



BERATER

SUVANNON TOIMINTAKESKUS, SAVITAIPALE

HANKESUUNNITELMA



PVM: 8.10.2024

Antti Veijalainen, Berater Oy

Antti Mäkinen, Berater Oy



Sisällysluettelo

1. TIIVISTELMÄ.....	3
2. YLEISTÄ.....	4
3. HANKKEEN TAVOITTEET	7
4. TEHDYT SELVITYKSET JA TUTKIMUKSET	8
5. RAKENNUSTEKNINEN NYKYTILANNE JA TOIMENPIDE-EHDOTUKSET	9
6. LVI-JÄRJESTELMIEN NYKYTILANNE JA TOIMENPIDE-EHDOTUKSET	18
7. SÄHKÖJÄRJESTELMIEN NYKYTILANNE JA TOIMENPIDE-EHDOTUKSET.....	22
8. TILANTARVE JA HANKESUUNNITELMAN ESITYS TILOJEN SIOITTELUSTA	25
9. HANKKEEN LAAJUUS, LAATU JA ERITYISPIIRTEET	25
10. RAKENTAMISEN ALUE, VAIHEISTUS JA VÄISTÖTILAT.....	28
11. HANKKEEN AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEON VAIHEET	28
12. TARVITTAVAT SELVITYKSET, TUTKIMUKSET JA VIRANOMAISLUVAT	29
13. KUSTANNUKSET	30
14. VASTUUNJAKO VUOKRALAISEN JA KIINTEISTÖN VÄLILLÄ.....	30
Liitteet:.....	31

1. TIIVISTELMÄ

Tässä hankesuunnitelmassa määritellään Suvannon toimintakeskuksen tiloihin liittyvät korjaustyöt, joiden avulla kiinteistön tiloja uudistetaan ja otetaan eri toimijoiden käyttöön. Hankesuunnitelmassa käydään läpi hankkeen sisältöä, laajuus, laatutasoa ja kustannuksia. Hankesuunnitelmassa esitetään nykyisten Suvannon toimintakeskuksen tilojen sekä järjestelmien nykytilanne sekä niille perusparannuksessa esitettävät toimenpiteet.

Rakennuksen 2. kerrokseen sijoitetaan päiväkotitoimintoja. Lisäksi rakennuksen 3. kerroksen palveluasunnot saneerataan ja muutetaan vuokra-asunnoiksi. Rakennuksen viereen suunnitellaan uusi leikkialue tulevaa päiväkotitoimintaa varten. Pihan ajojärjestelyjä muutetaan huomioiden päiväkodin jättöliikenne sekä laajennetaan pysäköintialuetta rakennuksen uimahallin pätyyn.

Rakennuksen 2. kerrokseen aiotut tilamuutokset aiheuttavat jo itsessään laajan purkutarpeen 2. kerroksen olemassa oleviin vanhoihin rakenteisiin kuten alakattoihin, väliseiniin sekä alapohjarakenteisiin. Rakennuksen 2. kerroksen tilat ovat tällä hetkellä tekniikaltaan (lähinnä ilmanvaihto) sopimattomat ja riittämättömät ajateltuun päiväkotitoimintaan. Ilmanvaihdon kanavien uusiminen reitteineen aiheuttaa nykyisten alakattojen laajan avaamistarpeen. Tilamuutosten toteuttaminen kerroksessa (väliseiniä siirrot) aiheuttavat väistämättä muiden alakattojen purkutarpeen.

Samoin ajateltu päiväkotitoiminta aiheuttaa purkutarpeen 2. krs kevyisiin väliseiniin. Nykyiset väliseinät asettavat sijoittelullaan liian tiukat raamit päiväkotitoiminnalle, joten niiden purkaminen kannattaa huomioida hankkeeseen. Poistamalla vanhat kevyet väliseinät, vapautetaan 2. krs alue mahdollisimman hyvin päiväkodin käyttöä palvelemaan tilojen suunnitteluun ja tilaohjelman laatimiseen. Päiväkodin käyttöä ajatellen tulee huomioitavaksi ryhmien sisäänkäynnit märkäeteisineen ja lapsien tuonin aiheuttama liikennejärjestelyt.

Päiväkodin muutoksien yhteydessä tulee huomioitavaksi myös 3. kerroksen asuntojen saneeraus ja tilamuutokset, jotta mahdolliset myöhemmin tehtävät muutostarpeet eivät vaikuta päiväkodin toimintaan. 3. kerroksen asunnot saneerataan siis kokonaisuudessaan ja tehdään tarvittavat tilamuutokset, jotta asunnot saadaan paremmin vastaamaan tarpeita ja vuokraus-toimintaa.

Kiinteistön LVIA-järjestelmät uusitaan melko kattavasti peruskorjattavalta osalta. Tilamuutoksien yhteydessä huomioidaan tarvittavat talotekniset muutokset. Päiväkotialueelle tulee rakennettavaksi uusi ilmanvaihto sekä uusitaan vesijohdot. Kunnantalon osuudelle tehdään nykyisille ilmanvaihtokoneille puhallin- ja automaatio saneeraukset. Vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan saneerattavilta osilta täysin. Patteriverkosto säilytetään pääosin nykyisellään huomioiden kuitenkin tilamuutoksien vaatimat muutokset.

Kaikilla muutosalueilla uusitaan sähköistys vastaamaan käyttötarkoitusta keskuksineen.

2. YLEISTÄ

2.1. Yhteystiedot

Kiinteistö:	Toimintakeskus Suvanto Peltolahdentie 15, 54800 Savitaipale
Rakennuttaja:	Kiinteistö Oy Savitaipaleen vuokratilat c/o Kuntaisännöinti Oy Väinö Valveen katu 2 53900 Lappeenranta Jukka Asikainen puh. 0400 284490 e-mail: jukka.asikainen@kioty.fi
Käyttäjä/Päiväkoti:	Yhteyshenkilö: puh. e-mail:
Käyttäjä/Kunnantalo:	Savitaipaleen kunta Timo Tammelin, tekninen johtaja puh. 040 5003 8088 e-mail: timo.tammelin@savitaipale.fi
Käyttäjä/ Vuokra-asunnot:	Jukka Asikainen puh. 0400 284490 e-mail: jukka.asikainen@kioty.fi
Hankesuunnitelman laatija:	Berater Oy Niemenkatu 73, 15140 Lahti Antti Veijalainen puh. 040 524 5592 e-mail: antti.veijalainen@berater.fi Antti Mäkinen puh. 040 169 5330 e-mail: antti.makinen@berater.fi

2.2. Kiinteistön tiedot

Kiinteistön nimi:	Toimintakeskus Suvanto
Kiinteistötunnus:	
Osoite:	Peltoinlahdentie 15, 54800 Savitaipale
Rakennusoikeus:	kerrosneliöihin ei ole tulossa muutoksia
Kiinteistön omistaja:	Kiinteistö Oy Savitaipaleen vuokratalot
Tontin omistus:	Kiinteistö Oy Savitaipaleen vuokratalot
Rakentamivuosi:	1969 ja 1998
Kerroksia:	3 krs
Porrashuoneita:	2kpl
Hissejä:	2kpl
Tilavuus:	17 820m ³
Huoneistoala yhteensä:	3 858 m ²

2.3. Selvitys rakennuspaikasta

Toimintakeskus Suvanto sijaitsee Savitaipaleen keskustassa, ositteessa Peltoinlahdentie 15. Kiinteistössä on tällä hetkellä palveluasumiseen tarkoitettua kaavanmukaista toimintaa, valmistuskeittiö sekä uimahalli.

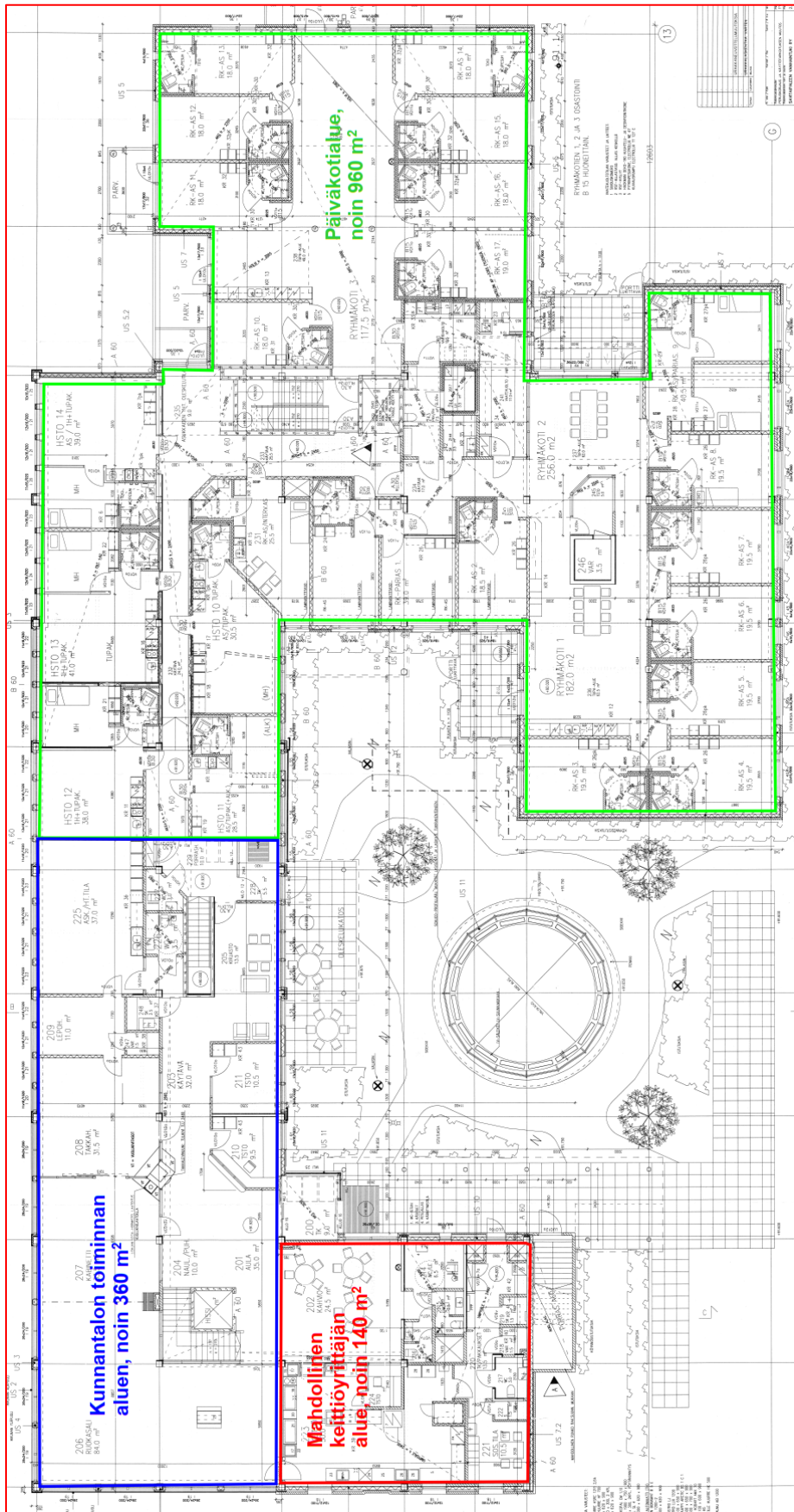
Muutostyöt vaativat kaavamuutoksen, joka tulee käynnistää pikaisesti.

2.4. Rakennushankkeen taustatietoja

Hankesuunnitteluvaiheen tarkoituksena on määrittää kiinteistöön ja ko. hankkeeseen soveltuvat korjaustarpeet sekä vaihtoehdot ja laajuus, kustannustaso ja aikatauluarvio.

Hankesuunnittelun lähtöoletuksena on, että kiinteistön 2. kerrokseen sijoitetaan saneerauksen jälkeen päiväkotitoimintaa sekä kunnantalon toiminnot. 3.krs sijaitsevat palveluasennot saneerataan ja muutetaan vuokra-asunnoiksi. Uimahalli ja siihen liittyvät tilat 1.kerroksessa jätetään saneerauksen ulkopuolelle. 1. kerroksessa oleva, nyt osittain tietoliikennekäyttöön vuorattu vanha väestösuoja, saneerataan osittain kunnantalon arkistoksi.

Lisäksi kiinteistössä toimiva nykyinen keittiö vuokrataan mahdollisesti ulkopuoliselle toimijalle tai muutettaisiin soveltumaan kahvio käyttöön. Mikäli keittiöön ei löydy vuokralaista ennen suunnitteluvaiheen alkua, tullaan ko. pinta-ala huomioimaan kunnantalon tarpeisiin.



kuva 1: Ajateltu tilajako 2.krs kunnantalon ja päiväkodin välillä. Vas. puoli kunnantaloa

2.5. Kuvaus toiminnasta

Päiväkodin käyttöön tulevat tilat palvelevat neljään päiväkotiryhmää, joista yksi on vuoropäiväkoti.

Kunnantalon osuuteen siirretään toiminnot kunnan nykyisestä kunnantalosta. Arkistotarpeet huomioidaan 1. kerroksen vanhaan väestösuojaan.

3. kerroksessa muutetaan nykyiset palvelukäytössä olevat asunnot tavallisiksi vuokra-asunnoiksi.

