

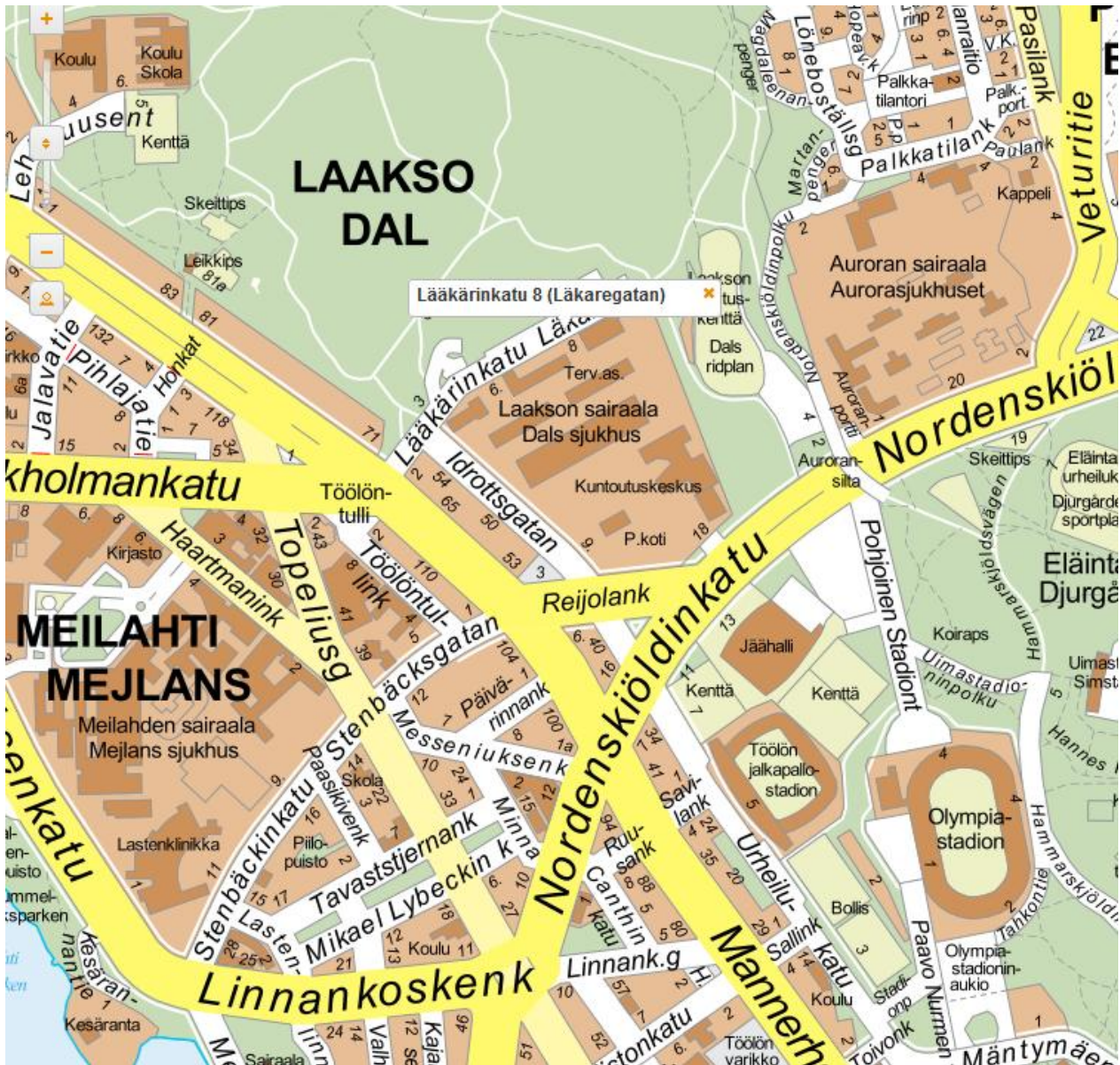
Laakson sairaala, rakennus 1.

Lääkärintie 8, 00250 Helsinki





Sijainti





Yhteenvedo

Hankkeen nimi Laakson sairaala rak. 1, pohjaviemärikorjaukset				Hankenumero 8033083	
Osoite Lääkärintie 8, 00250 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 4228	
Sijainti 91-18-626-2-6				Kohdenumero 4192	
Käyttäjä/toiminta Laakson sairaala				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat	
Rakennuksen laajuustiedot					
	brm ²	htm ²	hym ²	m ³	
	6411,5				
Hankkeen tarpeellisuus Rakennuksen pohjaviemäriin laskennallinen käyttöikä on päättynyt. Lisäksi pohjaviemäriin kuntotutkimukset ovat osoittaneet korjauksen kiireellisyyden.					
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset (Kust.taso 9/2016 RI 109,7; THI 167,6)					
	brm ²	htm ²	hym ²	Inv.kustannusarvio (alv 0%)	
Uudisrakennus / Laajennus / Lisärakennus				€	
Muutos / Korjaus / Perusparannus	250			685652	€
Yhteensä	250			685652	€
Investointikustannusten jakautuminen				€ / brm ²	
				€ / htm ²	
				€ / asiakas	
Tilakustannus käyttäjälle					
	po € / htm ² / kk	yp € / htm ² / kk	yht. € / htm ² / kk	yht. € / kk	yht. € / v
Tuleva vuokra (htm ²)	6	3,9	9,9	63 207,1	758 485,2
Nykyinen vuokra (htm ²)	5,5	3,9	9,4	60 268,1	723 217,2
Toiminnan käynnistämiskustannukset					
Hankkeen aikataulu Hanke toteutetaan kahdessa eri vaiheessa. 1. Vaihe 11/2015 – 3/2016 ja 1. Vaihe 4/2016 – 3/2017					
Rahoitussuunnitelma Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamishankkeen <i>alakohtalle</i> 8 02 02 04 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista					
Väistötilat Hanke ei vaadi väistötiloja.				Väistötilojen kustannus -----	
Toteutus- ja hallintamuoto Tilakeskus vastaa hankkeen toteutuksesta ja hallinnasta					
Lisätiedot					



