Kustaankartanon D- ja E- rakennusten peruskorjaus

Luonnokset 1.4.2014

Sijainti

28169 / 5
Oltermannintie 32, Oulunkylä
00620 Helsinki

Tontti

Tontti sijaitsee Oltermannintien, Kivalterintien ja Käskynhaltijantien välisellä alueella Tuusulantien itäpuolella. Tontilla sijaitsee kymmenen vanhainkotirakennusta, päärakennus sekä aputiloja. Rakennukset sijoittuvat ns. ympyrätien varrelle. Rakennukset yhdistyvät toisiinsa maan alla kulkevan yhdystunnelin välityksellä.

Rakennukset D ja E sijoittuvat omille tonteille, jotka on lohkottu tontista 5.

Asemakaava

Tontti kuuluu (YS) sosiaalitointa- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen. Tontin tehokkuusluku on e=0.75.

Ratkaisu

Kustaankartanon vanhustenkeskuksen 1950-luvun rakennukset on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Olli ja Eija Saijonmaa. Rakennuksia on korjattu 1970-80-luvuilla. (D-rakennus 1976, 1984 ja E-rakennus 1989).

Kustaankartanon D-rakennus on ollut tyhjillään vuodesta 2009 ja E-rakennus vuodesta 2011, lukuun ottamatta toimintoja E -rakennuksen pohjakerroksessa.

Vanhuspalveluohjelman mukaisesti Kustaankartanon ympärivuorokautista hoivaa ja hoitoa kehitetään niin, että vanhainkotitoiminta muutetaan palveluasumiseksi. D- ja E-talojen peruskorjauksessa kuusi entistä vanhainkodin osastokerrosta muutetaan palveluasumista tarjoaviksi 15 asukkaan ryhmäkodeiksi, jolloin saadaan yhteensä 90 palveluasumispaikkaa

E-talon pohjakerros muutetaan palvelukeskukseksi, jonka toiminta suunnataan Kustaankartanon ja lähiympäristön asukkaiden käyttöön.

D -rakennuksen pohjakerrokseen kunnostetaan tilat tukipalveluille.

Liikenne

Autopaikoitus on sijoitettu keskitetysti Kivalterintien ja Oltermannintien viereen sekä keskellä olevan puistosaarekkeen reunalle. Kaavan esittämä autopaikkanormi on 1 ap / 250 kem2.

Jäteauto kiertää tontin ympyräkatua pitkin. Jätehuone sijaitsee rakennusten pohjakerroksissa /kellarissa, johon kerroksissa oleva roskakuilu ohjautuu.

Rakennukset

Rakennuksissa on kolme asuinkerrosta, pohjakerros ja ullakko. Lisäksi E-rakennuksessa on yhdystunneliin liittyvä kellarikerros. Rakennukset peruskorjataan.

Rakennuksen ulkoseinät, kantavat rakenteet, takat sekä runkoportaat säilyvät ja ne kunnostetaan. Vanhat porrashuoneiden puupalo-ovet kunnostetaan. Roskakuilu säilyy ja se kunnostetaan.

Kevyet väliseinät, vanhat kosteiden tilojen pintarakenteet sekä ulkoseinien sisäpuoliset eristeet puretaan. Uusien pesuhuoneiden kohdalta puretaan välipohjien pintalaatta. Vanha pyykkikuilu puretaan ja poistetaan käytöstä. Kaikki kalusteet, alakatot ja LVIS-asennukset puretaan.

Huonokuntoiset parvekkeet kunnostetaan vanhan parvekkeen mukaisiksi ja etelän puoleisille oleskeluparvekkeille tulee lasitus. Parvekerakenteita voidaan joutua osittain purkamaan ja uudelleen rakentamaan. Toimenpiteiden laajuus selviää parvekkeille tehtävän betonirakenteiden kuntotutkimuksen perusteella (tutkimusta ei ole vielä tehty). 1. kerrosten parvekkeiden piha-luiskat puretaan ja rakennetaan uudet (1kpl/rakennus)

Ikkunat ja ulko-ovet uusitaan. Vanha hissi puretaan; hissikuilun kantavat vaaka- ja pystyrakenteet jäävät ja niiden varaan rakennetaan tasojen kohdille uudet holvit. Uusi potilashissi rakennetaan pääportaan viereen.Hissistä on yhteys myös suoraan ulos sekä yhdystunneliin. Pihakäynnin yhteyteen rakennetaan uusi sisäänkäyntikatos sekä luiska.