2.6. Nykyisten tilojen muutostarpeet

Nykyisiä tiloja joudutaan muokkaamaan toimintojen ja käyttötarkoituksen takia huomattavasti. Rajoittavia tekijöitä ovat lähinnä kantavat rakenteet ja osittain niitäkin joudutaan lisäämään ja korjaamaan.

3. HANKKEEN TAVOITTEET

3.1. Yleiset tavoitteet

Hankkeen tavoitteena on toteuttaa päiväkotitoiminnalle sekä kunnantalon toiminnoille hyvin palvelevat, nykyaikaiset ja terveelliset tilat. Edellä mainitut tavoitteet edellyttävät rakenteiden ja taloteknisten järjestelmien laajaa perusparannusta siten, että hanketta katsotaan laajana kokonaisuutena. Vuokra-asuntojen saneeraaminen 3.kerrokseen mahdollistaa kiinteistön tilojen tehokkaan käytön.

3.2. Käyttäjien ja kiinteistön omistajien tavoitteet

Kunnan tavoitteena on keskittää nykyiset toiminnot, päiväkotikiinteistö ja kunnantalo, neljästä kiinteistöä yhteen kiinteistöön hieman kompaktimpiin tiloihin ja säilyttää kuitenkin samat toiminnot ja palveluiden laatu. Toimintakeskuksen kiinteistö on iso kokonaisuus, muuttamalla 3.krs palveluasunnot vuokra-asunnoiksi muutostöiden yhteydessä, saadaan kiinteistön käytöstä paremmaksi ja ko. alueen talotekniset järjestelmät peruskorjattua kerralla.

Kiinteistössä on tavoitteena säilyttää nykyisen uimahallin tilat uimahallikäytössä. Kiinteistön omistajan tavoitteena on sitouttaa laadukkailla tiloilla ja tilaratkaisuilla sekä erinomaisella sijainnilla kiinteistö pitkäaikaiseen ja monimuotoiseen käyttöön.

3.3. Elinkaaritavoitteet

Saneeraustöiden tavoitteena on nostaa kiinteistön käyttöikäennustetta. Teknisten järjestelmien uusimisella pyritään uudisrakentamisen tasoon. Nyt saneerattavien tilojen ja niihin liittyvien toimintojen kaavailtu kesto on 20 - 25 vuotta ja kaikki saneerauksen tekniset ratkaisut pyritään tekemään niin, että tuona aikana ei nyt saneerattavissa tiloissa ole peruskorjaustarpeita. Kiinteistössä olevat muut tilat kuten uimahalli ja pihakansi tulevat tarvitsemaan laajempaa saneerausta, ennen nyt tehtävän saneerauksen tavoiteiän umpeutumista. Kiinteistön omistajan tulee siis varautua, nyt saneerausalueen ulkopuolelle jäävien tilojen peruskorjaukseen noin 10 vuoden kuluessa.

3.4. Ympäristö- ja energiatavoitteet

Hankkeen yhtenä tavoitteena on myös rakennuksen energiatehokkuuden parantaminen. Ilmanvaihtojärjestelmät ja muuta talotekniikkaa uusimalla saadaan jo merkittävä parannus nykytilanteeseen. Rakenteellisia energiatehokkuuden muutoksia tehdään lähinnä parantamalla ulkopuolisia vedeneristeitä sekä korjaamalla vanhan vss:n päällisen rakenteet. Muutoin esim. lämmöneristyksiä ei uusita.

4. TEHDYT SELVITYKSET JA TUTKIMUKSET

4.1. Kuntoarvio

Vahanen Oy:n laatiman kuntoarvion pvm. 28.7.2020 perusteella on todettu rakennuksen 2.kerroksessa olevan ongelmia, vanhan VSS:n päällisen osalla. Vanhoissa rakenteissa olevat ongelmat aiheuttavat alapohjan osittaisen purun.

Kuntoarvioon liittyvän kosteusmittausraportin sekä kohdekäynnin perusteella tämä toimenpide on välttämätön. Vanhan VSS:n päällisen aiheuttamia ongelmia ei pystytä poistamaan muutoin kuin raskaalla purulla, missä poistetaan lattiarakenne kauttaaltaan vanhan VSS:n kohdalta. Lattian poiston jälkeen poistetaan vanhat rakennekerrokset VSS:n päältä.

4.2. Kosteusmittaukset

Vahanen Oy:n laatiman kosteusmittausraportin teon yhteydessä on rakennuksen ulkosivulle suoritettu koekaivuu, jonka tulokset on esitetty raportissa. Koekaivuu tehtiin moduulien 7-8 välille. Avauksen myötä tehtyjen havaintojen perusteella rakennuksen ulkopuolet tulisi kaivaa auki kauttaaltaan koko vanhan VSS:n mitalta. Ulkopuolisten sokkeleiden korjausten

yhteydessä myös rakennuksen sadevesijärjestelmä on rakennettava kuntoon, ainakin vähintään nyt avattavalta osuudelta.

4.3. Haitta-ainekartoitus

Kohteessa ei ole teetetty vielä haitta-ainekartoitusta, mutta se on syyttä teettää, viimeistään suunnittelun käynnistyessä. Rakennuksen vanhaosa on tehty 60-luvulla ja silloin on käytetty materiaaleja, jotka voivat sisältää asbestia ja muita haitallisia aineita. Näitä vanhoja osia joudutaan saneerauksen yhteydessä käsittelemään, kuten esim. hiomaan, samoin materiaaleja joudutaan irrottamaan ja poistamaan. Materiaalien haitta-aine pitoisuudet on selvitettävä.

Saneerauksen käynnistyessä purkutöillä on myös huomioitava, että purkutöiden yhteydessä voi tulla esiin rakenteita, jotka sisältävät asbestia tai muita haitallisia aineita. Purkutöiden alkaessa tulee siis todennäköisesti vastaan lisää tutkittavia kohtia. Tästä syystä asbesti- ja haitta-ainetutkimus kannattaa teettää toimijalla, jolla on kyky reagoida nopeasti uusiin tutkimustarpeisiin, koska purkutytöt pysähtyvät aina uuden tutkimattoman materiaalin esiintyessä.

5. RAKENNUSTEKNINEN NYKYTILANNE JA TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

Tässä kappaleessa esitetään rakennuksen nykytilannetta sekä toimenpide-ehdotukset, joilla hanke esitetään suunniteltavaksi ja toteutettavaksi. Tässä yhteydessä käsitellään vain ne rakennusosat, jotka hankkeen kannalta oleellisia ja joille esitetään toimenpiteitä.

5.1. Runko ja perustukset sekä maanpaineseinät

Nykytilanne:

Kiinteistön eri osia on rakennettu, laajennettu ja muutettu eri aikakausilla ja useasta kohtaa. Rakenteet vaihtelevat eri kiinteistön osissa rakentamisajankohdan mukaan.

Tässä saneerauksessa tullaan käsittelemään 2. kerrosta kokonaisuutena sekä 3. kerrosta, että osittain 1.kerrosta, niiltä osin, kun joudutaan liittymään 2. kerroksen töihin.

Päiväkodin osuus 2.- ja 3. kerros sekä osittain 1.kerros

Kantavina rakenteina teräsbetoniperustukset, maanvaraiset laatat(osittain), kantavat teräsbetoniseinät sekä pilarit. Välipohjissa paikallavalu betonilaattoja sekä ontelolaattoja.

Vanhan 60-luvulla tehdyn vss:n osat ovat osittain tulevan päiväkodin alla.

Kohteessa on yhdistetty uutta osaa 1998 tehdyssä laajennuksessa vanhan 60-luvun osion päälle sekä viereen. Suurimmat ongelmat ovat aiheutuneet vanhasta vss:n päällisrakenteesta, joka on ulkopuolisen kosteuden vaikutuksesta kastunut.

Toimenpide-ehdotus:

Päiväkodin osuus 2.- ja 3. kerros sekä osittain 1.kerros

Nykyiset runko ja ulkoseinärakenteet säilytetään. Vanhan vss:n päällä olevat rakenteet puretaan vss:n kattolaattaan asti kokonaan, säilyttäen vain vanhat palkit, mikäli ne todetaan riittävän hyväkuntoisiksi ja ovat betonisia.

Alalaattapalkiston yläpinta puretaan, palkkien välit tyhjennetään orgaanisesta aineesta ja palkkien varaan valetaan uusi pintabetoni esim. liittolaattarakenteena tai muulla vastaavalla tavalla, jonka tarkempi tekninen ratkaisu tulee rakennesuunnittelijalta suunnittelun edetessä. Purku suoritetaan ylhäältä alaspäin, avaamalla ja poistamalla ensin 2. krs kaikki vss:n päällä olevat lattiat.

Rakennuksen perustuksiin ei tehdä muutoksia, muutoin kuin jos ulkoseinän vierustojen avaus-ten yhteydessä havaitaan halkeamia tai murtumia perustuksissa tai muissa kantavissa rakenteissa.

Suunnittelun edetessä tarkentuu paikka uudelle IV-konehuoneelle. Sen tarvitsemat mahdolliset kannatukset perustuksineen toteutetaan niille laadittavien rakennesuunnitelmien mukaan.

Päiväkodille voi olla tarpeen lisätä ulko-ovia suunnittelun jalostuessa. Niiden aiheuttamat tuentatarpeet sekä perustukset huomioidaan suunnittelun edistyessä.

3.krs palvelusasuntojen muutosta vuokra-asunnoiksi suunniteltaessa pyritään säilyttämään nykyiset runkorakenteet ja julkisivut nykyisine aukotuksineen. Mikäli kuitenkin on pakko lisätä ikkunoita, katsotaan niiden paikat suunnitellun edetessä ja suunnitellaan niitä varten tarvittavat aukot nykyiseen julkisivuun tuentoihin.

Maanpainesseinät ja sokkelit

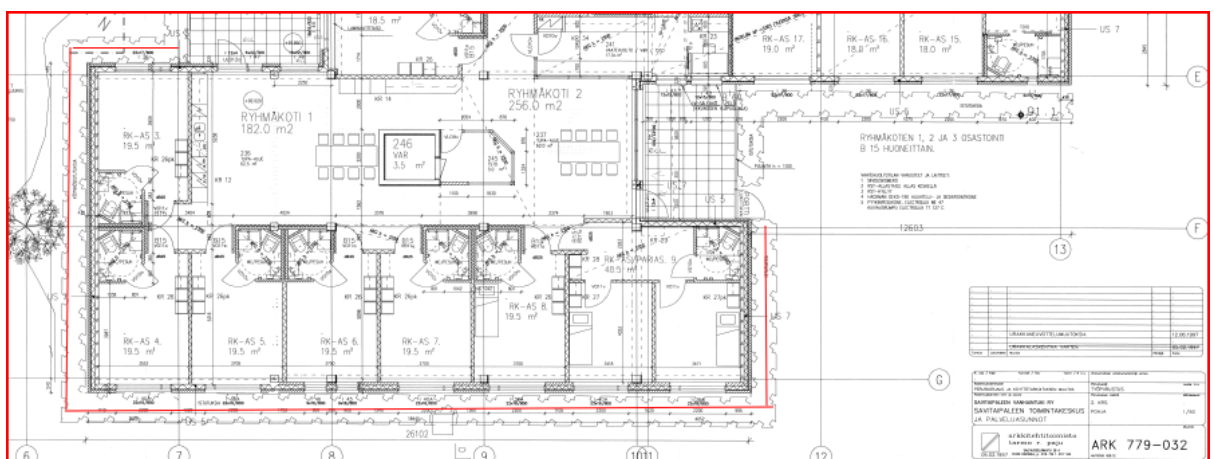
Vanhassa vss-tilassa on havaittavissa runsaasti eri aikoina syntyneitä vesivalumia. Tiloihin toteutetaan kunnantalon arkistotarpeet ja nykyisessä serveri käytössä olevan tilan käyttö jatkuu.

Nyt tehtävän saneerauksen yhteydessä poistetaan vanhoista vss-tiloista kaikki pintamateriaalit ja hiotaan pinnat kauttaaltaan betonille. Hionnan jälkeen tehdään betonipinnoille serveri-tilassa pölynsidontakäsittely ja arkisto maalataan kauttaaltaan. Tässä yhteydessä on huomiotava, että vanhassa vss-tilassa on todennäköisesti asbestia sisältäviä materiaaleja (esim. vanhat lattialaatat). Asbestipitoiset materiaalit on kartoitettava suunnittelun yhteydessä erillisellä asbesti- ja haitta-ainekartoituksella, jotta asbestipitoisten materiaalien poisto voidaan viedä hankkeen laskenta-asiakirjoihin.

Vanhan vss:n yläpohjan päällisen kastuminen on todennäköisesti aiheutunut ulkopuolisista vesivuodoista, jotka puolestaan ovat aiheutuneet puutteellisista vedeneristyksistä rakennuksesta poispäin sekä puutteellisista vedeneristyksistä rakennuksen ulkoseinä- ja sokkelirakenteissa. Nyt tehtävien korjausten ensimmäinen ja tärkein vaihe on poistaa ulkopuoliset vesivuodot rakennuksesta. Uusia suunniteltuja korjaustöitä ei voida aloittaa, ennen kuin kaikki vesivuodot rakennukseen on saatu luotettavasti tukittua.