Sisällysluettelo

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

Hankesuunnitelman liitteet (liitetään hankesuunnitelmaan)

- Liite 1 Suunnittelutyöryhmä
- Liite 2 Käyttäjän / käyttäjien laatimat toiminnalliset tarvekuvaukset
- Liite 3 Tilaohjelma
- Liite 4 Rakennusosat ja tekniset järjestelmät
- Liite 5 Viitesuunnitelmat
- Liite 6 Hankkeen aikataulu

Tekniset asiakirjat (esimerkkejä, ei liitetä hankesuunnitelmaan, nähtävänä tilakeskuksessa)

- Liite 7 Rakennuspaikan toiminnallinen selvitys (liikenneyhteydet, pysäköinti yms.)
- Liite 8 Rakennuspaikan tekninen selvitys (liitännät, pohjatutkimus, rakennettavuusselvitys yms.)
- Liite 9 Kaavaselvitys ja lupamenettelyt (mahd. hankinta- ja luovutusehdot, lausunnot)
- Liite 10 Selvitys mahdollisista töistä tontin rakennuskelpoiseksi saattamiseksi (johto- ja kaapelisiirrot, esirakentaminen, saastuneen maan puhdistus yms.)
- Liite 11 Rakennushistoriaselvitys
- Liite 12 Korjaushankkeessa kuntotutkimukset
- Liite 13 Rakennustekniset tavoitteet / korjaustoimenpiteet
- Liite 14 Laatutason tarkennettu kuvaus / rakennustapaselostus
- Liite 15 LVI-tekniset tavoitteet / korjaustoimenpiteet



1 Hankkeen perustiedot

Nimi Laakson sairaala, rakennus 1
Paikkatieto Kaupunginosa 18
Kortteli 626
Tontti 2
Postiosoite Lääkärintie 8, 00250 HKI
Rakennustunnus 4228

Laakson sairaalan rakennus 1.

Korjattavat alueet on Laakson sairaalan rakennuksen 1 kellarikäytävä. Käytävän varrella on pääosin sairaalan henkilökunnan sosiaalityötiloja ja teknisiä tiloja.

Liite 1 Suunnittelutyöryhmä

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Laakson sairaala rakennettiin 1920-luvulla alun perin tuberkuloosin hoitoa varten. Toiminta silloisessa Helsingin Tuberkuloosisairaalassa alkoi vuonna 1929. Sairaalarakennukset on suunnitellut arkkitehti Eino Forsman, ja ne ovat korjauksista huolimatta säilyneet pääosin alkuperäisessä ulkomuodossaan. Päärakennus on otettu käyttöön vuonna 1930, ja muut rakennukset vuoteen 1938 mennessä.

Hanke käsittää Laakson sairaalan rakennuksen 1.

Korttelissa on voimassa oleva asemakaava.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Rakennuksen pohjaviemäri on tullut käyttöikänsä päähän. Kuntotutkimukset ja kuvaukset ovat vahvistaneet pohjaviemärihuonon kunnan ja kiireellisen korjauksen tarpeellisuuden.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Laakson sairaalan rakennus 1 kellarikerroksessa sijaitsee varasto- ja henkilökunnan pukuhuonetiloja jotka joudutaan poistamaan käytöstä pohjaviemärikorjauksen ajaksi. Hankkeen rakennustyöt eivät vaikuta sairaalan toimintaan merkittävästi.

Hankkeen laajuus

Urakka-alueen laajuus on n 250brm²



Purettavan ja rakennettavan alapohjan pinta-ala-arviot:
Ensimmäisen vaiheen purkutyö 107 brm² ja toisen vaiheen purkutyö 125 brm².

Laatutaso

Nykyinen kellarikerroksen lattialaatta puretaan ja pohjaviemäri uusitaan kokonaisuudessaan. Vaakahaarat uusitaan käytävän ja seinän rajapintaan, pystyhaarat uusitaan lattiapinnan yläpuolelle ja varustetaan uudella puhdistusluukulla. Vanhat tarkastuskaivot puretaan ja uudet betonikaivot asennetaan niiden tilalle.