Vesikatto uusitaan ja ullakolle rakennetaan uudet IV-konehuoneet (3kpl/rakennus). Samoin kaikki katon turvavarusteet, räystäskourut ja syöksytorvet uusitaan.

Kaikki LVIS-asennukset uusitaan ja rakennusten liittyminen tulee huoltotunnelin kautta.

Asunnot ja niiden yhteistilat

Suunnitelman asuntopinta-ala yhteistiloineen on 3898 m2, asuntojen lukumäärä on 84 kpl ja asukkaita yhteensä 90kpl. Kunkin asukkaan henkilökohtainen asuintila on keskimäärin 25 m2 huoneistoalaa sisältäen asuinhuoneen ja kylpyhuoneen. Kussakin kerroksessa on yhteistiloina ruokailu- ja oleskelutilat, saunaosasto sekä kodinhoitotila.

Ryhmäkotien suunnittelussa on noudatettu Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) suunnitteluohjeita. Niiden mukaan asukasta kohti laskettuna tulee ryhmäkodissa olla tilaa kaiken kaikkiaan noin 40 m² huoneistoalaa. Tämä sisältää asukkaan oman tilan ja osuuden yhteisistä oleskelu-, keittiö- ja liikennetiloista. Henkilökunnan tiloja ei lasketa asukkaan tiloiksi. Kustaankartanossa asukkaalle laskettavaa huoneistoalaa on ryhmäkodeissa noin 43 m2

Henkilökuntatilat

Kussakin ryhmäkotikerroksessa on kirjaamistila, lääkkeenjakotila, varastot, toimisto-/muutila sekä henkilökunnan wc.

Henkilökuntatila- ja pukutilat on noin sadalle työntekijälle ja ne sijaitsevat D-rakennuksen pohjakerroksessa. Ryhmäkotien hoitohenkilöstö työskentelee pääosin asukkaiden parissa. Hoitajat tekevät kolmivuorotyötä. He vastaavat myös ruokahuollosta sekä ruokailevat asukkaiden kanssa. He osallistuvat asukkaiden kokonaisvaltaiseen hoitoon, myös ulkoiluun ja virkistykseen.

Muut yhteistilat

D-rakennuksen pohjakerroksessa on tukipalvelutilat; toimistotilat, pukutilat sekä henkilökunnan taukotila.

E-rakennuksen pohjakerroksessa on palvelukeskus; kerhotilat, askartelutilat, verstas, fysioterapiatila sekä kuntosali pukutiloineen.

Piha-alueet

Hankkeen yhteydessä toteutetaan pihatilat sekä ryhmäkotien asukkaille että palvelukeskuksen asiakkaille. Rakennuksista ja pihoista tehdään turvallinen, tarkoitukseen sopiva ja kestävän kehityksen mukainen asumis- ja toimintaympäristö, jossa sekä asukkaat, asiakkaat että henkilökunta viihtyvät. Rakennuksissa ja pihoilla liikkumisen tulee olla helppoa ja esteetöntä.

Rakennusten salaojat uusitaan ja kallistukset muutetaan rakennuksesta poispäin. Piha-alueen kallistukset korjataan pintavesisuunnitelman mukaan.

Esteettömyys

Asuntojen esteettömyys on suunniteltu Rakennusvalvontaviraston RakMk F1 ja G1-tulkintaohjeen mukaisesti. Suunnitelmissa otetaan huomioon myös esteettömyys Helsingin kaupungin esteettömyyslinjausten 15.11.2011 mukaisesti.

Esteettömyys huomioidaan myös seuraavilla osa-alueilla: asenteellinen saavutettavuus, saavutettavuus eri aistien avulla, tiedollinen saavutettavuus, tiedotuksen saavutettavuus, kulttuurinen saavutettavuus, taloudellinen saavutettavuus ja päätöksenteon saavutettavuus.