Vanhan vss:n sijainnin sekä suoritettujen kosteusmittauksen perusteella on suunniteltu avattavaksi osa julkisivujen vierustoja (kuva 2).

Ulkoseinävierustojen avausten yhteydessä tarkistetaan avattavien kohtien sokkeleiden vedeneristysten kunto. Tehdään korjaukset rakenteisiin sekä sen jälkeen vedeneristykseen, asennetaan uudet salaojat sekä sadeveden ohjausjärjestelmä. Alla olevassa kuvassa on esitetty avattavien ulkoseinien kohdat punaisella.



Kuva 2. Avattavien seinänvierustojen kohdat päiväkotialueella, esitetty punaisella.

5.2. Julkisivut

Nykytilanne:

Julkisivut ovat osittain muurattua rapattua pintaa ja osittain levy pintaa sekä maalattua / käsiteltyä betonipintaa. Rappaukset ovat osittain irtoilleet, mutta vain pienistä kohdista.

Tässä saneerauksessa jätetään korjaukset näihin kohtiin tekemättä.

Muutoin julkisivut ovat kohtuu hyvässä kunnossa.

Toimenpide-ehdotus:

Julkisivujen pinnoille tehdään myöhemmin oma kuntotutkimuksensa, jonka jälkeen suunnitellaan ja kilpailutetaan toimenpiteet niihin liittyen. Tämä on syytä huomioida ja ajoittaa tehtäväksi rakennuksen seuraavaan 10-vuotiskauteen. Muutostöiden yhteydessä tutkitaan ulkoseinien rakenne ja sen sisältämät sisäilmariskit.

2-kerroksen muutos päiväkotikäyttöön tulee todennäköisesti aiheuttamaan tarvetta lisätä sisäänkäyntejä päiväkodin osuudella. Näiden paikat ja määrät tarkentuvat suunnittelun edistytessä, kun päiväkodin eri ryhmien sijoittelu 2-kerrokseen lyödään lukkoon. Todennäköisesti aukot tehdään kohtiin, missä on tällä hetkellä rakenteena rappauspinnoitettu tiilimuuraus.

3. kerroksen asuntojen saneerauksen yhteydessä tehdään mahdolliset ikkunoiden lisäykset julkisivuihin pellityksineen. Lähtökohtaisesti pyritään hyödyntämään olemassa olevia ikkunoita mahdollisimman pitkälle uusien asuntojen pohjaratkaisuissa. Mikäli ikkuna-aukkoja on pakko lisätä järkevän pohjaratkaisun saavuttamiseksi, myös 3. kerroksessa aukot tehdään kohtiin, missä on tällä hetkellä rakenteena rappauspinnoitettu tai pinnoitettu levyrakenne.

IV-konehuoneen lisäys tulee aiheuttamaan muutoksia osittain myös julkisivuihin, tämä tarkentuu konehuoneen paikan varmistuessa.

5.3. Vesikatto**Nykytilanne:**

Kiinteistön kattomateriaaleina ovat konesaumattu peltikate sekä bitumihuopa.

Kattotyypit jakautuvat siten, että pääosa kiinteistöstä on katettu konesaumatulla peltikatteella, joka on vielä suhteellisen hyväkuntoinen.

Rakennuksen matalaosa, 2-kerroksen katto on tehty bitumihuovalla, jonka päälle on levitetty suojaava singeli- kerros. Singeli kerroksessa havaittiin tarkastuksella paikoin runsaasti sammaleen kasvua, joka heikentää katetta pitkällä aikavälillä.

Toimenpide-ehdotus:

Vesikatteeseen ei lähtökohtaisesti tehdä nyt laajoja muutoksia. Talotekniikan järjestelmien laaja uusiminen tulee kuitenkin aiheuttamaan muutoksia vanhoihin kattoihin, erilaisten teknisten järjestelmien läpivientien ja kiinnikkeiden muodossa. Riippuen tekniikan toteutustavasta, voidaan katoille joutua lisäämään myös metallisia lauhdutinpetejä, joiden kiinnittäminen vanhan katteen läpi, kantaviin rakenteisiin voi tulla kysymykseen. Lisäksi uusi ilmanvaihtokonehuone voi aiheuttaa muutoksia kattoihin paikallisesti, konehuoneen sijainnin mukaan.

Uuden konehuoneen kattomateriaali valitaan sen tulevan sijainnin mukaan, joko pelti- tai bitumihuopakatto.

Nyt suunnitellun saneerauksen jälkeen vesikatteiden huolto on syytä ottaa kiinteistön kunnossapito-ohjelmaan seuraavan 5- vuoden ajalla tehtäväksi. Siinä on suoritettava vähintäänkin peltikatteen huoltopesu, tarvittavien kohtien paikkamaalauksineen sekä kattosingelien vaihto, sammalten poistamiseksi huopakatto osuuksilta.

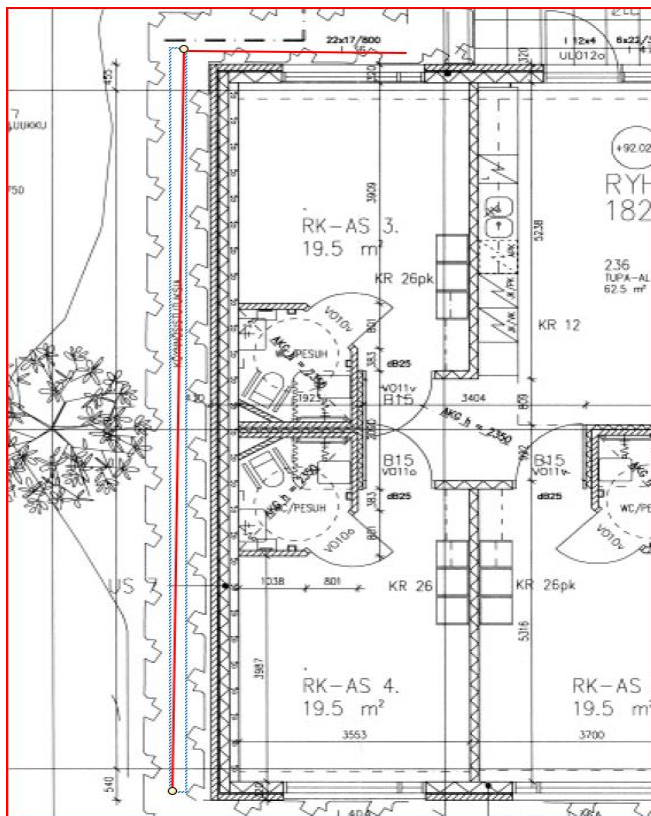
5.4. Etupiha / pihakansi

Nykytilanne:

Etupiha/pihakansi on nykyisin sisäänkäynti sekä oleskelualueena, jonka alla on osittain uimahallin allastiloja ja osittain muita 1.kerroksen tiloja. Uimahallin suuri valoaukko sijaitsee etupihalla keskeisellä paikalla. Valoaukon sokkelirakenteet ovat kärsineet kosteusrasitusvaurioita. Niiden korjaaminen on syytä tehdä niin rakenteellisessa mielessä kuin myös ns. visuaalisessa mielessä, valoaukon ollessa keskeisellä näkyvällä sijainnilla. Rakennesuunnittelija määrittää tarvittavat korjaustoimenpiteet betonisosuuksille ja samalla pellitetään valokuilun liittymäpellitykset uudelleen.

Pihankannessa ei ole havaittu sellaisia näkyviä vuotoja alempien kerrosten katoissa tai seinissä, jotka vaatisivat koko pihakannen perusteellista saneerausta. Etupihan pihakannen laajamittainen avaaminen ja rakenteiden uusiminen olisi kustannuksena erittäin merkittävä sekä haastava toteuttaa.

Nyt tehtävässä saneerauksessa avataan pihakannesta pieni osuus, joka on esitetty kuvassa 3. Suoritettavalla avauksella etsitään asuntoon RK-as 3 kulkeutuneen kosteuden lähde ja korjataan se. Samalla tarkistetaan koko seinän tilanne, eli myös asunnon 4 kohdalla. Avattavan osuuden vesieristykset uusitaan ja kansi ennallistetaan sen jälkeen



Kuva 3. Asunnossa 3 on selkeästi havaittavaa kosteuden aiheuttamaa hajua sekä näkyvää jälkeä ulkoseinällä.

5.5. Sisä- ja pintarakenteet

Päiväkodin, kunnantalon sekä 3. kerroksen vuokra-asuntojen käyttöön osoitettavat tilat saneerataan perusteellisesti. Edellä mainittujen rakennusosien lisäksi uusitaan pintarakenteet kokonaisuudessaan. Ainoastaan 2. kerroksen nykyisiä keittiötiloja pintoineen ei saneerata.

Lattiapintoina käytetään kunnantalon puolella esim. vinyylilankkua tai vinyylilaattaa tai muuta julkistilaan soveltuvaa lattiapinnoitetta. Kokous- ja muut vastaavat tilat voivat olla vaihtoehtoisesti tekstiilimattoa tarrakiinnityksellä. Sisäänkäyntieteiset, aula, käytävät ja muut vastaavat tilat tehdään laattalattioilla. WC- ja märkätilalattiat tehdään vesieristettynä ja laatoitettuna.

Päiväkodin lattiamateriaaleina käytetään soveltuen hengittävää vesihöyrynläpäisevää massalattiapinnoitetta, esim. Nanten SL W. Päiväkodin WC-tiloissa normaalit seinä ja lattialaatat vesieristysineen.

Jäävät sisäseinät ovat pääosin nykyisiä kantavia betoni- tai tiilirakenteita ja niille tehdään tarvittavat paikkaus-, tasoite- ja maalaustyöt. Uudet kuivien tilojen seinät ovat kipsilevyrakenteisia dB-vaimentavia seiniä, joiden pinnoitteet pääosin maalattuja. Ovet ja sisäikkunat, lukuun ottamatta varastotiloja yms. ovat dB-luokiteltuja. Uudet märkätilat ja WC-tilat tehdään kivirakenteisina ja laatoitettuna. Kunnantalon osuudella tarkistetaan nykyisten WC-tilojen kunto, suunnittelijoiden kanssa tehtävällä kartoituskierröksellä. Tämän kierroksen yhteydessä määritellään kunnantalon puolelta tilat, esim. wc:t ja varastot, jotka voidaan jättää saneeraamatta pintojen osalta.

Sisäkatot ovat akustoivia, pääasiassa järjestelmäkattoja, joiden yläpuolella kulkee talotekniikan runkojohdot. Osassa tiloja voidaan tekniikka toteuttaa myös näkyvin asennuksin, jolloin tila-akustointi hoidetaan kattopintaa liimattavilla akustolevyillä.

Vuokra-asuntojen 3.kerroksen osuuden materiaaleina käytetään ns. normaali kerrostaloasuntojen materiaaleja, lattioihin muovimatto- tai laminaattipinnat, seiniin tasoitus- ja maalauskäsittelyt, katoissa nykyiset ontelolaattakatot, joita voidaan joutua uudelleen pinnoittamaan tilamuutosten takia. Uudet märkätilat ja WC-tilat tehdään kivirakenteisina ja laatoitettuna.

Saneerattaville osille huomioidaan tiloille tyypilliset säilytys- ja kiintokalusteet sekä muut varusteet. Päiväkotitiloihin varataan käyttäjän erillishankintana tuleville valko- ja liitutauluille sekä mahdollisille taulutelevisioille tilat. Päiväkotilasten ulkovaatteiden-, tavaroiden- ja leikkikalujensäilytyskalusteet määritetään ns. normaalipäiväkodin tarpeiden mukaisesti. Komerosänkyjen kappalemäärät ryhmäkoon mukaisesti.

Näiden lisäksi huomioidaan vuoropäiväkotiryhmän erillistarpeet.

Kunnantalon toimintojen tarvitsemat kiinteät kalusteet sekä kalusteiden ja varusteiden tilavaraukset käydään läpi käyttäjien kanssa erillisessä palaverissa, missä selvitetään nykyiseltä kunnantalolta siirtyvät laitteet ja varusteet.

Muuttuvia tiloja varten rakennetaan uudet ilmanvaihtokonehuonetilat. Konehuoneen sijoituspaikka tarkentuu suunnittelun käynnistyessä, kun suunnittelutyö saadaan käyntiin. Mahdollinen sijoituspaikka konehuoneelle voisi olla esim. mod 11-12 / B- linjalla oleva parveke ja sen jatkaminen rakennuksesta ulospäin.

Kiinteistön 1. kerroksessa on WC- ja pukuhuonetiloja, joita tullaan osoittamaan kunnantalon ja päiväkodin henkilökunnan käyttöön. Näissä tiloissa järjestetään kartoituskierrös missä niiden kunto todetaan ja mietitään tarvittavat toimenpiteet. Kustannussyistä lähtökohtana on, ettei niissä tehdä pintojen uusimisia, eikä muutoinkaan uusita kalusteita, ainoastaan rikkiiniset esim. vuotavat hanat, uusitaan.

