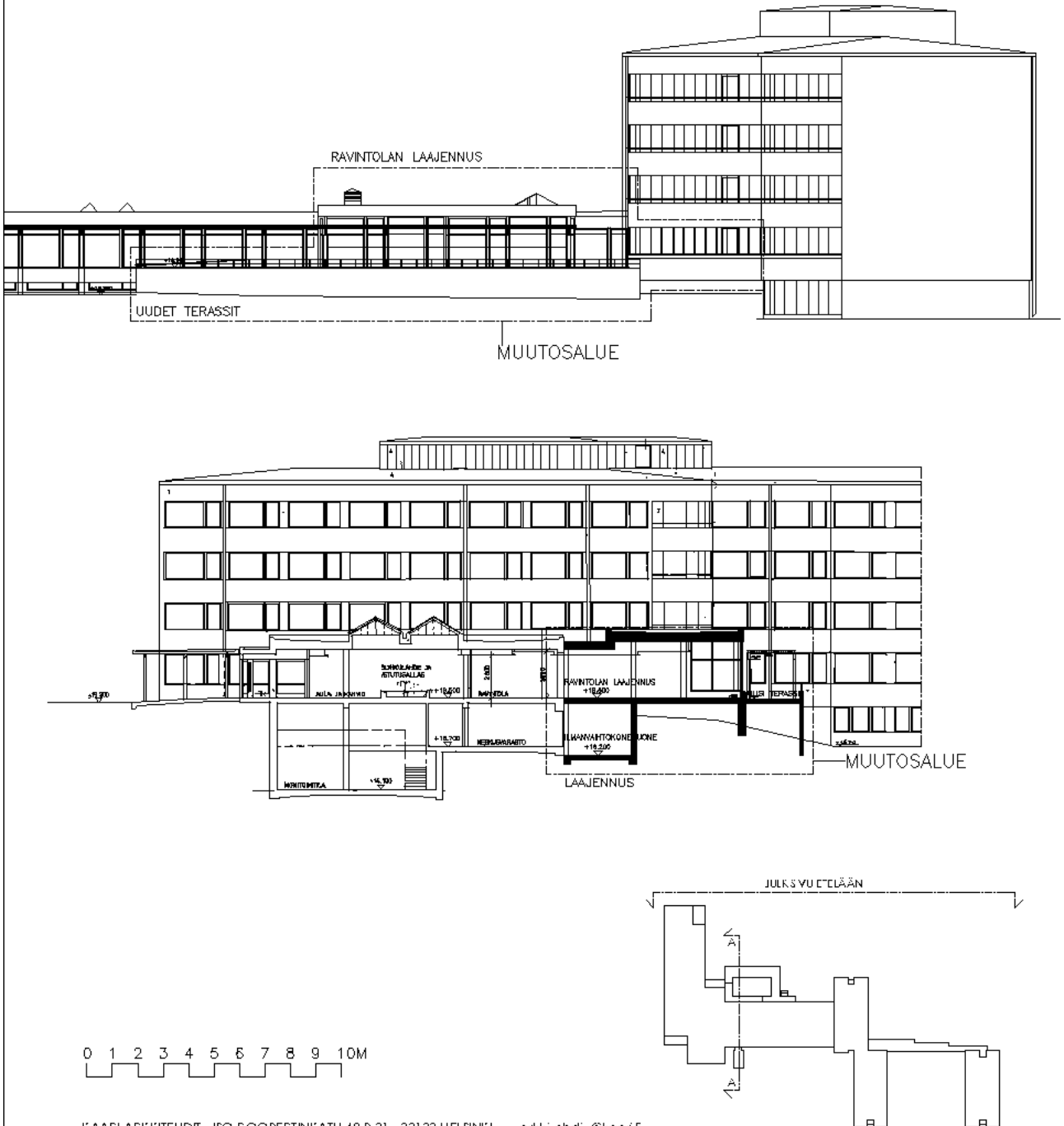
TILAT:	
TYÖNJOHTO	20 M ²
SOSIAALITILAT	29 M ²
VARASTO-/LEIVONTATILA	16 M ²
PAKASTEHUONE	2,8 M ²