Alapohja rakennetaan uudelleen teräsbetonirakenteisena h=120mm maanvaraisena alapohjana tiivistetyn ja uusitun täyttömateriaalin päälle asennettavan lk. N2-suodatinkankaan päälle. Lattian pintakerrokseen tehdään maalaus käsittely MaalausRYL2012 tuoteryhmän 655 mukaisesti. Uuden rakennettavan alapohjan yläpinnan luokitus on by-2002 mukaan C-3-30.

5 Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Tiloilla ei ole erityisvaatimuksia.

Sairaalan toiminnan vaatima tilojen käyttö turvataan tarvittavilta osin urakan aikana.

6 Hankkeen ympäristötavoitteet

Kohteessa rakennuksen iälle tyypillisesti runsaasti haitta-aineita, eritoten asbestia, lyijyä ja PAH-yhdisteitä. Haitta-ainekartoitukset on suoritettua lain ja asetusten mukaisesti.

Purkujätteet viedään asian mukaiseen käsittelyyn ja käsittelyn toteutuminen dokumentoidaan.

7 Vaikutusten ja riskien arviointi

Vaikutukset tiloihin ja toimintaan

Korjaukset turvaavat tilojen käytettävyyden tulevaisuudessa.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Ei vaikutusta tilojen määrään eikä tilatehokkuuteen. Ei henkilövaikutuksia.

Hankkeen riskit

Käytössä olevassa rakennuksessa rakennustyömaan hallinta on erityisessä roolissa. Eritoten pölyn- ja melunhallinta sekä käyttäjän toimintojen turvaaminen vaatii riskien ennalta tunnistamisen ja huolellisen varautumisen.

Rakentamiskustannukset

Hankkeen enimmäishinta 685 652 (alv 0%) syyskuun 2016 hintatasossa.



8 Tilakustannus käyttäjälle

Tilahankeohjeen mukaan korjaustyöstä aiheutuu 35 272 euroa/v eli 2 939 euroa/kk suuruinen lisäys rakennuksen 1 pääomavuokraa. Rakennus 1:n pinta-ala on 6411,5 m² ja pääomavuokra on tällä hetkellä 5,5 euroa/m²/kk ja korjaustyön jälkeen 6 euroa/m²/kk. Ylläpitovuokra säilyy entisellään 3,90 euroa/m²/kk.

9 Ylläpito ja käyttötalous

Hankkeesta ei aiheudu käynnistämiskustannuksia tai käyttömenojen muutoksia.

10 Hankkeen aikataulu

Kerrotaan alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu. Kuvataan mahdollinen vaiheittain toteuttaminen.

- toteutussuunnittelu 1/2014 – 6/2014
- rakentamisen valmistelu 9/2014 -9/2015
- rakentaminen 11/2015 – 3/2017

11 Rahoitussuunnitelma

Hanke rahoitetaan talousarvion talonrakennushankkeiden rakentamisohjelman alakohdalle 8 02 02 04 osoitetuista kohdentamattomista korjausmäärärahoista.

12 Väistötilat

Urakan nopeuttamiseksi ja käyttäjälle aiheutumien häiriöiden pienentämiseksi alueella olevia sosiaaliiloja siirretään Rakennuksen 1 yläkertaan tyhjillään oleviin tiloihin työn toteuttamisen ajaksi. Kustannukset sisältyvät hankekustannuksiin.

13 Toteutus- ja hallintamuoto

Tilakeskus vastaa hankkeen suunnitteluttamisesta. Työt toteuttaa Helsingin kaupungin rakentamispalvelu Stara.



RAKENNUTTAJA

HELSINGIN KAUPUNKI
Kiinteistövirasto,
tilakeskus

Sörnäistenkatu 1
00580 Helsinki

PL 2213, 00099
Helsingin kaupunki

(09) 310 40301

Mika Malkki, projektipäällikkö
09-31078172
mika.malkki@hel.fi

KÄYTTÄJÄN EDUSTAJAT

Kirsi Ahonen, ylihoitaja
Sosiaali- ja terveysvirasto/Laakson sairaala
050 4025732
kirsi.ahonen@hel.fi

Timo Vierelä, suunnittelija
Sosiaali- ja terveysvirasto/Tilahallinto
0403340320
timo.vierela@hel.fi

RAKENNUTTAJAKONSULTTI

VALVONTAKONSULTIT rakennuttajatoimisto Oy
Panuntie 4
00610 HELSINKI

Martti Ahonen, projektipäällikkö
044 7799209
martti.ahonen@valvontakonsultit.fi

Mika Tulonen, projekti-insinööri
044 7799297
mika.tulonen@valvontakonsultit.fi

SUUNNITTELIJAT, ASIAANTUNTIJAT



PÄÄ- JA LVI-SUUNNITTELU

Hevac-Konsultit Oy
Lämmittäjänkatu 2 A
00880 Helsinki

Erno Sjögren
040 1293377
erno.sjogren@hevac-konsultit.fi

RAKENTEET

WSP Finland Oy
Heikkiläntie 7,
00210 Helsinki

Juha-Pekka Koljonen
020 7864359
juha-pekka.koljonen@wspgroup.fi