Suunnitelman käsittelyt

ATTn esittely
Asuntotuotantotoimikunta
ARA
Rakennuslupa

Laajuustiedot

Asuntoala	2188 m2
Asuntojen yhteistilat	1 710 m2
Henkilökunta- ja varastotilat	682,5 m2
Palvelukeskuksen asiakastilat	410 m2
Ohjelma-ala yhteensä	4990,5 m2
Bruttoala	7203 m2
Kerrosala	6098

Pinta-alatiedot

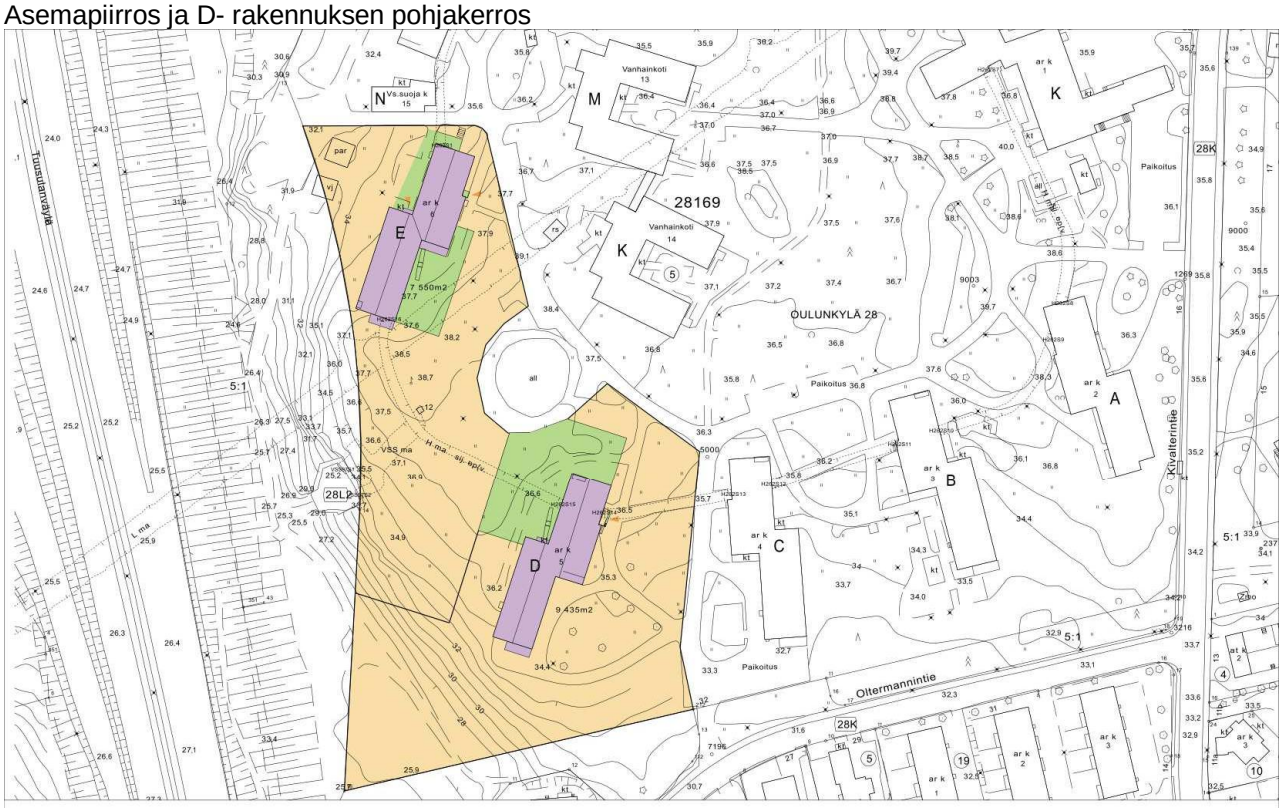
Asunnot 1h+wc	23-28.5m2	yhteensä 78 kpl
Asunnot 1h+wc (2hh)	33.5-37	yhteensä 6kpl