5.6. Kiinteistön kulkutiet

Kunnantalon tiloja tulee palvelemaan 2. kerroksessa oleva nykyinen pääsisäänkäynti (kuva 4). Sen lisäksi kunnantalon käytössä tulisi olemaan 1.kerroksen moduulien 4 ja 5 välissä oleva sisäänkäynti. Tässä 1. kerroksen sisäänkäynnissä on huomioitavaa, että tällä hetkellä siellä sijaitseva hissi on rikki ja tekniikaltaan niin vanhentunut, ettei sitä kannata korjata. Hissiä ei kustannussyistä myöskään nyt uusita, eli 1. kerroksesta jää vain porrasyhteys kunnantalon palveluihin. Tämä on hyvä huomioida kunnantalon työntekijöiden parkkipaikkoja jaettaessa.

Kiinteistön toinen hissi on myös huonokuntoinen, mutta käytössä vielä. Sen perusteellinen tarkastus ja sen jälkeinen kunnostus nykyaikaiseksi on otettava huomioon nyt 3.kerrokseen saneerattavien vuokra-asuntojen takia ja päiväkodin huoltoliikenteen takia. Tämän hissien tarkastus suunnitteluvaiheessa ja toimenpiteet viedään urakkalaskentaan. Käynti 3. kerroksen vuokra-asuntoihin tullaan jatkossa toteuttamaan vain 1. kerroksen kautta, päiväkodin hallinnoijissa 2. kerroksen muita ulko-ovia. Käynti 1.kerroksesta vuokra-asuntoihin järjestetään 1. kerroksen mod. 9 -10 välisestä ulko-ovesta. Sieltä on portaat sekä hissi yhteys 3. kerrokseen. Hissi ohjelmoidaan kunnostuksen yhteydessä niin, että se pysähtyy päiväkotikerroksessa ainoastaan kulunvalvontatunnisteella. Hissin asukaskäyttöä varten joudutaan 1. kerrokseen tekemään pieniä ovi- ja väliseinälisäyksiä, jotta sen käyttäjät eivät pääse muualle 1. kerrokseen.

Päiväkoti saa käyttöönsä 2. kerroksen loput 2 jäljelle jäävää sisäänkäyntiä. Päiväkodin toimintojen vuoksi (vuoropäiväkoti) tämä ei kuitenkaan ole vielä riittävä määrä sisäänkäyntejä. Sisäänkäyntejä joudutaan lisäämään ainakin 1 kpl vielä lisää, tämän paikka suunnitellaan päiväkodin pohjan layoutin yhteydessä. Kaikkien päiväkodin sisäänkäyntien yhteyteen tehdään kuraeteiset sekä tarvittavat vaatteiden säilytyslokerit, ulko- ja sisävaatteille.



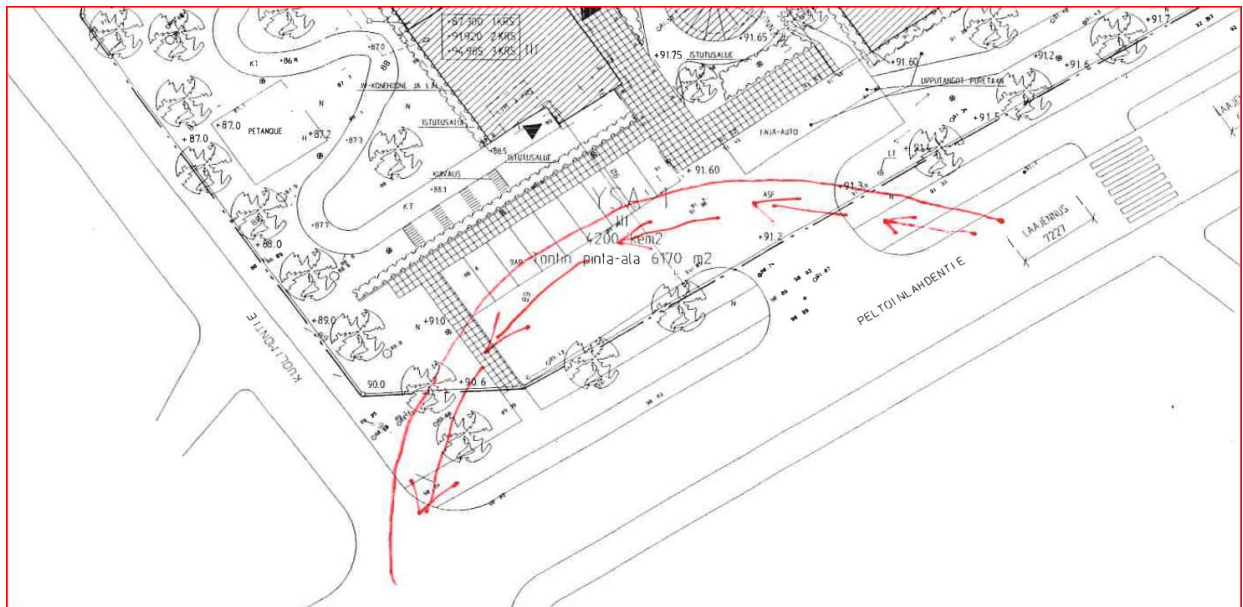
Kuva 4, Kunnantalon käyttöön tuleva sisäänkäynti 2. kerroksessa

5.7. Kiinteistön ulkoalueet, leikki- ja liikennöintialueet

Kiinteistön välittömässä läheisyydessä sijaitsee puistoalue (Antin puisto) jota hallinnoi seurakunta. Tämän puiston osittaisesta päiväkotikäytöstä ja laajentamisesta on sovittava seurakunnan kanssa. Tämä puistoalue ei kuitenkaan sellaisenaan vielä yksin riitä päiväkodin käyttöön. Päiväkotia varten toteutetaan leikkialue 2. kerroksen pihalle moduulien 11-13 / E-G välisellä alueella, niin että saadaan luonteva yhtenäinen leikki- ja ulkoilualue, joka yhdessä seurakunnan hallinnoiman puiston kanssa muodostaa jo riittävän suuren ja virikkeellisen alueen lasten käyttöön. Päiväkodin leikkialue aidataan.

Liikennöinnin sujuvuuden kannalta tontin ajoliittymää muokataan hieman, jotta tontille ajosta päiväkodin eteen saadaan sujuvaa. Piha-alueita muokataan myös niin, että saadaan päiväkodin jättöliikenteen poisajo Kuolimontien suunnasta yksisuuntaisena. Ajoliittymän muokkauksen yhteydessä joudutaan myös muuttamaan nykyistä suojatien paikkaa Peltolahdentiellä.

Pysäköintitilaa rakennetaan lisää rakennuksen uimahallin päättyyn Kuolimontien suuntaisesti. Pysäköintialueen laajennus toteutetaan murskepintaisena.



Kuva 5. Päiväkodin saattoliikenteen ajateltu uusi ajoreitti ja muutos nykyiseen liittymään

6. LVI-JÄRJESTELMIEN NYKYTILANNE JA TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

6.1. Sisäilmaolosuhteiden tavoitetasot

Rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus on ollut palveluasumisen rakennus oheistiloineen sekä uimahalli oheistiloineen. Muutosalueet sijoittuvat palveluasumisen tiloihin, joissa yleiset tilat ovat tällä hetkellä koneellisen tulo-poisto ilmanvaihdon alueella, jolle alueelle sijoittuu kunnantalon toiminnat. Päiväkodin toiminnat sijoittuvat palveluasuntojen alueelle, jossa on pääosin pelkkä koneellinen poisto.

Saneerauksessa ja tilamuutoksissa tullaan kunnantalon aluetta palvelemaan ilmanvaihtokoneeseen lisäämään tuloilman jäähdytyspatteri ja tiloihin tilakohtainen aktiivijäähdytys esim. jäähdytyspalkein. Sisäilman tavoitetaso kunnantalon osalta on S2, joka on normaalia ”määräystasoa” laadukkaampi.

Päiväkodin alueelle tullaan rakentamaan kokonaan uusi ilmanvaihto, jossa huomioidaan tuloilman jäähdytys. Sisäilman tavoitetaso päiväkodilla on S2, , joka on normaalia ”määräystasoa” laadukkaampi.

Vuokra-asuntojen ilmanvaihto mitoitetaan sisäilmaluokkaan S3, joka on perustasoa.

Kaikkien tilojen osalta rakentamisen ja ilmanvaihtotöiden puhtausluokka on P1.

6.2. Lämpö

Kiinteistö on liitetty kaukolämpöön. Nykyinen kaukolämpöliittymä ja sen mittaus sijaitsee keittion päällä olevassa ilmanvaihtokonehuoneessa. Kaukolämpöpaketti on alkuperäinen vuodelta 1997 ja teknisen elinkaarensa lopussa. Uusittava kaukolämpöpaketti tulee mitoittaa ja toteuttaa hankkeen yhteydessä.

Kiinteistössä on nykyisellään omilla vaihtimillaan seuraavat lämmitysjärjestelmät

- Patteriverkosto
- IV-koneiden lämmitysverkosto
 - josta verkostosta on otettu myös uima-altaan lämmitys vaihtimella
- Lämpimän käyttöveden verkosto

Tilamuutoksissa ja peruseräparannuksessa uusitaan lämmönjakokeskus nykyisten verkostojen mukaisesti. Verkostojen mitoitus tarkastetaan suunnitteluvaiheessa vastaamaan uusien käyttötarkoitusten ja niiden ilmanvaihdon mukaista tilannetta.

Lämmitysverkostot säilytetään pääosin ennallaan. Ilmanvaihdon lämmitysverkostoon huomioidaan päiväkodin ja asunto-osan uusien ilmanvaihtojen tarpeet sekä päiväkodin märkäeteisien tuulikaappikoneet. Patteriverkostoon tehdään tilamuutoksien edellyttämät patteri- ja putkimuutokset. Lämmitysverkostojen patteri-, linjasäätö- ja sulkuventtiilit vaihdetaan sekä verkostot mitataan ja säädetään muutoksien yhteydessä koko kiinteistössä.

Nykyistä lämmitysverkostoa ei ole teknisesti järkevää jakaa niin, että lämmitys olisi käyttäjäkohtaisesti mitattavissa.

6.3. Viemäri

Viemärit rakennuksessa on alkuperäisiä muutosaikaisia muoviputkia, joilla on teknistä käyttöikää jäljellä ja niiden uusimistarpeet liittyvät tilamuutoksiin. Huomioitavaksi tulee, että 3. kerroksen asuntojen viemärit kulkevat rakennettavan päiväkodin katossa ja ne uusitaan nyt hankelaajuudessa tehtävissä huoneistomuutoksissa. Päiväkotialueen alapuolella oleviin tiloihin kohdistuu viemärimuutostarpeita päiväkodin tilamuutoksissa. Viemärimuutokset aiheuttavat muutoksia alakerran tilojen, kuten asunnot, kattoon. Kunnantalon osalta tilasuunnittelun lähtökohtana tulee olla nykyisten viemäripisteiden säilyttäminen, jotta alakerroksen katon viemärimuutoksia ei tarvitse tehdä.

Sadevesiviemärit voidaan säilyttää muutosalueella nykyisellään, kunhan pystynousut huomioidaan tilamuutoksien suunnittelussa. Ulkopuolisten syöksytorvien kohdalle tulee lisätä sadevesiviemäriä, jotta ulkopuolisen sadeveden rasite seinänvierustalla saadaan poistettua.

6.4. Käyttövesi

Tonttivesijohto on muovia ja se jätetään nykyiselleen.

Muutosalueille tehdään kokonaan uudet vesijohdot komposiittiputkella vähintään 1. kerroksen katon runkoputkesta lähtien. Nykyisiä kuparisia vesijohtoja ei kannata jättää uusittaville alueille.

Muutosalueiden vesijohdot erotetaan 1. kerroksen katosta lähtien omaksi linjaksi. Päiväkotialueen yläpuolella olevan 3. kerroksen tiloille tulee huomioida uudet vesijohtonousut 1. kerroksen katosta lähtien muutostöiden yhteydessä. Kunnantalolle tehdään uudet vesijohdot omalla nousulla 1. kerroksen katosta lähtien. Vesimäärien mittaus käyttäjäkohtaisesti vaatii useamman mittariparin tilaa kohden tai vesijohdot on rakennettava uusiksi useammalla linjalla lämmönjakokeskukselta asti, joten veden mittauksen toteutusta täytyy pohtia tarkemman teknisen suunnittelun yhteydessä. Ne vuokahuoneistot, jotka ovat muutosalueella, varustetaan huoneistokohtaisella vedenmittauksella.

Muutosalueella kaikki vesi- ja viemärikalusteet uusitaan.

Viemärit rakennuksessa on alkuperäisiä muutosaikaisia muoviputkia ja niiden uusimistarpeet liittyvät tilamuutoksiin. Huomioitavaksi tulee, että 3. kerroksen asuntojen viemärit kulkevat rakennettavan päiväkodin katossa ja ne uusitaan nyt hankelaajuudessa tehtävissä huoneistomuutoksissa. Päiväkotialueen alapuolella oleviin tiloihin kohdistuu viemärimuutostarpeita päiväkodin tilamuutoksissa. Viemärimuutokset aiheuttavat muutoksia alakerran tilojen, kuten asunnot, kattoon. Kunnantalon osalta tilasuunnittelun lähtökohtana tulee olla nykyisten viemäripisteiden säilyttäminen, jotta alakerroksen katon viemärimuutoksia ei tarvitse tehdä.

