Luonnokset 13.03.2017

Sijainti

Kaupunginosa 29. Haaga, korttelit: 29026 tontti 7
Osoite Isonnevantie 28, 00320 HELSINKI

Tontti

Tontti rajoittuu koillispuolella Isonnevantiehen ja Isonnevankujaan sekä Riistavuorenkujaan, pohjoispuolella asuin- ja liikekerrostalo tonttiin sekä länsi ja eteläpuolella Riistavuorenpuistoon, Kaakkoispuolella rakentamattomiin AKYS-tontteihin. Tontti on kumpuilevaa mäntymetsää, siellä täällä avokallio näkyvissä
Korkeuseroa enimmillään 8 metriä
Tontin pinta-ala 14895 m2

Asemakaava

Kaavamerkintä YS/s, tontin rakennusoikeus 14730 kem2, kerrosluku on I - IV - V.
Asemakaava on vahvistettu 9.5.2012 Asemakaavanumero 11038.
Rakennusiin kohdistuu rakennussuojelullisia vaatimuksia sr-2 luokka 3. Tontilla täydennysrakentaminen osoitettu entisestä katualueesta liitettyyn koilliseen tontiosaan ja matalan osan paikalle. Autopaikoitus on tontilla osoitettu kahdelle alueelle

Lähtötilanne

Kohde käsittää Urkupillintie 4 vanhusten palvelutalon toisen siiven palveluasuntojen muuttamisen muistisairaiden ryhmäkodeiksi.
Nykyisellään kellarikerroksessa on väestönsuoja, ryhmätila, sauna- sekä varastotiloja, pohjakerroksessa on 8 kpl palveluasuntoa ja toimistotiloja, henkilökunnan toimisto-, taukotiloja. 1. – 3. kerroksessa on 16 kpl palveluasuntoa/kerros.
Rakennus valmistunut 31.12.1965, suunnittelija arkkitehti Sakari Siitonen.
Rakennusten kantava runko on betonia, väli- ja yläpohjat paikallavalettuja. Rakennuksessa on loiva säterikatto yläpohjaeristeenä puhallusvilla ja vesikatteena konesaumattu peltikate. Alapohjat ovat pääosin maanvaraisia ja osa ryömintätilaisia. Asuinhuoneiden ja käytävien lattia muovimatto, kylpyhuoneiden lattiat sekä wc tilat kosteantilan liukuestemuovimatto. Saunaosastojen pesu- ja löylyhuoneissa ja laatoitus. Porrashuoneissa muovimatto Varastotilat sekä lämmönjakohuoneet maalattuja.
Nykytilanne asuinhuoneiden katot ruiskutasoitettu, , eteiset, keittokomerot käytävät alaslaskettuja kipsilevykattoja, kylpyhuoneet ja erilliset WC-tilat paneloituja, saunaosastot paneloitu, porrashuoneissa akustolevyt.
Asuinhuoneet pääosin tasoitettuja ja maalattuja. Asuntojen kylpyhuoneet laatoitettuja, muut WC-tilat maalattuja, altaiden taustat laatoitettu. Saunaosastojen pesuhuoneet laatoitettu, löyly panelipintaisia ja pukuhuoneet käytävät tasoitettuja ja maalattuja. Käytävä ja varastotilat maalattuja
Rakennusten ulkoseinät ovat maalattuja rapattuja siporex seinä, Ilmanvaihto on koneellinen poisto IV-kanavat kierresaumaputkea.
Rakennuksessa aiemmin tehdyt korjaukset tässä siivessä peruskorjaus CD-EF portaissa1999-2000 sisäpuolet, tekniikka, palveluasunnot kunnostettu uudet kylpyhuoneet ja keittokomerot sekä hissien peruskorjaus. Ikkunoita uusittu, parvekkeet rakennettu sekä julkisivut kunnostettu mm.päätyjen lämpörappaus1999-2000.
Ilmanvaihtokoneiden uusinta ja saunoja kunnostettu 1999-2000.
Ulko-oleskelu-alueiden kunnostus ja pelastustiet laajennettu 2005.
Päätyasuntoihin sisäpuolinen lisäeristys 2006

4.2 Tehdyt tutkimukset ja kartoitukset

Asbestikartoitus ja näytteenottosuunnitelma 17.1.2017
Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus 5.9.2016
Rapattujen julkisivujen kuntotutkimus 13.9.2016
Märkätilojen kuntotutkimus 31.8 ja 24.9.2010
Pohjatutkimus 6.7.1962 ja19.5.2010

Peruskorjausratkaisu

Suunniteltu käyttöikä korjauksen jälkeen 25-40 vuotta ja peruskorjauksen periaatteina parantaa vastaamaan asiakaskunnan muuttumista autettuun asumiseen, energiatalouden sekä teknisten ominaisuuksien osalta parantaa tilojen toimivuutta uudisrakentamisen tasoon.
Energiatehokkuuden lähtökohta 564, parantamistoimenpiteiden vaikutus E-lukuun 343 , energialuokka parani G:stä F:ään
Korjaamatta jättämisen riskit, nykyinen itsenäinen palveluasuminen ei vastaa kysyntään - on pulaa muistisairaiden ryhmäkodeista.