KAARI ARKKITEHDIT 25.06.2008 / TYTTI TOLVANEN
HKR/ARK/HEIJUNÄ LOHILAHTI / 18.08.2008

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10M

RIISTAVUOREN PALVELUKESKUS RAVINTOLAN JA KEITTIÖN LAAJENNUS

JULKISIVU ETELÄÄN JA LEIKKAUS A-A

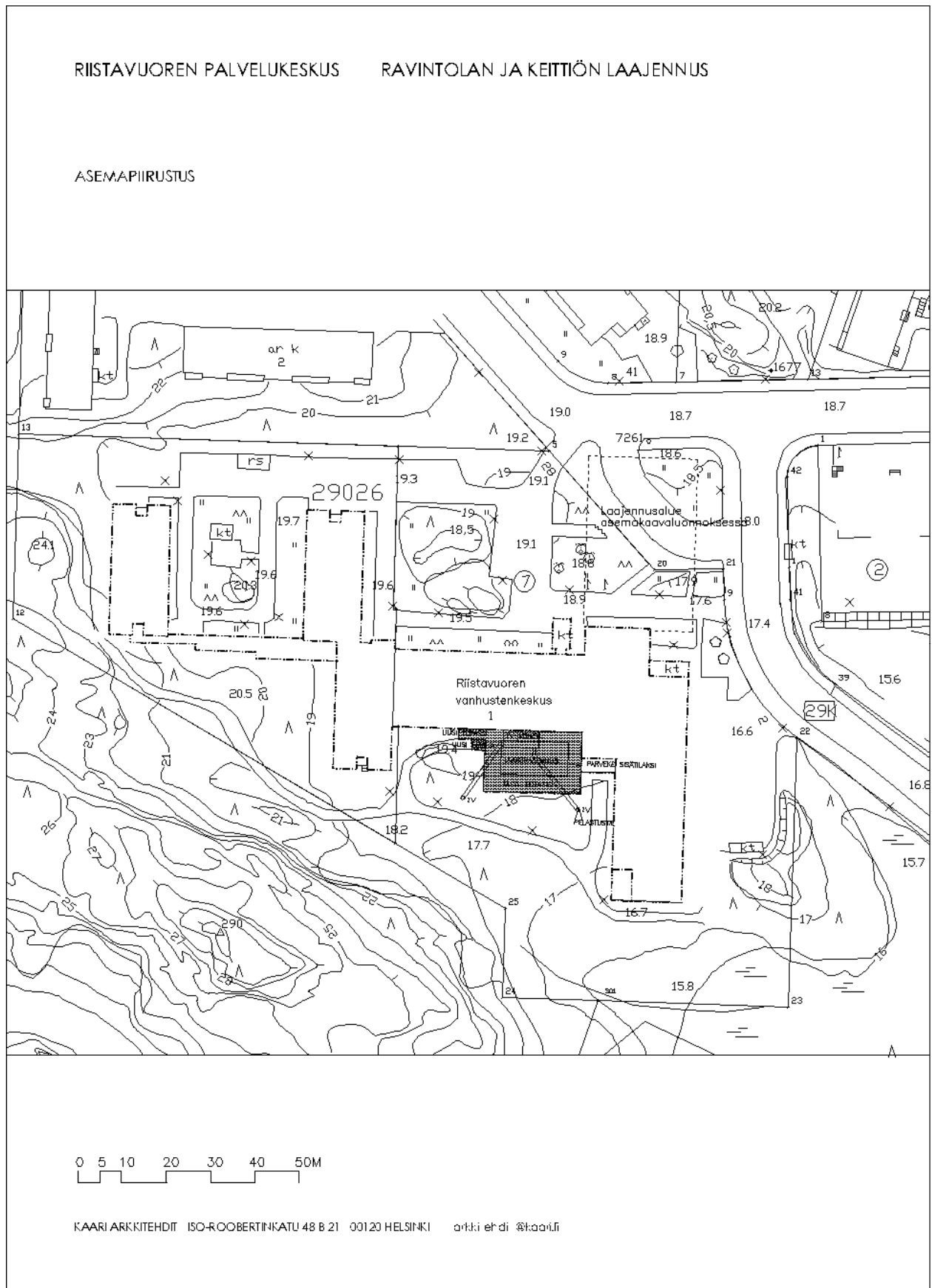


5. HANKKEEN SIJAINTI



Riistavuoren vanhustenkeskus sijaitsee Isonnevantien varressa Etelä-Haagassa Riistavuorenpuiston vieressä.

5.1 Asemapiirustus



6. RAKENNUSPAIKKA JA RAKENTAMISKELPOISUUS

6.1 Selvitys asemakaavasta

Tontilla on voimassa oleva asemakaava, johon ollaan tekemässä muutosta. Lisärakentaminen on nykyisen kaavan mukaista. Laajennus mahtuu rakennusalalle ja lisäkerrosala mahtuu rakennusoikeuteen.