Sadevesiviemärit voidaan säilyttää muutosalueella nykyisellään, kunhan pystynousut huomioidaan tilamuutoksien suunnittelussa. Ulkopuolisten syöksytörvien kohdalle tulee lisätä sadevesiviemärointi salaojatöiden yhteydessä, jotta ulkopuolisen sadeveden rasite seinänvierustalla saadaan poistettua. Päiväkodin leikkialueille lisätään pintavesiä varten sadevesikaivot.

6.5. Jäähdytys

Päiväkodin ilmanvaihtokone varustetaan koneeseen integroidulla jäähdytyslaitteella, jolloin päiväkodin tuloilma on viilennettyä.

Kunnantaloa palvelevaa ilmanvaihtokoneeseen lisätään jäähdytyspatteri ja kunnantalon tilat varustetaan tilakohtaisella jäähdytyksellä, joita varten tulee rakennettavaksi jäähdytysverkosto ko. alueelle laitteineen.

6.6. Ilmanvaihto

Suunnitellulta päiväkotialueelta puuttuu kokonaan päiväkotikäyttöön soveltuva ilmanvaihto. Nyt ko. alueella on pääosin koneellisen poiston ilmanvaihto ja tulevia tiloja varten tulee rakennettavaksi kokonaan uusi ilmanvaihtokonehuone kahdella ilmanvaihtokoneella; päiväkodin kone sekä vuoropäiväkodin kone. Kaikki alueen nykyiset ilmavaihtokanavistot, pois lukien läpimeneviä asuntojen poistokanavia, puretaan. Jäävät poistokanavat rajoittavat tilaratkaisujen suunnittelua. Uuden konehuoneen paikka tulee olla mahdollisimman lähellä päiväkodin tiloja, samassa rakennusosassa.

3. kerroksen vuokra-asuntojen ilmanvaihto muutetaan koneelliseksi tulo-poistoilmanvaihdoksi saneerauksen yhteydessä. Keskitetty ilmanvaihtokone voidaan sijoittaa samaan konehuoneeseen päiväkodin koneiden kanssa. Myös pohjakerroksen asuntojen ilmanvaihto uusitaan keskitetyn koneen laajuuteen muutoksien yhteydessä.

Päiväkodin alle jäävässä vanhassa väestösuojassa on serveritiloja, joiden ilmanvaihdon parantaminen on huomioitava muutostöissä. Ko. tilojen vanja ilmanvaihtokone ei ole enää käytössä ja se puretaan.

Suunnitellun kunnantalon osuudella on ilmanvaihtokone, jonka ilmamäärä alustavan arvion mukaisesti riittää ko. toimintaan. Koneeseen tulee tehdä puhallin saneeraus sekä lisätä jäähdytys. Ongelmaksi tilaratkaisujen osalta tulee, että ko. tilojen ilmanvaihtokanavat kulkevat kylmällä ullakolla ja tilakohtaiset päätelaitteet on kanavoitu jokainen omalla höyrynsulun läpiviennillä lämpöiseen tilaan. Kunnantalon vaatimat tilamuutokset aiheuttavat mittavat kanavamuutokset ullakolla tai kanavasiirtoja melko matalassa (n. 2800 mm) lämpöisessä tilassa. Tämän ratkaiseminen jää tarkemman teknisen suunnitteluvaiheen tehtäväksi.

Muutosalueen ulkopuolelle jäävien ilmanvaihtokoneiden osalta tulee huomioitavaksi myös puhallinsaneeraus ja kaikelle kiinteistön automatiikalle tulee huomioitavaksi automaatisaaneeraus muutoksien yhteydessä.

Nykyistä keittiötä palveleva ilmanvaihtokone voidaan poistaa käytöstä siinä tapauksessa, että keittiölle ei löydy käyttäjää ja kunnantalon tiloja saneerataan nykyisen keittiön alueelle. Mikäli keittiö jää käyttöön, tulee koneelle tehdä puhallin- ja automatiikkasaneeraus.

6.7. Rakennusautomaatio

Kiinteistössä on Schneiderin kiinteistöautomaatiojärjestelmä, jonka ohjelmisto on uusittu lähiaikoina, mutta VAK:t ja kenttälaitteet ovat osittain alkuperäisiä.

Muutoksien yhteydessä tehdään kiinteistöautomaation saneeraus.

6.8. Automaattinen sammutuslaitteisto

Kiinteistössä on nykyisen käyttötarkoituksen vaatimuksien mukainen automaattinen sammutinlaitteisto, joka kattaa koko kiinteistön pois lukien uima-allasosaston.

Sammutusjärjestelmä on toteutettu Softex-vesisumujärjestelmällä jälkikäteen ja se on asennettu pääosin nykyisten purkuun menevien alaslaskettujen kattojen varaan ja alapuolelle. Käytännössä sammutusjärjestelmä joudutaan purkamaan koko 2. ja 3. kerroksen osalta muutostöistä johtuen.

Kiinteistön tuleva pääasiallinen käyttötarkoitus ei vaadi automaattista sammutusjärjestelmää. Ennen teknisen suunnittelun aloittamista on tehtävä päätös, että poistetaanko koko sammutusjärjestelmä vai suunnitellaanko ja toteutetaanko se uusiksi muutosalueella.

Suunniteltu vuoropäiväkoti vaatii kuitenkin ko. tilojen osalta sammutusjärjestelmän huomioimisen, mutta se kannattaa tehdä erillisellä pienellä sprinklerkeskuksella.

6.9. Säilytettävät LVI-järjestelmät

Patteriverkosto säilytetään pääosin, mutta siihen huomioidaan venttiilien vaihto ja tilamuutokset sekä mittaus ja säätö koko kiinteistölle.

Viemäreiden runkoputkistot säilytetään rakennuksen sisällä ja ulkona pääosin.

Muutosalueiden ulkopuolella säilytetään ilmanvaihtokanavat sekä vesijohdot.

Tonttiliittymät säilytetään nykyisellään.

7. SÄHKÖJÄRJESTELMIEN NYKYTILANNE JA TOIMENPIDE-EHDOTUKSET

Kiinteistön sähkötekniset järjestelmät ovat pääosin vuoden 1998 laajennuksen ja saneerauksen aikaisia.

7.1. Liittymispiste

Kiinteistöllä on nykyinen sähköliittymä ja se jää käyttöön.

7.2. Pääkeskus

Nykyinen sähköpääkeskus jää lähtökohtaisesti käyttöön (varmistettava vielä suunnitteluvaiheessa jäähdytyksien ja mahdollisten sähköautolatauksien vaatimat tehonlisäykset) ja siitä otetaan oma alamitattu syöttö päiväkotia sekä kunnantaloa varten.

7.3. Nousu- ja ryhmäkeskukset

Nykytilanne:

Keskukset ovat pääosin vuodelta 1998 ja niillä on teknistä käyttöikää jäljellä.

Toimenpide-ehdotus

Muutosalueilla tilamuutokset ovat niin merkittäviä, että myös ko. alueiden keskukset ovat syytä uusia nousujohtoineen. Muutosalueen sähköasennukset puretaan ja tehdään uusiksi. Vanhat asennukset puretaan huomioiden ne tilat, jotka eivät ole saneerauksen alaisina. Suunnittelussa tulee huomioida saneerauksen ulkopuolelle jäävien alueiden sähköjen säilyttäminen.

7.4. Aluesähköistys

Kiinteistön pysäköintialueella on autolämmitystolppia ja niiden muutokset eivät kuulu hankkeeseen. Muutostöiden yhteydessä huomioidaan vähintään lain- ja käytön mukaiset sähköautojen latauspisteet kiinteistölle. Päiväkodin leikkipihoille uusitaan valaistus ja huomioidaan sisäänkäyntien valaistus.

7.5. Johtotiet

Kaikki johtotiet saneerausalueella uusitaan pois lukien muita alueita palvelevat johtotiet.

Sähköjohdot tehdään pääosin johtokouruasennuksena rakenteiden pinnoissa. Avotoimistotyyppisissä tiloissa osa johdotuksista tehdään pistorasiapylväin alakaton kautta.

Pääjakelureitteinä käytetään alakattoalueille asennettavia tikashyllyjä.

7.6. Johdot ja niiden varusteet

Kaikki johdot saneerattavalla alueella uusitaan nykyisten määräyksien mukaiseksi.

7.7. Valaistusjärjestelmät

Kaikki saneerattavan alueen valaisimet uusitaan. Uusina valaisimina käytetään mahdollisuuksien mukaan energiatehokkaita led-valaisimia.

Valaistuksen ohjauksessa hyödynnetään kiinteistöautomaatiojärjestelmää, dali - ohjausjärjestelmää, sekä läsnäolotunnistimia.

7.8. Turvavalistus

Saneerattavalle alueelle hankitaan uusi poistumisreitivalaistusjärjestelmä. Järjestelmän merkki- ja turvavalaisimet ovat osoitteellisia led-valaisimia. Järjestelmä toteutetaan niin, että se on laajennettavissa koko kiinteistöön.

7.9. Lämmitysjärjestelmät

Saneerattavan alueen sadevesijärjestelmiin tehdään sulanapidot tarvittavilta osin (kattokai-vot yms.).

7.10. Sähkötekniset tietojärjestelmät

7.10.1. Puhelinjärjestelmä

Muutosalueelle toteutetaan erikseen määriteltäville oville, kuten kunnantalon pääovi, päiväkotien ryhmien ovet ja jne, ovipuhelinjärjestelmä avaus mahdollisuudella.

7.10.2. Antennijärjestelmä

Erikseen määriteltäviin tiloihin, kuten neuvottelu, henkilökunta ja päiväkotitiloihin asennetaan antennijärjestelmä.

7.10.3. AV-laitteet

Neuvottelutilat ja kokoustilat sekä päiväkodin ryhmätilat ja muut vastaavat varustetaan AV-laitteiden kaapeli- ja pistevarauksilla, joko tv-näytöllä tai projektorilla. AV-päätelaitteet käyttäjän erillishankintana.

Kunnantalon valtuustosaliiin toteutetaan induktiosilmukka.

7.10.4. Kulunvalvonta- ja rikosilmoitinjärjestelmät

Kiinteistön ulko-oville sekä saneerattavan osan käyttäjärajapintoihin hankitaan kulunvalvontajärjestelmä, jonka suunnittelussa otetaan huomioon laajennusvara mahdollisten muiden käyttäjien tilojen tarpeita varten. Kulunvalvonta toteutetaan niin, että siihen on mahdollisuus liittää käyttäjän erikseen hankkima työajanseurantajärjestelmä. Erikseen määriteltyyn ulkoveen asennetaan myös koodilukija ns. ilta- ja yökäyttöä varten

Rikosilmoitinjärjestelmä tehdään saneerattaville alueille ko. alueen ns. kuorisuojauksena ovien yhteyteen sekä liiketunnistimin käytäväosuuksille.

Kiinteistöön hankitaan videovalvontajärjestelmää varten kaapelointi, jolla varaudutaan valvomaan kiinteistön ulkotilat, pääsisäänkäynnit sekä pääkäytäväreitit. Valvonta-alueet tarkentuvat suunnittelun yhteydessä. Varsinaisen järjestelmä on käyttäjän erillishankinta.

7.10.5. Paloilmoitinjärjestelmä

Kiinteistön paloilmoitinjärjestelmä on uusittu noin 10 vuotta sitten, mutta järjestelmän päivitykset ovat jo ikänsä puolesta hankalia.

Saneerattavalle osalle hankitaan uusi paloilmoinjärjestelmä, jonka suunnittelussa ja toteutuksessa varaudutaan koko kiinteistön kattavaan järjestelmään.

7.10.6. Yleiskaapelointijärjestelmä

Koko saneerattavalle osalle rakennetaan yleiskaapelointijärjestelmä, jossa varaudutaan myös WLAN-tukiasemapisteesiin.

7.11. Säilytettävät sähköjärjestelmät

Saneerattavalla osalla säilytetään ainoastaan ne järjestelmäosat, jotka palvelevat muita kiinteistön tiloja.

8. TILANTARVE JA HANKESUUNNITELMAN ESITYS TILOJEN SIIJOITTELUSTA

Hankesuunnitteluvaiheessa ei ole tehty tilankäytöstä alustavia luonnoksia. Tilankäyttöä ja pinta-aloja on arvioitu alustavan tilaohjelman (liitteenä 1) avulla, joka tulee tarkentumaan teknisen suunnittelun yhteydessä.

Hankelaajuus kattaa koko kiinteistön 2. ja 3. kerroksen sekä hieman 1. kerroksen oheistiloja.

9. HANKKEEN LAAJUUS, LAATU JA ERITYISPIIRTEET

9.1. Hankkeen laajuus

Hankelaajuus kattaa koko kiinteistön 2. ja 3. kerroksen sekä hieman 1. kerroksen oheistiloja.

Alustavan tilaohjelman mukainen hankkeen kokonaispinta-ala on noin 1800 m² sekä tarvittavat työt muilla alueilla.

9.2. Laatutaso

Saneerauksen yhteydessä uusitaan kaikki ko. tilojen pintarakenteet. Vanhoihin rakenteisiin tehdään tiivistyskorjauksia.