Käyttötarkoituksen muutoksesta johtuen tila- ja palo-aluemuutoksia.
Julkisivuja korjataan paikallisesti, huonokuntoinen vesikate eristeineen uusitaan, ikkunat ja parvekeovi uusitaan tuuletusparvekkeiden kohdalla. Uusittavat ja laajennusten uudet ikkunat alumiiniulkopintaisia MSE ikkunoita, muut ikkunat säilytetään. Nykyiset parvekkeet puretaan uuden oleskelutilalaajennuksen tieltä.
Käyttötarkoitukseen nähden liian pienet ja sijainniltaan hankalat hissit puretaan. Ko tiloja hyödynnetäään mm.ryhmäkodeissa horminousuina ja 1. kerroksessa WC-tilana.
Konehuoneeton potilaskuljetuksiin soveltuva hissi rakennetaan uuden porrashuoneen yhteyteen rakennusrungon ulkopuolelle.
Rakennetaan suuret lasitetut parvekkeet ruokailutilojen yhteyteen. Varapoistumisportaat, laajennuksen pilarit ja uusiporrashuone sekä uusi ryhmäkotien parvekelinja perustetaan anturoiden varaan.
IV-ratkaisu: Koneellinen Tulo-poisto + LTO, konehuoneet vesikatolle
Salaojat uusitaan laajennuksen, varapoistumisportaiden ja uuden porrashuoneen sekä uuden parveke linjan kohdalla.
Sähkö-, tele-, vesi ja lattiakaivot sekä osa viemäreistä uusitaan
Sprinkeri rakennetaan koko kiinteistöön ja paloilmoitinjärjestelmää päivitetään tilamuutosten takia

Ryhmäkodit:

Nykytilanne kantavat väliseinät betonia, kevyet seinät siporexia / kipsilevyä. Kylpyhuoneiden uudet kevyet seinät ja oviaukkojen umpeenlaitot tiilellä sekä hormit Kahi-harkkoisina, kuivien tilojen uudet väliseinä ja hormirakenteet kipsilevyseinällä. Lasitiiliosa ryhmäkotien käytävän ja lääkkeenjakotilan väliin ja osastonhoitajan ja käytävän väliin.
Asuinhuoneiden Kylpyhuoneiden liukuovet säilytetään, vaatehuoneiden oviaukkoihin väliovet.
Asuinhuoneiden käytäväovet uusitaan PO EI 15/25dB, leveys 10+2M.
porrashuoneiden ja aulatilojen uudet ovet varustetaan kääntöovikoneistoilla, paloilmoittimeen kytketyillä lukoilla ja sulkulaitteistoilla
Asuinhuoneiden lattian matot poistetaan, pinta tasoitteineen ja pintaan julkisen tilan askeläänieristetty muovimatto, kylpyhuoneiden lattiat ja wc tila Altro Safety VM 20 muovimatto. Ryhmäkotien käytävät, oleskelu- ja ruokailutilat, toimistohuoneiden lattiat, julkisen tilan askeläänieristetty muovimatto Estrad dB, siivous- ja WC-tilat kostean tilan muovimatto Altro Safety VM 20, jakelukeittiössä ja kodinhoitohuoneissa epoksihiertomassa.
Nykyiset alakatot puretaan, asuinhuonekatot maalataan, käytävä, oleskelu- ja ruokailutilojen katot levytetään+ akustovilla. Vaatehuoneen sekä asuinhuoneiden alalaskuosat maalattu kipsilevyalakatto, kylpyhuoneet ja erilliset WC-tilat, jakelukeittiö- ja kodinhoitohuone pestävä akustovilla-alakatto, toimistohuoneet levyalakatot tasoitetaan ja maalataan+ akustovilla.
Asuinhuoneet seinät tasoitetaan ja maalataan.
Suihkuhuoneet seinät laatoitetaan, erilliset WC-tilat maalataan, altaiden taustat laatoitetaan. Käytävätilat maalataan. Aulat, toimistohuoneet tasoitetaan ja maalataan

Kellarikerros , pohjakerros ja porrashuone sekä IV-konehuoneet

Kellarikerroksen varastojen ovet muihin tiloihin uusitaan palo-oviksi. Saunaosastojen muut ovet uusitaan panelioviksi
Saunaosastojen puku-, pesu- ja löylyhuoneisiin lattioihin laatoitus. Porrashuoneisiin muovimatto, askelmat mosaiikkibetonia. Kellarikerroksen varasto-, siivous- ja lämmönjakohuone sekä tekniset tilat, vanhat maalit poistetaan jyrsimällä ja tasoitetaan sekä maalataan. pohjakerroksen kuntoutus-, kokous-, ryhmätilat ja toimistotilat sekä käytävät julkisen tilan askeläänieristetty muovimatto Estrad dB, sosiaali- ja märkätiloissa kostean tilan muovimatto Altro Safety VM 20, IV-konehuoneissa joustoepoksi.
Nykyiset alakatot puretaan, saunaosastot paneloitu alakatto, porrashuoneissa akustolevyt ja. toimistohuoneet, ryhmätilat ja päivätoimintakeskuksen levyalakatot tasoitetaan ja maalataan+ akustovilla.

Inva WC-tilat I ja sosiaalitilojen suihkutilat laatoitetaan, erilliset WC-tilat maalataan, altaiden taustat laatoitetaan. Saunaosastojen pesuhuoneet seinät laatoitetaan löylyhuoneisiin paneeli ja pukuhuoneet käytävät tasoitetaan ja maalataan. Käytävä ja varastotilojen seinät maalataan. Aulat, toimistohuoneet, ryhmätilat ja päivätoimintakeskuksen seinäpinnat tasoitetaan ja maalataan. Puurunkoiset ja kanaverkkoa olevat irtaimistovarastokopit puretaan, tila muuttuu kuntoutushuoneeksi. Ryhmäkoteihin kodinhoitohuoneisiin rakennetaan pienet jätehuoltotilat jätteiden lyhytaikaista varastointia varten(max työvuoron pituus).

Piha-alueet

Nykytilanne sisääntulopihan tiet asfaltoitu, asfaltti alusepeleineen(100mm) uusitaan korjattavan siiven lähellä, pelastustiehen tehdään päivitykset
Oleskelualueiden kalusteet ja -varusteet turva-alustoineen suojataan
porrashuonelaajennuksen vierellä ja uuden parvekkeen sekä päätyjen varapoistumisportaiden kaivuualueiden kasvillisuus uusitaan
Pihavarastot ei toimenpiteitä, pohjoispäädyn teräsrakenteinen sisäänkäyntikatos uusitaan.
Opastetaulu tiedot päivitetään.

Vesikatto, julkisivut, parvekkeet

Korjattavassa siivessä matala ullakkotilallinen loiva säterikatto, vesikatteena konesaumattu peltikate, joka eristeineen uusitaan
Julkisivuja korjataan paikallisesti ja rappauspinnat maalataan sekä tuuletusparvekkeet betonivauriot korjataan, kellarikerroksen ikkuna-aukkoja muurataan umpeen eteläpäädyssä
Laajennukset ja varapoistumisportaiden levyosat ruiskurappauspinnoitettua levyä, IV-konelaajennukset Pural-pinnoitettua konesaumattua peltiä
Ikkunat säilytetään, karmin ja seinän liitokset tiivistetään. Porrashuoneen ulko-ovi uusi teräsprofiili-lasiovi, porrashuoneen ja laajennuksen ikkunat uusia puu-alumiii ikkunoita porrasylätasanne varustetaan savunpoistoikkunaksi, avaaja ketjuavaaja sekä laukaisu alatasanteella. Tuuletusparvekkeiden (käynti varapoistumisportaisiin) ulko-ovet sekä ikkunat uusitaan puu-alumiiinisiksi.
Uuden laajennuksen edestä puretaan nykyisiä parvekkeita, muihin parvekkeisiin ei toimenpiteitä. Uusi lasitettu parvekelinja teräspilarein kannatettu, parvekelaatta betonia kaide kuumasinkittyä maalattua terästä, kaiteen takana turvalasi ja tuuletusosat polttomaalattua alumiiniprofiilia.
Pohjoispäädyn sisäänkäynnin päällinen teräsrakenteinen katos uusitaan, ulko-ovien edustasojen pintalaatoitus uusitaan

Kiintokalusteet

Nykytilanne komerokausteet laminaattipintaisia lastulevykalusteita, suihkuhuoneissa Korpinen Gaius Orginal kalustus tukikahvoineen ja erityisaltaineen
Eteisnaulakot, vaatehuonehyllyköt ja asuinhuonekomerokalusteet uusitaan,
Keittokomerot muutetaan vaatehuoneiksi, hylly melamiinipintaista reunanauhoitettua kalustelevyä, vaatetanko kromattua metalliputkea, hyllyjen ja tangon kannatus Sovella säätökiskoin ja hyllykonsolein
Kylpyhuoneen kalusteet ja apuvälineet irroitetaan ja asennetaan takaisin

Jakelukeittiökalusteet

Komerokalusteet ovet ja työpöytätasot korkeapainelaminaatilla pinnoitettua kosteuden kestävää lastulevyä, rungot melamiinipinnoitettua kosteuden kestävää lastulevyä, jalat säädettävät rst-jalat ilman sokkeleita
Jakelukeittiöt: koneet ja laitteet laitoskeittiö kalusteita, ruuan jakeluun vaunut, tasovaunu koko ja koko
Kodinhoitohuoneet: sterilointikone, laitospesukone Electrolux W555H+ Nukka-allasjalusta 988918360, kuivausrumpu Electrolux T5190LE, kuivauskaappi Electrolux TS560LE
Valaisimelliset höyrykuvut astianpesukoneiden ja liesi induktiotason päälle liesituulettimet

Ryhmäkotien toimistot kalusteet

Lääkejääkaapit Festivo M1+Festivo MED 80 ja hyllyt melamiinipintaista reunanauhoitettua kalustelevyä, hyllyjen kannatus Sovella säätökiskoin ja hyllykonsolein

Henkilökunnan sosiaalitilat ja taukotilojen kalusteet

Sosiaalitilan kaapit Turenko Innova MSKP(seinäkiinnitteiset ja penkilliset), vapaasti seisovat Turenko Innova 400mm leveät komerot

Taukotilaan 500mm leveä kotitalous uuniliesi + liesikupu ja jääkaappi Miele K28202 D, komerokalusteet ovet ja työpöytätasot korkeapainelaminaatilla pinnoitettua kosteuden kestävää lastulevyä, rungot melamiinipinnoitettua kosteuden kestävää lastulevyä, jalat säädettävät rst-jalat ilman sokkeleita

Varusteet

Verhokiskot asuin- toimisto- ja ryhmäkotien yhteistiloihin
Taulujen ripustuskiskot asuinhuoneiden ja ryhmäkotien yhteistiloihin
Törmäysuojat seinille ryhmäkotien yhteistiloihin ja aulatioihin
Törmäysuojat asuin- ja ryhmäkotien yhteistilojen oviin ja karmeihin RST-suojat
Käsijohteet ryhmäkotien käytävätiloihin
Nykytilanne asunnoissa suihkuhuoneissa peili ja tukikahvoja, suihkuistuimia, jotka irroitetaan työn ajaksi ja asennetaan takaisin
Saunan kalusteet ja kippaavat lauderungot säilytetään

Hissit

Nykytilanne nykyiset pienikoriset hissit puretaan. Uusi potilashissi nykyisen rakennusrungon ulkopuolelle, rakennettavaan porrashuoneeseen, hissikuilun alatilat 1,45 m teräsrakenteinen kaukalo(pohjavesi), ylätila (SH) 3,85m, kori 1400x2400mm, rst palttina,nopeus 1,0m/s

LVI-työt:
Ilmanvaihto:

Rakennuksessa on nykyisin tulo/poistoilmanvaihto, joka uusitaan uusien tilajärjestelyiden myötä. Asuntoja palvelevat pystykanavat nykyisiä, laajennusta palvelevien tilojen ja pohjakerroksen sekä kellarikerroksen muuttuneiden tilojen palvelevat pystykanavat uusissa rakennettavissa kuiluissa.

Lämmitys:

Lämmitysverkosto pattereineen säilytetään, venttiilit uusitaan ja laajennuksen osalle rakennetaan uudet lämpölinjat sekä patterit. Ilmanvaihdonlämmitysverkostoon rakennetaan uusia linjoja uusille ilmanvaihtokoneille. Lämmitysverkostojen pumppuryhmät uusitaan ja verkostot säädetään.

Vesijohdot:

Asuntoja palvelevat vesijohtonousut pääosin säilytetään ja laajennusosan uusille tiloille rakennetaan uudet pystynousut tilojen läheisyyteen rakennettaviin uusiin kuiluihin. Kerroksissa vesijohdot uusitaan. Kellarissa runkovesijohdot pääosin säilytetään, verkostoon tehdään tilamuutoksista johtuvat muutokset ja uusille tiloille uudet vesijohdot. Vesijohtokalusteet uusitaan.

Viemärit:

Asuntoja palvelevat pystyviemärit säilytettään, laajennusosan uusille tiloille rakennetaan uudet viemärinousut tilojen läheisyyteen rakennettaviin uusiin kuiluihin. Muuten viemärit kerroksissa uusitaan, hajoitukset alemman kerroksen alakatoissa ja VSS:n päällä hiekkatilassa. Alapohjan runkoviemärit pääosin säilytetään, viemärirunkoon tilamuutoksien myötä uusia liitoksia ja viemärihajotuksia alapohjaan. Viemärikalusteet uusitaan. Ulkopuoliset viemärit säilytetäänRakennuksessa on nykyisin pelkkä poistoilmanvaihto joka uusitaan lämmöntalteenotolla varustetuksi tulo/poistoilmanvaihtojärjestelmäksi. Kanavat uusitaan niiltä osin kuin mahdollista vanhoille reiteillä, osittain myös täysin uusiin kohtiin vanhojen kuilujen poistumisen myötä.

Sähkötyöt:

Sähkö uusitaan tilamuutosten vaatimassa laajuudessa. Katso erillinen sähkön luonnosselostus.

Sprikleri ja paloilmoitin- sekä alkusammutustyöt:

Koko kiinteistöön rakennetaan sprinkleri, ja paloilmoitinjärjestelmä päivitetään. Katso erillinen sprinklerisuunnittelijan luonnosselostus.

Suunnitelman käsittelyt

Käydyt viranomaisneuvottelut:	
Pelastuslaitos Juha Rintala	23.11.2016
Kaupunginmuseo Anne Salminen	07.09.2016
Kaupunkisuunnitteluvirasto	31.03.2016
Rakennusvalvonta aluearkkitehti Sari Koukku	06.06.2016
ja Helena Rissanen	14.11.2016
ATTn esittely	13.03.2017
Asuntotuotantotoimikunta	22.03.2017
ARA	
Rakennuslupa	

Laajuustiedot

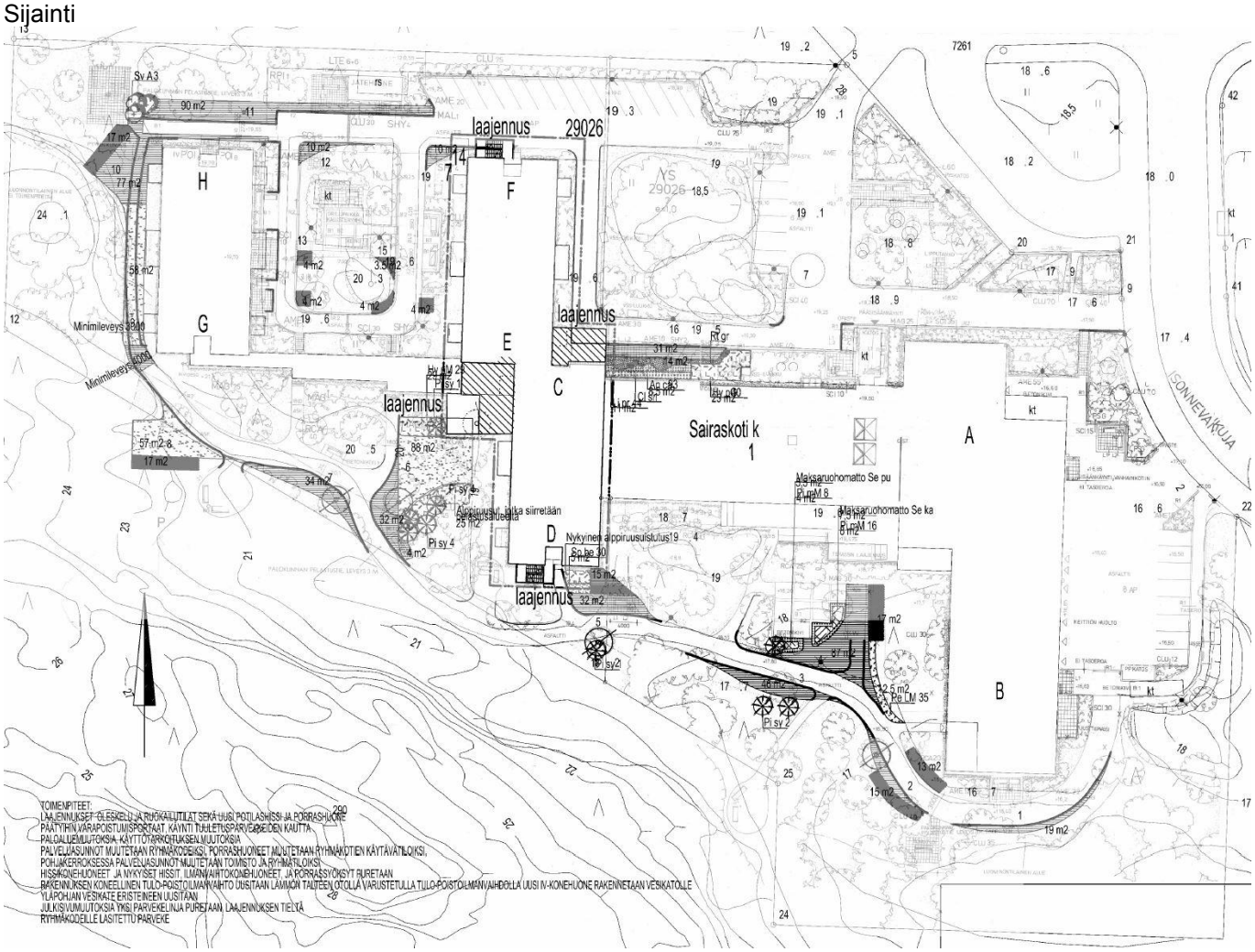
H + SH	26,0 m2	6 kpl	156,0 m2
H + SH	30,5 m2	3 kpl	91,5 m2
H + SH	31,0 m2	33 kpl	1.023,0 m2
Huoneistoala	asunnot	42 kpl	1.270,5 m2
keskipinta-ala 30,25 m2			

Asuntojen välittömät yhteistilat	pinta-ala m2
Aulatilat, käytävät	436,0
Ruokailu	186,3
Oleskelu	114,0
yhteensä	736,3

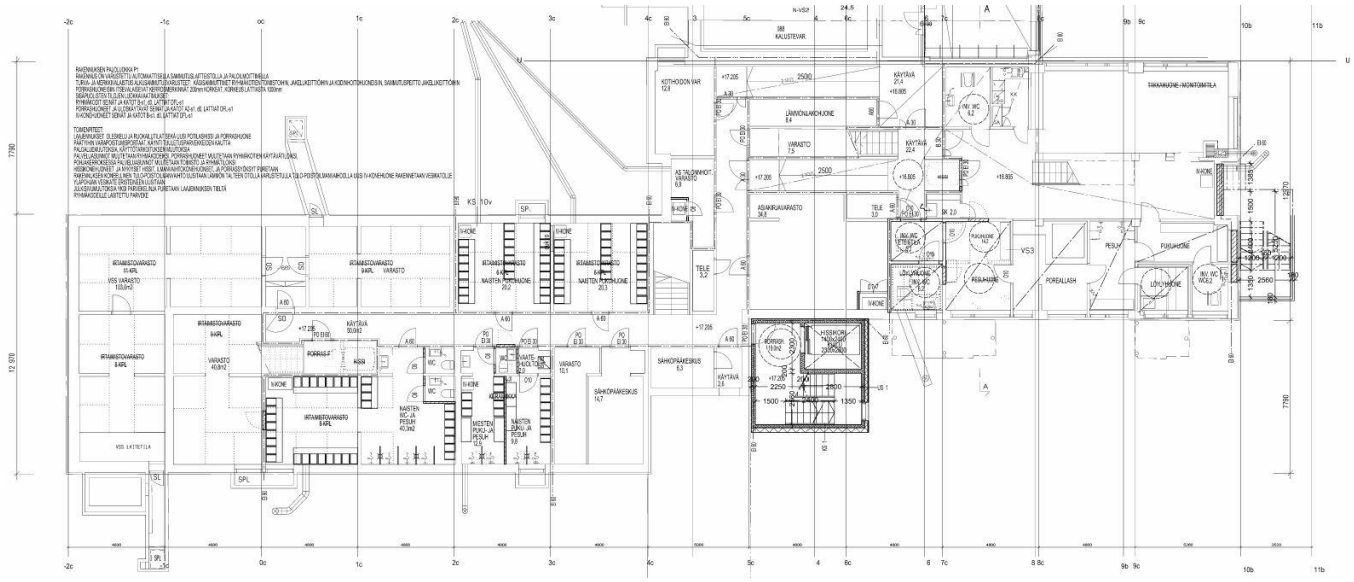
Asuntojen yhteiset aputilat	pinta-ala m2
Jakelukeittiöt	42,3
Tekniset tilat	5,4
Toimistot	41,1
siivous	6,6
Henkilökunnan wc-tilat	6,6
kodinhoitohuoneet	33,6
yhteensä	135,6

Aputilat	pinta-ala m2
Porrashuoneet	95,0
Aulatilat, käytävät	321,8
Tekniset tilat	250,6
Suuhygienisti sairaanhoitaja	31,1
Toimistot	188,3
siivous	5,1
VSS Varasto	103,0
Varastot	112,9
Henkilök. puku-, tauko- ja wc-tilat	142,2
Asiakas WC-tilat	22,3
Kokous- ja ryhmätilat	188,7
Sosiaalityöntekijä	25,7
Saunatilat	74,5
yhteensä	1.561,2
yhteensä	**3.703,5**

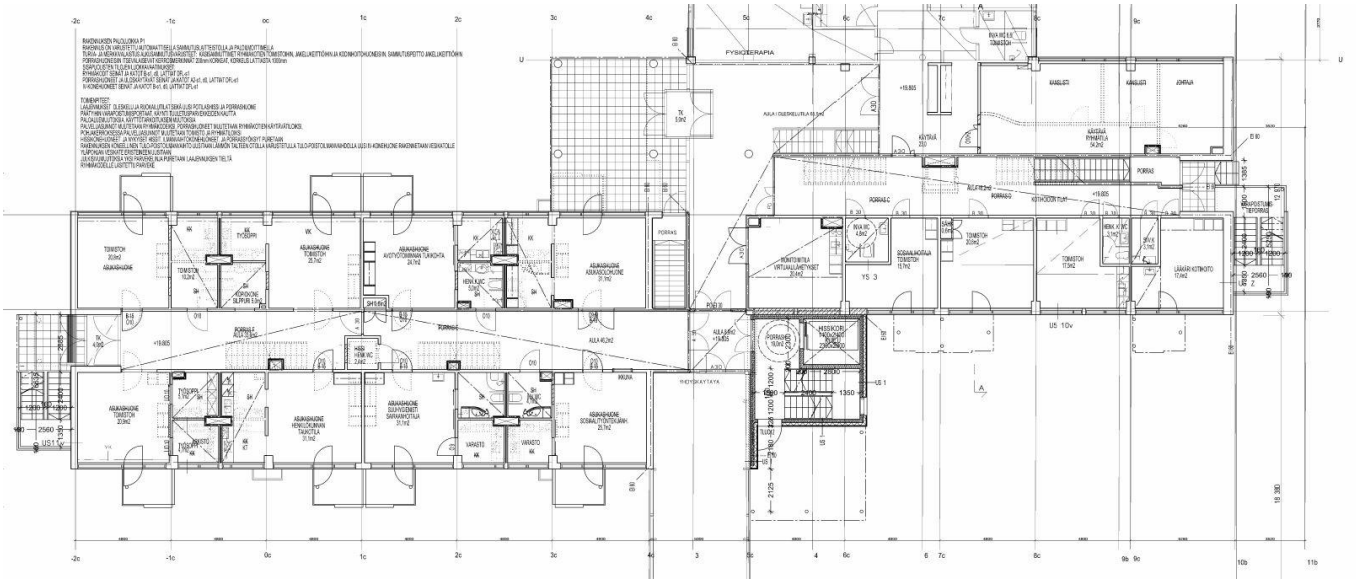
Sijainti



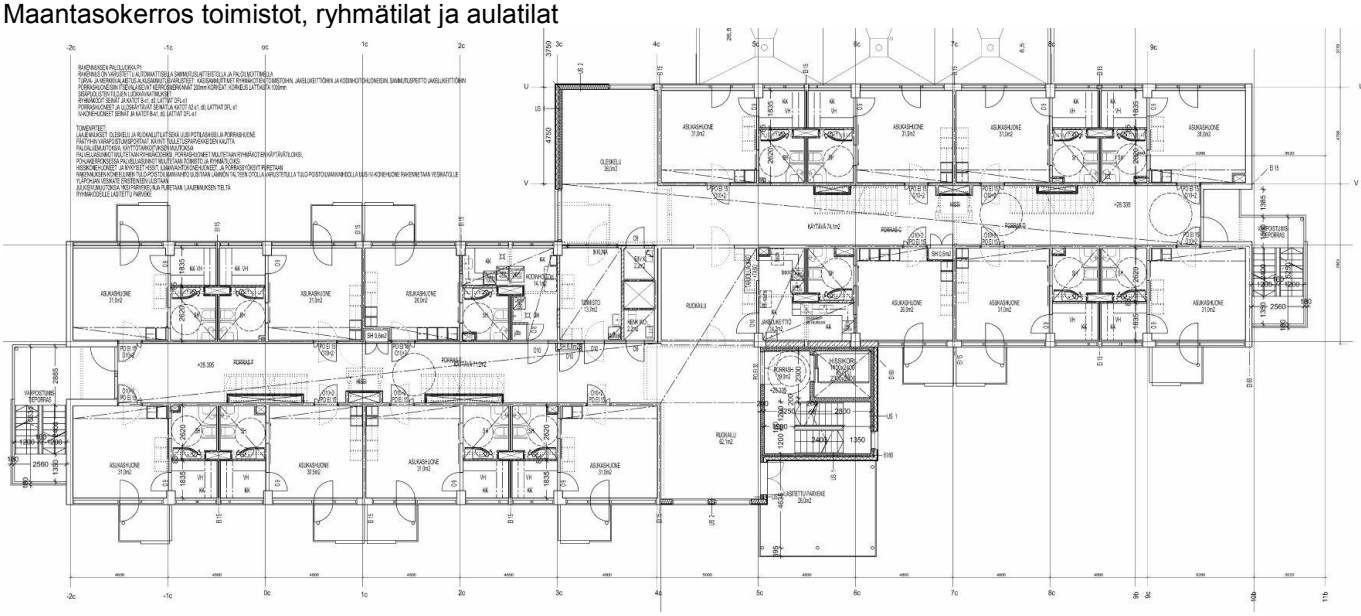
Asemapiirrros korjaustoimenpiteet C-D-E-F osalla, sprinkeri koko rakennukseen



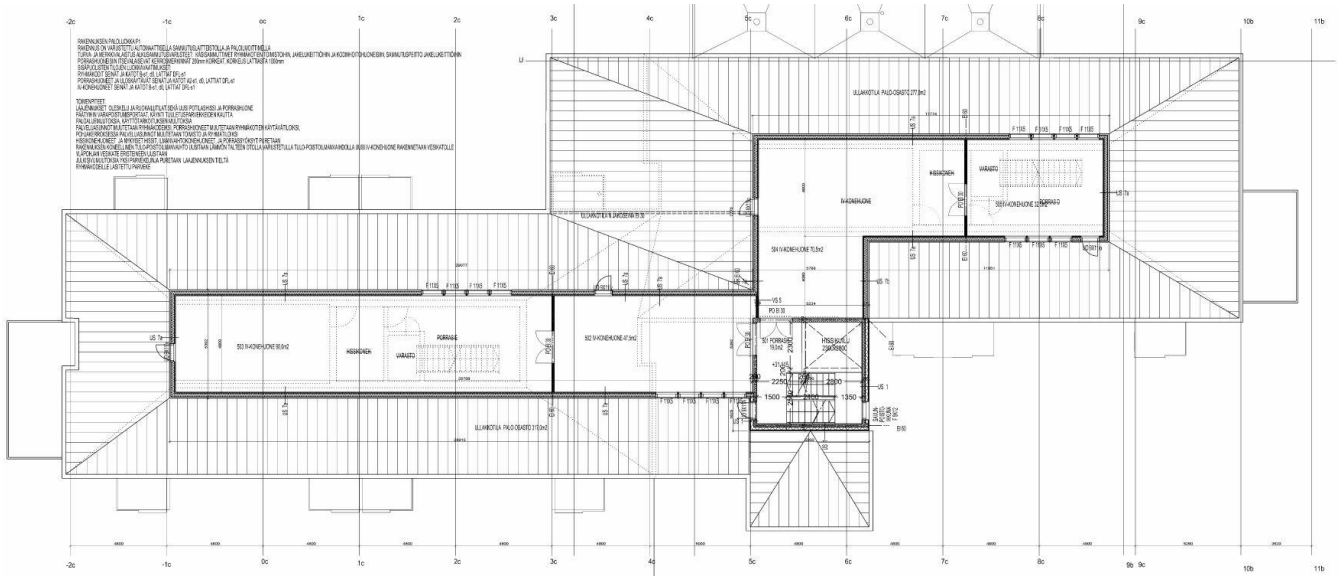
Kellarikerros



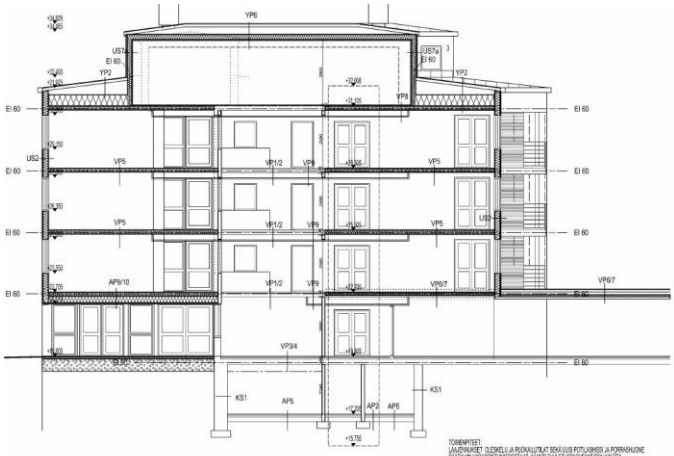
Maantasokerros toimistot, ryhmätilat ja aulatilat

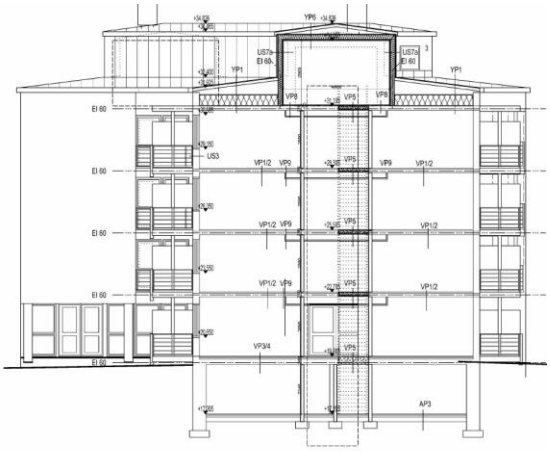


1. - 3. kerros ryhmäkodit



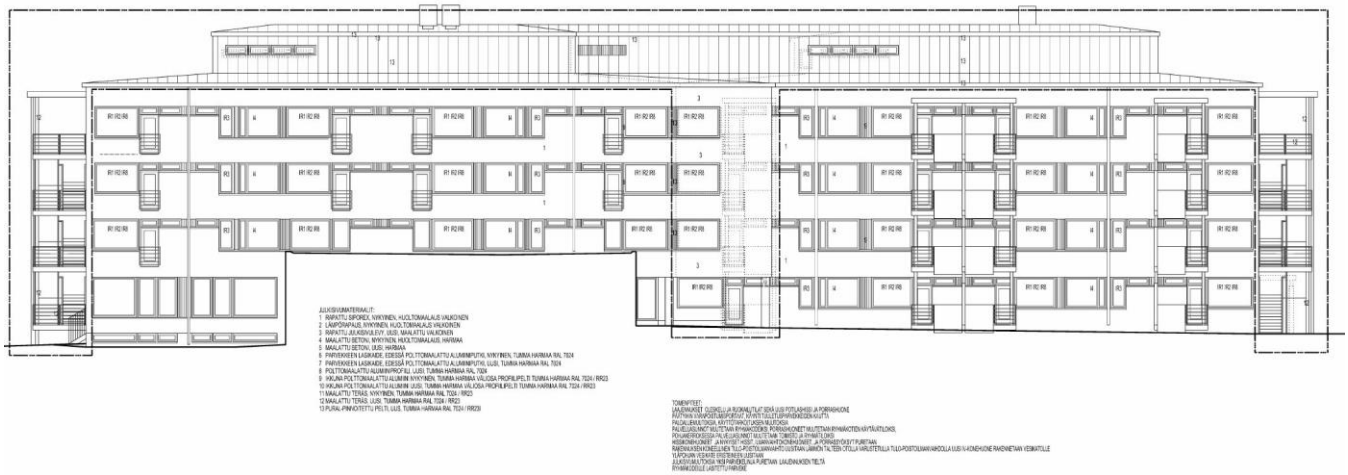
Vesikatto ilmastointikonehuoneet



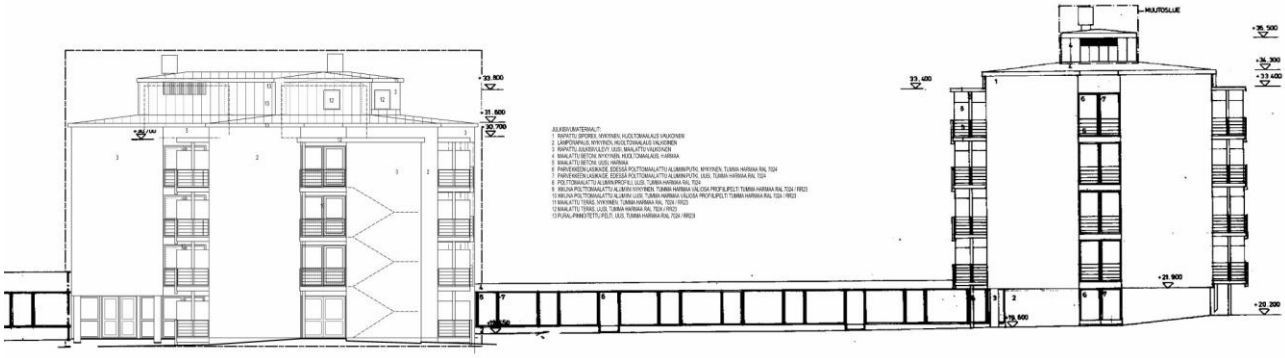


Leikkaukset

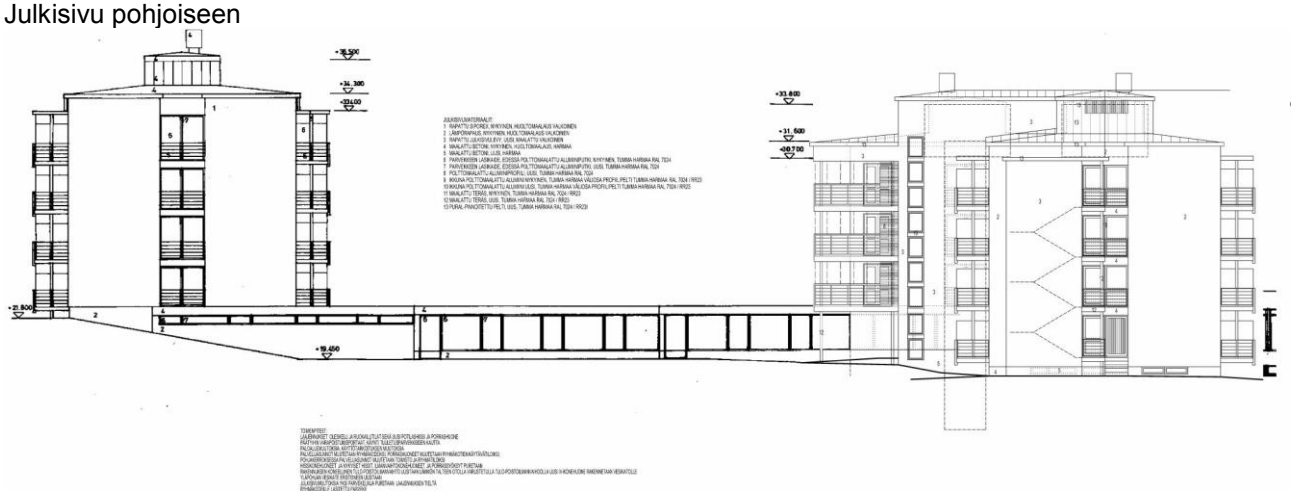
Julkisivu länteen



Julkisivu itään



Julkisivu pohjoiseen



Julkisivu etelään

Valokuvia tulevan oleskelulaajennuksen puolelta