

LPK Perttu ja RPPK Arttu
Pertunpellontie 10

Rakennetekniset korjaukset
Hanke 8081470
11.6.2013



HELSINGIN KAUPUNKI
TILAKESKUS

1 YHTEENVETO

1.1 Hankkeen perustiedot

Lpk Perttu ja Rppk Arttu
Suutarila, kiinteistötunnus 091-040-0177-0002
Pertunpellontie 10, 00740 Helsinki
Lasten päiväkoti ja ryhmäperhepäiväkoti, VAKA
Huoneistopinta-ala 920 m²

1.2 Hankkeen tarpeellisuus

Kiinteistölle on tehtävä rakenneteknisiä korjauksia:

- Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, Vahanen Oy 13.9.2011.
- Alapohjan painumatarkastelu, Vahanen Oy 9.12.2011.
- Alapohjan tarkastusraportti, A-Insinöörit Oy 2.11.2010

Parannetaan alapohjan kosteusteknisiä olosuhteita, tiiveyttä oleskelutiloihin nähden ja ilmanvaihtoa.

Uusitaan salaojitus ja parannetaan pintaveden hallintaa.

Julkisivua uusitaan osittain ja vesitiiveys rakenteisiin kunnostetaan.

Tehdään sisäpuoliset tiivistykset ja pintamateriaalien uusimiset.

1.3 Laajuus ja aikataulu

Rakennuksen tilatiedot: 920 htm²

- Suunnittelu ja rakentaminen 3 kk/2012 – 9 kk/2013.

1.4 Rakennuskustannukset

Kustannusarvio

- 800 000 euroa (alv 0%) ja 992 000 euroa (alv 24%).
- 869,57 € / htm² alv 0% ja 1 078,26 € / htm² alv. 24 %

1.5 Vuokratilakustannukset ja rahoitus

Kiinteistön teknisellä peruskorjauksella vuoden 2013 (400 000 euroa) osuudella on vuokravaikutus.

Uusi vuokra koostuu sekä pääomavuokrasta 17,30 euroa / htm²/kk sekä ylläpitovuokrasta 3,50 euroa / htm²/kk eli yhteensä 20,80 / htm²/kk.

Huoneistoala on 920 htm².

Esitetään rahoitus vuosille 2012-2013.

1	YHTEENVETO	2
1.1	Hankkeen perustiedot	2
1.2	Hankkeen tarpeellisuus	2
1.3	Laajuus ja aikataulu.....	2
1.4	Rakennuskustannukset	2
1.5	Vuokratkustannukset ja rahoitus	2
2	TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys	4
3	TOIMINNAN KUVAUS	4
4	TYÖN LAAJUUS.....	4
4.1	Yleistä	4
5	LAATUTASO	4
5.1	Toiminnallinen laatutaso	4
5.2	Tekninen laatutaso	4
5.1.1	Rakennussuunnitteluratkaisut	4
5.1.2	Rakennetekniset ratkaisut	4
5.1.3	LVI-tekniset ratkaisut.....	5
5.1.4	Sähkötekniset ratkaisut	5
5.3	Rakennustyön järjestelyt	5
5.3.1	Vaiheistus.....	5
5.3.2	Työmaajärjestelyt	5
6	TURVALLISUUSASIAKIRJA	5
7	AIKATAULU.....	5
8	KUSTANNUKSET.....	5
9	RAHOITUSSUUNNITELMA.....	6
10	KÄYTTÖTALOUS	6
10.1	Vuokra	6
11	TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT.....	6
12	VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA.....	6
13	TYÖRYHMÄ.....	6
14	KUSTANNUSLASKELMA	7

2 TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT

2.1 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Tässä hankesuunnitelmassa esitetyt rakennetekniset korjaukset ovat kiireellisiä 13.9.2011 tehdyn kosteus- ja rakennetutkimuksen toimenpide-ehdotuksen mukaan.

Korjauksilla pyritään poistamaan tutkimuksissa ilmenneet epäkohdat.

3 TOIMINNAN KUVAUS

Toiminta säilyy entisellään päiväkotina ja ryhmäperhepäiväkotina.

4 TYÖN LAAJUUS

4.1 Yleistä

Korjaukset käsittävät sekä LPK Pertun ja Rppk Artun ulko- ja sisäpuolisia kosteusteknisiä korjauksia.

5 LAATUTASO

5.1 Toiminnallinen laatutaso

Pintamateriaaleissa ja kalusteissa otetaan huomioon kulutuskestävyys, puhdistettavuus, kunnostettavuus, turvallisuus ja rakennuksen alkupe räiset materiaalit.

Materiaalien valinnoissa käytetään puhtausluokaltaan M1-luokan materiaaleja.

5.2 Tekninen laatutaso

Selostukset ovat hankesuunnitelman liitteenä.

Korjauksissa huomioidaan tämän päivän vaatimustaso.

5.2.1 Rakennussuunnitteluratkaisut

5.2.2 Rakennetekniset ratkaisut

- Alustatila puhdistetaan, tiivistetään ja lisä eristetään (tehty vuonna 2012).
- Lpk Pertun salaojitus uusitaan (tehty vuonna 2012).
- Lpk Pertun ja Rppk Artun sisäpuoliset rakenteiden tiivistykset ja pinnoitukset (tehdään vuonna 2013).
- Lpk Pertun etelän puoleisen ja leikkihallin päätyjen julkisivujen uusimiset (tehdään vuonna 2013).
- Rppk Artun salaojituksen uusiminen (tehdään vuonna 2013).

5.2.3 LVI-tekniset ratkaisut

- Sadevesijärjestelmä uusitaan (tehty 2012).
- LPK Pertun alustatila varustetaan koneellisella tuuletuksella (tehty 2012).
- Rppk Artun sadevesijärjestelmän uusiminen (tehdään vuonna 2013).

5.2.4 Sähkötekniset ratkaisut

- Sähköjärjestelmät säilytetään ennallaan.

5.3 Rakennustyön järjestelyt

5.3.1 Vaiheistus

Korjaus suoritetaan siten, että Lpk Pertun ulkopuoliset työt on tehty vuonna 2012.

Rppk Artun ulkopuoliset työt tehdään vuoden 2013 aikana samoin kuin lpk Pertun ja rppk Artun sisäpuoliset työt.

5.3.2 Työmaajärjestelyt

Sisäpuoliset työt tehdään päiväkodin ollessa kesälomalla ja rppk Artun ulkopuoliset työt aidataan erikseen omaksi työmaa-alueeksi sinä aikana kun päiväkotiki on auki.

6 TURVALLISUUSASIAKIRJA

Hankkeessa on otettu huomioon VNa 205/2009 mukaiset määräykset ja turvallisuusasiakirjan laatiminen etenee hankkeen vaiheiden mukaisesti.

7 AIKATAULU

Alustavan aikataulun mukaan:

- hankesuunnitelma on käsiteltävänä 6 kk/2013
- toteutussuunnittelu on aloitettu 3 kk/2012
- rakentaminen aloitettu 6 kk/2012
- rakennustyöt valmiit 8 kk/2013

8 KUSTANNUKSET

Rakennustyön kustannukset

Kustannusarvio on 800 000,00 euroa, alv. 0 %, (992 000,00 euroa alv. 24 %).

Kustannuksista vuonna 2012 tehtyjen töiden osuus on 360 000 euroa ja vuoden 2013 osuus 440 000 euroa.

Neliökustannukset (alv. 0 %) ovat:

869,57 euroa / huoneisto-m².

Neliökustannukset (sis. alv. 24 %) ovat:

1 078,26 euroa / huoneisto-m².

9 RAHOITUSSUUNNITELMA

Hanke rahoitetaan kiinteistöviraston tilakeskukselle osoitetulla investointimäärärahalta hankenumera 8081470, TA-kohta 8020207.

Hanke sisältyy vuosien 2013 - 2017 investointitalouden määrärahoihin, jossa sille on varattu määrärahaa 800 000,00 euroa.

Hankkeen rahoitustarve ja sen ajoitus otetaan huomioon rakentamishjelmaa tarkistettaessa.

10 KÄYTTÖTALOUS

10.1 Vuokra Kiinteistön teknisellä peruskorjauksella on osittainen vuokravaikutus.

Uusi vuokra koostuu sekä pääomavuokrasta 17,30 euroa / htm²/kk sekä ylläpitovuokrasta 3,50 euroa / htm²/kk eli yhteensä 20,80 / htm²/kk.

Huoneistoala on 920 htm².

11 TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

Toteutus- ja ylläpitovastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella.

12 VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA

Ei tarvetta väistötiloille.

13 TYÖRYHMÄ

Kiinteistövirasto tilakeskus

Rakennuttajainsinööri Pentti Salo
puh. 310 40308, pentti.salo@hel.fi

HKR-Rakennuttaja
Projektipäällikkö Jarmo Mörsky
puh. 310 38663, jarmo.morsky@hel.fi

LIITTEET

Kustannuslaskelma