Hankkeen yhteydessä rakennetaan saneerausalueelle uusi ilmanvaihtojärjestelmä, uusitaan vesi- ja viemärijärjestelmät saneerattavalta osalta sekä sähköjärjestelmät kokonaisuudessaan. Ilmanvaihdossa huomioidaan tuloilman jäähdytys. Huonekohtainen jäähdytys tulee lisäksi toimistotiloihin.

Patteriverkostolle tehdään tarvittavia muutostöitä sekä osittain rakennetaan uutta IV-lämmitysverkostoa päiväkotia varten.

Kaikki pinta materiaalit ja laitteet ovat ns. tavanomaista käyttötarkoituksen mukaista peruslaatutasoa. Pinta materiaalien osalta rakennuksen laatutaso vastaa saneerauksen jälkeen uutta kiinteistöä.

9.3. Tilojen ja kohteen erityisvaatimukset

Kiinteistö muodostuu alkuperäisestä 1969 ja 1998 tehdyistä rakenteista. Käytössä olleen suunnittelutiedon mukaisesti ei ole täyttä varmuutta rakenteiden toteutuksesta ja kuinka paljon esim. 1969 aikaisia haitta-aineita on kiinteistössä

Nyt ja hankkeen aikana käytössä oleva uimahalli sekä asunnot vaikuttavat hankkeen toteutukseen.

Merkittävän kustannuksellisen panostuksen takia, hankkeessa on huomioitava tarkasti sisäilmaolosuhteisiin liittyvät ennakoivat tutkimukset sekä tarkka toteutus.

9.4. Vaikutusten ja riskien arviointi

Saneerauksen jälkeen oikein mitoitettulla ilmanvaihdoilla saavutetaan hyvää tasoa oleva sisäilman laatu. Muutostöiden yhteydessä saadaan poistettua mahdolliset mikrobilähteet, ilmayhteydet välipohjasta ja kellaritiloista.

Rakennushankkeen suunnittelun ja toteutuksen aikana on otettava huomioon seuraavia riskejä:

- Osa kiinteistön tiloista on käytössä saneeraustöiden aikana, joten työalueiden rajaaminen on tärkeää.
- Rakennuksessa on haitta-aineita, mm. asbestia, joiden purkutyöt tulee suorittaa voimassa olevien määräysten ja asetusten mukaisesti.
- Kiinteistön useat vesivuodot ovat voineet aiheuttaa rakenteisiin ennakoitua suurempia vauriota, joiden korjaaminen voi nostaa kustannuksia.

Edellä esitetyn muutostöiden vähimmäislaajuuden lisäksi on huomioitava, että kiinteistölle jää tulevaisuuden PTS:ään huomioitavaksi merkittävinä peruskorjaustarpeina ainakin

- Pihakannen peruskorjaukseen tulee varautua 10 vuotijaksolla
- Vesikatot
 - peltikattojen puhdistus ja maalaus seuraavalla 5 vuotijaksolla
 - huopakatteiden uusimiseen tulee varautua 10 vuotijaksolla
- Vesijohdot muutosalueen ulkopuolisilla alueilla viimeistään uimahallin peruskorjauksen yhteydessä seuraavana 10 vuotijaksolla.
- Vuokrakäyttöön jäävien asuntojen pintaremontti tulee tehtäväksi, pois lukien 3. kerros, joka tehdään nyt, seuraavalla 5 vuotijaksolla.
- Uimahallin peruskorjaukseen tulee varautua 10 vuotijaksolla.

Muutostöiden investointi on iso ja huomioitavaksi tulee, että nykyinen rakennus ja osittain sen jäävä käyttötarkoitus rajoittaa tehokasta tilasuunnittelua. Huomioitavaa on myös, että koko suunniteltu 2. kerros tulee saneerauksen piiriin ja tilojen käyttöön. Laajojen muutostöiden jälkeenkään ei voida täysin poissulkea sisäilmariskiä vanhassa rakennuksessa. Muutostöidenkin jälkeen on varauduttava vielä peruskorjaustason korjauksiin nyt tehtävän muutosalueen ulkopuolella.

9.5. Vaihtoehtotarkastelut

Suunniteltujen toimintojen sijoittaminen Suvannon rakennukseen ei anna saneerauslaajuudelle vaihtoehtoja, jotta voidaan varmistaa rakennuksen toiminnallinen kunto sekä sisäilman laatu. Saneerauksen laajuudelle ja laatutasolle ei ole vaihtoehtoja, kun tarkastellaan hanketta 20-25 vuoden käyttöiän näkökulmasta. Vaihtoehtona ei myöskään ole ns. kevyempi remontti pienemmillä muutoksilla ainakaan päiväkodin osalta.

Vaihtoehtotarkastelussa tulee huomioidavaksi lähinnä hankkeen pilkkominen ja aikataulututtaminen.

Vaihtoehtoina voisi olla esim.

- Päiväkodin ja kunnantalon hankkeiden vaiheistaminen, jolloin myös kustannukset vaiheistuvat. Tosin silloin suunniteltu kunnantalon puoli on tehottomalla käytöllä. Vaiheistus on teknisesti mahdollista.
- Ei tehdä muutoksia, eikä peruskorjauksia uimahallin käyttöiän aikana.
 - Arvioitu aika voisi olla 10 vuotta, jonka jälkeen uimahalli vaatisi laajan peruskorjauksen
 - Yritetään hyödyntää kiinteistöä pintaremontein vuokratalokäytössä
 - Sisäilmariski jää
 - Kiinteistön kohtalon uudelleen arviointi, kun uimahalli tulee peruskorjausvaiheeseen

10. RAKENTAMISEN ALUE, VAIHEISTUS JA VÄISTÖTILAT

Rakennustöiden vaiheistuksessa huomioidaan kiinteistön vesivuotojen selvitys ja ehkäisy aikaisemmin kuvatuin toimenpitein. Ulkopuolisen veden pääsyn estäminen rakenteisiin on työlliställä tärkeysjärjestyksessä ensimmäisenä. Tämän takia ulkopuolen sokkeleiden vedeneristysten korjaukset sekä salaojitukset, että sadevesijärjestelmän korjaukset voidaan joutua suorittamaan erillisenä urakkana, ennen varsinaisen saneerauksen aloittamista. Ne työt tulee ajoittaa kesäaikaan.

Saneerauksen ajaksi ei tule tarpeita kunnantalon tai päiväkodin väistötiloille.

11. HANKKEEN AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEON VAIHEET

Ehdotus alustavaksi aikatauluksi:

- hankesuunnitelma valmis 8.10.2024
 - Tekninen lautakunta käy hankesuunnitelman lävitse 24.10.2024
 - Valtuusto seminaari on 28.10.2024, jossa esitellään hankesuunnitelma.
 - Kunnanhallitus käsittelee hankesuunnitelmaa 4.11.2024
 - Valtuuston päätös hankkeesta 11.11.2024
- suunnittelijoiden kilpailutus 12/2024, kansallisen hankinnan Hilma-kilpailutus.
- Suunnittelu-aika 1/2025 – 09/2025
 - Suunnittelu-aika on kriittisen tiukka huomioiden tarvittavat sisäilmatutkimukset sekä niihin liittyvät rakennesuunnitelmaselvitykset
 - Myös tilasuunnittelu etenkin varhaiskasvatuksen kanssa vaatii aikaa
 - Ulkopuolen sokkelieristysten ja salaojien korjauksien suunnittelu heti suunnittelun alkuun erillistä urakkakilpailua varten. Tämä urakkavaihe pitää saada toteutettua 09/2025 mennessä tai muuten hanke viivästyy vuodella.
- Ulkopuolen sokkeleiden vedeneristys työt yms. toteutetaan omana urakkana 05-09/2025, jotta sisäpuolen kastuminen saadaan pysäytettyä.
 - Tämän työn urakkalaskenta 03-04/2025
- Muutostöiden urakkalaskenta 10/2025, vähintään 3-4 viikkoa laskenta-aikaa tarvitaan
- Urakka-aika 11/2025 – 11/2026

12. TARVITTAVAT SELVITYKSET, TUTKIMUKSET JA VIRANOMAISLUVAT

12.1. Asemakaava ja rakennuslupa

Hankkeen toteutuminen vaatii asemakaavamuutoksen käyttötarkoituksen muutoksen takia. Nykyinen kaava on ASA-1 merkinnällä (*Sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen.*)

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tulee käsitellä tarve tontilta uudelle liittymälle Kuoli-montielle.

Hankesuunnitelman mukaisen hankkeen toteuttaminen edellyttää rakennuslupaa. Tilojen käyttötarkoitus muuttuu.

12.2. Haitta-ainekartoitus, pilaantuneet maa-ainekset

Saneerattavalla alueella on 60- luvulla tehtyjä osia. Näissä käytettyjen materiaalien haitta-ainepitoisuudet on selvitettävä, ennenkuin hanke laitetaan urakkalaskentaan.

Rakennuksen aikaisempi käyttötarkoitus ei anna viitteitä pilaantuneille maa-aineksille.

12.3. Sisäilmaan liittyvät tutkimukset

Sisäilmaan liittyvät tutkimukset tarkentuvat suunnitteluvaiheessa. Lähtökohtaisesti kaikki riskirakenteet uudistetaan. Ulkoseinästä voidaan ottaa näytteet tarvittaessa rakenneavauksin, jotta voidaan varmistaa, etteivät muurauksen runkorakenteet ole kastuneet ulkopuolen vesivuotojen seurauksena.

12.4. Suunnitelmatilanne

Kiinteistöstä on paperimuotoisia suunnitelmia hyvin vuoden 1998 hankkeen ajoilta ja pääosa niistä on skannattu pdf-muotoon hankesuunnittelun yhteydessä. Ainoastaan rakennesuunnitelmia ei löydetty hankesuunnitteluvaiheessa.

Tarkemman teknisen suunnittelun yhteydessä tulee nykyiset suunnitelmat muuttaa digitaalisesti muokattavaan suunnitelmamuotoon ja selvitettäväksi jää, löytyykö rakennesuunnitelmia vielä jostain.

13. KUSTANNUKSET

Hankesuunnitelman mukaiselle toteutukselle ei ole laskettu varsinaista kustannusarviota. Alla esitetyt kustannukset ovat kokemusperäisiä, muihin vastaavan tyyppisiin hankkeisiin perustuvia kustannuksia ja tulee huomioida, että ne antavat tässä vaiheessa vain kustannusraamin hankkeen suuruudesta kustannusmielessä. Tarkempi kustannusarvio tulee laatia suunnittelu- vaiheessa, kun tilaluonnokset on laadittu.

Toiminnallisten muutoksien ja niihin välttämättömästi liittyvien muutoksien laajuus on merkittävä koko kiinteistölle.

Tässä vaiheessa arvioituna muutosalueet ja niitä palvele talotekniikka kattaa noin 1800 m² laajuuden ja siihen lisäksi välttämättömät korjaukset rakennuksen perusmuurin kanssa.

Karkea arvio tämän hetken kustannusraamista on n. 3.500.000 €, alv. 0%, johon on syytä huomioida tässä vaiheessa heittelyväli noin ± 500.000 €. Kustannusraamissa on mukana 3. kerroksen asuntojen muutokset ja saneeraus.

Kustannukset jakautuvat karkeasti

- kunnantalon osuus noin 800.000 – 900.000 €
- päiväkodin osuus noin 1.700.000 – 1.800.000 €
- asuntojen osuus noin 700.000 – 800.000 €

Kiinteistön omistajayhtiön ja käyttäjien välinen vuokravaikutus määritellään erillisellä liitteellä, joka tulee tarkentaa suunnitteluvaiheen tavoitehintalaskelman jälkeen, kun saadaan tilakohtaiset kustannukset muutoksille.

14. VASTUUNJAKO VUOKRALAISEN JA KIINTEISTÖN VÄLILLÄ

Kiinteistön ja vuokralaisen välille tulee laatia vastuunjakotaulukko viimeistään suunnitteluvaiheessa. Tavoitehinnan laskennan jälkeen voidaan tehdä myös tarkempi selvitys hankkeen kustannuksien jakaantumisesta eri toimintoihin.