Asuntoja yhteensä 84 kpl ja asuntojen hyötyala yhteensä	2188 m2
Asuntoihin liittyvät yhteistilat kerroksissa 1-3 yhteensä	1710 m2
Henkilökunnan tilat ja varastot yhteensä	682.5 m2
E-rakennuksen pohjakerroksen asiakkaiden palvelukeskustilat	410 m2
HYÖTYALA YHTEENSÄ	4990.5 m2
Tekniset ym. tilat	806.5 m2

D-RAKENNUKSEN POHJOISPÄÄTY JA KESKIOSAN PARVEKKEET ETELÄÄN (helmikuu 2014)

E-RAKENNUKSEN POHJOISPÄÄTY JA KÄYNTI PALVELUKESKUKSEEN
SEKÄ PARVEKKEET ETELÄÄN (helmikuu 2014)

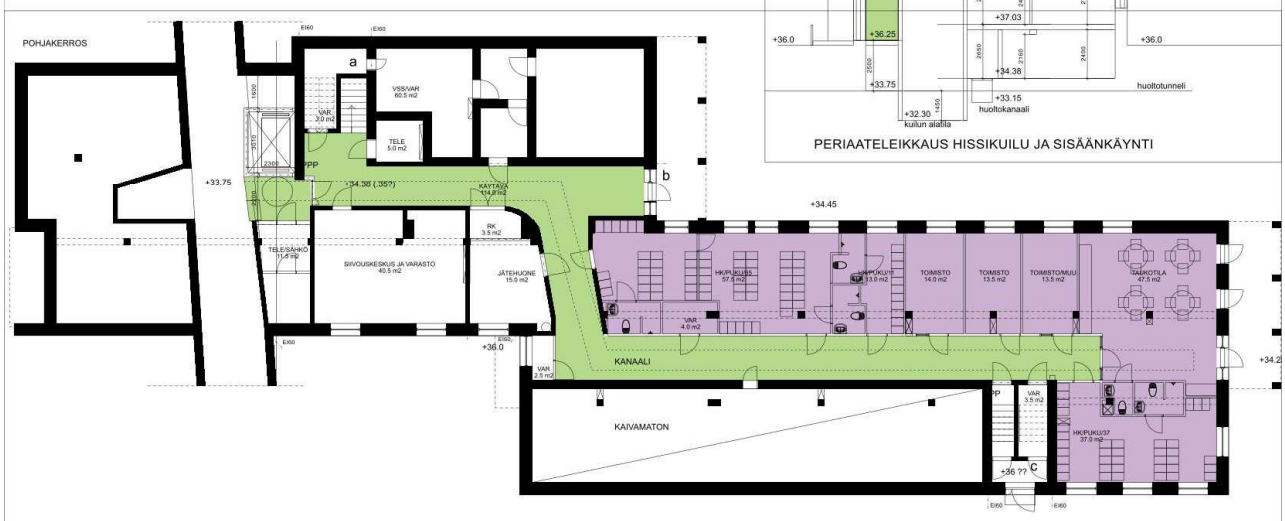
Asemapiirros ja D- rakennuksen pohjakerros



HANKESUUNNITELMA
KUSTAANKARTANO D-JA E-RAKENNUKSET

ASEMAPIIRROS 1/1000
1.4.2014
ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA OY

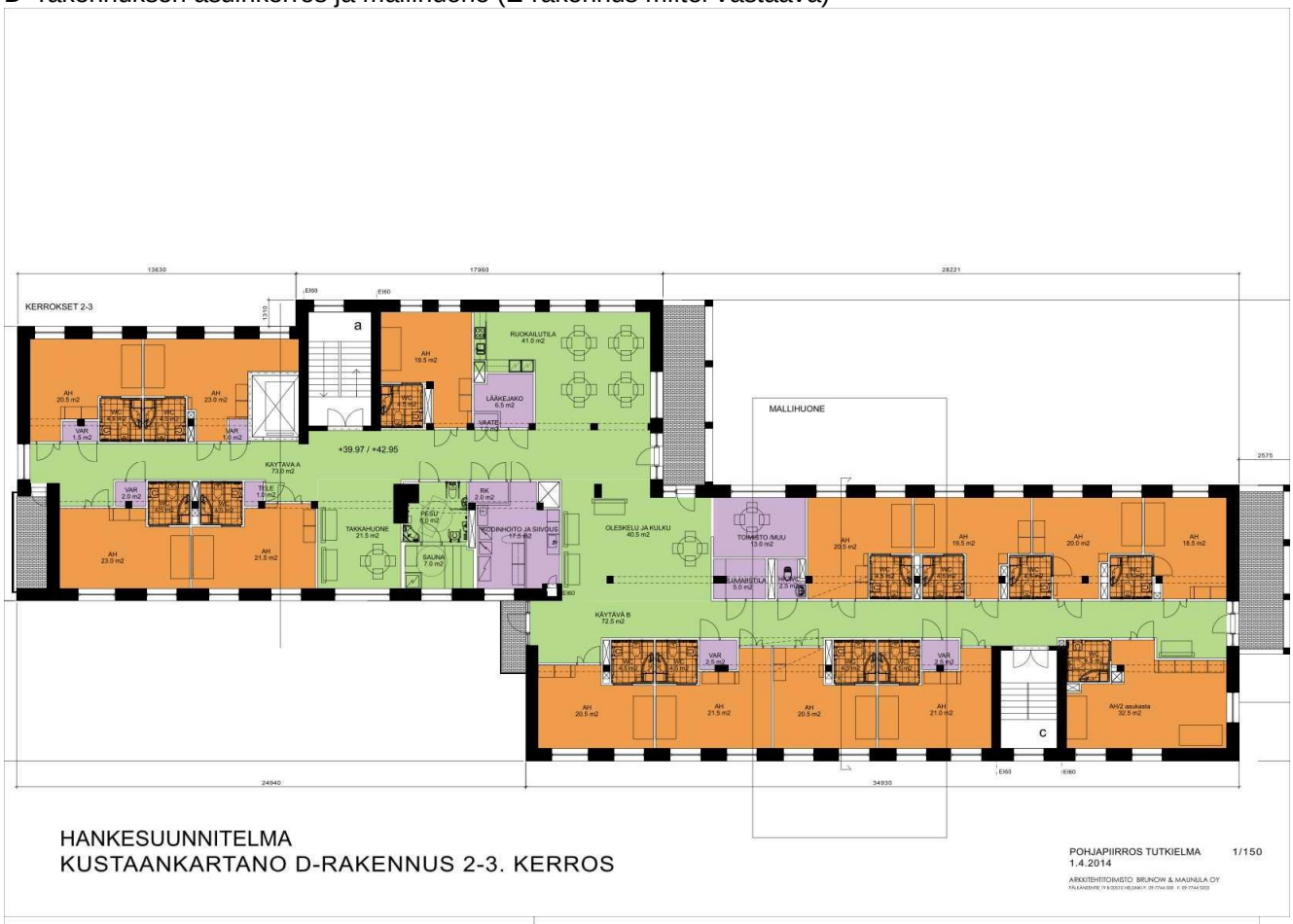
PERIAATELEIKKAUS HISSIKUILU JA SISÄÄNKÄYNTI

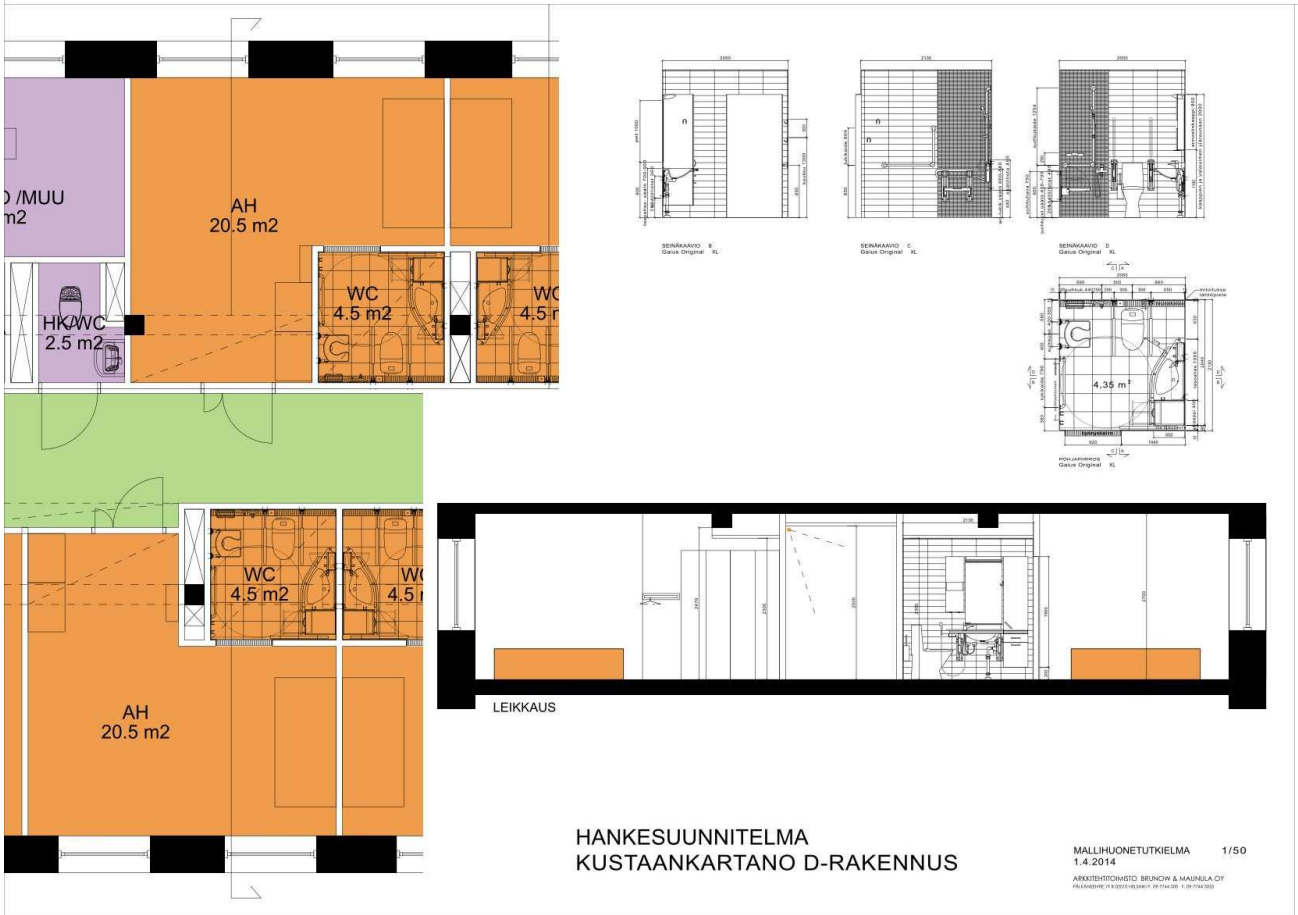


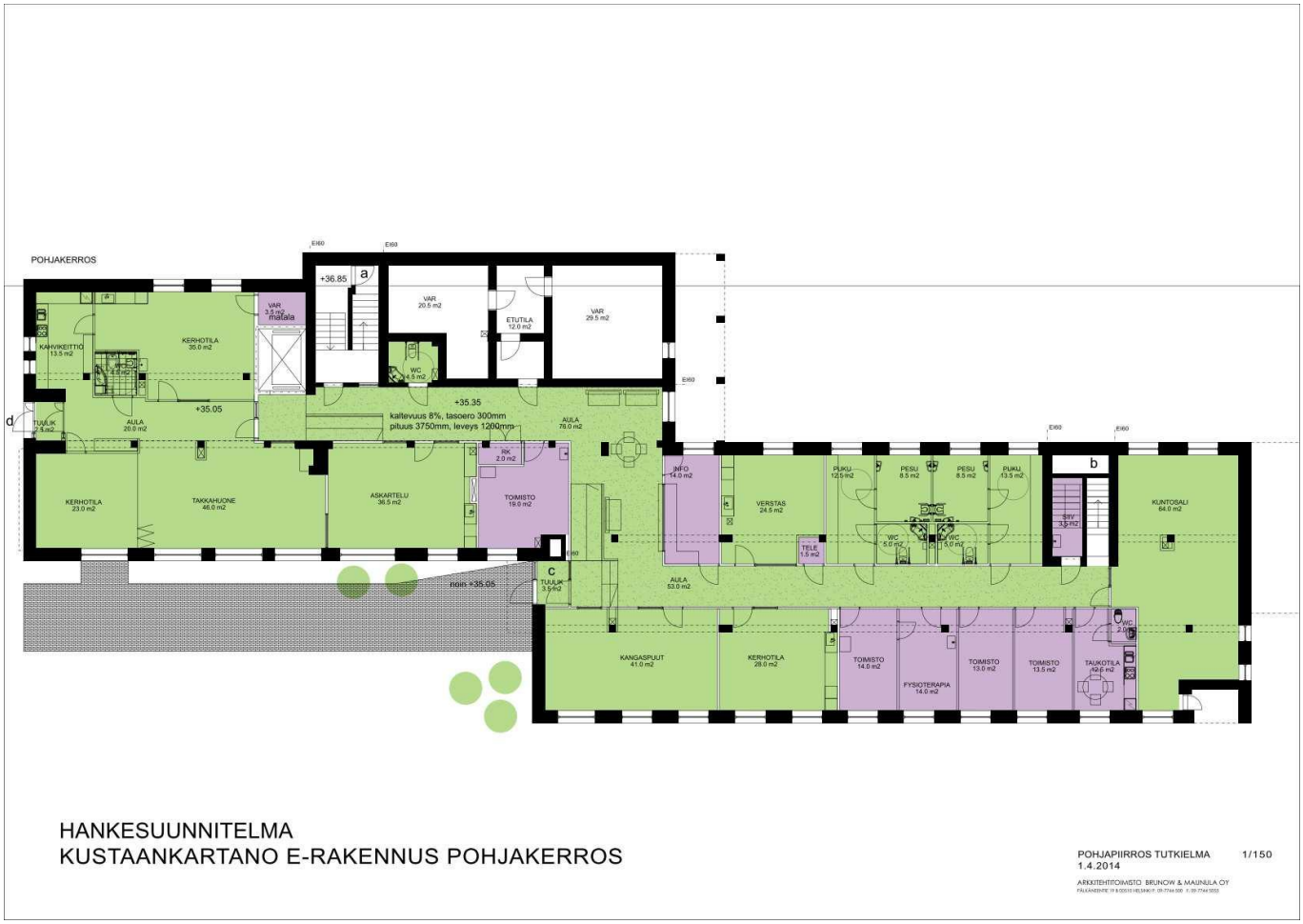
HANKESUUNNITELMA
KUSTAANKARTANO D-RAKENNUS POHJAKERROS

POHJAPIIRROS TUTKIELMA 1/150
1.4.2014
ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA OY

D- rakennuksen asuinkerros ja mallihuone (E-rakennus miltei vastaava)






POHJAKERROS
KERHOTILA 35.0 m2
KAHVIKEITTIÖ 13.5 m2
VAR 3.5 m2 matala
+36.85
a
VAR 20.5 m2
ETUTILA 12.0 m2
VAR 29.5 m2
WC 4.5 m2
+35.05
+35.35
kaltevuus 8%, tasoero 300mm
pituus 3750mm, leveys 1200mm
AULA 26.0 m2
AULA 78.0 m2
d
KERHOTILA 23.0 m2
TAKKAHUONE 46.0 m2
ASKARTELU 36.5 m2
RK 2.0 m2
TOIMISTO 19.0 m2
C
TUULIK 3.5 m2
noin +35.05
INFO 14.0 m2
AULA 53.0 m2
VERSTAS 24.5 m2
TELE 1.5 m2
PUKU 12.5 m2
PESU 8.5 m2
PESU 8.5 m2
PUKU 13.5 m2
WC 5.0 m2
WC 5.0 m2
b
SIIV 3.5 m2
KUNTOSALI 64.0 m2
KANGASPUUT 41.0 m2
KERHOTILA 28.0 m2
TOIMISTO 14.0 m2
FYSIOTERAPIA 14.0 m2
TOIMISTO 13.0 m2
TOIMISTO 13.5 m2
TAUKOTILA 19.6 m2
WC 2.0 m2
HANKESUUNNITELMA
KUSTAANKARTANO E-RAKENNUS POHJAKERROS
POHJAPIIRROS TUTKIELMA 1/150
1.4.2014
ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA OY