Alue on rakennuskiellossa uuden kaavan laatimista varten. Keittiön ja ilmanvaihtokonehuoneen muutokset eivät muuta rakennuksen ulkonäköä. Ravintolan laajennus sijoittuu vanhuksenkeskuksen vastakkaiselle puolelle kuin asemakaavaluonnoksessa esitetty uudisrakentaminen, eikä täten häiritse kaavoitusta. Ravintolan laajennusosa on sisällytetty viimeisimpään kaavaluonnokseen.

6.2 Kunnallistekniikka

Rakennus on liitetty alueen kunnallistekniseen verkostoon.

Kiinteistö on liitetty Helsingin Veden vesi ja viemäriverkostoon sekä Helsingin Energian kaukolämpöverkostoon ja sähköverkostoon.

6.3 Perustamisolosuhteet

Nykyinen rakennus on perustettu kallionvaraisesti. Nyt tehtävä laajennus perustetaan kallion varaan. Louhinta tehdään > 300 mm ylisyväksi siten, että perustusten alle saadaan tiivistettyä vähintään 300 mm paksu murskearina.

Louhintaa suoritetaan laajennuksen kellaritilojen (ilmanvaihtokonehuone) vaatimassa laajuudessa. Lisäksi louhintaa suoritetaan kallion/maan sisään rakennettavien ilmanvaihtokanavien (kahteen eri suuntaan) vaatimassa laajuudessa sekä louhitaan pintakalliota muun rakentamisen edellyttämässä laajuudessa. Ilmavaihtokanavat ovat pyöreitä noin fii 630 mm tiivisteellisiä rumpuputkia.

6.4 Rakennuslupa-asiat

Koska lisärakentaminen on nykyisen kaavan mukaista sekä myös tekeillä olevan kaavamuutoksen mukaista, laajennus mahtuu rakennusalalle ja lisäkerrosala mahtuu rakennusoikeuteen, rakennusvalvonnan kanta on myönteinen. Alue on rakennuskiellossa uuden kaavan laatimista varten. Haetaan poikkeusta rakennuskiellosta. Muita poikkeamia hankkeessa ei ole.

Erillistä poikkeuslupaa ei hankkeelle tarvita. Tarvitaan kaavan laatijan ja hänen esimiehensä hyväksyminen, niin poikkeaminen rakennuskiellosta voidaan myöntää rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

7. LAATUTASO

7.1 Toiminnallinen laatutaso

Ravintolassa ruokailee palvelukeskusasiakkaiden ja henkilökunnan lisäksi suuri osa talon palveluasuntojen ja ryhmäkotien asukkaista.

Ravintolaan liittyy myös kirjasto ja aulassa oleva kahvio, jotka yhdessä muodostavat sosiaalisen kanssakäynnin mahdollistavan kokonaisuuden.

Tavoitteena on täysin esteetön ja helposti hahmotettava toimintaympäristö. Tilojen suunnittelussa otetaan huomioon ergonomiset kysymykset ja erilaisten apuvälineiden käytön mahdollisuus.

Sisäilmastollisena tavoitteena on luoda vedottomat ja liialta auringon säteilylämmöltä suojatut tilat.

7.2 Tekninen laatutaso

Esteettömyyden vuoksi tiloissa ei ole kynnyksiä tai tasoeroja, lukuun ottamatta ulko-ovien enintään 20 mm korkeita kynnyksiä (tasoero lattian ja terassin pinnan välillä).

Lasijulkisivujen hyvään lämmöneristykseen ja auringonsuojaukseen kiinnitetään erityistä huomiota. Tähän päästään korkealuokkaisilla julkisivurakenteen profiileilla ja lasitusratkaisuilla sekä ulkopuolisilla auringonsuojarituloilla.

Rakennesuunnittelu

Laajennuksen rakenteet ovat pääosin teräsbetonia. Kellarin (iv-konehuone) rakenteet paikallavalettua teräsbetonia. Laajennuksen kantavat pystyrakenteet ovat pyöreitä, teräksisiä liittopilareita. Yläpohjan kantavana vaakarakenteena toimivat ontelolaatat, jotka tukeutuvat teräksisiin liittorakennepalkkeihin (Delta-palkit).

Laajennuksen runkorakenteiden palonkestoajaluokka on R60 (P1).

Uusien vaipparakenteiden u-arvot on määritelty nyt voimassa olevien Suomen rakentamismääräys-kokoelman osan C3 Rakennusten lämmöneristys määräysten mukaan.

Laajennus ja nykyinen rakennus erotetaan toisistaan rakenneteknisellä liikuntasaumalla.

Laajennus salaojitetaan ja liitetään nykyiseen verkostoon.

Nykyinen kylmä parveke muutetaan lämpimäksi tilaksi rakentamalla nykyisten kylmien betonirakenteiden sisäpuolelle uudet vaipparakenteet. Lattiasta puretaan nykyisiä pintarakennekerroksia siten että uudet rakennekerrokset ja lattialämmitys pystytään rakentamaan.

Pergola ja piharakenteet tehdään arkkitehtisuunnitelmien osoittamassa laajuudessa. Perustukset teräsbetonia. Runkorakenteet kuumasinkittyä, maalattua terästä. Nykyiset pergola ja piharakenteet puretaan ja rakenteet pyritään hyödyntämään uudelleen uusissa rakenteissa.

LVI-suunnittelu

Lämmitysjärjestelmät

Ravintolalaajennus varustetaan tilakohtaisilla lämmityspattereilla, muoviset jakojohdot suojaputkissa lattiassa. Käytöstä poistuvat patterit puretaan. Ravintolan uudelle ilmanvaihtokoneelle rakennetaan uudet LIV lämmitysjohdot, kiertovesipumpulle tehdään tarvittavat muutostoimenpiteet. Keittiön tilamuutoksista johtuen tehdään tarvittavat patterimuutokset.

Vesi- ja viemärijärjestelmät

Uudet kattosadevesikaivot varustetaan sähkölämmityksellä. Sadevesiviemärit johdetaan kellariin uuden IV-konehuoneen kautta ja liitetään lattiassa olevaan nykyiseen sadevesiviemäriin.

Uusi IV-konehuone varustetaan vesipisteellä ja lattiakaivojätevesipumpulla joka johdetaan kellarin lattiassa olevaan nykyiseen jätevesiviemäriin.

Keittiön uuden pukuhuoneen yhteyteen rakennetaan uusi WC ja suihkutila sekä leivontatilaan uusi vesipiste. Toimenpiteillä on vaikutukset myös kellarikerroksen vesi ja viemärijohtoihin.

Ilmanvaihtojärjestelmät

Uusi tuloilmanvaihtokone käsittää ulkoilmapellin, suodatuksen, äänenvaimentimen, pyörivä lämmöntalteenotto, lämmityksen, jäähdytyksen (vähintään varauksena), puhaltimen ja äänenvaimentimen. Poistoilmanvaihtokone käsittää, suodatuksen, äänenvaimennin, pyörivä lämmöntalteenotto, puhaltimen, äänenvaimentimen ja jäteilmapellin. Uudet toimisto-, ravintola- ja kabinettilat varustetaan tilakohtaisilla ilmamääräsäätimillä jotka ohjataan käyttökuormituksen (CO₂), tai sisälämpötilan mukaan. Ilmanjakotapa sekoittava, ja kanavat alakattorakenteissa. Yhteys uuteen IV-konehuoneeseen järjestetään uudella IV-kuilulla. Ulko- ja jäteilma-aukot sijoitetaan tontille laajennuksen viereen viheralueelle.

Keittiö alueella tehdään muutokseen liittyviä ilmanvaihto ja kanavamuu-
toita.

Kylmätekniset järjestelmät

Uuteen IV-konehuoneeseen rakennetaan kylmävesiasema n.30kW. Ilmalauhdutin asennetaan laajennuksen vesikatolle. Kylmävesiasema palvelee uuden ilmanvaihdon jäähdytystä.

Uusi pakastehuone varustetaan höyrystimellä ja erillisellä kylmäkoneella joka sijoitetaan kellariin nykyiseen keittiökylmäkonehuoneeseen.

Rakennusautomaatiojärjestelmät

Uudelle IV-koneelle ja oheislaitteille sekä kylmäasemalle rakennetaan uusi valvonnan alakeskus uuteen IV-konehuoneeseen joka liitetään olemassa olevaan kiinteistövalvomoon.

Nykyisenä valvontajärjestelmänä toimii lon laitteita Lox 088 sekä Citect 4.0. Valvomolaitteiden ja -ohjelmistojen päivitys.

Sähkösuunnittelu

Sähköasennukset toteutetaan standardin SFS 6000/2007 mukaisesti.

Keittiössä, ravintolassa ja piha-alueella nykyisiä sähköasennuksia puretaan muutostöiden edellyttämässä laajuudessa.

Laajennusosan kabinettitilaan varataan ryhmäkeskustila (n. 1500x600mm) uusia ryhmäkeskuksia varten.

Keittiön nykyiset sähkötilat säilyvät nykyisellään.

Laajennusosa varustetaan uusilla valaistus- ja pistorasiajakelun sekä atk-jakelun ryhmäkeskuksilla, jotka liitetään rakennuksen nykyiseen jakeluverkkoon.

Keittiötilojen uudet ryhmäjohdot liitetään nykyisiin ryhmäkeskuksiin.

Kellarin IV-konehuoneeseen asennetaan uusi ryhmäkeskus ja sille nousujohto pääkeskuksesta.

Toimistotilaksi muutettavan parvekkeen lattia varustetaan sähköisellä lattialämmityksellä.

Sadevesikattokaivot ja tarvittavat syöksytorvet sekä ilmanvaihdon tulo- ja poistoilmakammiot varustetaan sulanapitolämmityksellä.

Tilojen valaistus toteutetaan PL-lampuilla ja loisteputkilla varustetuilla valaisimilla. Ulkoalueen valaistusta muutetaan siirtämällä nykyisiä valaisimia.

Laajennusosalle asennetaan LVI-laitteiden vaatimat ryhmäjohdot ja säätö- ja valvontakaapeloinnit.

Rakennuksen nykyisiin tele- ja turvajärjestelmiin tehdään tilamuutosten edellyttämät muutokset ja pistelisäykset. Laajennusosa liitetään järjestelmien nykyisiin keskusyksiköihin.

8. KUSTANNUKSET

HELSINGIN KAUPUNKI
RAKENNUSVIRASTO
HKR-Rakennuttaja

KUSTANNUSARVIO
Hankesuunnitelma

riistavuoren ravintola ja keittio 2 2009.XLS

RIISTAVUOREN PALVELUKESKUS
Ravintolan ja keittiön laajennus

9.3.2009

Hankennumero: Projektinjohtaja: Tilakeskus / K. Pehkonen
Hallintokunta: Tilakeskus / Sosv Pääsuunnittelija: Kaari Arkkitehdit
Kortteli/osoite:
BRM2: 492 Suunnitelmien päiväys: 26.01.2009
RM3: Laajennus: E. Kaskela

Indeksit:	Kausi	RI	THI
Hankesuunnitelma:	12/2008	127,0	152,3

	ALV 0 % €	€/brm2	ALV 22 % €	€/brm2
Rakennustekniset työt	923 000	1 876	1 126 060	2 289
LVI-tekniset työt	234 000	476	285 480	580
Sähkötekniset työt	108 000	220	131 760	268
	1 265 000	2 571	1 543 300	3 137
Taidehankinnat		0	0	0
	1 265 000	2 571	1 543 300	3 137
Rakennuttajan kustannukset	202 300	411	246 806	502
Tilakeskuksen kustannukset	12 700	26	12 700	26
Matalaenergiarakentaminen	0	0	0	0
YHTEENSÄ €	1 500 000	3 049	1 800 000	3 664

23.3.2009

pvm

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Toimistopäällikkö

Jakelu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Rakennustyön kustannukset

Rakennusviraston laatiman kustannusennusteen mukaan rakentamiskustannukset tulevat olemaan yhteensä arvonlisäverottomana 1 500 000 euroa eli arvonlisäverollisena 1 800 000 euroa kustannustasossa 12/2008 RI 127,0; THI 152,3.

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.

9. AIKATAULU

Hankkeen rakennustöiden on suunniteltu käynnistyvän marraskuussa 2009 ja valmistuvan heinäkuussa 2010.

10. RAHOITUSSUUNNITELMA

Hanke rahoitetaan kiinteistöviraston tilakeskukselle osoitetulla investointimäärärahalla.

Hanke sisältyy vuosien 2009-2014 talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaan, jossa sille on ehdotettu määräraha vuosina 2009-2010 toteutettavana hankkeena.

11. KÄYTTÖTALOUS JA HENKILÖSTÖ

Vuokra

Kiinteistöviraston tilakeskuksen tilapalvelun laskelman mukaan hankkeen vuokra tulee olemaan 21,61 euroa/m²/kk, josta pääomavuokran osuus on 18,66 euroa/m²/kk ja ylläpitovuokra 2,95 euroa/m²/kk. Joten hankkeen vuokrakustannukset ovat kuukaudessa 7931 euroa.

Toiminnan käynnistämiskustannukset:

Hankkeesta ei aiheudu erillisiä kustannuksia.

12. TOTEUTUS JA YLLÄPITOVASTUUT

Hankkeen toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa kiinteistöviraston tilakeskus.

13. TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA

Keittiön muutostöiden aikana ravintolan toimintaa muutetaan niin, että ateriat tuodaan talon ulkopuolelta. Astioiden pesu voidaan hoitaa keittiötiloissa myös remontin ajan.

Muuta toimintaa kuten kirjastopalveluita supistetaan tilapäisesti muutostöiden ajaksi.

Liitteet:

Työryhmä

Hankesuunnitelman erilliset liitteet:

Rakennustapaselostus

LVI-selostus

Sähköselostus

Hankesuunnitelman piirustukset 1 :100

LIITE 1

RIISTAVUOREN VANHUSTENKESKUS RAVINTOLAN JA KEITTIÖN LAAJENNUS

TYÖRYHMÄ

TILAAJA

Helsingin kaupungin kiinteistövirasto

Tilakeskus

PL 2213, Sörnäistenkatu 1, 3.krs, 00099 Helsingin kaupunki

Fax: 09-310 43 264

Projektia hoitaa

Kari Pehkonen

Puh. 09-310 31813, Sähköposti: kari.pehkonen@hel.fi

Sähkövalvoja

Ari Salminen

Puh. 09-310 43548, Sähköposti: kari.pehkonen@hel.fi

LVI-valvoja

Arto Uimonen

Puh. 09-310 8674, Sähköposti: arto.uimomen@hel.fi

Isännöitsijä

Jari Tuominen

Puh. 09 310 47740, Sähköposti: jari.tuominen@hel.fi

KÄYTTÄJÄT

Helsingin kaupungin sosiaalivirasto, Tilapalvelut

Hämeentie 31, 00500 Helsinki

PL 7060, 00099 Helsingin kaupunki

Eeva Verho

Puh. 09-310 43756, Fax. 09-310 43751, Sähköposti: eeva.verho@hel.fi

Helsingin kaupungin sosiaalivirasto

Riistavuoren vanhustenkeskus

Isonnevantie 28, 00320 Helsinki

PL 8580, 00099 Helsingin kaupunki

Marja-Leena Hinttala

Puh. 09 310 49201, Fax: 09 310 49248 , Sähköposti: marjaleena.hinttala@hel.fi

Tuija Dahlberg

puh. 09 310 49229, Sähköposti: tuija.dahlberg@hel.fi

Palmia / Catering-palvelut

Isonnevantie 28, 00320 Helsinki

PL 9520, 00099 Helsingin kaupunki

Kati Padron

Puh. 09 310 49243, Fax. 09 310 49218, kati.padron@palmia.fi

Eila Torenus

Puh. 040 334 5800, eila.torenus@palmia.fi

Kiinteistöhuolto

Kiinteistövirasto / Tilakeskus

Isonnevantie 28, 00320 Helsinki

PL 8580, 00099 Helsingin kaupunki

Seppo Karinen

Puh. 09 310 49240

SUUNNITTELIJAT

ARKKITEHTISUUNNITTELU

Kaari Arkkitehdit

Iso-Roobertinkatu 48 B 21, 00120 Helsinki

puh. 010 423 7870, Sähköposti: arkkitehdit@kaari.fi

Mika Heinonen Puh. 050 582 8597

Tytti Tolvanen Puh. 050 582 8598

RAKENNESUUNNITTELU

Insinööritoimisto Konstru Oy

Ahventie 4 B, 02170 Espoo

Markku Mäkinen

Puh. 09 4355 / 0400 444 557 Sähköposti: markku.makinen@konstru.fi

LVI-SUUNNITTELU

Insinööritoimisto Olof Granlund Oy

Malminkaari 21, PL 59, 00701 Helsinki

Tom Blommendahl

Puh. 010 759 2225 / 050 525 2811, tom.blommendahl@granlund.fi

SÄHKÖSUUNNITTELU

Insinööritoimisto Olof Granlund Oy

Malminkaari 21, PL 59, 00701 Helsinki

Kurt Holm

Puh. 010 759 8204, kurt.holm@granlund.fi

KEITTIÖSUUNNITTELU

Rakennusvirasto, Arkkitehtuoriosasto / YST

Kasarmikatu 21, 00130 Helsinki

PL 1530, 00099 Helsingin kaupunki

Helinä Lohilahti

Puh. 09 310 38468, Fax. 09 310 387 12, helina.lohilahti@hel.fi