Lahdessa 8.10.2024

Antti Mäkinen ja Antti Veijalainen, Berater Oy

Liitteet:

- 1) Alustava tilaohjelma muutosalueelle 8.10.2024
- 2) Suvannon toimintakeskuksen pääpiirustukset vuodelta 1998; asema, 1. krs, 2. krs ja 3. krs

Huonetilat PÄIVÄKOTI	Selite	lukumäärä	hym ²	yht. m ²	Huom.
<u>Isojen ryhmät, 21 paikkaa ja 4 aikuista</u>	Isojen ryhmä				
Ryhmätila 1		1	35	35	
Ryhmätila 2 / nukkari		2	25	50	
Pienryhmähuone		1	12	12	
WC- / pesuhuone	Altaat ja WC-istuin 3 kpl. Sermit WC-istuimet kopitettu / sermit. Sermit "puolikorkeat"	1	10	10	
Varasto	Pienryhmähuoneen yhteydessä.	1	3	3	
Tuulikaappi + märkäeteinen		1	20	20	
Eteinen	Lokerikkotilat 21 lapselle	1	20	20	
Käytävää		1	5	5	Pinta-ala varauksena, tila yhteistä eteisen kanssa
				155	
<u>Vuoropäiväkoti, 21 paikkaa ja 4 aikuista</u>	Isojen ryhmä				Oma palo-osasto, IV-kone sekä sprinklaus
Ryhmätila 1		1	35	35	
Ryhmätila 2 / nukkari	12 + 12 lapselle	2	25	50	
Pienryhmähuone + "iltakeittiö"?		1	22	22	
WC- / pesuhuone	Altaat ja WC-istuin 3 kpl. Sermit WC-istuimet kopitettu / sermit. Sermit "puolikorkeat". Lisäksi tilassa 1 kpl suihkukoppeja.	1	10	10	
Varasto	Pienryhmähuoneen yhteydessä.	1	3	3	
Tuulikaappi + märkäeteinen		1	20	20	
Eteinen	Lokerikot 21 lapselle	1	20	20	
Käytävää		1	5	5	
				165	

Huonetilat	Selite	lukumäärä	hym ²	yht. m ²	Huom.
<u>Pienten ryhmä, 12 paikkaa + 3 aikuista, yht. 2 ryhmää</u>	1-3 vuotiaita				
Ryhmätila 1		2	35	70	
Ryhmätila 2 / nukkarit	Nukkari kaikille 12 lapselle	2	35	70	
Pienryhmähuone		2	10	20	
WC- / pesuhuone	Altaat ja WC-istuin 2 kpl. Sermit WC-istuimet kopitettu / sermit. Sermit "puolikorkeat". Lisäksi tilassa 1 kpl altaita lasten takapuolipesuun	2	10	20	
Varasto		2	3	6	
Tuulikaappi + märkäeteinen		2	20	40	
Eteinen	Lokerikot 12 lapselle.	2	20	40	
Käytävää		2	5	10	
				<u>276</u>	
<u>Yhteiset tilat lasten toimintaan</u>					
varasto	päiväkodin yleinen	1	5	5	
varasto		1	10	10	
Sali		1	80	80	Vai riittääkö uimahallin yhteydessä oleva Sali
Ruokasali		1	80	80	
Päiväkodin sisääntulo		0	20	0	
Päätuulikaappi		1	6	6	Vuoropäiväkotiryhmän yhteydessä?
inva WC		1	6	6	
Käytävää	tilojen yhdistämiseen	1	20	20	Pinta-ala varauksena
				<u>207</u>	

Huonetilat	Selite	lukumäärä	hym ²	yht. m ²	Huom.
<u>Muut yhteiset tilat</u>					
Keittiötilat	Jakelukeitin	1	50	50	
liinavaatevarasto		0	5	0	löytynee nykyisistä tiloista 1. krs
siivouskeskus	Pesukone moppipesuun sekä oma pesukone + kuivausrumpu (kotitalousmalli, nykyiset siirretään) ns. pikapyykille.	0	15	0	löytynee nykyisistä tiloista 1. krs
toimisto / pk johtaja		1	10	10	
henkilökunnan toimistotila	2 työpistettä	1	10	10	
henkilökunnan taukotila + neuvottelu	Mitoitus n. 15 hlö. Keittiövarustus.	1	20	20	
pienneuvottelutila	esim. 6 hlö	1	12	12	
henkilökunnan pukutila / naiset	20 kaappia	0	20	0	löytyy nykyisistä tiloista 1. krs
henkilökunnan WC- ja pesutilat / naiset	pukuhuoneen yhteydessä 1 kpl WC ja 1 kpl suihku	0	4	0	löytyy nykyisistä tiloista 1. krs
henkilökunnan WC päiväkotitiloissa	Yhteiskäyttö miehet / naiset	2	2	4	
henkilökunnan pukutila / miehet	3 kaappia	0	3	0	löytyy nykyisistä tiloista 1. krs
tavarankajelu / tuulikaappia	ulkopuolella tavarank vastaanotto. Kaksilehtinen ovi.	1	10	10	
käytävää		1	10	10	Pinta-ala varauksena
				<u>126</u>	
		hyötyneliöt	yht.	929	Pohjasta ko. alueelle varattu noin 960 m2

Huonetilat	Selite	lukumäärä	hym ²	yht. m ²	Huom.
<u>Huoltotilat</u>					
Tarvitaan uusi ilmanvaihdon konehuone	päiväkoti 1 kone ja vuoropääiväkodille oma kone	1	20	20	
				20	
<u>Ulkovarastot ja katokset</u>					
varasto, kylmä	leikkipihalle	1	20	20	puurakenteiset hyllyt
katos lapsille leikkialueella	leikkipihalle	1	20	20	voi olla myös varaston yhteydessä
				20	

Huonetilat	Selite	lukumäärä	hym ²	yht. m ²	Huom.
KUNNANTALO					
toimistohuone	17 henkilölle 8-10m2	17	10	170	
neuvottelutila	n. 8-10 hlö	1	15	15	
Valtuustosali	21 henkilölle	1	50	50	
WC-tilat		1	3	3	Loput 1 kerroksessa nykyisiä
INVA WC		1	3	3	
Varasto		1	3	3	Loput 1 kerroksessa nykyisiä
kopio		1	7	7	
taukotilat		1	35	35	
Sos.tilat		0	12	0	löytynee nykyisistä tiloista 1. krs
Tuulikaappi		1	9	9	
Aula		1	25	25	
Käytävää		1	60	60	Pinta-ala varauksena, tila yhteistä eteisen kanssa
Varausta muuhun		1	20	20	
Arkisto		1	100	100	Tehdään 1. kerroksen vanhaan VVS tilaan
				0	
				0	
				500	Pohjasta ko. alueelle varattu noin 360 m2

HANKEPINTA-ALA: PÄIVÄKOTI + KUNNANTALO Sisätiloja

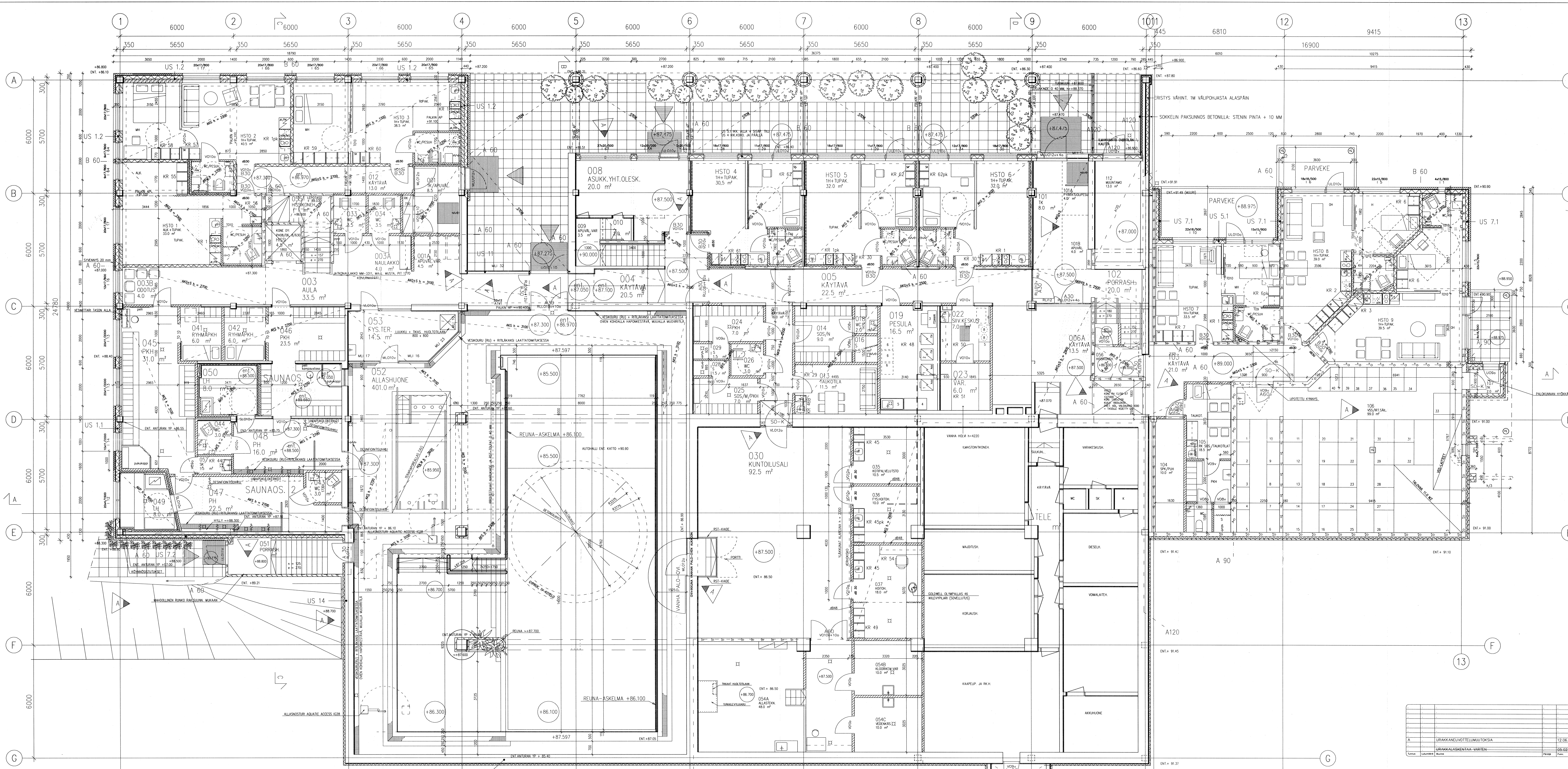
yht.

1449

2. krs pinta-ala n. 1500 m2

Huonetilat	Selite	lukumäärä	hym ²	yht. m ²	Huom.
VUOKRATALO, 3. KRS					
<u>Esim. huoneistojaosta</u>					
4 h+k+kph+wc		2	88	176	
2 h+k+kph		2	50	100	
1 h+kk+kph		3	33	99	
1 h+kk+kph		1	38	38	
Käytävää		1	22	22	
				0	
				0	
				435	

MUUTOSALUEEN LAAJUUS YHT.				1884	
----------------------------------	--	--	--	-------------	--

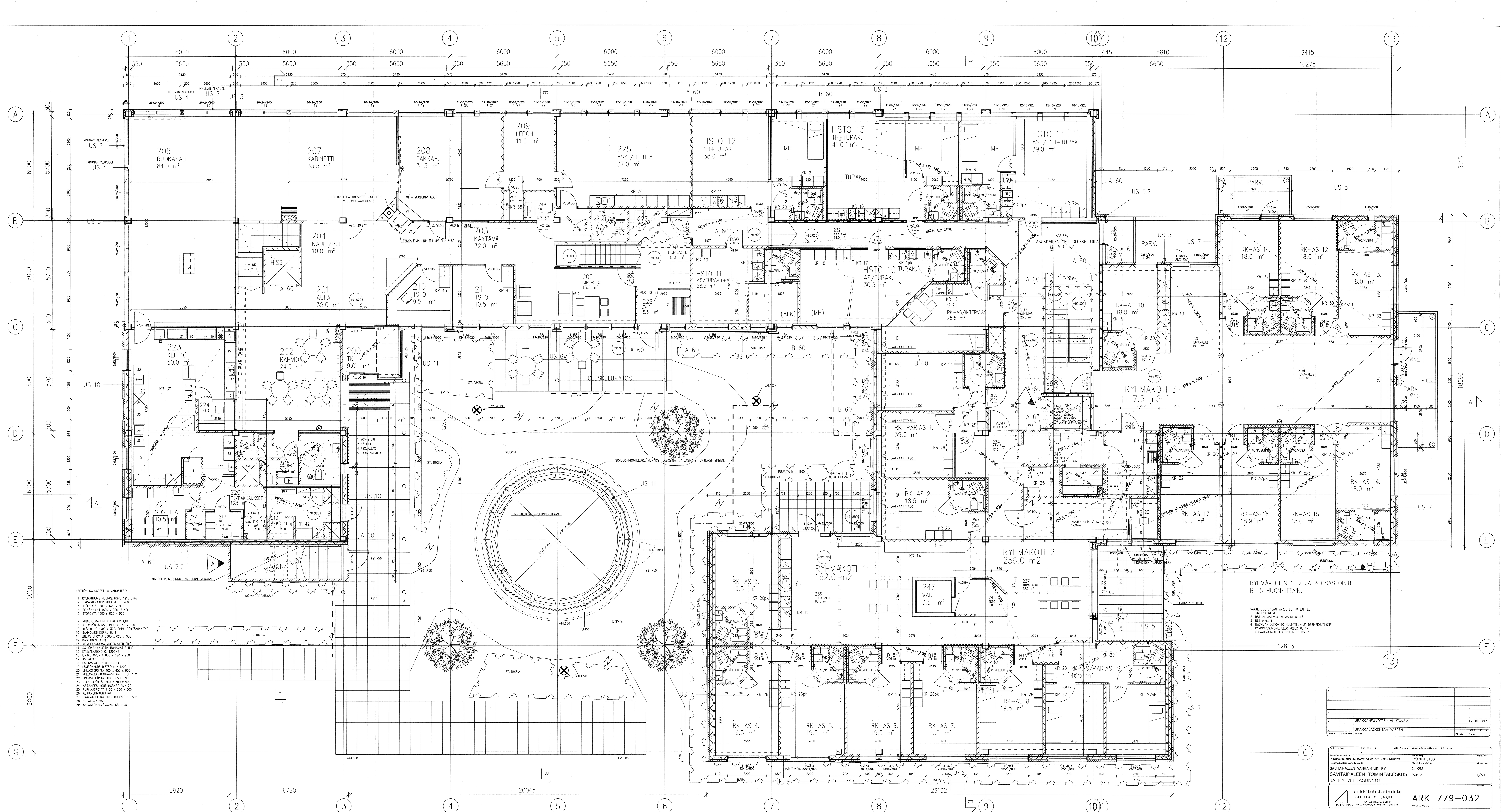


- SIVOKESKUKSEN VARUSTEET**
1. TUOLIT
 2. ALIASES KALLA, HAKMAN
 3. KUIVAUSKONE, HÄN-TUOTE KÄY 500 MM
 4. LAMINAATTIYHTEYS, HÄN-TUOTE
 5. LAMINAATTIYHTEYS, HÄN-TUOTE
 6. LAMINAATTIYHTEYS, HÄN-TUOTE
 7. SIVOKESKUKSEN (VARAUS)
 8. SIVOKESKUKSEN (VARAUS)
 9. RITILÄKÄVI
- PESULAN LAITTEET JA VARUSTEET**
1. PYYKINKONE, MÄSÄP, ELECTROLUX
 2. KUIVAUSKONE, TISSOC, ELECTROLUX
 3. MANKULI, MÄSÄP, ELECTROLUX
 4. TUOLIT, LAMINAATTI, 1200 x 600, RST-PUKKALAT
 5. PESUPÖytä, HÄN-TUOTE, ELECTROLUX
 6. KUIVAUSKONE, 2, ELECTROLUX, 3 VPL

