STUDIO PASILA
ASEMAPÄÄLLIKÖNKATU 5

HANKESUUNNITELMA

Hankenumero 8037042

11.12.2013

HELSINGIN KAUPUNKI
TILAKESKUS

YHTEENVETO

Hankkeen perustiedot

Studio Pasila, Helsingin kaupunginteatteri
Kaupunginosa 17 Itä-Pasila, kortteli 17021, tontti 1
Asemapäällikönkatu 5, 00520 Helsinki
Osaketila, huoneistoala 1468 m²

Rakennuksen alkuperäinen suunnittelija:
- Oy Kaupunkisuunnittelu Ab (Ratamestarinkatu 5)
- Pentti Piha, arkkitehti Safa (Studio Pasilan teatteritilat)

Hankkeen tarpeellisuus

Studio Pasila on Suomen ensimmäinen nk. black box -teatteritila. Peruskorjaus on tarpeellinen johtuen tilojen toiminnallisista puutteista, korkeasta käyttöasteesta ja pintojen kuluneisuudesta. Talotekniset järjestelmät ja vesikalusteet ovat osittain elinkaarensa päässä ja teknisesti vanhentuneita. Yleisö-wc-tiloja on liian vähän eikä inva-wc ole mitoitukseltaan määräysten mukainen. Sisäänkäyntijärjestelyt ovat esteetömyyden kannalta puutteellisia. Henkilökunnan pukutilat ovat kuluneet.

Laajuus ja aikataulu

Kohteen huoneistoala on 858 htm² ja bruttoala on 925 brm².

Peruskorjaus on suunniteltu toteutettavaksi 05–08 2014. Teatterisäätiön hallituksen linjauksen mukaan Studio Pasilan korjaushankkeen tulee olla kokonaisuudessaan valmis ennen 2015 alkavaa Helsingin kaupunginteatterin Eläintarhantien kiinteistön mittavaa peruskorjausta.

Rakennuskustannukset

Hankkeen kustannusarvio (kustannustasossa 9/2013)
- 1 250 000 €, alv. 0%
- 1 351 € / brm², alv. 0%
- RI = 136,10
- THI = 153,8

Väistötiloja ei tarvita.

Vuokrakustannukset ja rahoitus

Peruskorjauksesta aiheutuu vuokrankorotusta peruskorjaukset valmistuttua 1.10.2014 alkaen seuraavalle 10 vuodelle 8,22 € / m^2 / kk, yhteensä 12 066,96 € / kk. Peruskorjauksen jälkeen Studio Pasilan vuokra on yhteensä 27 758 € / kk, eli 19,81 € / m^2.

Sisältö

1 PERUSKORJAUKSEN LÄHTÖKOHDAT 1
1.1 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys 1
1.2 Suoritetut tutkimukset ja mittaukset 1
2 TOIMINNAN KUVAUS 1
3 TYÖN LAAJUUS 1
3.1 Yleistä 1
4 LAATUTASO 2
4.1 Rakennussuunnitteluratkaisut 2
4.2 Rakennetekniset ratkaisut 2
4.3 LVI-tekniset ratkaisut 3
4.4 Sähkötekniset ratkaisut 3
4.5 Rakennustyön järjestelyt 4
5 TURVALLISUUSASIAKIRJA 4
6 AIKATAULU 4
7 KUSTANNUKSET 5
7.1 Hankkeen kustannukset 5
8 RAHOITUSSUUNNITELMA 5
9 KÄYTTÖTALOUS 5
9.1 Vuokra 5
10 TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT 5
11 VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA 5
12 TYÖRYHMÄ 6

1 PERUSKORJAUKSEN LÄHTÖKOHDAT

1.1 Hankkeen tarpeellisuus ja kiireellisyys

Asemapäällikönkatu 5:n kiinteistö on yli kolmekymmentä vuotta vanha. Helsingin kaupunki omistaa kiinteistöosakeyhtiöstä osaketilan, joka on vuokrattu Helsingin kaupunginteatterille. Osaketilan omistajana Helsingin kaupunki vastaa tilan toiminnallisista ja teknisistä muutoksista.

Talotekniset järjestelmät Studio Pasilan tiloissa ovat osittain elinkaarensa päässä. Mahdolliset järjestelmävauriot voivat aiheuttaa pitkäkestoisia keskeytyksiä toiminnalle.

Runkorakenteet ovat pääosin hyvässä kunnossa. Sisäänkäyntiaulan vanha yleisöporras haittaa yleisöaulan joustavaa käyttöä stand-up-esiintymistilana ja lämpiönä.

Yleisöpalvelutilat ovat osittain puutteellisia. Wc-tilojen lukumäärä ei ole riittävä eikä inva-wc-tila ole mitoitukseltaan määräysten mukainen. Liikuntaesteisten nykyinen sisäänkäyntijärjestely ei ole toiminnallisesti asiallinen ja edellyttää uusimista.

Tilapinnat ja tarjoilukalusteet ovat kuluneita ja edellyttävät kunnostusta ja uusimista.

Hankkeen kiireellisyyttä lisää Helsingin kaupunginteatterin Eläintarhantien kiinteistön tuleva peruskorjaus.

1.2 Suoritetut tutkimukset ja mittaukset

Hankesuunnitteluvaiheessa on kiinteistössä suoritettu seuraavia tutkimuksia ja mittauksia:
- Haitta-ainekartoitus

2 TOIMINNAN KUVAUS

Toiminta säilyy entisellään.

3 TYÖN LAAJUUS

3.1 Yleistä

Hankkeen sisältönä on Studio Pasilan osittainen peruskorjaus. Työ käsittää Helsingin kaupunginteatterin käytössä olevat tilat. Rakennuksen talotekniset järjestelmät uusitaan osittain. Toiminnalliset ja tilalliset muutokset painottuvat yleisön aula- ja wc-tiloihin. Rakennuslupa tarvitaan kantavien rakenteiden muutoksille.

Tila-/toiminnalliset muutokset mm.:
- Yleisö-wc-tilojen uusiminen ja lisääminen
- Vaatesäilytyksen ja palvelupisteen uusiminen
- Tarjoilutiskin uusiminen
- Pääsisäänkäynnin muutos esteettömäksi

Rakennustekniset korjaustyöt mm.:
- Vanhan välipohjan purku ja uuden välipohjarakenteen rakentaminen uusittavien ja laajennettavien wc-tilojen alueella sekä uusien väliseinien rakentaminen
- Vanhan yleisöportaan purku ja uuden betonirakenteisen portaan rakentaminen

Tekniset järjestelmät ja laitteet mm.:
- Ilmanvaihdon osittainen uusiminen ja iv-järjestelmän tasapainottaminen (ks. 4.3)
- Sähkö- ja automaatiojärjestelmien osittainen uusiminen (ks. 4.4)

4 LAATUTASO

4.1 Rakennussuunnitteluratkaisut

Studio Pasilan tilat säilytetään pääosin entisellään – tilamuutokset ovat kokonaislaajuuteen nähden vähäisiä. Muutos- ja peruskorjaustoimenpiteet keskittyvät yleisötiloihin teatterisalia lukuun ottamatta. Teatterisalissa tehdään ainoastaan tate-suunnitelmien edellyttämät muutokset.

Yleisöaulan nykyiset wc-tilat uusitaan. Wc-eriöiden lukumäärää lisätään ja uusi inva-wc-tila toteutetaan määräysten mukaisena. Pääsisäänkäynnin ulkoluiska muutetaan esteettömäksi, jolloin liikuntarajoitteiset voivat käyttää samaa sisäänkäyntiä muun yleisön kanssa. Henkilökuntatiloissa uusitaan märkätilat.

Tilapinnat kunnostetaan tai uusitaan kauttaaltaan teatterisalia lukuun ottamatta. Sähköteknisten järjestelmien muutoksista ja sisäkattojen huonosta kunnosta johtuen sisäkattorakenteet uusitaan. Lattiapinnat yleensä uusitaan. Märkätilojen seinäpinnat ja vedeneristeet uusitaan, muilta osin seinäpinnat yleensä kunnostetaan. Yleisöaulan akustisia ominaisuuksia parannetaan vaimentavalla seinäverhoilulla.

Lämpiön vanha huonokuntoinen ja toiminnallisesti puutteellinen palvelutiski puretaan. Tilalle rakennetaan uusi toiminnallisia tarpeita vastaava kiintokaluste. Pukuhuoneiden ja taukotilan kiintokalusteet yleensä uusitaan.

4.2 Rakennetekniset ratkaisut

WC-tilojen muutosten vaatimia putkiasennuksia ja lattiakallistuksia ei ole mahdollista toteuttaa olemassa olevaan betonirakenteisiin välipohjaan. Tästä syystä nykyinen väliohja puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusi betonirakenteinen välipohja ja sen päälle kallistusvalu, jonka yläpinta on kallistettu uusien WC-tilojen vaatimusten mukaan. Välipohja valetaan liittolevyn varaan, mutta on ankkuroitu viereisiin betonirakenteisiin.

WC-tilojen välinen uusi seinä rakennetaan harkkorakenteisena. Uuden ja vanhan seinän sekä lattian laatoituksen alle asennetaan vedeneristys WC-tiloissa. Aulan puolella seinä tasoitetaan.

Olemassa oleva yleisöporras puretaan ja uusi keskipalkillinen porras rakennetaan paikalla valetusta betonista. Porras ankkuroidaan alapäästään ontelolaattatasoon, välitason kohdalta kantavaan ulkoseinään ja yläpäästään olemassa olevaan palkkiin.

4.3 LVI-tekniset ratkaisut

4.3.1 Lvi-järjestelmät

Yleisö-wc-tilojen iv-järjestelmät uusitaan kauttaaltaan. Muilta osin tehdään yleensä vähäisiä suunnitelmien yhteensovituksen edellyttämiä muutoksia, uusitaan päätelaiteet ja nuohotaan sekä tasapainotetaan iv-järjestelmät. Teatterisalissa ja välinevarastoissa Lvi-teknisiä asennustöitä ei tehdä. Päätelaiteet suojataan rakennustyön ajaksi pölyltä.

Yleisöaulojen wc-tilat uusitaan vesikalusteineen; wc-tilojen lukumäärää lisätään. Sisäänkäyntiaulan yhteyteen toteutetaan uusi inva-wc. Henkilökunnan puku- ja pesutiloissa uusitaan vesikalusteet.

Lämmityspatterit pääsääntöisesti kytketään irti ja asennetaan huoltomaalattuina (RU) takaisin. Pääsisäänkäynnin tuulikaapin kiertoilmakone uusitaan. K3. krs:n ulko-oven päälle asennetaan uusi kiertoilmakone.

4.4 Sähkötekniset ratkaisut

4.4.1 Sähköenergian jakelu- ja käyttöjärjestelmät

Sähköenergian jakelu- ja käyttöjärjestelmät uusitaan kokonaan tämän hankkeen puitteissa tiloihin asennettujen ryhmäkeskusten pääjohtoja lukuun ottamatta. Näin ollen ryhmäkeskukset, ohjauskeskukset, kytkimet, painikkeet, pistorasiat sekä ohjaus- ja ryhmäjohdot uusitaan kokonaan. Hankintaan sisältyvät uusittavien järjestelmien purkutyöt.

Sähkönjakelu (ryhmäkeskukset ja -johdot) toteutetaan viisijohdinjärjestelmän (TN-S) mukaisena korvaten nykyisen teatteritekniikkaan häiriöitä tuottavan nelijohdinjärjestelmän (TN-C).

Ohjaus- ja ryhmäjohtoina käytetään halogeenittomia asennusjohtoja, joiden käyttö lisää poistumisturvallisuutta.

Teatterisalin hehkulamppuvalaisimet kunnostetaan siten, että niissä voidaan käyttää energiatehokkaita kierrekantaisia LED-lamppuja. Hankintaan sisältyvät kunnostettavien valaisimien irrotus ja asennus sekä huoltoluukkujen taipuisien liitosjohtojen uusinta.
Muihin tiloihin hankitaan uudet energiatehokkaat valaisimet.

Poistumisvalaistuksen poistumisreitin turvavalaisimia sekä poistumisopastevalaisimia lisätään kaikkiin tiloihin siten, että järjestelmä täyttää nykyiset määräykset. Teatterisalin nykyiset hehkulampputurvava-

laisimet kunnostetaan siten, että niissä voidaan käyttää energiatehokkaita LED-lamppuja.

Johtoteinä käytetään nykyisiä kaapelihyllyjä ja putkituksia mahdollisuuksien mukaan. Jos uusia johtoja ei voida upottaa rakenteisiin, käytetään johtokanavia ja taustatiloissa asennuslistoja.

Yleisötilat varustetaan valaistuslaitteiden ripustuksilla ja kaapeloinneilla sekä yleisvalaistuksen ohjauslaitteistolla Standup-esityksiä varten.

4.4.2 Tietotekniset järjestelmät

Tietoteknisiä järjestelmiä ei ole tarkoitus laajentaa tai lisätä lukuun ottamatta yleisötilojen inva-wc:n avunpyyntöjärjestelmää.

Nykyisten järjestelmien asennustarvikkeet uusitaan vastaamaan kytkin- ja pistorasioiden kalustesarjaa.

Johto- ja kalustesiirtoja tehdään tarpeen mukaan.

4.5 Rakennustyön järjestelyt

4.5.1 Vaiheistus

Studio Pasilan pääkäyttötarkoitus on teatteritoiminta, joka vaatii ehdotonta häiriöttömyyttä ja hiljaisuutta esitysten ja harjoitusten aikana. Tämän vuoksi teatterirakennuksessa ei voi olla normaalia toimintaa peruskorjauksen aikana. Peruskorjaus toteutetaan yhtäjaksoisesti ilman vaiheistusta, jotta käyttäjälle aiheutuva häiriö voidaan minimoida.

4.5.2 Työmaajärjestelyt

Työmaajärjestelyt toteutetaan siten, että työmaasta on mahdollisimman vähän haittaa ympäristölle ja muulle kiinteistölle.

5 TURVALLISUUSASIAKIRJA

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

6 AIKATAULU

Alustavan aikataulun mukaan:
- hankesuunnitelma on käsiteltävänä 12/2013
- toteutussuunnittelu valmistuu 02/2014
- rakentaminen aloitetaan 05/2014
- tilat otetaan käyttöön 09/2014

7 KUSTANNUKSET

7.1 Hankkeen kustannukset

Hankkeen kustannusarvio on 1 250 000 euroa, alv. 0 %, (1 550 000 euroa alv. 24%) kustannustasossa 9/2013; RI = 136,10 ja HTI = 153,8

Neliökustannukset (alv 0 %) ovat:
1 351 euroa / brm²

Väistötiloja ei tarvita.

8 RAHOITUSSUUNNITELMA

Hanke rahoitetaan kiinteistöviraston tilakeskukselle osoitetulla investointimäärärahalla.

Hanke sisältyy vuoden 2014 talousarvioon ja sen kymmenvuotiseen investointiohjelmaan. Niissä hanke on esitetty rakennettavaksi vuonna 2014 ja hankkeelle on varattu 1,0 milj. €. Hankkeen rahoitustarve otetaan huomioon rakentamisohjelmaa tarkistettaessa.

9 KÄYTTÖTALOUS

9.1 Vuokra

Peruskorjauksesta aiheutuu vuokrankorotusta peruskorjaukset valmistuttua 1.10.2014 alkaen seuraavalle 10 vuodelle 8,22 € / m^2 / kk, yhteensä 12 066,96 € / kk. Peruskorjauksen jälkeen Studio Pasilan vuokra on yhteensä 27 758 € / kk, eli 19,81 € / m^2.

10 TOTEUTUS- JA YLLÄPITOVASTUUT

Hankkeen toteutusvastuu on kiinteistöviraston tilakeskuksella.

Helsingin kaupunginteatteri vastaa kohteen ylläpidosta ja ylläpitokustannuksista.

11 VÄISTÖTILAT JA TOIMINTAOLOSUHTEET KORJAUS- JA MUUTOSTYÖN AIKANA

Väistötiloja ei tarvita.

12 TYÖRYHMÄ

TILAAJA

Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto, tilakeskus
PL 2213, 00099 Helsingin kaupunki
Sörnäistenkatu 1
00580 Helsinki

projektinjohtaja
Tuomas Hirvonen
Puh 09 310 31840
Gsm 040 869 6257
tuomas.hirvonen@hel.fi

LVIA-rakennuttaja
Jari Kukkonen
Gsm 050 351 1710
jari.kukkonen@hel.fi

Sähkörakennuttaja
Jari Kiuru
Gsm 050 323 8312
jari.kiuru@hel.fi

KÄYTTÄJÄ

Keijo Koli, tekninen johtaja
Helsingin kaupunginteatteri
Gsm 050 555 1363
keijo.koli@hkt.fi

Seppo Lundgren, tekninen isännöitsijä
Helsingin kaupunginteatteri
Gsm 040 516 7886
seppo.lundgren@hkt.fi

SUUNNITTELIJAT

ARKKITEHTISUUNNITTELU

Jyrki Iso-Aho, arkkitehti Safa, pääsuunnittelija
Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy
Ratakatu 19
00120 Helsinki
Puh 09 6844 5125
Fax 09 6801 201
Gsm 040 514 2779
jyrki.iso-aho@a-konsultit.fi

Teemu Taskinen, arkkitehti Safa

Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy
Ratakatu 19
00120 Helsinki
Puh 09 6844 5133
Fax 09 6801 201
Gsm 050 585 9946
teemu.taskinen@a-konsultit.fi

RAKENNESUUNNITTELU
Kari Lomperi
Finnish Consulting Group Oy
Osmontie 34
PL 950, 00601 Helsinki
Gsm 040 750 6865
kari.lomperi@fcg.fi

LVIA-suunnittelu
Frank Jäderholm
Granlund Oy
Malminkaari 21
PL 59
00701 Helsinki
Puh 010 759 2389
frank.jaderholm@granlund.fi

SÄHKÖSUUNNITTELU
Taisto Mansio
Granlund Oy
Malminkaari 21
PL 59
00701 Helsinki
Puh 010 759 2435
taisto.mansio@granlund.fi

LIITTEET Liite 1, hankesuunnitelmavaiheen kustannusarvio