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

SAVITAIPALEEN VANHANTUOKU RY
SAVITAIPALEEN TOIMINTAKESKUS
JA PALVELUASUNNOT

12.06.1997
05.02.1997



- KEITÖN KALUSTEET JA VARUSTEET:**
- KYLMÄJÄLÄIN HUURRE HSRC 1215 2EA
 - PAAKKAUSKAPPI HUURRE MF 703
 - LEIKKURIT 1800 x 620 x 900
 - SINKKILEI 1800 x 500 x 200
 - TUPAKKATILA 1500 x 620 x 900
 - YHDISTELMÄIN KOPAL CM 130
 - ALLASPÖYTÄ RST. 1900 x 750 x 1000
 - YHTEISET 1900 x 300, 2000, PÖYTTÄNÄYTYS
 - SAINKOLES KOPAL 50
 - LIINAKÖYDITÄ 2000 x 420 x 900
 - KASSAKONE (10)
 - YHDISTELMÄIN KÄYTTÖMÄÄRÄ (10)
 - SKUOLIAVONNIN BONAMAT B 3 E
 - KYLMÄJÄLÄIN K 1200 x 700
 - LIINAKÖYDITÄ 800 x 420 x 900
 - ASTURIITILINE
 - LAUTASKÄNNIN BISTRO LJ
 - LAMPPIAUDE BISTRO LUX 1200
 - LIINAKÖYDITÄ 800 x 420 x 900
 - PÄÄLLÄLÄSKÄKAPPI ARCTIC BS 1 C 1
 - LIINAKÖYDITÄ 800 x 420 x 900
 - ESPRESSOPÖYTÄ 800 x 700 x 900
 - ASTURIITILINE HOIAT AAK 50
 - PURKKAUSPÖYTÄ 1100 x 600 x 980
 - ASTURIITILINE HE
 - JÄÄKAPPI LÄTELE HUURRE HC 500
 - KUIVA-ANKKURI
 - SÄILÄKÄYTTÖMÄÄRÄIN KB 1200

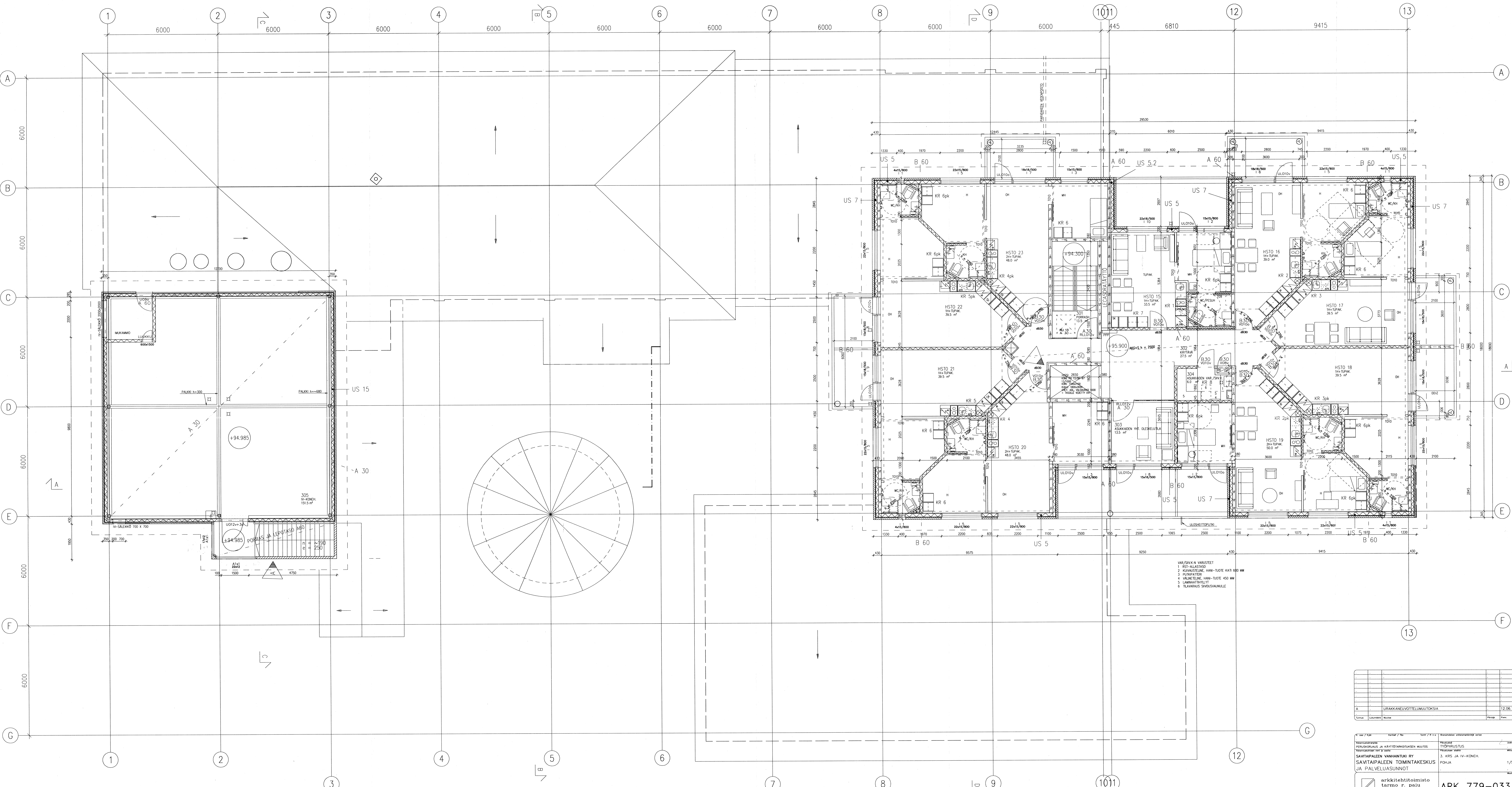
- VAIKUTUSTILAN VARUSTEET JA LAITTEET:**
- SEIVOSHIERO
 - RST-ALLASKONE ALIAS KESKELLA
 - RST-HYLLET
 - HAKOMAN (200-150) HAUKUTTU- JA DESINFONTOINE
 - HYGIENISÄÄNNÖN ELECTROLUX ME 47
 - KUNTAUSKUNNAN ELECTROLUX TT 127 C

URAKKANEUVOTTELUKOKOUKSIJA		12.06.1997
URAKKANEUVOTTELUKOKOUKSIJA		05.02.1997
Luovut.	Luovut.	Luovut.
Luovut.	Luovut.	Luovut.

arkkitehtitoimisto
TARJOUKSIJA
05.02.1997

SAVITAIPALEEN VANHAINKOTI RY
SAVITAIPALEEN TOIMINTAKESKUS
JÄ PALVELUASUNNOT

ARK 779-032



- VAR/SIVUN VARUSTEET
 1. IRI-ALUSTUS
 2. KIVIKATELINE, HANI-TUOTE KATI 600 MM
 3. PUURIPÄÄTTEET
 4. VÄRIKATELINE, HANI-TUOTE 450 MM
 5. LAMINAATTILATTI
 6. TILAAKKAUS SIVOUSVALUUALLE

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A	URAKKANEUVOTTELUKOKOUKSI											12.06.1997
B												
C												
D												
E												
F												
G												

SAVITAIPALEEN VANHANTUKI RY
 SAVITAIPALEEN TOIMINTAKESKUS
 JA PALVELUASUNNOT

arkkitehtitoimisto
 termo r. paju
 05.02.1997 4000 KIVINKÄTÄ 200 51 1201 54

ARK 779-033

TONTIN PINTA-ALA 6170 M²

	HOTYALAT	KERROSALAT	TELIVUUS
A UUDISSA PAIKILLA ASUNTO-OSSA	45.0 1077.5	80.0 1450.5	+ 5610.0
B PERUSKORJ. PAIKILLA ASUNTO-OSSA	1118.0 562.5	1533.5 754.0	+ 9330.0
YHTEENSÄ (vähimmä)	+2807.0	+3884.0	+15140.0
C IV-KONEHUONE		(= 174.5)	= 750.0
D HUOLTOTILA			= 980.0
E TELEN TILAT		(= 223.5)	= 910.0
F HUUNTAMO		(= 19.5)	= 80.0
KOKO KÄYTTÖALUE YHTEENSÄ	+2807.0 m ²	BRUTO +4275.5 m ²	+17820 m ³

RAKENNUKSEN PALOLUOKKA PALONKESTÄVÄ.

MAASTON KORKEUSASEMAT OVAT DJEELLISIA,
TARKEMMAT MAARITELLAAN PINTAVESISUUNNITELMASSA.

URAKKA-ALUEEN RAJA

PUUT
RAUDUSKIVU, IBETILLA PENULLA B VERRUCOSA1, KORKEUS -> 2m 20 kpl
KIUASI, TAVALLINEN KORKEUS -> 1m1 18 kpl
MANTY, IPINUS SYLVESTRISI, KORKEUS -> 1m 20 kpl
OMENAPUU, IPINALUSI 1/2 VALKEAKUULAS JA 1/2 KANELI, KORKEUS -> 2m 4 kpl
YHTEENSÄ 62 kpl

PENSAAT
PENSASHAKKI, IPOTENTILLA FRUCIOSA1 GOLDFINGER - 4kpl/m² 160 kpl
KURTTILEHTIRUUSU, IRDSA RUCIOSA1 - PUUNAINEN PENSAANA, 3kpl/m 160 kpl
JAPANNI KELASOININ, IELASTRUS ORBICULATUSI - ASTIATAMI 50 kpl
NORJANANKERVO, ISIRAKA X IENERA GREIFHEIMI - 2kpl/m 100 kpl
PHASYREENI, ISYRINGA VULGARISI - SINKUKANEN, 8-10kpl/m 20 kpl
KOTIPALAJA, ISORBUS AUCUPARIA1 - 1m KORKEUDELLA YMPARYS 12cm 15 kpl
VIEROMANTY, IPINUS MUO1 50 kpl
YHTEENSÄ 615 kpl

KASVEN LOPULLISET SUOITUSPAIKAT MAARAYTYVAT RAKENNUSAIKANA.

LT - LIPPUTANKO
SK - SIEKIVI
ASF - ASFALTTI
H - HEIKKA
N - NURMIKKO

VALAISEN

PUU

ISTUTUSALUE

87.80 - KORKEUSMERKINNAT OVAT NYKYISIA PURETTAVIA KORKEUSASEMIA

RAKENNUSKAAVAMAARAYKSET:

PAIKENSAARENTEIE KADUN, KATUJUKION, RAKENNUSKAAVATIEN, TORIN TAI PUISTON NIIMI
KATUJUKIO TAI TORI
YLEISELLE JALANKULULLE VARATTU KATUALUE
ISTUTETTAVA TONTIN OSA
RODMALAINEN NUMERO, JOKA OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAAN SUURIMMIIN SALLITUN VARSINAISEN KERROSLUVUN
MURTOLUKU RODMALAINEN NUMERON EDESSA OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKUMARALTAAN MAINTUTUEN KERROSTEN ALAPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTAMATTA KAYTTAA KERROSLAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI
0 - 0,5 TEHOIKUUSLUKU ELI KERROSLAAN SUHDE TONTIN/RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN RAKENNUSKORKEUS KERROSLANELIOMETREINA
1000 SOSIAALITOINTI JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVEN ASUNRAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JONKA SAA SUOITTAA VANHUSTEN PALVELUKESKUSEN SIHEN LIITTYVINE ASUNTOINEIN
YSA-1 YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE